

# საქართველოს კანონი

## ქონების ლეგალიზების შესახებ

### მუხლი 1. კანონის მიზანი

ამ კანონის მიზანია დამატებითი გარანტიების შექმნა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით, საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულებებითა და სხვა კანონმდებლობით აღიარებული კერძო საკუთრების უფლების დაცვის უზრუნველსაყოფად.

### მუხლი 2. სახელმწიფო, როგორც კერძო საკუთრების უფლების დაცვის გარანტი

ყველა სახელმწიფო ორგანო და თანამდებობის პირი ვალდებულია უზრუნველყოს კერძო საკუთრების უფლების გარანტირებული დაცვა და ხელშეუხებლობა.

### მუხლი 3. ტერმინთა განმარტება

ამ კანონში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) პირი – ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი, ანდა მათი გაერთიანება;

ბ) ნივთი – საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული მოძრავი ან უძრავი ნივთი;

გ) ქონება – ნივთი, ფასიანი ქაღალდი ან/და მოთხოვნის უფლება, რომელიც პირს საკუთრებაში გადასცა სახელმწიფომ ან თვითმმართველმა ერთეულმა პირდაპირ ან წარმოებული სახით;

დ) საკუთრების შეძენის საფუძველი – პირისთვის სამართლებრივი აქტით ან/და გარიგებით ქონების გადაცემა მისთვის საკუთრებაში გადაცემის პირობით;

ე) ქონების ლეგალიზება – ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ ქონებაზე კანონიერი საკუთრების უფლების დადასტურება, რომელიც შეიძლება შეიზღუდოს ან ჩამორთმეულ იქნეს მხოლოდ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევებში.

### მუხლი 4. კანონის მოქმედების სფერო

1. ამ კანონის მოქმედება ვრცელდება სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის ნებისმიერ ქონებაზე, რომელზედაც საკუთრების შეძენა განხორციელდა ან საკუთრების შეძენის საფუძველი წარმოიშვა სამართლებრივი აქტით ან გარიგებით ამ კანონის ამოქმედებამდე, გარდა ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული ქონებისა.

2. ამ კანონის მოქმედება არ ვრცელდება:

ა) ქონებაზე, რომლის პრივატიზაცია აკრძალულია „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლით; (21.07.2010. N3518)

ბ) ქონებაზე, რომელზედაც საკუთრების უფლების ან საკუთრების შეძენის საფუძვლის გაუქმების შესახებ ამ კანონის ამოქმედების მომენტისთვის მიმდინარეობს სასამართლო დავა (რომლის ერთ-ერთი მხარე სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულია) ან ადმინისტრაციული წარმოება;

გ) ქონებაზე, რომელზედაც ამ კანონის ამოქმედების მომენტისთვის მიმდინარეობს გამოძიება საკუთრების (საკუთრების შეძენის საფუძვლის) განკარგვის მართლზომიერების დასადგენად;

დ) საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის XLIV<sup>1</sup> თავით და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის VII<sup>2</sup> თავით გათვალისწინებულ ქონებაზე;

ე) ყალბი დოკუმენტის წარდგენით მოპოვებულ ქონებაზე;

ვ) მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც განკუთვნილია ნავთობისა და გაზის მაგისტრალური მილსადენებისა და მათთან დაკავშირებული მიწისქვეშა და მიწისზედა საშუალებების მშენებლობისა და ექსპლუატაციისათვის.

3. ამ კანონის მოქმედება ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ ქონებაზე გავრცელდება სასამართლო დავის, ადმინისტრაციული წარმოების ან გამოძიების შეწყვეტის შემთხვევაში. ამ შემთხვევაში აღნიშნული ქონება ლეგალიზებულად ჩაითვლება და მასზე გავრცელდება ამ კანონის მე-5 და მე-6 მუხლების დებულებები.

#### მუხლი 5. ქონების ლეგალიზების წესი

1. ამ კანონის ამოქმედებისთანავე ლეგალიზებულად ჩაითვალოს ამ კანონის ამოქმედებამდე ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ ქონებაზე განხორციელებული საკუთრების შეძენა ან/და საკუთრების შეძენის საფუძველი.

2. ბათილია ყველა ადმინისტრაციული აქტი, რომელიც ეწინააღმდეგება ამ კანონით დადგენილ მოთხოვნებს.

3. თუ ამ კანონით გათვალისწინებულ ლეგალიზებას ექვემდებარება ერთსა და იმავე ქონებაზე განხორციელებული საკუთრების შეძენა და საკუთრების შეძენის საფუძველი, მაშინ ლეგალიზებულად ითვლება საკუთრების შეძენა.

4. ამ კანონის საფუძველზე ქონების შეძენის ან/და ქონების შეძენის საფუძვლის ლეგალიზება არ ათავისუფლებს პირს უფლება-მოვალეობების შესრულებისგან, თუ მას ქონება სახელმწიფომ ან თვითმმართველმა ერთეულმა გადასცა რაიმე პირობის შესრულების სანაცვლოდ.

5. თუ სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული მიწის პრივატიზების შემდეგ სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეული დაადგენს რაიმე სახის ცვლილებას (გარდა სავალდებულო სერვიტუტისა), რომელიც არ იყო დაწესებული პრივატიზების დროს, მესაკუთრე უფლებამოსილია აღნიშნული ცვლილების სანაცვლოდ მოითხოვოს კომპენსაცია (თუ ის ამ ცვლილების

განხორციელების წინააღმდეგია). სახელმწიფო ან შესაბამისი თვითმმართველი ერთეული ვალდებულია დააკმაყოფილოს მესაკუთრის ამგვარი მოთხოვნა.

მუხლი 6. ქონებაზე საკუთრების შეძენის ან/და საკუთრების შეძენის საფუძვლის მართლზომიერების დასადგენად გამოძიების წარმოების, ან ნებისმიერი სხვა ფორმით კონტროლის, შესწავლის, შემოწმების შეზღუდვა

1. სახელმწიფო ორგანოს და თანამდებობის პირს ეკრძალება ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ ქონებაზე საკუთრების შეძენის ან/და საკუთრების შეძენის საფუძვლის მართლზომიერების დასადგენად გამოძიების წარმოება, ან ნებისმიერი სხვა ფორმით კონტროლი, შესწავლა, შემოწმება.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი აკრძალვა არ ვრცელდება ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული ქონების განკარგვის მართლზომიერების თაობაზე წარმოებულ გამოძიებაზე, იმ პირობით, რომ არ შეილახება ამ კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის მოთხოვნები.

მუხლი 6<sup>1</sup>. ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების ლეგალიზების სხვა საფუძვლები (22.03.2011 N 4467 ამოქმედდეს 2011 წლის 1 აპრილიდან)

1. ამ კანონით განსაზღვრული წესებისგან განსხვავებით, ქონების ლეგალიზების განმახორციელებელ ორგანოში 2012 წლის 1 აპრილამდე შეტანილ მიწის ნაკვეთის ლეგალიზების შესახებ სარეგისტრაციო განცხადებებზე, ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების (აგრეთვე ყოფილი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების, რომელთაც ამ კანონის ამოქმედების მომენტისათვის შეცვლილი აქვთ მიზნობრივი დანიშნულება და გადაყვანილი არიან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კატეგორიაში) ლეგალიზების საფუძველია 2007 წლის 1 იანვრამდე კანონის დარღვევით შედგენილი:

ა) მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი;  
ბ) მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მოწმობა;  
გ) მებაღეობის ამხანაგობის მიერ გაცემული წიგნაკი;  
დ) საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი, რომელშიც გაცემის საფუძვლად მითითებულია ამ პუნქტის „ა“-„გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია.

2. ლეგალიზების საფასური ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე მიწის ნაკვეთის ერთ კვადრატულ მეტრზე შეადგენს 15 ლარს.

3. ლეგალიზების საფასური ჩაირიცხება შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ბიუჯეტში.

4. ლეგალიზების საფასურის გადახდისაგან თავისუფლდება პირი, რომლის მიმართაც კანონიერ ძალაში შევიდა სასამართლოს გამამტყუნებელი განაჩენი და რომელმაც აანაზღაურა მიყენებული ზიანი.

5. ამ მუხლით დადგენილი წესით ქონების ლეგალიზების შემთხვევაში არ დაიწყება სისხლისსამართლებრივი დევნა (დაწყებული სისხლისსამართლებრივი დევნა შეწყდება) უძრავი ნივთის მესაკუთრისა და ლეგალიზების განმახორციელებელი პირის მიმართ. ამ მუხლის საფუძველზე სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობისაგან არ განთავისუფლდებიან პირები, რომელთა მიმართაც ამავე მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის დამზადებისათვის, გამოყენებისათვის და სხვა ქმედებებისათვის გამოტანილია გამამტყუნებელი განაჩენი თავისუფლების აღკვეთის სახით.

6. მიწის ნაკვეთის ლეგალიზების შესახებ სარეგისტრაციო განცხადების წარდგენის შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანო გადაწყვეტილებას იღებს შესაბამისი დოკუმენტაციის სამართალდამცავი ორგანოებისათვის გადაგზავნის გარეშე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია შედგენილია 2007 წლის 1 იანვრის შემდეგ.

7. ქონების ლეგალიზება შესაძლებელია იმ შემთხვევაშიც, როდესაც გარიგების შედეგად მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე.

8. თუ დაინტერესებული პირი ითხოვს ისეთი მიწის ნაკვეთის ლეგალიზებას, რომელზედაც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით რეგისტრირებულია სახელმწიფოს/თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლება, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია მიმართოს სახელმწიფოს/ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამის ორგანოს მიწის ნაკვეთის ლეგალიზებაზე თანხმობის მიღების მიზნით. ამ შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოება ჩერდება. სარეგისტრაციო წარმოება განახლდება და საბოლოო გადაწყვეტილება მიიღება მხოლოდ შესაბამისი ორგანოსაგან პასუხის მიღების შემდეგ, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

9. ამ მუხლით დადგენილი წესით ქონების ლეგალიზების განმახორციელებელი ორგანოა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც ლეგალიზებასთან დაკავშირებულ სხვა ღონისძიებებს ახორციელებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

10. მიწის ნაკვეთის ლეგალიზების შესახებ მიეთითება საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში.

11. ამ მუხლის მოქმედება არ ვრცელდება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევებზე, აგრეთვე იმ შემთხვევაზე, როდესაც უძრავ ქონებაზე არსებობს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი/გამოცემული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

მუხლი 7. გარდამავალი დებულებანი

1. 2007 წლის 1 აგვისტომდე საქართველოს პარლამენტს წარედგინოს:

ა) იმ ქონების ნუსხა, რომელზედაც საკუთრების უფლების ან საკუთრების

შეძენის საფუძვლის გაუქმების შესახებ ამ კანონის ამოქმედების მომენტისთვის მიმდინარეობს სასამართლო დავა (რომლის ერთ-ერთი მხარე სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულია) ან ადმინისტრაციული წარმოება, – იმ ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ, რომლებიც ახორციელებენ ადმინისტრაციულ წარმოებას ან წარმოადგენენ მხარეს სასამართლო დავაში;

ბ) იმ ქონების ნუსხა, რომელზედაც ამ კანონის ამოქმედების მომენტისთვის მიმდინარეობს გამოძიება საკუთრების (საკუთრების შეძენის საფუძვლის) განკარგვის მართლობიერების დასადგენად, – იმ ორგანოების მიერ, რომლებიც აწარმოებენ გამოძიებას.

2. საქართველოს პარლამენტმა უზრუნველყოს ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული ნუსხის გამოქვეყნება საქართველოს პარლამენტის ოფიციალურ ვებ-გვერდზე.

3. საქართველოს ტერიტორიაზე, გარდა ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში, მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების ლეგალიზების პროცესის მოწესრიგების მიზნით 2013 წლის 1 იანვრამდე საქართველოს იუსტიციის სამინისტრომ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირთან – საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსთან ერთად უზრუნველყოს ამ კანონში შესაბამისი ცვლილებების შეტანის თაობაზე კანონპროექტის საქართველოს პარლამენტისთვის წარდგენა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.  
*(22.03.2011 N 4467 ამოქმედდეს 2011 წლის 1 აპრილიდან)*

მუხლი 8. დასკვნითი დებულება

ეს კანონი ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან მე-15 დღეს.

საქართველოს პრეზიდენტი

*მიხეილ სააკაშვილი*

თბილისი,

2007 წლის 22 ივნისი.

N 5014 – II