

როგორ დავიმკვიდროთ უძრავი ქონება



უძრავი ქონების უზენაესი

რედაქციაში შემოსულ კითხვებს პასუხობს ექსპერტი სამეწარმეო საკითხებში, იურიდიული ფირმა „ალპ“-ი ინტერნეიშენალ გრუპის დამფუძნებელ-პარტნიორი ადვოკატი ალექსანდრე ლომთათიძე.

კითხვა:

– მამიდაჩემმა გარდაცვალებამდე თავისი უძრავი ქონება, მდებარე სიღნაღის რაიონის სოფელ ძველ ანაგაში, ნოტარიულად დამონმებული ანდერძით დაუტოვა თავის ერთადერთ მემკვიდრეს - ძმას (ქმარი და დაუქორწინებელი შვილი ადრე გარდაეცვალა). ჩვენ არ ვიცოდით, რომ გარდაცვალებიდან 6 თვეში უნდა გადმოფორმებულიყო მემკვიდრეზე ეს ქონება, რომელიც შეადგენს ერთსართულიან საცხოვრებელ სახლს (7X7მ) და მიმდებარე 500 კვ.მ. მიწის ნაკვეთს. აღნიშნული ქონება გავყიდეთ 1800 ლარად და გვინდა გადაუფორმოთ მყიდველს. მამიდის გარდაცვალებიდან გასულია 2 წელი და 6 თვე. გთხოვთ განგვიმარტოთ, როგორ უნდა მოვიქცეთ?

კომენტარი:

– აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით მოგახსენებთ, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ქონების გადასაფორმებლად საჭიროა იურიდიული მოქმედებები განხორციელდეს ორ ეტაპად. უპირველეს ყოვლისა, პირველი ეტაპი გულისხმობს მემკვიდრის (ანუ ძმის) მიერ სამკვიდრო ქონების მიღების ფაქტის იურიდიულ დადასტურებას და საჯარო რეესტრში აღნიშნულ ქონებაზე მემკვიდრის მესაკუთრედ რეგისტრაციას. ხოლო მეორე ეტაპი უშუალოდ მყიდველზე ქონების გადაფორმებას, ვინაიდან, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (სსკ) 183-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. თუმცა, უმჯობესი იქნება პირველ რიგში განვიხილოთ საწყის ეტაპზე განსახორციელებელი მოქმედებები.

ასეთი მოქმედებების შესრულება კი უკვე წარმოშობს ისეთი სამართლებრივი ხასიათის პრობლემას, რომელიც დაკავშირებულია სსკ-ით გათვალისწინებული სამკვიდროს მიღების ვადის გაშვებასთან. მართლაც, სსკ-ის 1424-ე მუხლის თანახმად, სამკვიდრო მიღებულ უნდა იქნეს 6 თვის განმავლობაში სამკვიდროს გახსნის დღიდან. აქვე გვინდა განვიმარტოთ, რომ სსკ-ის 1319-ე მუხლის მიხედვით, სამკვიდრო იხსნება პირის გარდაცვალების, ან სასამართლოს მიერ გარდაცვლილად მისი გამოცხადების შედეგად. მაშასადამე, ჩვენს შემთხვევაში მამიდის (მამკვიდრებლის) გარდაცვალების შედეგად. ამასთან, კიდევ უფრო ნათელი რომ გავხადოთ მკითხველისათვის საკითხის არსი, მივმართოთ სსკ-ის 1320-ე მუხლის დებულებებს. აღნიშნულ მუხლში მითითებულია, რომ სამკვიდროს გახსნის დროდ ითვლება მამკვიდრებლის გარდაცვალების, ან პირის გარდაცვლილად გამოცხადების შესახებ სასამართლოს გადაწყვეტილების ძალაში შესვლის დღე. აქედან გამომდინარე, ზემოთ მოყვანილ სსკ-ის 1424-ე მუხლით დადგენილი 6 თვიანი ვადის ათვლა მოცემულ შემთხვევაში უნდა დაწყებულიყო სამკვიდროს გახსნის, ანუ, მამკვიდრებლის გარდაცვალების დღიდან. აღნიშნული კი გულისხმობს, სსკ-ის 1421-ე მუხლის შესაბამისად, მამკვიდრებლის გარდაცვალებიდან 6 თვის ვადაში ანდერძისმიერ მემკვიდრეს სამკვიდროს მიღებაზე განცხადებით უნდა მიემართა შესაბამისი სამკვიდროს გახსნის ადგილის სანოტარო ორგანოსათვის, რაც ვერ განხორციელდა. თუმცა, სსკ-ის 1421-ე მუხლი ასევე ითვალისწინებს, რომ მემკვიდრის მიერ სამკვიდროს გახსნის ადგილის სანოტარო ორგანოში სამკვიდროს მიღების შესახებ განცხადების შეტანის გარდა, სამკვიდრო მიღებულად ითვლება მაშინაც, როდესაც მემკვიდრე ფაქტობრივად შეუდგება სამკვიდროს ფლობას, ან მართვას, რაც უდაოდ მოწმობს, რომ მან სამკვიდრო მიიღო და რაც შეიძლება ასევე დადასტურდეს მოწმეთა ჩვენებებით. მემკვიდრის მიერ ქონების ფაქტობრივ ფლობაში იგულისხმება

№ 2008

მაგალითად, მამკვიდრებლის გარდაცვალების შემდეგ მემკვიდრის ცხოვრება იმავე სახლში, რომელშიც მამკვიდრებელი ცხოვრობდა გარდაცვალებამდე, ვინაიდან, მემკვიდრე ფაქტიურად შეუდგა ქონების ფლობას. აქედან გამომდინარე, მოცემულ შემთხვევაში მემკვიდრემ მიუხედავად დაგვიანებისა, მაინც უნდა მიმართოს სასამართლო ორგანოს სამკვიდროს მიღებაზე განცხადებით. იმ შემთხვევაში, თუ ნოტარიუსი განაცხადებს უარს (იმ მოტივით, რომ განმცხადებელს არ გააჩნია შესაბამისი დოკუმენტები, რომლებიც ადასტურებენ სამკვიდრო ქონების ფაქტობრივ მფლობელობაში მისთვის ფაქტს. ასეთი კი შეიძლება იყოს სხვადასხვა ხასიათის კომუნალური გადასახდელები, მეზობლების წერილობითი ახსნა-განმარტებები და სხვა), რის შესახებაც ნოტარიუსს გამოაქვს შესაბამისი დადგენილება უარის თქმის შესახებ, დაინტერესებულ მკითხველს ის-ღა დარჩენია, რომ მიმართოს სასამართლოს, ვინაიდან, სსკ-ის 1426-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამკვიდროს მისაღებად დადგენილი ვადა შეიძლება გააგრძელოს სასამართლომ, თუ ვადის გადაცილების მიზეზები საპატიოდ იქნება მიჩნეული. მითუმეტეს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი იძლევა ამის სრულ საფუძველს. კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თ) ქვეპუნქტში აღნიშნულია, რომ სასამართლო განიხილავს საქმეებს მემკვიდრეობის მიღების ფაქტისა და მემკვიდრეობის გახსნის ადგილის დადგენის შესახებ. ასეთი ტიპის საქმეებს სასამართლო განიხილავს უდავო წარმოების წესით, რაც სამართალწარმოების გამარტივებული ვარიანტია. ამის შემდგომ, სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე მოხდება მემკვიდრის სამკვიდრო ქონების შესა-კუთრედ რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, რაც თავის მხრივ, შესძენს იურიდიულ ძალას და გზას გაუხსნის ქონების გასხვისების შესახებ გარიგების შესრულებას და გაყიდული ქონების მყიდველზე გადაფორმებას. ამ ეტაპზე კი, როგორც უკვე აღინიშნა, სსკ-ის 183-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია, მყიდველსა და გამყიდველს შორის დაიდოს წერილობითი გარიგება და შემდგომ ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოხდეს საჯარო რეესტრში.

კითხვა:

– ვარ დედისერთა. მყავს მოხუცებული მშობლები, რომლებიც სიღნაღის რაიონის ერთ-ერთ სოფელში ცხოვრობენ. მე რეგისტრირებული ვარ, ვცხოვრობ და ვმუშაობ თბილისში, მაგრამ, ხშირად ჩავდივარ და ვამუშავე ჩვენი ოჯახის კუთვნილ ნაკვეთებს. საპენსიო ასაკის შემდეგ საერთოდ ვაპირებ სოფელში წასვლას და ფერმერული მეურნეობის შექმნას.

გთხოვთ განმიმარტოთ, ჩემი მშობლების ქონება მათი გარდაცვალების შემდეგ ავტომატურად გადმოდის თუ არა ჩემს სახელზე თუ საჭიროა შეიქმნას ანდერძი, ან ჩუქებით გადაფორმდეს ჩემზე?

პოპონტარი:

– ერთის მხრივ, უნდა აღინიშნოს, რომ ანალოგიური შეკითხვებით ხშირად მოგვმართავენ ჟურნალის მკითხველები. აქედან გამომდინარე, გამოცდილების გაზიარება მათთვისაც სასარგებლო იქნება. მეორეს მხრივ, კი დასმული საკითხი მნიშვნელოვანწილად უკავშირდება წინა შეკითხვას. უპირველესად, უნდა განვმარტოთ, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი (სსკ) იცნობს ქონების გადაცემას როგორც ანდერძისმიერ, ისე კანონიერ მემკვიდრეებზე. კერძოდ, სსკ-ის 1421-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სამკვიდროს იღებს მემკვიდრე – იქნება იგი კანონით, თუ ანდერძით მემკვიდრე. ორივე შემთხვევაში მემკვიდრის მიერ სამკვიდრო მიღებულად ითვლება, როდესაც იგი სამკვიდროს გახსნის ადგილის სასამართლო ორგანოში შეიტანს განცხადებას სამკვიდროს მიღების შესახებ, ან, ფაქტობრივად შეუდგება სამკვიდროს ფლობას (ან მართვას), რაც უდავოდ მოწმობს, რომ მან სამკვიდრო მიიღო (სსკ-ის 1421-ე მუხლის მე-2 ნაწილი). სამკვიდროს ფაქტობრივ მართვაში უნდა ვიგულისხმოთ ისეთი მდგომარეობა, როდესაც მემკვიდრის მოქმედებებიდან დასტურდება, რომ სამკვიდროს იგი ნამდვილად ფლობს, იხდის ქონების თუ სხვა კომუნალური ხასიათის გადასახდელებს (წყლის, მიწის და ა.შ.). აქვე გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ სსკ-ის 1424-ე მუხლით დადგენილია სამკვიდროს მიღების 6 თვიანი ვადა, რომელიც აითვლება სამკვიდროს გახსნის დღიდან. აღნიშნული პროცედურები უფრო დეტალურად იქნა განხილული წინა შეკითხვაზე პასუხის გაცემის დროსაც. ამდენად, ამ მუხლების დეტალურ განხილვას აღარ შევუდგებით. ამასთან, დავძენთ, რომ საქართველოს კანონით მემკვიდრეობა ანუ ქონების გადასვლა კანონში მითითებულ პირებზე მოქმედებს მაშინ, როდესაც მამკვიდრებელს არ დაუტოვებია ანდერძი (სსკ-ის 1306-ე მუხლი). შვილები კი სსკ-ის 1336-ე მუხლის მიხედვით, ითვლებიან პირველი რიგის მემკვიდრეებად. მაშასადამე, საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობა ნებისმიერ შემთხვევაში უზრუნველყოფს მემკვიდრეზე ქონების გადაცემას. ასეთ სიტუაციაში მთავარია ზემოთ აღნიშნული სასამართლო ორგანოში სამკვიდროს მიღების შესახებ განცხადების შეტანის 6 თვიანი ვადის გათვალისწინება.

თუმცა, არსებობს მშობლებიდან შვილებზე ქონების გადაცემის მეორე გზაც, უშუალოდ მშობლების სიცოცხლეში. კერძოდ, ასეთ შესაძლებლობას წარმოადგენს მშობლების მიერ ქონების ჩუქების გზით გადაცემა შვილებზე. მითუმეტეს, რომ საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 168-ე მუხლის (გადასახადისგან განთავისუფლება) პირველი ნაწილის ზ) ქვეპუნქტის მიხედვით, საშემოსავლო გადასახადით დაბეგვრისგან თავისუფლება ფიზიკურ პირთა შემოსავლები საგადასახადო წლის განმავლობაში და II რიგის მემკვიდრეების მიერ ჩუქებით, ან მემკვიდრეობით მიღებული ქონების ღირებულება. აქვე ხაზი გვინდა გავუსვათ იმ გარემოებას, რომ სსკ-ს 525-ე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, უძრავ ნივთზე ჩუქების ხელშეკრულება დადებულია ითვლება ხელშეკრულებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. მოცემულ შემთხვევაში ისლა დაგვრჩენია თვითონ მკითხველს მივანდოთ არჩევანი, თუ რა გზას ამოირჩევს იგი ქონების მისაღებად.