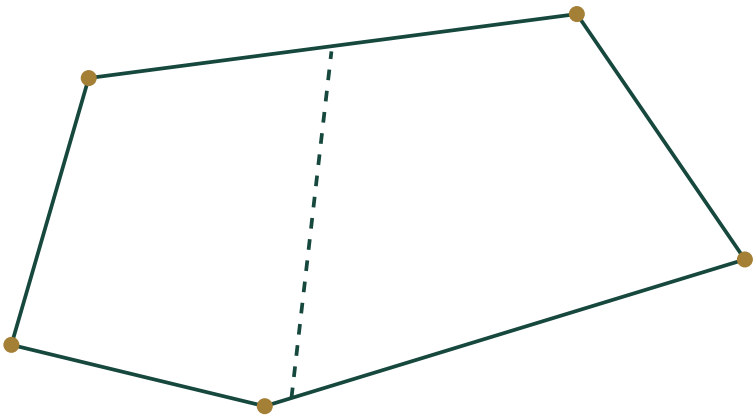
მიწის სამართლის სამეცნიერო-კვლევითი ინსტიტუტი

ჩემი მიწა

10 კითხვა, სანამ იყიდი, შემოღობავ ან ააშენებ

მოქალაქის პრაქტიკული გზამკვლევი



სქემატური ილუსტრაცია

სერია „მიწის სამართალი ყველასთვის“ • №1
პირველი გამოცემა • თბილისი, 2026

კითხვიდან მოქმედებამდე

ბროშურა დაგეხმარებათ მიწის შეძენამდე, შემოღობვამდე ან მშენებლობამდე მნიშვნელოვანი საკითხების შემოწმებაში. თითოეულ კითხვას ახლავს გამოგონილი შემთხვევა, განმარტება და პრაქტიკული ნაბიჯები.

შემოწმების სამი მიმართულება

• უფლება: ვის ეკუთვნის ნაკვეთი და რა უფლებები ან შეზღუდვები უკავშირდება მას?

• ადგილმდებარეობა: რომელ ტერიტორიას მოიცავს დოკუმენტი და სად გადის საზღვარი?

• გამოყენება: შეესაბამება თუ არა ნაკვეთი თქვენს მიზანს?

როგორ წავიკითხოთ

ათი კითხვა მოცემულია მე-3-მე-12 გვერდებზე; დოკუმენტების გზამკვლევი - მე-13 გვერდზე; წყაროები - მე-14 გვერდზე; მიმართვის გზები - მე-15 გვერდზე; შემოწმების ფურცელი - მე-16 გვერდზე.

კვადრატულ ფრჩხილებში მითითებული რიცხვები წყაროთა სიას შეესაბამება. მუხლის შემდეგ ფრჩხილებში მოცემულია პუნქტი ან ნაწილი. პრაქტიკული ნაბიჯები სარედაქციო რეკომენდაციებია.

მიწის სამართლის სამეცნიერო-კვლევითი ინსტიტუტი

პირველი გამოცემა. თბილისი, 2026.
სამართლებრივი ინფორმაციის გადამოწმება: 03.11.2026.

გზამკვლევი ზოგადი საგანმანათლებლო გამოცემაა. კონკრეტული საკითხის გადაწყვეტა დამოკიდებულია საქმის გარემოებებსა და მოქმედ კანონმდებლობაზე.

გამყიდველი ნამდვილად მესაკუთრეა?

შემთხვევა

ნინოს ნაკვეთს ადამიანი სთავაზობს, რომელიც ამბობს: „ეს მიწა ჩვენს ოჯახს ეკუთვნის“. ამონაწერში კი სხვა პირია მითითებული.

მთავარი განმარტება

უძრავი ნივთის გარიგებით შესაძენად აუცილებელია წერილობითი გარიგება და შემძენის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. ამონაწერი ასახავს მისი მომზადების მომენტში რეგისტრირებულ მონაცემებს; ძველი ამონაწერი ხელახლა გადაამოწმეთ.

რა შეამოწმოთ

• მოითხოვეთ ახალი ამონაწერი და შეადარეთ მესაკუთრის მონაცემები გამყიდველის პირადობის დოკუმენტს.

• თუ მოქმედებს წარმომადგენელი, შეამოწმეთ მისი უფლებამოსილების დოკუმენტი და ფარგლები.

• თუ რამდენიმე მესაკუთრეა, დააზუსტეთ, მთლიან ნაკვეთს ყიდულობთ თუ მხოლოდ წილს.

დაიმახსოვრეთ

თანხის გადახდამდე გაარკვიეთ, ვის აქვს გარიგების დადების უფლებამოსილება.

სამართლებრივი საფუძველი: [1], მუხ. 183(1), 312; [2], მუხ. 10(1), 10(4).

ემთხვევა ღობე საკადასტრო საზღვარს?

შემთხვევა

გიორგის მოსწონს შემოღობილი ეზო. ადგილზე ნაჩვენები ტერიტორია საკადასტრო ნახაზზე გამოსახულ კონტურზე დიდი ჩანს.

მთავარი განმარტება

ფაქტობრივი ღობე და დოკუმენტში ასახული საზღვარი სხვადასხვა მონაცემია. მათი თანხვედრა უნდა შემოწმდეს. მხოლოდ ფართობის რიცხვის დამთხვევა ადგილმდებარეობის სისწორეს არ ადასტურებს.

რა შეამოწმოთ

• შეადარეთ ამონაწერის საკადასტრო კოდი, გეგმა და ადგილზე ნაჩვენები ნაკვეთი.

• საჭიროებისას ამზომველს სთხოვეთ რეგისტრირებული კონტურის ადგილზე იდენტიფიცირება და შეუსაბამობის აღწერა.

• შეუსაბამობისას შეაგროვეთ ძველი ნახაზები და უფლების დოკუმენტები; დააზუსტეთ შესწორების ან დავის გადაწყვეტის გზა.

დაიმახსოვრეთ

სადავო საზღვარზე ღობის გადატანა დაიწყეთ მხოლოდ საკითხის გარკვევის შემდეგ.

სამართლებრივი საფუძველი: [1], მუხ. 181; [5], მუხ. 6.

ნაკვეთს მისასვლელი გზა აქვს?

შემთხვევა

მარიამი ნაკვეთამდე მანქანით მიდის, მაგრამ გზა მეზობლის კერძო ტერიტორიაზე გადის. გამყიდველი ამბობს: „აქ ყველა ყოველთვის დადიოდა“.

მთავარი განმარტება

ფაქტობრივი მისასვლელი გზით სარგებლობის უფლებას თავისთავად არ ადასტურებს. შეამოწმეთ საჯარო გზასთან კავშირი ან კერძო მიწაზე გავლის საფუძველი. აუცილებელი გზის მოთხოვნა კანონით დადგენილ პირობებსა და კომპენსაციას უკავშირდება; იგი ავტომატურად არ წარმოიშობა.

რა შეამოწმოთ

• გამოარკვიეთ, ვის ეკუთვნის მისასვლელი ზოლი და როგორია მისი სამართლებრივი სტატუსი.

• სერვიტუტის არსებობისას შეამოწმეთ მისი რეგისტრაცია და პირობები: სად, რა მიზნით და რა ფარგლებით შეიძლება გავლა.

• თუ უფლება დაუდგენელია, შეთანხმების ან დავის გადაწყვეტის შესაძლებლობა ყიდვამდე შეაფასეთ.

დაიმახსოვრეთ

მეზობლის ზეპირი თანხმობა მომავალი შეუფერხებელი სარგებლობის გარანტიად არ ჩათვალოთ.

სამართლებრივი საფუძველი: [1], მუხ. 180, 247-248; [2], მუხ. 11(1)(დ).

ამ მიწაზე სახლის აშენება შემიძლია?

შემთხვევა

ლევანი ნაკვეთს სახლისთვის ყიდულობს. ახლოს უკვე დგას სახლები, თუმცა თავად ნაკვეთის სამშენებლო პირობები არ მოუკითხავს.

მთავარი განმარტება

ახლომდებარე სახლების არსებობა თქვენი პროექტის დასაშვებობას არ ადასტურებს. გასათვალისწინებელია გეგმები, ფუნქციური ზონა, ნაკვეთის პარამეტრები და სპეციალური რეჟიმები. სამუშაოს სახეობის მიხედვით საჭიროა ნებართვა ან შეტყობინება, კანონით განსაზღვრული გამონაკლისების გარდა.

რა შეამოწმოთ

• მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილ სამსახურს საკადასტრო კოდით მიმართეთ და წერილობით მოითხოვეთ ინფორმაცია გამოყენებისა და განაშენიანების პირობებზე.

• იკითხეთ მოქმედი გეგმის, ზონის, დაშვებული პარამეტრებისა და სპეციალური დაცვის რეჟიმების შესახებ.

• არქიტექტორთან შეაფასეთ სასურველი პროექტი, მისასვლელი და კომუნიკაციებთან მიერთება.

დაიმახსოვრეთ

საკუთრების რეგისტრაცია მშენებლობის ნებართვას არ ნიშნავს.

სამართლებრივი საფუძველი: [3], მუხ. 65-69, 93.

სასოფლო-სამეურნეო მიწა რას ნიშნავს?

შემთხვევა

ეკას ამონაწერში „სასოფლო-სამეურნეო“ უწერია და ჰგონია, რომ ყველა ასეთ ნაკვეთზე ერთი და იგივე წესები მოქმედებს.

მთავარი განმარტება

მიზნობრივი დანიშნულება, მიწის კატეგორია და ფუნქციური ზონა სხვადასხვა ცნებაა. სასოფლო-სამეურნეო მიწის კატეგორიებია: საძოვარი, სათიბი, სახნავი (მათ შორის, მრავალწლოვანი ნარგავებით დაკავებული) და საკარმიდამო.

რა შეამოწმოთ

• ამონაწერში შეამოწმეთ მიზნობრივი დანიშნულება და კატეგორია; გაურკვეველი ჩანაწერის განმარტება მოითხოვეთ.

• მუნიციპალიტეტთან ცალკე გადაამოწმეთ თქვენი დაგეგმილი გამოყენების დასაშვებობა.

• თუ ცვლილებაა საჭირო, წინასწარ დააზუსტეთ სამართლებრივი საფუძველი, პროცედურა და შესაძლო ხარჯი.

დაიმახსოვრეთ

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულება საცხოვრებელი სახლის განთავსებას ყოველთვის არ გამორიცხავს, თუმცა სამშენებლო პირობების შემოწმება აუცილებელია.

სამართლებრივი საფუძველი: [4], მუხ. 3, 6-8; [3], მუხ. 65, 93.

რა უფლებები და შეზღუდვები ახლავს ნაკვეთს?

შემთხვევა

დავითმა ამონაწერში მესაკუთრე და ფართობი ნახა, მაგრამ იპოთეკისა და სხვა ჩანაწერების ნაწილები არ წაიკითხა.

მთავარი განმარტება

საკუთრებასთან ერთად შეიძლება რეგისტრირებული იყოს იპოთეკა, სერვიტუტი, იჯარა ან სხვა უფლება. ყადაღა და განკარგვის აკრძალვა ცალკე შესამოწმებელი შეზღუდვებია. მათი გავლენა გარიგებაზე ფასდება ჩანაწერის შინაარსისა და კანონის მიხედვით.

რა შეამოწმოთ

• წაიკითხეთ ამონაწერი სრულად, მათ შორის უფლებები, ვალდებულებები და შეზღუდვები.

• მნიშვნელოვანი ჩანაწერის შემთხვევაში მოითხოვეთ მისი საფუძველი: ხელშეკრულება, გადაწყვეტილება ან სხვა დოკუმენტი.

• თუ ჩანაწერი უნდა გაუქმდეს, წინასწარ განსაზღვრეთ, ვინ, როდის და რომელი დოკუმენტით უზრუნველყოფს ამას.

დაიმახსოვრეთ

ფრაზა „გაყიდვისთანავე ყველაფერი მოიხსნება“ დოკუმენტურად დასაზუსტებელი პირობაა.

სამართლებრივი საფუძველი: [2], მუხ. 10(1), 11, 19.

მეზობელი საზღვარს არ ეთანხმება. როგორ მოვიქცე?

შემთხვევა

ანას ღობის აღდგენა უნდა. მეზობელი ამბობს, რომ ძველი ღობე არასწორ ადგილას იდგა.

მთავარი განმარტება

საზღვრის საკითხი შეაფასეთ ორივე ნაკვეთის დოკუმენტებისა და ადგილზე არსებული მდგომარეობის მიხედვით. ტექნიკური უზუსტობა და საკუთრების შესახებ დავა შეიძლება სხვადასხვა გადაწყვეტას საჭიროებდეს.

რა შეამოწმოთ

• გადაიღეთ არსებული მდგომარეობა და შეინახეთ ამონაწერები, გეგმები და ძველი დოკუმენტები.

• ამზომველთან ერთად აღწერეთ, კონკრეტულად სად და რით განსხვავდება საზღვრები.

• მეზობელთან შეთანხმების შემთხვევაში გაარკვიეთ მისი სათანადო გაფორმებისა და რეგისტრაციაში ასახვის საჭიროება; შეუთანხმებლობისას მიმართეთ იურისტს.

დაიმახსოვრეთ

ღობის ძალით გადატანა დავას ვერ წყვეტს და დამატებითი კონფლიქტის წყარო შეიძლება გახდეს.

სამართლებრივი საფუძველი: [1], მუხ. 181-182; [5], მუხ. 6.

ძველი საბუთი მაქვს. საიდან დავიწყო?

შემთხვევა

ოჯახს დარჩა ძველი მიწის გამოყოფის საბუთი. მფლობელის სახელი, მისამართი და ფართობი დღევანდელ მონაცემებს სრულად არ ემთხვევა.

მთავარი განმარტება

ძველი საბუთის მნიშვნელობა მის სახეობაზე, შინაარსსა და კონკრეტულ ნაკვეთთან კავშირზეა დამოკიდებული. სარეგისტრაციო წარმოებას შეიძლება დამატებითი ინფორმაცია დასჭირდეს.

რა შეამოწმოთ

• შეაგროვეთ არსებული დოკუმენტები და საჭიროებისას გამოითხოვეთ საარქივო ასლები.

• შეამოწმეთ პირის ვინაობა, ნაკვეთის მდებარეობა და უფლების გადასვლის საფუძვლები; მემკვიდრეობის შემთხვევაში მოიძიეთ შესაბამისი დოკუმენტები.

• საჯარო რეესტრში დააზუსტეთ თქვენი შემთხვევისთვის საჭირო დოკუმენტები და მოქმედი რეგისტრაციის წესი.

დაიმახსოვრეთ

მხოლოდ მიწით ხანგრძლივი სარგებლობის ფაქტს ავტომატური რეგისტრაციის გარანტიად ნუ ჩათვლით.

სამართლებრივი საფუძველი: [2], მუხ. 8; [5], მუხ. 3, 5, 7.

აზომვითი ნახაზი მაქვს. უკვე მესაკუთრე ვარ?

შემთხვევა

ზურამ მიწა აზომა და ნახაზი მიიღო. ფიქრობს, რომ საკუთრების გასაფორმებლად სხვა საკითხი აღარ დარჩა.

მთავარი განმარტება

აზომვითი ნახაზი ნაკვეთის სივრცით მონაცემებს ასახავს; ის თავისთავად საკუთრების შეძენის საფუძველს არ ქმნის. რეგისტრაციისთვის ფასდება სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაც.

რა შეამოწმოთ

• ნახაზში გადაამოწმეთ ნაკვეთის მდებარეობა, კონტური, ფართობი და თქვენი მონაცემები.

• დააზუსტეთ, რომელი დოკუმენტით დასტურდება რეგისტრაციის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი.

• განაცხადის წარდგენის შემდეგ თვალყური ადევნეთ გადაწყვეტილებასა და ხარვეზის შეტყობინებებს; დასრულებისას შეამოწმეთ ამონაწერი.

დაიმახსოვრეთ

აზომვა, განცხადების წარდგენა და უფლების რეგისტრაცია სამი განსხვავებული ეტაპია.

სამართლებრივი საფუძველი: [2], მუხ. 8; [5], მუხ. 5(1), 7(3).

ხელმოწერამდე რა არ უნდა გამომრჩეს?

შემთხვევა

თამარს თანხის წინასწარ გადახდას სთხოვენ, თუმცა ხელშეკრულების პროექტში ნაკვეთის კოდი და შეზღუდვის მოხსნის პირობა ჯერ არ წერია.

მთავარი განმარტება

ხელშეკრულებამ ნათლად უნდა ასახოს, რა იყიდება და რას ასრულებს თითოეული მხარე. წერილობითი გარიგების გარდა, საკუთრების შეძენისთვის საჭიროა საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

რა შეამოწმოთ

• ხელშეკრულების პროექტი შეადარეთ ახალ ამონაწერს: მხარეები, საკადასტრო კოდი, ფართობი და გასაყიდი უფლება ან წილი.

• დააზუსტეთ ფასი, გადახდის ეტაპები, მიწის გადაცემა და არსებული უფლებების ან შეზღუდვების ბედი.

• წინასწარ გაითვალისწინეთ, რა მოხდება რეგისტრაციის შეფერხებისას და ვინ მოაგვარებს ხარვეზს.

დაიმახსოვრეთ

ხელმოწერამდე შეავსეთ ბოლო გვერდის შემოწმების ფურცელი და დაუზუსტებელი საკითხები წერილობით ჩამოწერეთ.

სამართლებრივი საფუძველი: [1], მუხ. 183(1), 312; [2], მუხ. 8, 10.

რომელი დოკუმენტი რაში გვეხმარება?

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

ასახავს მომზადების მომენტში რეგისტრირებულ მონაცემებს: მესაკუთრეს, ობიექტს, უფლებებსა და შესაბამის შეზღუდვებს. შეამოწმეთ თარიღი და ყველა ჩანაწერი.

საკადასტრო გეგმა და აზომვითი ნახაზი

საკადასტრო გეგმა რეესტრის მონაცემებს ასახავს. ამზომველის მიერ მომზადებული ნახაზი სარეგისტრაციო წარმოებისთვის შეიძლება გამოიყენებოდეს; იგი რეგისტრაციის დასრულებას არ ადასტურებს.

უფლების დამდგენი დოკუმენტი

უფლების წარმოშობის საფუძველი შეიძლება იყოს ხელშეკრულება, მემკვიდრეობის მოწმობა ან უფლებამოსილი ორგანოს აქტი. ძველი მფლობელობის დოკუმენტის სამართლებრივი მნიშვნელობა ცალკე ფასდება.

მუნიციპალიტეტის ინფორმაცია ან აქტი

გვეხმარება გამოყენებისა და განაშენიანების პირობების გარკვევაში. საინფორმაციო პასუხი მშენებლობის ნებართვის ტოლფასი არ არის.

სარეგისტრაციო გადაწყვეტილება

წაიკითხეთ შედეგი, დასაბუთება, მოთხოვნილი დამატებითი დოკუმენტები, შესაბამისი ვადები და გასაჩივრების წესი.

სამართლებრივი საფუძველი: [2], მუხ. 8-10; [3], მუხ. 65, 93; [5], მუხ. 3, 5, 7.

სამართლებრივი საფუძვლები

[1] საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი

მუხლები 180-183, 247-248 და 312.

https://matsne.gov.ge/ka/document/view/31702

[2] „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი

მუხლები 8, 10, 11 და 19.

https://matsne.gov.ge/ka/document/view/20560

[3] საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი

მუხლები 65–69 და 93.

https://matsne.gov.ge/ka/document/view/4276845

[4] „მიწის მიზნობრივი დანიშნულების განსაზღვრისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მდგრადი მართვის შესახებ“ საქართველოს კანონი

მუხლები 3 და 6-8.

https://matsne.gov.ge/ka/document/view/4596113

[5] „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონი

მუხლები 3, 5, 6 და 7.

https://matsne.gov.ge/ka/document/view/3306633

შემოწმებულია 2026 წლის 3 ნოემბერს. ბმულზე გახსნისას გაითვალისწინეთ შესაბამის თარიღზე მოქმედი კონსოლიდირებული რედაქცია და ნორმის ამოქმედების თარიღი.

ვისთან გავარკვიოთ საკითხი?

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

ამონაწერი, სარეგისტრაციო წარმოება და საკადასტრო მონაცემები. ოფიციალური სერვისები და ინფორმაცია: napr.gov.ge.

შესაბამისი მუნიციპალიტეტი

ქალაქთმშენებლობითი გეგმები, ზონირება და განაშენიანების პირობები. სპეციალური რეჟიმის არსებობისას გადაამოწმეთ სხვა უფლებამოსილი ორგანოს კომპეტენციაც.

ამზომველი

ნაკვეთის მდებარეობისა და საზღვრების ტექნიკური გამოკვლევა, აზომვითი ნახაზის მომზადება და სივრცითი შეუსაბამობის აღწერა.

იურისტი ან ნოტარიუსი

იურისტთან განიხილეთ გარიგების პირობები და დავის გადაწყვეტის გზა; ნოტარიუსთან - მისი კომპეტენციის ფარგლებში შესასრულებელი მოქმედებები, მათ შორის მემკვიდრეობის საკითხები.

რეგისტრაციის წესის დაზუსტება

სააგენტოს ოფიციალური ცნობით, მიწის სისტემური რეგისტრაციის რეფორმა 2026 წლის 1 იანვარს დასრულდა. ახალი განაცხადის წარდგენისას დააზუსტეთ სპორადული რეგისტრაციის პირობები და საფასური. რეფორმის დასრულებამდე წარდგენილ განაცხადებზე შეიძლება განსხვავებული წესი მოქმედებდეს.

ოფიციალური ცნობა: napr.gov.ge/ka/news/127

ჩემი ნაკვეთის შემოწმება

საკადასტრო კოდი: _____
მდებარეობა: _____
შემოწმების თარიღი: _____

მონიშნეთ თითო პასუხი. „გარკვეულია“ ნიშნავს, რომ საკითხი და შესაბამისი დოკუმენტი შეამოწმეთ; ეს თავისთავად გარიგების უსაფრთხოებას არ ადასტურებს.

გამყიდველის ვინაობა და უფლებამოსილება
☐ გარკვეულია ☐ დასაზუსტებელია

ამონაწერი და მესაკუთრეთა მონაცემები
☐ გარკვეულია ☐ დასაზუსტებელია

ნაკვეთის მდებარეობა და საზღვრები
☐ გარკვეულია ☐ დასაზუსტებელია

მისასვლელის სამართლებრივი საფუძველი
☐ გარკვეულია ☐ დასაზუსტებელია

მიზნობრივი დანიშნულება და კატეგორია
☐ გარკვეულია ☐ დასაზუსტებელია

დაგეგმილი გამოყენება / განაშენიანება
☐ გარკვეულია ☐ დასაზუსტებელია

სხვა უფლებები და შეზღუდვები
☐ გარკვეულია ☐ დასაზუსტებელია

არსებული დავა ან შეუსაბამობა
☐ გარკვეულია ☐ დასაზუსტებელია

ფასი და გადახდის პირობები
☐ გარკვეულია ☐ დასაზუსტებელია

რეგისტრაციისა და გადაცემის პირობები
☐ გარკვეულია ☐ დასაზუსტებელია

დარჩენილი საკითხი / ვის მივმართავ:
_____
_____