საქართველოს რესპუბლიკის კანონი

საკუთრების უფლების შესახებ

I. ზოგადი დებულებანი

საქართველოს რესპუბლიკაში საკუთრების უფლება წესრიგდება კონსტიტუციით (ძირითადი კანონით), სამოქალაქო სამართლის კოდექსით, ამ კანონით და სხვა საკანონმდებლო აქტებით.

საქართველოს რესპუბლიკის კანონი საკუთრების უფლების შესახებ ადგენს საკუთრებითი ურთიერთობის წარმოშობის, განხორციელების, დაცვისა და შეწყვეტის სამართლებრივ საფუძვლებს.

მუხლი 1. საკუთრების უფლების საფუძვლები

საქართველოს რესპუბლიკაში საკუთრების უფლებას აღიარებს და იცავს კანონი.

მესაკუთრეს აქვს თავისი ქონების მფლობელობის, სარგებლობის და განკარგვის უფლებამოსილებანი.

მესაკუთრეს უფლება აქვს თავისი ქონების მფლობელობის, სარგებლობის და განკარგვის უფლებამოსილებანი გადასცეს სხვა პირს; მოახდინოს თავისი ქონების მიმართ ნებისმიერი მოქმედება, რომელიც კანონს არ ეწინააღმდეგება; გადასცეს თავისი ქონება სხვა პირის საკუთრებაში; გამოიყენოს თავისი ქონება სამეურნეო და კანონით დაშვებული სხვა საქმიანობისათვის.

საქართველოს რესპუბლიკაში ქონების საკუთრების უფლებას, მესაკუთრის ადგილსამყოფლის მიუხედავად, იცავს კანონი. კანონი იცავს აგრეთვე საქართველოს მოქალაქეების, იურიდიული პირების და სახელმწიფოს საკუთრებას საზღვარგარეთ.

კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, პირობებსა და ფარგლებში მესაკუთრეს შეიძლება დაეკისროს მისი ქონების სხვა პირთა მიერ შეზღუდული გამოყენების მოვალეობა.

მესაკუთრეს აკისრია მისი კუთვნილი ქონების შემთხვევითი მოსპობის ან გაფუჭების რისკი.

მესაკუთრისაგან საკუთრების უფლების განხორციელება ზიანს არ უნდა აყენებდეს გარემოს, არ უნდა ლახავდეს მოქალაქეთა, იურიდიულ პირთა და სახელმწიფოს უფლებებსა და კანონით დაცულ ინტერესებს.

საკუთრების უფლების განხორციელების შედეგად სხვა პირთა კანონით დაცული ინტერესების შელახვა და ამით მიყენებული ზარალი მესაკუთრემ სრულად უნდა აანაზღაუროს.

მუხლი 2. საკუთრების უფლების ობიექტები

საქართველოს რესპუბლიკაში საკუთრების უფლების ობიექტებია: მიწა და მისი წიაღი, წყლები, კონტინენტური შელფის რესურსები, ფლორა და ფაუნა, საწარმოები, წარმოების, ტრანსპორტისა და ინფორმაციის საშუალებები, საცხოვრებელი სახლები, აგარაკები, მატერიალური და სულიერი კულტურის საგნები, ფული, ფასიანი ქაღალდები, ძვირფასი ლითონები და ქვები, აგრეთვე სხვა მოძრავი და უძრავი ქონება.

მესაკუთრის ქონების სამეურნეო და სხვა გამოყენების შედეგი, წარმოებული პროდუქცია, ნაყოფი და სხვა შემოსავალი ეკუთვნის მესაკუთრეს, თუ სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული შესაბამისი კანონით ან ხელშეკრულებით.

მუხლი 3. საკუთრების უფლების სუბიექტები

საქართველოს რესპუბლიკაში საკუთრების უფლების სუბიექტები (მესაკუთრენი) არიან საქართველოს მოქალაქეები, მოქალაქეობის არმქონე პირები, იურიდიული პირები და სახელმწიფო.

საქართველოს რესპუბლიკაში შეიძლება არსებობდეს უცხო სახელმწიფოთა, საერთაშორისო ორგანიზაციათა, უცხოელთა და უცხოელ იურიდიულ პირთა საკუთრება, რომელზეც ვრცელდება საქართველოს რესპუბლიკის კანონმდებლობა, თუ სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული საერთაშორისო ხელშეკრულებით, რომელშიც საქართველო მონაწილეობს.

საქართველოს რესპუბლიკაში ქონება შეიძლება იყოს კერძო, სახელმწიფო და საზოგადოებრივ გაერთიანებათა (ორგანიზაციათა) საკუთრებაში.

დაშვებულია კერძო, სახელმწიფო და საზოგადოებრივ გაერთიანებათა (ორგანიზაციათა) საკუთრებაში არსებული ქონების გაერთიანება და ამ საფუძველზე შერეული საკუთრების შექმნა.

საქართველოს რესპუბლიკაში საკუთრების ყველა ფორმა თანასწორია, დაცულია კანონით და ხელშეუხებელია.

მუხლი 4. საერთო საკუთრების უფლება

საქართველოს რესპუბლიკაში ქონება ერთდროულად შეიძლება იყოს ორი ან რამდენიმე პირის საერთო საკუთრებაში, თითოეული პირის წილის განსაზღვრით (წილობრივი საკუთრება) ან წილის განუსაზღვრელად (საზიარო საკუთრება).

საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების მფლობელობა, სარგებლობა და განკარგვა ხდება ყველა მესაკუთრის შეთანხმებით, ხოლო მათი შეუთანხმებლობის შემთხვევაში – სასამართლოს გადაწყვეტილებით.

საერთო წილობრივი საკუთრების მონაწილეს აქვს თავისი წილის გამოყოფის, ხოლო თანამესაკუთრეს – თავისი წილის განსაზღვრისა და გამოყოფის უფლება. წილის განსაზღვრისა და გამოყოფის წესი დგინდება შესაბამისი კანონმდებლობით.

საერთო საკუთრების წილის გარეშე პირისათვის მიყიდვის შემთხვევაში საერთო საკუთრების სხვა მონაწილეებს გასაყიდი წილის ყიდვის უპირატესი უფლება აქვთ კანონით განსაზღვრული წესითა და პირობებით.

მუხლი 5. მიწის საკუთრების უფლება

ცალკეულ მესაკუთრეთა მიწის მფლობელობის, სარგებლობისა და განკარგვის უფლებამოსილება წესრიგდება მიწის კანონმდებლობით.

მუხლი 6. საკუთრების უფლების წარმოშობა და შეწყვეტა

მესაკუთრეს საკუთრების უფლება წარმოიშობა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ნებისმიერი ფორმით შეძენილ ქონებაზე, შექმნილ ან არსებითად გადამუშავებულ ნივთზე, თავისი კუთვნილი ქონების, ბუნებრივი რესურსების ან კანონის და ხელშეკრულების შესაბამისად ამ მიზნით მის მფლობელობასა და სარგებლობაში არსებული სხვა ქონების გამოყენების შედეგად მიღებულ პროდუქციაზე, ნაყოფზე და სხვა შემოსავალზე.

ქონების შემძენისათვის საკუთრების უფლება წარმოიშობა ნივთის გადაცემის მომენტიდან, თუ სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული კანონით ან ხელშეკრულებით.

ფიზიკური ან იურიდიული პირი, რომელიც არ არის ქონების მესაკუთრე, მაგრამ სათანადო რეგისტრაციის შემდეგ კეთილსინდისიერად და ღიად, როგორც მესაკუთრე, ფლობს უძრავ ქონებას უწყვეტად სულ ცოტა თხუთმეტი წლის ან სხვა ქონებას ხუთი წლის განმავლობაში, იძენს ამ ქონების

საკუთრების უფლებას.

საკუთრების უფლების შეწყვეტა ხდება მესაკუთრის მიერ საკუთრების ობიექტის გასხვისების, აგრეთვე საკუთრების ობიექტის მოსპობის შედეგად.

კერძო, სახელმწიფო ან საზოგადოებრივი გაერთიანების (ორგანიზაციის) საკუთრებაში არსებული კანონიერი გზით შეძენილი ქონება, რომელიც კანონის შესაბამისად არ შეიძლება ეკუთვნოდეს მესაკუთრეს, ექვემდებარება გასხვისებას ერთი წლის განმავლობაში, თუ სხვა ვადა არ არის გათვალისწინებული მოქმედი კანონმდებლობით. თუ მესაკუთრე აღნიშნულ ვადაში არ გაასხვისებს ამ ქონებას, სასამართლოს გადაწყვეტილებით ის დაექვემდებარება იძულებით გასხვისებას მესაკუთრისათვის ქონების ღირებულების ანაზღაურებით და გასხვისების ხარჯების გამოკლებით.

სტიქიური უბედურების, ავარიების, ეპიდემიების, ეპიზოოტიების და სხვა საგანგებო შემთხვევებში, სახელმწიფო ან საზოგადოების ინტერესების გამო, სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოების გადაწყვეტილებით, საკანონმდებლო აქტებით განსაზღვრული წესითა და პირობებით, მესაკუთრეს შეიძლება ჩამოერთვას ქონება და აუნაზღაურდეს მისი ღირებულება (რეკვიზიცია).

მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრულ შემთხვევებში, სასამართლოს ან სხვა უფლებამოსილ სახელმწიფო ორგანოს (თანამდებობის პირის) გადაწყვეტილებით, მესაკუთრეს ჩადენილი დანაშაულის ან სხვა სამართალდარღვევის გამო სანქციის სახით შეიძლება ჩამოერთვას კუთვნილი ქონება (კონფისკაცია).

მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრულ შემთხვევებში, სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოების გადაწყვეტილებით, მესაკუთრეს შეიძლება დროებით ჩამოერთვას და აეკრძალოს ან შეეზღუდოს სადავო ქონების განკარგვა (სეკვესტრი).

მესაკუთრის კუთვნილი ქონების მიმართ იძულებითი გასხვისების, რეკვიზიციის, კონფისკაციისა და სეკვესტრის კონკრეტული პირობების გამოყენების წესი განისაზღვრება შესაბამისი კანონმდებლობით.

მუხლი 7. გადახდევინება მესაკუთრის ქონებიდან

მოქალაქე პასუხს აგებს თავისი ვალდებულებებისათვის მის საკუთრებაში არსებული ქონებით. იმ ქონების ნუსხა, რომელზეც კრედიტორების მოთხოვნების შესაბამისად არ შეიძლება გადახდევინება მესაკუთრის ქონებიდან, განისაზღვრება მოქმედი კანონმდებლობით.

იურიდიული პირი თავის ვალდებულებებისათვის პასუხს აგებს მის საკუთრებაში არსებული მთელი ქონებით.

მესაკუთრე ან იურიდიული პირის დამფუძნებელი პასუხს არ აგებს მის მიერ შექმნილი იურიდიული პირის ვალდებულებებისთვის, ხოლო იურიდიული პირი პასუხს არ აგებს მესაკუთრის ან დამფუძნებლის ვალდებულებებისათვისნ თუ სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული მოქმედი კანონმდებლობით და იურიდიული პირის სადამფუძნებლო დოკუმენტებით.

II. კერძო საკუთრების უფლება

ა) მოქალაქის საკუთრების უფლება

მუხლი 8. მოქალაქის საკუთრების უფლების შეძენა

მოქალაქის საკუთრება წარმოიშობა კანონით ნებადართული ყველა საქმიანობით და მისი ანაზღაურებით, მემკვიდრეობით და კანონით დაშვებული სხვა გზებით.

მუხლი 9. მოქალაქის საკუთრების უფლების ობიექტები

მოქალაქის საკუთრების უფლების ობიექტები შეიძლება იყოს ამ კანონის მე-2 მუხლით

განსაზღვრული ყველა ობიექტი, გარდა იმ ობიექტებისა, რომლებიც მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად განეკუთვნება სახელმწიფო საკუთრების განსაკუთრებული უფლების ობიექტებს.

მოქალაქის საკუთრების უფლების ობიექტების რაოდენობრივი და სახეობრივი შეზღუდვა დაიშვება მხოლოდ კანონით სპეციალურად გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

ბ) იურიდიული პირების საკუთრების უფლება

მუხლი 10. იურიდიული პირების საკუთრების უფლების შეძენა

იურიდიული პირების საკუთრება წარმოიშობა მონაწილეთა წილით, იურიდიული პირის სამეურნეო და კანონით დაშვებული სხვა საქმიანობის შედეგად მიღებული და შეძენილი ქონებით.

მუხლი 11. იურიდიული პირების საკუთრების უფლების ობიექტები

საქართველოს რესპუბლიკაში იურიდიული პირების საკუთრების უფლების ობიექტები შეიძლება იყოს ამ კანონის მე-2 მუხლით განსაზღვრული ყველა ობიექტი, გარდა იმ ობიექტებისა, რომლებიც მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად სახელმწიფო საკუთრების განსაკუთრებული უფლების ობიექტებს განეკუთვნება.

III.სახელმწიფო საკუთრების უფლება

მუხლი 12. ზოგადი დებულებანი სახელმწიფო საკუთრების შესახებ

სახელმწიფო საკუთრებას განეკუთვნება საქართველოს რესპუბლიკის და მასში შემავალი ავტონომიური რესპუბლიკების და ადგილობრივი ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული ერთეულების (მუნიციპალური) საკუთრება, რომელსაც მესაკუთრის მიერ უფლებამოსილი ორგანოები ფლობენ, სარგებლობენ და განკარგავენ მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 13. სახელმწიფო საკუთრების უფლების ობიექტები

სახელმწიფო საკუთრების ობიექტები შეიძლება იყოს ამ კანონის მე-2 მუხლით განსაზღვრული ყველა ობიექტი.

საერთაშორისო სამართლის ნორმების შესაბამისად, სახელმწიფოს განუყოფელი სუვერენიტეტი აქვს საქართველოს ტერიტორიის ფარგლებში არსებულ ბუნებრივ რესურსებზე – თავისუფლად განკარგოს საკუთარი რესურსები თავისი პოლიტიკის შესაბამისად და სხვა სახელმწიფოებსაც პატივი აცემინოს ამ უფლებისათვის.

ბუნებრივი სიმდიდრის გამოყენებისა და დაცვის წესს განსაზღვრავს სპეციალური კანონმდებლობა.

სახელმწიფო საკუთრების განსაკუთრებული უფლების ობიექტებია განსაკუთრებული მნიშვნელობის მიწა და მისი წიაღი, შიდა და ტერიტორიული წყლების, აგრეთვე კონტინენტური შელფის და საზღვაო ეკონომიკური ზონის რესურსები, საერთო-სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის კულტურული და ისტორიული ძეგლები, სახელმწიფო ხაზინის ფასეულობები, სახელმწიფო ბანკები, სახელმწიფო საპენსიო, სადაზღვევო და სხვა ფონდები, შეიარაღებული ძალების, სასაზღვრო და შინაგანი ჯარების და სამართალდამცავი ორგანოების და სხვა ქონება, რომლის საერთო ნუსხა შესაბამისი საკანონმდებლო აქტებით განისაზღვრება.

მუხლი 14. სახელმწიფო საკუთრების უფლების სახეობანი

სახელმწიფო საკუთრების უფლების სახეობანია:

რესპუბლიკური საკუთრება;

ავტონომიური რესპუბლიკების საკუთრება;

ადგილობრივი ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული ერთეულების (მუნიციპალური) საკუთრება.

საკუთრების ობიექტების ნუსხა საკუთრების უფლების ცალკეულ სახეობათა მიხედვით შესაბამისი საკანონმდებლო აქტებით განისაზღვრება.

IV. საზოგადოებრივ გაერთიანებათა (ორგანიზაციათა) საკუთრების უფლება

მუხლი 15. ზოგადი დებულებანი საზოგადოებრივ გაერთიანებათა (ორგანიზაციათა) საკუთრების უფლების შესახებ

საქართველოს რესპუბლიკაში საზოგადოებრივ გაერთიანებათა (ორგანიზაციათა) საკუთრებაა კანონმდებლობის საფუძველზე მოქმედი საზოგადოებრივი, პოლიტიკური და რელიგიური ორგანიზაციების მფლობელობის, სარგებლობის და განკარგვის უფლებით არსებული ქონება.

მუხლი 16. საზოგადოებრივი და პოლიტიკური ორგანიზაციების საკუთრების უფლება

საზოგადოებრივ და პოლიტიკურ ორგანიზაციებს, მათ შორის მომრაობებს, საქველმოქმედო და სხვა საზოგადოებრივ ფონდებს საკუთრებაში შეიძლება ჰქონდეთ ამ კანონის მე-2 მუხლით განსაზღვრული ყველა ობიექტი, რომლებიც საჭიროა მათი საწესდებო მიზნების განხორციელებისათვის და იქმნება ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა, საზოგადოებრივი, პოლიტიკური გაერთიანებებისა და ფონდების სახსრების ხარჯზე, გარდა იმ ობიექტებისა, რომლებიც, მოქმედი კანონმდებლობის თანხმად, სახელმწიფო საკუთრების განსაკუთრებული უფლების ობიექტებს განეკუთვნება. პოლიტიკური გაერთიანების საკუთრებაში შეიძლება იყოს მხოლოდ ის ობიექტები, რომლებიც არ არის აკრძალული პოლიტიკური გაერთიანებების შესახებ მოქმედი კანონმდებლობით.

საზოგადოებრივი და პოლიტიკური ორგანიზაციების ლიკვიდაციის შემდეგ დარჩენილი ქონება ამ ორგანიზაციების წესდებით გათვალისწინებული წესით ნაწილდება.

მუხლი 17. რელიგიური ორგანიზაციების საკუთრების უფლება

რელიგიურ ორგანიზაციებს საკუთრებაში შეიძლება ჰქონდეთ ამ კანონის მე-2 მუხლით განსაზღვრული ყველა ობიექტი, რომლებიც საჭიროა საეკლესიო, სამონასტრო და სარწმუნოებრივი საქმიანობისათვის, მათ შორის ნაგებობა, საკულტო საგანი, საწარმო, რომლებიც მათ მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად შეიძინეს და შექმნეს საკუთარი სახსრებით ან შემოწირულობების სახით გადასცეს მოქალაქეებმა ან იურიდიულმა პირებმა, ან გადასცა სახელმწიფომ, ან შეიძინეს კანონით გათვალისწინებული სხვა წესით გარდა იმ ობიექტებისა, რომლებიც მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, სახელმწიფო საკუთრების განსაკუთრებული უფლების ობიექტებს განეკუთვნება.

V. უცხო სახელმწიფოთა, უცხოელთა, უცხოელ იურიდიულ პირთა და საერთაშორისო ორგანიზაციათა საკუთრების უფლება

მუხლი 18. უცხო სახელმწიფოთა და საერთაშორისო ორგანიზაციათა საკუთრების უფლება

უცხო სახელმწიფოებს და საერთაშორისო ორგანიზაციებს საქართველოს რესპუბლიკის

ტერიტორიაზე შეიძლება ჰქონდეთ საკუთრება, რომლის მფლობელობის, სარგებლობისა და განკარგვის უფლებამოსილებანი საქართველოს რესპუბლიკის კანონმდებლობით, აგრეთვე სათანადო ხელშეკრულებებით განისაზღვრება.

მუხლი 19. უცხოელთა და უცხოელ იურიდიულ პირთა საკუთრების უფლება

უცხოელებს და უცხოელ იურიდიულ პირებს უფლება აქვთ საქართველოს ტერიტორიაზე მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად საკუთრებაში იქონიონ ამ კანონის მე-2 მუხლით განსაზღვრული ყველა ობიექტი, გარდა იმ ობიექტებისა, რომლებიც სახელმწიფო საკუთრების განსაკუთრებული უფლების ობიექტებს განეკუთვნება.

მუხლი 20. საქართველოს სახელმწიფოს, იურიდიულ პირთა და მოქალაქეთა საკუთრება საზღვარგარეთ

საქართველოს სახელწმიფოს, იურიდიულ პირებს და მოქალაქეებს უფლება აქვთ ჰქონდეთ საზღვარგარეთ საკუთრება, რომლის მფლობელობის, სარგებლობის და განკარგვის უფლებამოსილებანი შესაბამისი სახელმწიფოს კანონმდებლობითა და ხელშეკრულებებით განისაზღვრება.

VI. საკუთრების უფლების დაცვა

მუხლი 21. საკუთრების უფლების დაცვის ძირითადი დებულებანი

საქართველოს რესპუბლიკაში საკუთრების უფლების დაცვის გარანტიაა სახელმწიფო.

მესაკუთრეს უფლება აქვს საქართველოს რესპუბლიკის კანონმდებლობის შესაბამისად გამოითხოვოს თავისი ქონება სხვისი უკანონო მფლობელობიდან.

მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს თავისი უფლებების ყოველგვარი დარღვევის აღკვეთა, თუნდაც ეს დარღვევები დაკავშირებული არ იყოს მფლობელობის ჩამორთმევასთან.

მუხლი 22. მესაკუთრის ინტერესების დაცვა კანონით გათვალისწინებული საფუძვლებით მისი უფლებების შეწყვეტის დროს

ხელისუფლების ორგანოების გადაწყვეტილება მესაკუთრის უფლების შეწყვეტის შესახებ, თუ მას მესაკუთრე არ ეთანხმება, ძალაში ვერ შევა სასამართლო გადაწყვეტილებამდე, დავის განხილვის დროს წყდება აგრეთვე მიყენებული ზარალის ანაზღაურების საკითხი.

მუხლი 23. მესაკუთრის უფლებების დამრღვევი აქტების ბათილობა

სახელმწიფო მმართველობის ორგანოების აქტები, რომლებითაც ირღვევა მესაკუთრის ან მასთან გათანაბრებული პირის უფლებები ქონების მფლობელობის, სარგებლობის ან განკარგვის სფეროში, სასამართლო წესით ბათილდება უფლებაშელახული მესაკუთრის ან მასთან გათანაბრებული პირის სარჩელის საფუძველზე.

ამ შემთხვევაში მესაკუთრისათვის ან მასთან გათანაბრებული პირისათვის მიყენებულ ზარალს მთლიანად ასეთი აქტის გამომცემი ორგანო ანაზღაურებს.

მუხლი 24. სხვა სანივთო უფლებები

მესაკუთრის შეხედულებისამებრ, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, მისი ქონების მფლობელობის, სარგებლობისა და განკარგვის უფლებამოსილება შეიძლება გადაცემული ჰქონდეს სხვა პირს, რომელიც ამ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით ან ქონების მესაკუთრისაგან განსაზღვრულ ფარგლებში.

იმ პირთა უფლებები და ინტერესები, რომლებიც განსაზღვრულ ფარგლებში ახორციელებენ მესაკუთრის ქონების მფლობელობის, სარგებლობისა და განკარგვის უფლებამოსილებებს, უზრუნველყოფილია იმავე გარანტიებით, როგორც მესაკუთრისა, თუ სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული მოქმედი კანონმდებლობით.

საქართველოს პარლამენტის თავმჯდომარე –

სახელმწიფოს მეთაური ედუარდ შევარდნაძე

საქართველოს პარლამენტის სპიკერი ვახტანგ გოგუაძე

თბილისი, 1993 წლის 15 ივლისი.