

საქართველოს კანონი

საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისა და წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ

მუხლი 1. კანონის რეგულირების სფერო

1. ეს კანონი აწესრიგებს საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1997 წლის 25 ნოემბრამდე წარმოშობილ იმ ურთიერთობებს, რომლებიც სპეციალურ სამართლებრივ მოწესრიგებას მოითხოვს.

2. ამ კანონის მოქმედება არ ვრცელდება საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლებაზე, რომელიც წარმოშობილია ქირავნობის საფუძველზე ან საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსით (საქართველოს სსრ უმაღლესი საბჭოს უწყებები, 1964 წ., №36, მუხ. 662) გათვალისწინებულ სხვა საფუძველზე.

3. თუ მხარეებმა იურიდიულად ნამდვილი ხელშეკრულებით მოაწესრიგეს ამ კანონით გათვალისწინებული ურთიერთობა, მხარეთა შეთანხმებას ენიჭება უპირატესობა ამ კანონით დადგენილი წესების მიმართ.

4. ამ კანონით გათვალისწინებულ უფლებებზე არ ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი ვადები.

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება

1. ამ კანონის მიზნებისთვის მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) მოსარგებლე – პირი, რომელიც ამ კანონის ამოქმედების მომენტისათვის კეთილსინდისიერად ფაქტობრივად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადებული წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ან პირი, რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით ან ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით;

ბ) რეგისტრაცია – „საქართველოს მოქალაქეთა და საქართველოში მცხოვრებ უცხოელთა რეგისტრაციის, პირადობის (ბინადრობის) მოწმობისა და საქართველოს მოქალაქის პასპორტის გაცემის წესის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 27 ივნისის კანონის (პარლამენტის უწყებანი, №19-20, 30.07.96, გვ. 28) ამოქმედებამდე არსებული წესით რეგისტრაცია (ჩაწერა) საცხოვრებელ ფართობში;

გ) საცხოვრებელი სადგომი – საცხოვრებელი სახლი ან მისი ნაწილი, მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ჩათვლით, იმ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომლის არსებითი შემადგენელი ნაწილიც ის არის;

დ) წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება – წერილობითი საბუთი/საბუთები, რომლითაც/რომლებითაც მესაკუთრე ადასტურებს საცხოვრებელი სადგომის გაყიდვის ნებას და ნასყიდობის ფასის მიღებას;

ე) საცხოვრებელი სადგომის ღირებულება – საცხოვრებელი სადგომის საბაზრო ფასი ამ კანონით გათვალისწინებული უფლების განხორციელების მომენტისათვის;

ვ) კომპენსაცია – ფულადი თანხა, რომელიც გამოიანგარიშება საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების შესაბამისი პროცენტის სახით. ამასთანავე, მოსარგებლის მიერ გადასახდელი კომპენსაციის დადგენისას საცხოვრებელი სადგომის ღირებულებას აკლდება მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ან/და საცხოვრებელი სადგომის სხვა არსებითი გაუმჯობესების ღირებულება. მოსარგებლისათვის გადასახდელი კომპენსაციის დადგენისას საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების (მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ან/და საცხოვრებელი სადგომის სხვა



არსებითი გაუმჯობესების ღირებულების გამოკლებით) შესაბამის პროცენტს ემატება მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ან/და საცხოვრებელი სადგომის სხვა არსებითი გაუმჯობესების ღირებულების სრული ოდენობა.

2. ამ კანონით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები თანაბრად ვრცელდება მესაკუთრესა და მოსარგებლეზე, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლეებზე.

მუხლი 3. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა

1. მოსარგებლე, რომელმაც მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადო წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება და რომელიც არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს, უფლებამოსილია სასამართლოს მეშვეობით მოითხოვოს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა (ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შესახებ სარჩელი).

2. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შესახებ სასამართლო გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრში შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველია.

მუხლი 4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა კომპენსაციის გადახდით

1. მოსარგებლე, რომელმაც მესაკუთრესთან სანოტარო წესის დაუცველად დადო წერილობითი ნასყიდობის ხელშეკრულება, მაგრამ 30 წელზე ნაკლები ხნის განმავლობაში ფლობს საცხოვრებელ სადგომს, უფლებამოსილია სასამართლოს მეშვეობით მოითხოვოს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 10 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით.

2. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შესახებ სარჩელს, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 178-ე მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტების გარდა, უნდა დაერთოს ექსპერტიზის დასკვნა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების თაობაზე, აგრეთვე საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 10 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის სასამართლოს ან ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე შეტანის დამადასტურებელი საბუთი.

3. სასამართლო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შემთხვევაში წყვეტს აგრეთვე მოპასუხისათვის კომპენსაციის მიკუთვნების საკითხს. თუ სასამართლოს მიერ განსაზღვრული კომპენსაცია აღემატება ამ მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად დეპონირებულ თანხას, მათ შორის სხვაობის ფარგლებში სასამართლო ადგენს მოპასუხის იპოთეკას საცხოვრებელ სადგომზე. ეს იპოთეკა შეწყდება კომპენსაციის სრულად გადახდის მომენტიდან. ეს წესი გამოიყენება იმ შემთხვევაშიც, თუ სასამართლო ამ მუხლის შესაბამისად წარდგენილი სარჩელის განხილვისას დაადგენს, რომ მოსარჩელე არის არა ამ მუხლით გათვალისწინებული მოსარგებლე, არამედ ამ კანონის მე-5 მუხლით გათვალისწინებული მოსარგებლე.

4. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად ცნობის შესახებ სასამართლო გადაწყვეტილება საჯარო რეესტრში შესაბამისი რეგისტრაციის განხორციელების საფუძველია. თუ ამ გადაწყვეტილებით დადგენილია აგრეთვე მოპასუხის იპოთეკა, საკუთრების უფლება და იპოთეკის უფლება ერთდროულად რეგისტრირდება, მიუხედავად იმისა, რომელი მხარე განახორციელებს რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

5. ამ მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტებით დადგენილი წესები გამოიყენება იმ შემთხვევაშიც, თუ სასამართლო ამ მუხლის შესაბამისად წარდგენილი სარჩელის განხილვისას დაადგენს, რომ მოსარჩელე არის არა ამ მუხლით გათვალისწინებული მოსარგებლე, არამედ ამ კანონის მე-5 მუხლით გათვალისწინებული მოსარგებლე.

მუხლი 5. საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა

1. მოსარგებლე, რომელიც არანაკლებ 30 წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ სადგომს და რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, უფლებამოსილია მოითხოვოს საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვა



საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით (საცხოვრებელი სადგომის გამოსყიდვის შესახებ სარჩელი).

2. საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება უნდა დასტურდებოდეს შემდეგი გარემოებით/გარემოებებით: სადავო საცხოვრებელ სადგომში რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადების გადახდა ან/და მესაკუთრისათვის გარკვეული საფასურის გადახდა.

3. თუ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობისათვის მოსარგებლემ მესაკუთრეს გარკვეული საფასური გადაუხადა, სასამართლო უფლებამოსილია, ამ საფასურის ოდენობის გათვალისწინებით, ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული კომპენსაციის ოდენობა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 15 პროცენტამდე შეამციროს.

მუხლი 6. მფლობელობის შეწყვეტა კომპენსაციის გადახდით, საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ სარჩელი

1. თუ მოსარგებლე საცხოვრებელ სადგომს 30 წელზე ნაკლები ხნის განმავლობაში ფლობს და მან მფლობელობის უფლება მიიღო საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობის უფლების დათმობის შესახებ გარიგებით, მესაკუთრე უფლებამოსილია მოსარგებლეს მოსთხოვოს მფლობელობის შეწყვეტა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 75 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით.

2. თუ მოსარგებლე კომპენსაციას არ იღებს და საცხოვრებელ სადგომს არ ათავისუფლებს, მესაკუთრე უფლებამოსილია ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული უფლება სასამართლოს მეშვეობით განახორციელოს (მფლობელობის შეწყვეტის შესახებ სარჩელი).

3. მოსარგებლე უფლებამოსილია მესაკუთრეს მოსთხოვოს ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული კომპენსაციის გადახდა. მესაკუთრე ვალდებულია გადაიხადოს კომპენსაცია ამ მოთხოვნის წერილობითი ფორმით მიღებიდან 3 წლის ვადაში.

4. თუ მესაკუთრე ამ მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრულ ვადაში არ გადაიხდის კომპენსაციას, მოსარგებლე უფლებამოსილია სასამართლოს მეშვეობით მოსთხოვოს მესაკუთრეს საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემა საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 25 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ (საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ სარჩელი).

მუხლი 7. ხელშეკრულების დადებულია ცნობისა და გამოსყიდვის მოთხოვნის უფლებათა შეწყვეტა

1. თუ მესაკუთრეები ამ კანონის მე-4 და მე-5 მუხლებით გათვალისწინებულ მოსარგებლეებს წერილობით შესთავაზებენ შესაბამის საცხოვრებელ სადგომზე საკუთრების უფლების გადაცემას იმავე მუხლებით განსაზღვრული შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ, მოსარგებლეები ვალდებული არიან, გადაიხადონ კომპენსაცია ასეთი მოთხოვნების მიღებიდან 3 წლის ვადაში ან ამავე ვადაში წარადგინონ ამ კანონის მე-4 და მე-5 მუხლებით გათვალისწინებული სარჩელები.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოსარგებლე კარგავს ამ კანონის მე-4 და მე-5 მუხლებით გათვალისწინებული სარჩელების წარდგენის უფლებას. ასეთ შემთხვევაში მესაკუთრე უფლებამოსილია სასამართლოს მეშვეობით მოსთხოვოს მოსარგებლეს მფლობელობის შეწყვეტა შესაბამისი საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების 50 პროცენტის ოდენობის კომპენსაციის გადახდის პირობით. მფლობელობა შეწყდება კომპენსაციის სრულად გადახდის მომენტიდან.

3. თუ საცხოვრებელი სადგომი დატვირთულია იპოთეკით, ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული ვადა შეჩერდება იპოთეკის უფლების მოქმედების ვადით.

მუხლი 8. ადმინისტრაციული წესით მიღებული მფლობელობის შეწყვეტა

1. მოსარგებლეს, რომელმაც მფლობელობის უფლება მიიღო ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით, მფლობელობა შეუწყდება სახელმწიფოს მიერ საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების ანაზღაურების მომენტიდან.



2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული ანაზღაურების მისაღებად სახელმწიფოს მიმართ სარჩელის წარდგენის უფლება აქვს როგორც მოსარგებლეს, ისე მესაკუთრეს (საცხოვრებელი სადგომის ღირებულების ანაზღაურების შესახებ სარჩელი).

3. მესაკუთრე უფლებამოსილია თავად აუნაზღაუროს მოსარგებლეს საცხოვრებელი სადგომის ღირებულება. ასეთ შემთხვევაში მასზე გადავა სახელმწიფოსაგან ამ მუხლით გათვალისწინებული ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება.

მუხლი 9. უმკვიდრო საცხოვრებელი სადგომი

1. თუ საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრე გარდაცვლილი ან გარდაცვლილად გამოცხადებულია და არც კანონით მემკვიდრეები და არც ანდერძით მემკვიდრეები არ არიან, ან არცერთმა მემკვიდრემ არ მიიღო სამკვიდრო, ანდა ყველა მემკვიდრეს ჩამოერთვა მემკვიდრეობის უფლება, მოსარგებლე უფლებამოსილია მოითხოვოს დაკავებული საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობა (საცხოვრებელი სადგომის უმკვიდროდ ცნობის შესახებ სარჩელი).

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად უმკვიდროდ ცნობილი საცხოვრებელი სადგომი სასამართლო გადაწყვეტილებით მოსარგებლეს საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაეცემა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება.

მუხლი 10. დამატებითი წესები ამ კანონით გათვალისწინებული სარჩელების მიმართ

ამ კანონის მე-5–მე-7 მუხლებით გათვალისწინებულ სარჩელებზე ვრცელდება ამავე კანონის მე-4 მუხლის მე-2–მე-4 პუნქტებით დადგენილი წესები, სარჩელების უფლების დამდგენი შესაბამისი ნორმების თავისებურებათა გათვალისწინებით.

მუხლი 11. დასკვნითი დებულებანი

1. ამ კანონის ამოქმედებისთანავე ძალადაკარგულად გამოცხადდეს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს 1998 წლის 25 ივნისის კანონი (პარლამენტის უწყებანი, №25-26, 15.07.1998, გვ. 11).

2. ეს კანონი ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

საქართველოს პრეზიდენტი

გიორგი მარგველაშვილი

ქუთაისი,

24 ივნისი 2016 წ.

N5601-IIIს

