

საქართველოს პარლამენტის
დადგენილება „მიწის
რეგისტრაციის შესახებ“
საქართველოს კანონის
ამოქმედების თაობაზე

საქართველოს პარლამენტი ადგენს:

1. საქართველოს კანონი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ ამოქმედდეს 1997 წლის 1 იანვრიდან.

2. საქართველოს მოქალაქეთათვის მიწის საკუთრებაში გადაცემის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია წარმოადგენს მიწის საკუთრების რეგისტრაციის საფუძველს.

საქართველოს პარლამენტის
თავმჯდომარის მოადგილე
ედვარდ სურმანიძე
თბილისი,
1996 წლის 14 ნოემბერი
№491 - II

**Decree of Parliament of Georgia
on Putting into Effect
the Law of Georgia
“On Land Registration”**

Parliament of Georgia decrees:

1. The Law of Georgia “On Land Registration” be put into effect as from 1 January 1997.

2. The documents supporting transfer of a plot of land into ownership of Georgian citizens shall serve as grounds for land registration.

Vice Chairman of
Parliament of Georgia
Edward Surmanidze
Tbilisi
November 14, 1996
No. 491-I s

საქართველოს კანონი მიწის რეგისტრაციის შესახებ

თავი I. ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. კანონში გამოყენებული ცნებები

ამ კანონში გამოყენებულ ძირითად ცნებებს (ტერმინებს) აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

"კადასტრული რუკა" - ამ კანონის მესამე თავში მითითებული რუკა ან რუკების ერთობლიობა;

"მიწის რეგისტრაცია" - მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების რეგისტრაცია;

"რეგისტრაცია" - სააღრიცხვო ბარათში ჩანაწერის, შენიშვნის ან აღწერის შეტანა და უძრავი ქონების გრაფიკული ასახვა ამ კანონის მოთხოვნების შესაბამისად;

"რეგისტრატურა" - მიწის რეგისტრაციის სამსახური;

"სააღრიცხვო ბარათი" - სარეგისტრაციო ფურცელი, რომელიც დგება თითოეულ მიწის ნაკვეთზე და მოიცავს ინფორმაციას ამ ნაკვეთის და მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობისა და საზღვრების შესახებ, აგრეთვე რეგისტრირებული უფლების ობიექტის გეგმას (გრაფიკული ასახვა ცალკე მოცემულია კადასტრულ რუკაზე);

"სარეგისტრაციო ნომერი" - რეესტრით განსაზღვრული ნომერი, რომელიც მიეკუთვნება თითოეულ მიწის ნაკვეთს და მასთან დაკავშირებულ სხვა უძრავ ქონებას;

"საზღვრების დადგენა" - საკუთრებაში ან სარგებლობაში არსებული მიწის და სხვა უძრავი ქონების საზღვრების დადგენა;

"სერვიტუტი" - სხვის საკუთრებაში არსებული მიწით და სხვა უძრავი ქონებით სარ-

Law of Georgia "On Land Registration"

Chapter I General Provisions

Article 1. Definitions Used in the Law

The definitions (terms) used in this Law have the following meaning:

"Cadastral map" means a map or an aggregate of maps as per Chapter 3 of this Law;

"Land registration" means the registration of a plot of land and its related real estate;

"Registration" means making of an entry, notation or description in the registry card and a graphic representation of real estate in compliance with provisions of this Law;

"Registry" means a land registration service;

"Registration card" means a registration, sheet made up for each plot of land and compulsory information on the legal status and borders of the plot and the real estate located on it as well as the layout of the registered object (the graphic representation is separately given on the cadastral map as well)

"Registration number" means a register-defined number which belongs to each plot of land and other real estate;

"Determination of borders" means the determination of borders of land being in possession or use and of other real estate;

"Servitude" means a right to use land and other real estate being in other person's posses-

გებლობის უფლება ან ქონების გამოყენებაზე დაწესებული რაიმე პირობა, რომელიც გარკვეულწილად ზღუდავს მესაკუთრის უფლებებს (მაგალითად, სხვის ნაკვეთზე არსებული გზით, არხით, წყლით სარგებლობის უფლებას და სხვა);

"სარეგისტრაციო მოწმობა" - მოწმობა, რომელშიც მოცემულია მიწისა და მასთან დაკავშირებული სხვა უძრავი ქონების დახასიათება და უფლებრივი დატვირთვა რეგისტრაციის მონაცემების შესაბამისად;

"სხვა უძრავი ქონება" - მიწისთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობები;

"რეგისტრაციის ზონა" - მიწის და სხვა უძრავი ქონების რეგისტრაციის მიზნით განსაზღვრული გეოგრაფიული ზონა;

"შეზღუდვა" - რეგისტრატორის განკარგულება გარკვეული უძრავი ქონების მიმართ უფლების რეგისტრაციის შეზღუდვის შესახებ;

"შეზღუდვაზე შეთანხმება" - მიწის და სხვა უძრავი ქონების გამოყენების შეზღუდვის აქტი;

"ჰიპოთეკა" - კრედიტის მისაღებად მიწის და სხვა უძრავი ქონების გამოყენებისას კრედიტორის უფლება პირველ რიგში დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა ამ ქონებიდან.

თავი II. მიწის რეგისტრაციის სისტემის ორგანიზება

მუხლი 2. მიწის რეგისტრაციის მიზნები

1. მიწის მიმართ უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაცია (შემდგომში მიწის რეგისტრაცია) არის საქართველოს მიწის კადასტრის შემადგენელი ნაწილი და შეიცავს აუცილებელ მონაცემებს მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებულ ქონების ობიექტების საზღვრების, რაოდენობრივ-თვისებრივი და სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ.

2. მიწის რეგისტრაციის მიზანია მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების მიმართ უფლებათა წარმოშობის, გადაცემის, შეზღუდვის ან შეწყვეტის აღიარება და დადასტურება სახელმწიფოს მიერ.

3. მიწის სახელმწიფო რეგისტრაციის ურ-

სიონი ან ნებისმიერი ტერმინი, რომელიც ნებისმიერ ხარისხში შეზღუდვას იწვევს მფლობელის უფლებების (მაგალითად, გზის, არხის, წყლის გამოყენების უფლება, სხვა) სხვის მიწაზე, ან სხვა;

"Registration certificate" means a certificate containing a description and property loading of land and other real estate related to it in compliance with the registration data;

"Other real estate" means buildings and structures located on land;

"Registration zone" means a geographical area defined for the purpose of land and other real estate registration;

"Restriction" means a registrar's ruling concerning restriction of the right to register certain real estate;

"Restriction agreement" means an act of restricting the use of land and other real estate;

"Hypothecary (mortgage)" means a right of the creditor to the priority claim from the property for obtaining credit in using land and other real estate.

Chapter II. Land Registration System Organisation

Article 2. Purposes of Land Registration

1. The state registration of rights to land (hereinafter the "land registration") is an integral part of the land cadastre and includes necessary data on borders, the quantitative and qualitative and legal status of a plot of land and objects of property immovably associated with land.

2. The purpose of land registration is the recognition or confirmation by the state of the origin, transfer, restriction or suspension of rights to a plot of land and the property immovably associated with land.

3. One party to the land registration relations

თიერთობათა ერთ მხარეს წარმოადგენს ამ ქონების მესაკუთრე ან ამ ობიექტის მიმართ სხვა კანონიერი სანივთო უფლების მქონე ნებისმიერი პირი: საქართველოს მოქალაქე, მოქალაქეობის არმქონე პირი ან უცხო ქვეყნის მოქალაქე, საქართველოს და სხვა ქვეყნის იურიდიული პირი, საერთაშორისო ორგანიზაცია, სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო, მეორე მხარეს კი - მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი.

4. ამ კანონის მიღებამდე მიწის და მასთან დაკავშირებულ უძრავი ქონების მიმართ წარმოშობილი უფლებები ექვემდებარება სავალდებულო სახელმწიფო რეგისტრაციას ამ კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად. ამ კანონის მიღების შემდეგ წარმოშობილი უფლებები იურიდიულ ძალას იძენს სახელმწიფო რეგისტრაციის შემდეგ.

5. სახელმწიფო რეგისტრაცია საქართველოს ტერიტორიაზე ხდება საჯარო რეესტრში ამ კანონით განსაზღვრული ჩანაწერების წარმოების ერთიანი სისტემით.

მუხლი 3. რეგისტრაციის სახელმწიფო სამსახური

1. საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე მიწის რეგისტრაციას ახდენს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი.

2. ამ კანონის მოთხოვნათა შესრულების მიზნით მეთოდურ მითითებებს, ინსტრუქციებს, კანონქვემდებარე აქტებს გამოსცემს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი.

3. რეგისტრაციის მიზნით საქართველოს ტერიტორია იყოფა რეგისტრაციის ზონებად (ძირითადად ადმინისტრაციული რაიონების და მსხვილი ქალაქების მიხედვით), ხოლო თითოეული რეგისტრაციის ზონა იყოფა სექტორებად (ძირითადად საკრებულოებისა და ქალაქების რაიონების მიხედვით), სექტორი - კვარტლებად, კვარტალი კი - ნაკვეთებად.

4. ამ კანონით გათვალისწინებული თითოეული ზონის რეგისტრატურის საზღვრებს ადგენს და მათი ფუნქციონირების საკითხებს წყვეტს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი.

5. ყოველი რეგისტრაციის ზონის ადმინისტრაციულ ცენტრში იქმნება გეოგრაფიული ზონის მიწის რეგისტრატურა. რეგისტრა-

shall be the owner of the property or any person having the proprietary right to the object: a Georgian citizen, stateless person or foreign citizen, a Georgian or foreign legal person, international organisation, a state and local administration body, while the other party shall be the State Land Management Department.

4. Before enactment of this Law, the rights to land and its associated real estate shall be subject to mandatory state registration in compliance with provisions of the Law. The rights originating after enactment of the Law shall be legally valid after state registration.

5. State registration on the territory of Georgia shall be made in the public register under the uniform system for making entries stipulated in this Law.

Article 3. State Registry Service

1. Land registration throughout all Georgia shall be carried out by the State Land Management Department.

2. With the purpose of implementation of the requirements of the Law, the State Land Management Department shall issue methodological comments, instructions and by-laws.

3. For the purposes of registration the territory of Georgia shall be divided into zones (mainly according to administrative regions and large towns), each zone being divided into sectors (mainly according to councils and town districts), the sector - into blocks, the block - into lots.

4. Borders of each registry zone as provided for in the Law shall be determined and matters of their operation shall be settled by the State Land Management Department.

5. A land registry of the geographical area shall be set up in the administrative centre of each registry zone. The registry, as a local divi-

ტურა, როგორც მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ადგილობრივი ქვედანაყოფი, მიწის მართვის, მიწის კადასტრის სამუშაოების კოორდინაციის, მიწათმოწყობის ორგანიზების და მის კომპეტენციაში შემავალ სხვა საკითხებთან ერთად განაგებს მიწის რეგისტრაციას კონკრეტული ზონის ფარგლებში.

6. რეგისტრატურაში:

ა) ხდება მიწის და მასთან დაკავშირებული უძრავი ქონების რეგისტრაცია;

ბ) დგება და ინახება გეოგრაფიული ზონის რეგისტრაციის კადასტრული რუკა და მიწის სარეგისტრაციო ბარათები;

გ) ინახება საკუთრების უფლების გადასვლასთან დაკავშირებული ყველა ხელშეკრულება მემკვიდრეობის მოწმობა და სხვა აქტები, რომლებიც შეეხება უფლებას მიწაზე და უძრავ ქონებაზე, აგრეთვე ამ ქონების ტოპოგრაფიული გეგმები, ამ რეგისტრაციების ინდექსები და სხვა ჩანაწერები, რაც აუცილებელია უძრავი ქონების რეგისტრაციისათვის.

მუხლი 4. რეგისტრაციის ხელმძღვანელობა

საქართველოში მიწის და სხვა უძრავი ქონების რეგისტრაციას ხელმძღვანელობს მთავარი რეგისტრატორი, თითოეულ ზონაში რეგისტრაციას ხელმძღვანელობს ზონის რეგისტრატორი, რომლებიც პასუხისმგებელია მთავარი რეგისტრატორის წინაშე დოკუმენტაციის შენახვაზე და ზონის რეგისტრატურის მართვის სხვა ასპექტებზე.

უხლი 5. რეგისტრატორის უფლებები

1. რეგისტრატორს უფლება აქვს:

ა) გასცეს მიწის და სხვა უძრავი ქონების სააღრიცხვო ბარათზე რეგისტრირებული მონაცემების შემცველი მოწმობა, აგრეთვე ინფორმაციული ხასიათის ცნობა;

ბ) მოითხოვოს პირისგან, მიაწოდოს მას ან მის წარმომადგენელს ინფორმაცია ან განმარტება მიწისა და სხვა უძრავი ქონების და მასთან დაკავშირებული ხელშეკრულების შესახებ; წარმოუდგინოს საკუთრების შესახებ საბუთი, ტოპოგრაფიული გეგმა და სხვა საბუთები. ნებისმიერი პირი ვალდებულია დაუყოვნებლივ შეასრულოს აღნიშნული

tion of the State Land Management Department, shall, together with the land cadastre activities co-ordination, the land tenure system organisation and other matters being within its jurisdiction, manage land registration within the limits of a concrete zone.

6. The registry shall:

a) register land and its associated real estate;

b) draw up and keep the cadastral map of the geographical area registration and land registration cards;

c) keep all agreements related to the proprietary right transfer, the certificate of succession and other acts related to the right to land and other real estate as well as topographic plans of the property, the registration indices and other entries required for the real estate registration

Article 4. Registration Management

The land and other real estate registration in Georgia shall be managed by a Chief Register. A Zone Registrar being responsible for keeping of documents and other aspects of the zone registry management to the Chief Registrar shall manage registration in each zone.

Article 5. Rights of a Registrar

1. A Registrar shall be entitled:

a) to issue a certificate comprising data on the registered in the registration card land and other real estate as well as a certificate of information nature;

b) to request from a person the presentation to him/her or his/her representative of the information or explanation concerning land and other real estate and its associated agreement, the topographic plan and other instruments. Any person shall be liable to immediately comply with said request;

მოთხოვნა;

გ) შეასრულოს კანონით დადგენილი სხვა უფლებამოსილებანი.

2. ამ კანონის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, მიწის და სხვა უძრავი ქონების შემოწმების პროცესთან დაკავშირებული რეგისტრაციის ხარჯები, როდესაც ეს გამოწვეულია ქონების არაზუსტი დეკლარირებით, უნდა ანაზღაურდეს დეკლარაციის წარმომდგენი პირის მიერ.

მუხლი 6. რეგისტრატურის ბეჭედი და რეგისტრატურის მუშაკთა პასუხისმგებლობა

1. რეგისტრატურას აქვს თავისი ბეჭედი.

2. მთავარ რეგისტრატორს, რეგისტრატორს და რეგისტრაციის სხვა მუშაკებს არ ეკისრებათ პასუხისმგებლობა რაიმე ქმედებებთან ან უმოქმედობასთან დაკავშირებით, თუ ისინი გამომდინარეობს ამ კანონის მოთხოვნებიდან და შესრულებულია მათ შესაბამისად.

3. რეგისტრატორი არ არის პასუხისმგებელი, თუ ზარალი გამოწვეულია:

ა) მომჩივანის პირადი პასუხისმგებლობით;
ბ) ნოტარიუსის მიერ დაშვებული შეცდომით;

გ) საზღვრების კადასტრის კვლევისას ან აღწერისას დაშვებული შეცდომით.

4. რეგისტრატურის მუშაკის ქმედება შეიძლება გასაჩივრდეს ორი წლის განმავლობაში პრეტენზიის წარმოშობიდან ან იმ მომენტიდან, როდესაც მომჩივანს ყველა შემთხვევაში უნდა სცოდნოდა პრეტენზიის საფუძველი.

მუხლი 7. უძრავი ქონების სააღრიცხვო (სარეგისტრაციო) ბარათი

1. ყოველ რეგისტრატურაში ინახება მიწის და სხვა უძრავი ქონების სააღრიცხვო (სარეგისტრაციო) ბარათები და სარეგისტრაციო რუკები. სააღრიცხვო ბარათზე მოცემული ჩანაწერები არის ამ ქონებასთან დაკავშირებით სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრის ძირითადი იურიდიული საფუძველი.

2. სააღრიცხვო ბარათი შედგება ოთხი

c) to exercise other powers established under the Law.

2. Proceeding from provisions of the Law, the expenses in connection with the land and other real estate inspection, where they are caused by the incorrect property declaration, shall be borne by the declaration submitted.

Article 6. Registry Seal and Registry Staff's Responsibility

1. A Registry has its own seal.

2. A Chief Registrar, a Registrar and other Registry staff shall not be responsible for any activity or inactivity if they proceed from the requirements of the Law and are accomplished in compliance with them.

3. A Registrar shall not be responsible for the damage resulting from:

a) the claimant's personal irresponsibility;
b) a notary's mistake;

c) a mistake made during the cadastral study or description of borders.

4. Actions of the Registry staff member may be appealed against within two years from arising of the claim or from the date when the claimant in all cases should have been aware of the reason for a claim.

Article 7. Real Estate Registry Card

1. Each registry shall keep land and other real estate registry cards and registry maps. Entries made in a registry card shall be the main legal basis for determining the legal status with regard to the property.

2. A registry card is composed of four main

ძირითადი ნაწილისაგან:

ა) საკუთრების განყოფილება - შეიცავს საკუთრებაში ან სარგებლობაში არსებული ქონების მოკლე აღწერილობას, მასთან დაკავშირებულ უფლებებთან და პირობებთან ერთად, ასევე სარეგისტრაციო კადასტრული (ინდექსირებული) რუკის მონაცემებსაც;

ბ) მესაკუთრის განყოფილება - მასში მოცემულია მესაკუთრის სახელი, გვარი, მამის სახელი და მისამართი; ჩანაწერი მესაკუთრის უფლების რაიმე შეზღუდვის შესახებ;

გ) ვალდებულების განყოფილება - შეიცავს ყველა სახის ვალდებულებებს, სერვიტუტს, შეზღუდვებს, რომლითაც დატვირთულია მიწა და სხვა უძრავი ქონება;

დ) იჯარისა და ჰიპოთეკის (გირავნობის) განყოფილება - შეიცავს ყოველგვარ ჩანაწერს იჯარისა და ჰიპოთეკის (გირავნობის) შესახებ.

3. ნებისმიერ ახალ სააღრიცხვო ბარათს ადგენს ზონის რეგისტრატორი. რეგისტრატორი უფლებამოსილია გააუქმოს სააღრიცხვო ბარათში არსებული ნებისმიერი ჩანაწერი და გახსნას ახალი სააღრიცხვო ბარათი, თუ ძველმა ჩანაწერმა დაკარგა ძალა ან მასში ასახული მონაცემები ბათილი აღმოჩნდა. სააღრიცხვო ბარათის ფორმას ამტკიცებს მთავარი რეგისტრატორი.

4. რეგისტრაციის შემდეგ ყოველი მომღვეწო შეთანხმება, რომელიც შეეხება ამ ქონების მიმართ წარმოშობილ უფლებებს, რეგისტრირებული უნდა იქნეს ამ კანონის შესაბამისად, მესაკუთრეს და მასთან დაკავშირებული ხელშეკრულების მხარეებს (ოჯახის წევრთა თანასაკუთრების შემთხვევაში კი - ოჯახის უფროსს) ეცნობება მიწასთან და სხვა უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით რეესტრში ყოველი აღნიშვნის შესახებ.

მუხლი 8. სარეგისტრაციოდ წარდგენის ვადა

1. ყველა ხელშეკრულება ან სხვა დოკუმენტი, რომელიც გავლენას ახდენს მიწაზე ან მასთან დაკავშირებულ სხვა უძრავ ქონებაზე, რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს არა უგვიანეს 30 დღისა მისი შედგენიდან.

parts:

a) the "Property" division comprises a brief description of the property being in possession or use together with its associated rights and terms as well as the registry cadastral (indexed) map data;

b) the "Owner" division comprises the name of the owner and address; an entry of any restriction on the owner's right;

c) the "Liability" division comprises any kind of liabilities, the servitude, the restrictions on land and other real estate;

d) the "Lease and Mortgage" division comprises any entry concerning lease and mortgage.

3. Any new registry card shall be made up by a zone registrar. The registrar shall be entitled to revoke any entry in the registry card and open a new registry card if the old entry or its data are no longer valid. The form of a registry card shall be subject to approval by the Chief Registrar.

4. Each successive agreement following the registration concerning the rights arisen to the property shall be registered in compliance with this Law. The owner and parties to the agreement associated with him/her (or the family head in the case of joint ownership by the family members) shall be notified about any entry made in the register in connection with land and other real estate.

Article 8. Term of Registration

1. All agreement or other documents effecting land or other real estate associated with land shall be applied for registration within not later than 30 days after their drawing up.

2. თუ დოკუმენტი წარდგენილი იქნება რეგისტრაციისათვის მისი შედგენიდან 30 დღის შემდეგ, მაშინ მოსაკრებლის გარდა დამატებით გადაიხდება თანხა ყოველ გადაცილებულ დღეზე არსებული წესით დადგენილი ნორმით.

მუხლი 9. სავალდებულო რეგისტრაციის მოთხოვნა

თუ რეგისტრატორი დარწმუნებულია, რომ რომელიმე პირი შეგნებულად არ ატარებს რეგისტრაციაში რაიმე უფლებას, რაც ამ კანონით ექვემდებარება რეგისტრაციას, მაშინ იგი წერილობითი შეტყობინებით ავალებს ამ პირს წარმოადგინოს დოკუმენტები სარეგისტრაციოდ და გადაიხადოს შესატანი როგორც რეგისტრაციისათვის, ასევე საბუთების დაგვიანებით წარდგენისათვის.

მუხლი 10. რეგისტრაციის შეჩერება და მიწის და სხვა უძრავი ქონების თანამფლობელთა რეგისტრაცია

1. თუ ქონების თაობაზე შეთანხმების შემომთავაზებელი პირი შუამდგომლობს რეგისტრატორთან ამ ქონებასთან დაკავშირებით სხვა პირის უფლების რეგისტრაციის შეჩერების თაობაზე და ქონების მესაკუთრე წერილობით ადასტურებს ამის თანხმობას, მაშინ ნებისმიერი დოკუმენტის რეგისტრაცია შეიძლება შეჩერდეს 15-30 დღის ვადით, შუამდგომლობის შემოსავლისა და რეგისტრატორის მიერ დამოწმების, აგრეთვე სააღრიცხვო ბარათზე შესაბამისი ჩანაწერის გაკეთების მომენტიდან შეჩერების მიზანია არ დაუშვას ორმაგი გარიგების რეგისტრაცია.

2. ყოველი დოკუმენტი, რომელიც წარმოადგენს მიწაზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა უძრავ ქონებაზე ორი ან მეტი პირის საკუთრების უფლების დამამტკიცებელ საბუთს, სარეგისტრაციო ბარათში იდენტურად ასახული უნდა იქნეს თითოეული თანამესაკუთრის წილი. თუ თითოეული მესაკუთრის წილის ოდენობა ცნობილი არ არის, მაშინ ყოველ თანამესაკუთრეზე აღირიცხება ქონების თანაბარი წილი, სანამ საწინააღმდეგო არ იქნება დამტკიცებული.

3. სარეგისტრაციო ბარათის ჩანაწერებით

2. If a document is presented for registration after 30 days from its drawing up, a sum shall be paid in addition to the registration fee for each overdue day at the established rate.

Article 9. Compulsory Registration Requirement

If a registrar is certain that a person intentionally avoids registration of any right which under the Law is subject to registration, he/she shall order the person in writing to present documents for registration and pay fees for both the registration and the delayed presentation of documents.

Article 10. Suspension of Registration and Registration of Other Real Estate Joint Owners

1. If an agreement offerer petitions before a registrar on suspension of registration of other person's right in connection with the property and the owner of the property confirms his/her consent in writing, the registration of any document may be suspended for the term of 15 to 30 days from the date of the petition's acceptance and its certification by the registrar as well as making a corresponding inscription on the registry card. The purpose of suspension is to avoid registration of a double dealing.

2. Each document which represents an instrument certifying the proprietary right of two or more persons to land and other real estate associated with land shall be reflected if the amount of each co-owner's share is not known, an equal share shall be recorded for each co-owner unless otherwise proved.

3. In order to avoid overloading of a registry

გადატვირთვის თავიდან აცილების მიზნით დასაშვებია ოჯახის (კომლის) წევრთა თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ან სხვა სახის უძრავი ქონების რეგისტრაციისას "შესაკუთრის" გრაფაში აღირიცხოს ოჯახის უფროსი (დანარჩენი წევრებისაგან დელეგირებული პირი), ხოლო ოჯახის დანარჩენი წევრების უფლებები აღირიცხოს "შეზღუდვის" გრაფაში.

4. ანალოგიურად შეიძლება აისახოს სარეგისტრაციო ბარათზე უფლებები იმ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, რომელზეც თანამესაკუთრეთა რაოდენობა ორს აღემატება.

5. სარეგისტრაციო ბარათზე ქონების ასეთი ასახვა ტექნიკური ხასიათისაა და არ ზღუდავს რომელიმე თანამფლობელის კანონიერ უფლებებს.

თავი III. რუკები, ნაკვეთები, საზღვრები

მუხლი II. რეგისტრაციის კადასტრული რუკა

1. რეგისტრატურაში აუცილებლად უნდა ინახებოდეს რუკა ან რუკების ერთობლიობა, რომლებიც აღრიცხულია, მიწის და სხვა უძრავი ქონების რეგისტრაციის ზონის კადასტრული (ინდექსირებული) რუკები. ამ რუკების არსებობაზე პასუხისმგებელია რეგისტრატორი.

2. კადასტრულ რუკაზე მოცემული უნდა იყოს მიწის და სხვა უძრავი ქონების სარეგისტრაციო ნომერი, საზღვრები, გეოგრაფიული ადგილმდებარეობა, სიტუაციური (გზები, მდინარეები, არხები, ელექტროგადამცემი ხაზები, ხეები, ხრამები და სხვა) და ყველა ის გეოდეზიურ-ტოპოგრაფიული მაჩვენებელი, რაც აუცილებელია საზღვრების დადგენისათვის, ნაჩვენები უნდა იყოს აგრეთვე სერვიტუტის საზღვრები.

3. იმისათვის, რომ გაფართოვდეს ინფორმაცია, რომელსაც იძლევა კადასტრული რუკა, შესაძლებელია შედგეს გარკვეული უძრავი ქონების ტოპოგრაფიული გეგმა, რომლის არსებობა აღინიშნება სააღრიცხვო ბარათში.

card with entries during registration of land and other real estate being in joint ownership of a family, it is possible to register the head of family in the "Owner" division, while the rights of other family members be registered in the "Restriction" division.

4. In a similar way may be reflected in a registry card the rights in connection with the property which joint owners exceed two.

5. Such reflection of the property in a registry card is of technical nature and does not restrict legal rights of any co-owner.

Chapter III. Maps, Plots, Borders

Article 11. Registry Cadastral Map

1. A registry shall necessarily keep a map or an aggregate of maps which are registered, cadastral (indexed) maps of the land and other real estate registration zone. Responsibility for availability of the maps shall be placed on a registrar.

2. A cadastral map shall comprise the land and other real estate's registration number, geographical location, situational (roads, rivers, canals, power transmission lines, ravines, canyons, etc.) and all geodesic and topographic indices required for determining borders. Also indicated shall be the servitude borders.

3. In order to broaden information provided by a cadastral map, a topographic plan of certain real estate may be drawn up and registered in a registry card.

4. კადასტრული რუკებისა და ტოპოგრაფიული გეგმების სტანდარტებს ამტკიცებს მთავარი რეგისტრატორი.

მუხლი 12. რეგისტრაციის კადასტრული რუკის შესწორება და ახალი დამატებები

1. რეგისტრატორს შეუძლია მოითხოვოს მიწის და სხვა უძრავი ქონების სამიწათმონწყობო გამოკვლევის ჩატარება და გამოკვლევის შედეგების გათვალისწინებით შეასწოროს რეგისტრაციის კადასტრული რუკა, რის შესახებაც 20-30 დღით ადრე ატყობინებს დაინტერესებულ პირებს, ან თუ მოსალოდნელი საშუალო მასშტაბურია, აქვეყნებს შეტყობინებას მასობრივი ინფორმაციის საშუალებებით, რათა დაინტერესებულ პირებს მიეცეთ საშუალება წამოაყენონ პრეტენზიები და დაესწონ საზღვრების დადგენას.

2. რეგისტრატორს შეუძლია გასცეს მითითება ახალი კადასტრული რუკის ან მისი ნაწილის მომზადების შესახებ. ახალ რუკაზე მომზადარ ცვლილებებს რეგისტრატორი გააცნობს ამ ქონებაზე უფლების მქონე პირს ან პირებს. რაიმე შეუთანხმებლობის შემთხვევაში რეგისტრატორის გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სასამართლოში.

მუხლი 13. საზღვრები

1. რეესტრში შეიძლება წარმოდგენილი იყოს ფიქსირებული და მიახლოებითი საზღვარი.

2. საზღვრების დაფიქსირება ხდება მხოლოდ რეგისტრატორის მიერ, მოსაზღვრე მხარეების შეთანხმების და სათანადო წესით შესრულებული კადასტრული სამუშაოების მონაცემების რეესტრში შეტანის საფუძველზე. ყველა სხვა სახის საზღვარი მიახლოებითია.

3. რეესტრში მითითებული უნდა იყოს საზღვარი ფიქსირებულია თუ მიახლოებითი.

4. თუ საზღვრის გატარებასთან დაკავშირებით წამოჭრილი დავის მონაწილენი შეძლებენ შეთანხმებას, რეგისტრატორი შეასწორებს კადასტრულ რუკას და სარეგისტრაციო ბარათებს მიღწეული შეთანხმების შესაბამისად და არქივში ინახავს გადაწყვეტილებას ამ შეთანხმების თაობაზე.

5. საზღვრების დადგენასთან დაკავშირებით

4. Standards for cadastral maps and topographic plans shall be approved by the Chief Registrar.

Article 12. Registry Cadastral Map Correction and New Addenda

1. A registrar may demand the conduct of a land and other real estate land-tenure study and making amendments to the cadastral map on the basis of the study results, which is to be notified to concerned persons in advance of 20 to 30 days or published in mass media, if the prospective work is of large scale, so as to enable the persons concerned to make claims, if any, and be present during the determination of borders.

2. A registrar may give instructions on preparation of a new cadastral map or its part. Alterations on the new map shall be notified by the registrar to the property-entitled persons. In the case of any disagreement the registrar's decision may be appealed against in court.

Article 13. Borders

1. A registrar may record both the fixed and approximate borders.

2. The fixation of borders shall be made only by a registrar on the basis of an agreement with the bordering parties and on the entry of the cadastral work data performed under established procedure. All other borders shall be approximate.

3. A registrar shall have an indication of whether the border is fixed or approximate.

4. If participants to a dispute which may arise in connection with border drawing succeed in reaching an agreement, a register shall correct the cadastral map and registry cards in accordance with the agreement reached and shall keep the decision on the agreement in archives.

5. In the case of any dispute of disagreement

რაიმე გაურკვევლობის ან უთანხმოების წარმოშობისას, ღავის მოგვარების მიზნით რეგისტრატორი დაინტერესებული პირების განცხადების საფუძველზე განიხილავს საკითხს, განსაზღვრავს და მიუთითებს მოდავე მხარეებს საზღვრის მდებარეობაზე. მხარეთა შეუთანხმებლობის შემთხვევაში რეგისტრატორი წინადადებას აძლევს ერთ-ერთ ან ორივე მხარეს მიმართონ სასამართლოს 15 დღის განმავლობაში და აკეთებს ჩანაწერს სააღრიცხვო ბარათზე თუ ამ ხნის განმავლობაში მხარეებმა სასამართლოს არ მიმართეს, მაშინ რეგისტრატორი ამას აღნიშნავს შესაბამისი ჩანაწერით.

მუხლი 14. საზღვრების დადგენა

1. რეგისტრატორი გარკვეული დროის განმავლობაში, მის ხელთ არსებულ საშუალებათა გამოყენებით ადგენს საზღვრის ხაზს.

2. საზღვრების დადგენის ერთადერთი იურიდიული საფუძველია სარეგისტრაციო ბარათებისა და სარეგისტრაციო რუკების მონაცემები, მიუხედავად იმისა ადგილზე საზღვარი არსებობს თუ არა. იმ შემთხვევაში, თუ ადგილზე საზღვარი დაზიანებული, მოშლილი ან დამაზინვებულია, მისი აღდგენა ხდება რეგისტრატურაში არსებული მონაცემების შესაბამისად.

მუხლი 15. შეერთება და გაყოფა

1. როდესაც მიწის და სხვა უძრავი ქონების ობიექტები წარმოადგენენ ერთი მფლობელის საკუთრებას და მათზე ვრცელდება ერთნაირი უფლება-მოვალეობანი, მესაკუთრის თხოვნით რეგისტრატორს შეუძლია გააერთიანოს ისინი, რისთვისაც დაზურავს ამ ქონებაზე არსებული ობიექტების სააღრიცხვო ბარათებს, გახსნის ახალს და აღნიშნავს ამას კადასტრულ რუკაზე.

2. თუ შემოთავაზებული განაწილებით ძირეულად იცვლება საკუთრების უფლება ქონებაზე, რაც უნდა რეგულირდებოდეს საკუთრების გადაცემის მეშვეობით, რეგისტრატორი უარს ამბობს ასეთ განაწილებაზე, რეგისტრატორს უფლება არა აქვს დაუშვას საკუთრების ობიექტების იმგვარი შეცვლა, რომ შეილახოს საკუთრების ობიექტის მი-

in connection with the border fixing, a registrar with the purpose of setting the dispute shall, on the basis of the concerned parties' application, consider the matter, determine and indicate to the conflicting parties the location of borders. In the case of a failure of the parties to arrive at agreement, the registrar shall propose one of the parties or both parties to address court within 15 days and shall make an appropriate record in the registry card. If within this period the parties fail to apply to court, the register shall indicate so in the registry card.

Article 14. Border Fixing

1. A register shall, within a certain time period and using available means, fix the border line.

2. The only legal basis for border fixing shall be the registry cards and registry maps data irrespective of whether or not the site has the border. In the case the site border is damaged, onliterated or distorted, its restoration shall be effected in compliance with the registry-available data.

Article 15. Merger and Division

1. Where the objects of land and other real estate constitute the property of one owner and are subject to equal rights and duties, a registrar may, at the owner's request, join them for which purpose the older registry cards are closed, new ones are opened and appropriate indications on the cadastral map are made.

2. If due to the proposed division the proprietary right to the property is fundamentally changed, which should be regulated by transfer of the property, a registrar shall refuse from such division. The registrar shall be entitled to ban the property objects alteration which may lead to the infringement of legal rights of persons towards the property object.

მართ პირების კანონიერი უფლებები.

3. თუ პირს სურს ნაწილებად დაყოფოს თავისი ქონება, რეგისტრატორი მოითხოვს მისგან შემოთავაზებული დაყოფის ტოპოგრაფიულ გეგმას, გეგმა შესრულებული უნდა იყოს ლიცენზიის მქონე ტოპოგრაფის მიერ და დამტკიცებული უნდა იქნეს შესაბამის ორგანოში, რომელიც დაადასტურებს მის შესაბამისობას მოქმედ კანონთან.

მუხლი 16. მიწის და სხვა უძრავი ქონების ნაწილის საკუთრებაში გადასვლის რეგისტრაცია

სარეგისტრაციო ბარათში აღნიშნული მიწის და სხვა უძრავი ქონების არც ერთი ნაწილი არ შეიძლება გადავიდეს სხვის საკუთრებაში, თუ მესაკუთრემ წინასწარ არ დაყოფს ეს ქონება ამ კანონის თანახმად, თუ არ არის გახსნილი ახალი სააღრიცხვო ბარათები ამ ქონების თითოეული ნაწილისათვის და არ არსებობს საკუთრების უფლების გადასვლის დამადასტურებელი საბუთი.

თავი IV. მიწის და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია

მუხლი 17. პირველადი რეგისტრაცია და საჯაროობა

1. მიწის და სხვა უძრავი ქონების პირველადი რეგისტრაცია ხდება სარეგისტრაციო ბარათის შედგენით ამ კანონისა და ყველა სხვა იმ ნორმატიული აქტის მოთხოვნათა შესაბამისად, რომლებითაც განისაზღვრება ამ ქონების უფლებრივი და ვალდებულებითი დატვირთვა.

2. პირველადი რეგისტრაცია შეიძლება მოხდეს ორ საფუძველზე: მიწის და სხვა უძრავი ქონების ობიექტებზე უფლებების დადგენისა და ამ ქონებაზე უფლებების გადასვლის საფუძველზე.

3. უძრავი ქონების ობიექტებზე უფლებების დადგენის საფუძველზე რეგისტრაცია გულისხმობს გარკვეული ტერიტორიის ფარგლებში მიწის კადასტრის სამუშაოების ჩატარებას, რათა რეგისტრირებულ და დოკუმენტირებულ იქნეს საკუთრება, უძრავი

3. If a person wishes to divide his/her property into parts, a registrar shall request from him/her the submission of a topographic plan of the proposed division. The plan shall be worked out by a licensed topographer and approved at a corresponding body which is to confirm its compliance with the law in force.

Article 16. Registration of Land or Other Real Estate Part's Transfer into Possession

Neither part of land and other real estate registered in a registry card may be transferred into other person's possession unless the owner preliminary divided the property in compliance with this Law, unless new registry cards are opened for each part of the property, and unless a document supporting the proprietary right's transfer is available.

Chapter IV. Initial Registration of Land and Other Real Estate

Article 17. Initial Registration and Openness

1. The initial registration of land and other real estate shall take place upon drawing up of a registry card in compliance with this Law and all the normative acts which determine the rights and liabilities associated with the property.

2. The initial registration may take place on two bases: on the basis of establishing a right to the objects of land and other real estate and on the basis of transfer of rights to this property.

3. The registration on the basis of establishing rights to the real estate objects means the conduct of the land cadastre works within the limits of a certain territory in order that the property, the real estate borders and rights to it

ქონების საზღვრები და მასზე უფლებები.

4. მიწის კადასტრის სამუშაოების ჩატარების, მიღებული ინფორმაციის დამუშავებისა და მონაცემების რეესტრში "ასახვის წესს ადგენს მთავარი რეგისტრატორი ცალკე ნორმატიული აქტით.

5. მიწის კადასტრის სამუშაოების ჩატარების დროისა და ადგილის შესახებ ინფორმაცია ქვეყნდება მასობრივი ინფორმაციის საშუალებებით, აგრეთვე მმართველობის ადგილობრივი ორგანოს შენობაში გამოკრული განცხადებით, რათა დაინტერესებულ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს მიეცეთ შესაძლებლობა დაესწრონ მათთვის საინტერესო უძრავი ქონების საზღვრების დადგენას.

6. ამ მუხლის თანახმად, განსაზღვრული ვადის გასვლის შემდეგ მიწა და ყველა სხვა სახის უძრავი ქონება, რომელზეც არ არის პრეტენზიები, რეგისტრირებულ იქნება სააღრიცხვო ბარათებსა და კადასტრულ რუკებზე. ამ მომენტიდან რეგისტრატორს შეუძლია გასცეს სარეგისტრაციო მოწმობები და ცნობები სააღრიცხვო ბარათებსა და კადასტრულ რუკებზე არსებულ მონაცემებზე დაყრდნობით.

მუხლი 18. პირველად რეგისტრაციაზე პრეტენზიის გადაწყვეტა

1. მხარეთა მიერ მიღებული შესწორებები და მიღწეული შეთანხმებები უნდა გაფორმდეს წერილობით, ხელმოწერილ იქნეს მხარეების მიერ და დამოწმდეს სანოტარო წესით, რის შემდეგაც რეგისტრატორი შესაბამისად ჩაასწორებს კადასტრულ რუკას და სააღრიცხვო ბარათს.

2. დავას, რომელიც ვერ წყდება მხარეთა შეუთანხმებლობის გამო, წყვეტს სასამართლო. რეგისტრატორი წერილობით სთავაზობს ერთ-ერთ ან ორივე მხარეს მიმართონ შესაბამის სასამართლოს 15 დღის განმავლობაში და აკეთებს ჩანაწერს სარეგისტრაციო ბარათში. თუ წინადადების მიმღები პირი ამ ხნის განმავლობაში სასამართლოში საქმეს არ აღძრავს, ეს აღინიშნება შესაბამისი ჩანაწერით სააღრიცხვო ბარათში.

be registered and documented.

4. A procedure for conducting the land cadastre works, processing the obtained information and entering data in the register shall be established by the Chief Registrar under a separate normative act.

5. Information about the time and place of the land cadastre work conduct shall be made public through mass media as well as by means of posting up advertisements in a building of the local government to make it possible for concerned natural and legal persons to attend the real estate borders fixing being of interest to them.

6. Pursuant to this article, the unclaimed land and real estate shall, upon passing of some time, be registered in the registry cards and cadastral maps. From this date a registrar may issue certificates and references on the basis of the data contained in the registry cards and cadastral maps.

Article 18. Settlement of Claims to Initial Registration

1. Amendments and agreements made by the parties are to be registered in writing, signed by them and notarised, following which a registrar shall accordingly correct the cadastral map and the registry card.

2. A dispute which can not be settled by the parties shall be settled by court. A registrar shall offer in writing one of the parties or both of them to apply to a corresponding court within 15 days and shall make an entry in the registry card on the above. If the party fails to appeal to court within the specified period, this shall be indicated under a corresponding entry in the registry card.

თავი V. სარეგისტრაციო მოწმობა

მუხლი 19. საკუთრების და იჯარის სარეგისტრაციო მოწმობა

1. უძრავი ქონების საკუთრების და იჯარის სარეგისტრაციო მოწმობა წარმოადგენს ოფიციალურ სახელმწიფო საბუთს.

2. სარეგისტრაციო მოწმობა ასახავს ამ ქონების საკუთრების ან იჯარის უფლებაზე გავლენის მქონე ყველა ინფორმაციას, რომელიც აღნიშნულია სააღრიცხვო ბარათზე მისი გაცემის მომენტიდან. მიწის და მასთან დაკავშირებულ უძრავ ქონებაზე, იჯარის ან გირავნობის ხელშეკრულებაზე ვრცელდება ის უფლებები და მოვალეობები, რაც ჩაწერილია სააღრიცხვო ბარათში, იმ შემთხვევაშიც, როდესაც ისინი არ არის აღნიშნული სარეგისტრაციო მოწმობაში.

3. სარეგისტრაციო მოწმობა გაიცემა ქონების მესაკუთრის ან მოიჯარის განცხადებით.

4. მიწის ან სხვა უძრავ ქონებაზე, ყოველ საიჯარო ხელშეკრულებაზე გაიცემა მხოლოდ ერთი სარეგისტრაციო მოწმობა.

5. სარეგისტრაციო მოწმობის ფორმას ამტკიცებს მთავარი რეგისტრატორი.

მუხლი 20. დაკარგული ან გაფუჭებული სარეგისტრაციო მოწმობა

თუ სარეგისტრაციო მოწმობა დაიკარგა ან გაფუჭდა, მფლობელს შეუძლია მოსთხოვოს რეგისტრატორს ახალი მოწმობა, რისთვისაც უნდა წარუდგინოს ახსნა-განმარტება მოწმობის დაკარგვის ან გაფუჭების თაობაზე. ამასთან, მფლობელმა უნდა გამოაქვეყნოს შეტყობინება აღნიშნულის შესახებ, რის შემდგომაც რეგისტრატორი გასცემს ახალ მოწმობას და აკეთებს შესაბამის ჩანაწერს სააღრიცხვო ბარათში. თუ დაკარგული სარეგისტრაციო მოწმობა მოიძებნა, ის გადაეცემა რეგისტრატორს გასაუქმებლად.

Chapter V. Registration Certificate

Article 19. Property and Lease Registration Certificate

1. The real estate property and lease registration certificate is an official state instrument.

2. The registration certificate reflects all information effecting rights to the real estate ownership and lease which is indicated in a registry card by the date of its issue. The land and its associated real estate or mortgage agreement shall be subject to the rights and duties which are entered in a registry card, even if they are not indicated in the registration certificate.

3. A registration certificate shall be issued on the basis of an application of the property owner or the lessee.

4. Only one registration certificate may be issued on each land and other real estate lease agreement.

5. The form of a registration certificate shall be approved by the Chief Registrar.

Article 20. Lost or Damaged Registration Certificate

If a registration certificate is lost or damaged, the owner may request a new certificate from a registry for which purpose he/she shall present an explanatory note concerning the loss or damage. At the same time the owner shall publish a notification on the above, following which the registrar shall issue a new certificate and make an appropriate entry in the registry card. If the lost certificate is found, it shall be handed over to the registrar for annulment.

მუხლი 21. კონტროლი და ასლი

ყველა დაინტერესებულ პირს შეუძლია ნახოს და გააკონტროლოს ნებისმიერი სააღრიცხვო ბარათი და მოითხოვოს მისი დამოწმებული ასლი, აგრეთვე რეგისტრაციაში ასახული კადასტრული რუკის ნაწილისა და საკუთრების ყველა დოკუმენტის ან ტოპოგრაფიული გეგმის ასლები წერილობითი განცხადებისა და სათანადო ანაზღაურების საფუძველზე.

თავი VI. მიწის და სხვა უძრავი ქონების იჯარის, ყიდვა-გაყიდვის, გირავნობის ხელშეკრულებების და სხვა უფლებების რეგისტრაცია

მუხლი 22. ყიდვა-გაყიდვისა და იჯარის ხელშეკრულებების რეგისტრაცია

მიწის და სხვა უძრავი ქონების გასხვისების ხელშეკრულება რეგისტრირებულ უნდა იქნეს სააღრიცხვო ბარათის შესაბამის განყოფილებაში.

მუხლი 23. გირავნობის ხელშეკრულების რეგისტრაცია

1. გირავნობის ხელშეკრულება ექვემდებარება რეგისტრაციას სააღრიცხვო ბარათის შესაბამის განყოფილებაში.

2. რეგისტრატორი ახდენს გირავნობით გათვალისწინებული თანხისა და პროცენტების გადახდის, აგრეთვე სხვა პირობების შესრულების ან არშესრულების რეგისტრაციას, რაც გამომდინარეობს გირავნობის ხელშეკრულებიდან.

3. ინფორმაცია გირავნობის შესახებ შესაბამისად აისახება საკუთრების ან იჯარის მოწმობაზეც.

მუხლი 24. გირავნობის ხელშეკრულების გაუქმება

გირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში რეგისტრატორი აუქმებს გირავნობის რეგისტრაციას წერილობითი გან-

Article 21. Control and Copy

All interested persons may access and control any registry card and receive its certified copy as well as copies of the registered cadastral map part and of all property documents and topographic plans on the basis of a written application and appropriate remuneration.

Chapter VI. Registration of Land and Other Real Estate Lease, Sale, Mortgage Agreements and Other Rights

Article 22. Sale and Lease Agreement Registration

A land and other real estate alienation agreement shall be registered in a corresponding registry part.

Article 23. Mortgage Agreement Registration

1. A mortgage agreement shall be subject to registration in an appropriate registry card's division.

2. A registrar shall register the payment of the amount and interest provided for in the mortgage as well as performance or non-performance of other conditions proceeding from the mortgage agreement.

3. Information on the mortgage shall be correspondingly reflected in the property or lease certificate as well.

Article 24. Mortgage Agreement Revocation

In case a mortgage agreement is suspended a registrar shall revoke the mortgage registration on the basis of a written application. The

ცხადების საფუძველზე. განცხადებას თან უნდა ერთვოდეს ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი.

მუხლი 25. სარგებლობის უფლების მოწმობის რეგისტრაცია

1. საკუთრებაში არსებული ქონებით სარგებლობაზე ყველანაირი უფლებისათვის, უნდა შეიქმნას ცალკე სააღრიცხვო ფურცელი და ეს აისახოს უძრავი ქონების კადასტრულ რუკაზე.

2. მიწის და სხვა უძრავი ქონების რეგისტრაცია, შეიძლება მოხდეს უძრავი ქონების შეძენის შესახებ სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე.

მუხლი 26. საკუთრების გადასვლის რეგისტრაცია

იმ შემთხვევაში, როდესაც სახელმწიფომ, ფიზიკურმა ან იურიდიულმა პირმა შეიძინა მიწა ან სხვა უძრავი ქონება, დადო საიჯარო ხელშეკრულება ან დააგირავა იგი კანონის საფუძველზე ან, როდესაც ასეთი უფლება მოპოვებულია სასამართლოს ან ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილებით, რეგისტრატორი, რომელიც ეყრდნობა დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილ ამ აქტებს, ახდენს რეგისტრაციას და ჩაწერს მესაკუთრედ სახელმწიფოს, ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს, ვისზედაც გადავიდა საკუთრების უფლება.

მუხლი 27. მიწის და სხვა უძრავი ქონების გაყოფის რეგისტრაცია

1. თუ თანამესაკუთრების თანხმობა ქონების გაყოფაზე დადასტურებულია სანოტარო წესით, შეიძლება ამ ქონების რეგისტრაცია ცალ-ცალკე, დადგენილი წესის შესაბამისად.

2. რეგისტრაციაზე განაცხადს აკეთებს:

ა) ერთი ან რამდენიმე თანამესაკუთრე;

ბ) ყოველი პირი, რომლის სასარგებლოდაც მიღებულია სასამართლოს გადაწყვეტილება ქონების ერთი განუყოფელი ნაწილის გაყიდვის შესახებ.

3. გაყოფა ხდება ამ კანონის მე-15 მუხლში მოცემული პროცედურის შესაბამისად.

application shall be appended with the agreement revocation grounds.

Article 25. Right to Use Certificate Registration

1. A separate registration sheet shall be drawn up for any right to use the property being in possession and be reflected in the real estate cadastral map.

2. Registration of land and other real estate may be effected on the basis of court's ruling on the acquisition of real estate.

Article 26. Property Transfer Registration

If the state, a natural or legal person acquired land or other real estate, concluded a lease agreement or mortgage it on the basis of Law or if such right is acquired under decision of a court of administrative body, a registrar shall, on the basis of the acts presented by the concerned person, carry out registration and shall enter the state, the natural or legal person to which the property has been transferred as owner.

Article 27. Land and Other Real Estate Division Registration

1. If the co-owners' consent on the property division is notarially certified, the property may be registered separately under established procedure.

2. A registration application is made by:

a) one or several co-owners;

b) any person to whose benefit a court's decision on sale of one indivisible part of the property has been made.

3. Division shall be made under the procedure as per Article 15 of this Law.

მუხლი 28. რეგისტრაცია მინდობილობით

მესაკუთრის განცხადებით, მისი ნდობით აღჭურვილი პირი რეგისტრირდება სააღრცხვო ბარათის იმ ნაწილში, რომელიც განკუთვნილია მესაკუთრისათვის. ნდობით აღჭურვის დამამტკიცებელი საბუთის ორიგინალი ინახება რეგისტრატურის არქივში.

მუხლი 29. უფლებათა რეგისტრაცია სხვა სახელმწიფოში გაცემული აქტის საფუძველზე

ნებისმიერი აქტი, რომელიც გაცემულია სხვა სახელმწიფოში და გამოიყენება მიწის და სხვა უძრავი ქონების მიმართ საქართველოში რეგისტრაციისათვის, უნდა დამოწმდეს ამ სახელმწიფოში საქართველოს ოფიციალური წარმომადგენლობის მიერ.

თავი VII. სერვიტუტი, შეზღუდვაზე შეთანხმება და შეზღუდვა

მუხლი 30. სერვიტუტის რეგისტრაცია

1. სერვიტუტი რეგისტრირდება სააღრცხვო ბარათის შესაბამის განყოფილებაში. დაინტერესებული პირი წარუდგენს რეგისტრატორს სერვიტუტის შექმნის აქტს, რომელმაც უნდა მოიცავს:

ა) სერვიტუტის არსი (ნატურა), სერვიტუტის მოქმედების პერიოდი, აგრეთვე პირობები და შეზღუდვები, რომლებიც გავლენას ახდენენ მის ეფექტურობაზე;

ბ) მიწა და სხვა უძრავი ქონება ან მისი ნაწილი, რომელსაც შეეხება ეს სერვიტუტი.

2. დოკუმენტი, რომლის მეშვეობითაც ხორციელდება სერვიტუტი უნდა დაერთოს საქმეს. იგი უნდა მოიცავდეს ტოპოგრაფიულ გეგმას, რომელიც აუცილებელია სერვიტუტის ადგილსამყოფელის ან განლაგების განსაზღვრად.

მუხლი 31. შეზღუდვაზე შეთანხმების რეგისტრაცია

თუ დოკუმენტი მოიცავს შეზღუდვაზე შე-

Article 28. Registration by Proxy

Upon application of the owner, his/her proxy shall be registered in the registry card part which is intended for the owner. The original copy of the proxy shall be kept in the registry archives.

Article 29. Registration of Rights on the Basis of Deed Issued in Foreign State

Any deed which is issued in a foreign state and is applied in relation to land and other real estate registration in Georgia shall be certified in this state by an official representative of Georgia.

Chapter VII. Servitude, Agreement on Restriction and Restriction

Article 30. Servitude Registration

1. A servitude shall be registered in a corresponding division of the registry card. A concerned person shall present a servitude establishment act to a registrar, comprising:

a) the servitude essence (nature), servitude validity as well as conditions and restrictions effecting its efficiency;

b) land or other real estate or its part to which the servitude applies.

2. A document by means of which the servitude is effected shall be appended to the file. It shall comprise a topographic plan which is necessary to specify the servitude's location.

Article 31. Restriction Agreement Registration

If a document comprises an agreement on

თანხმებას, იგი წარედგინება რეგისტრატორს, რეგისტრატორი რეგისტრაციაში ატარებს მას სააღრიცხვო ბარათის შესაბამის განყოფილებაში და აკეთებს ჩანაწერს შეთანხმების თავისებურებების შესახებ ან ეყრდნობა შეთანხმების დოკუმენტს და ინახავს (დეპონირებას უკეთებს) მას.

მუხლი 32. შეზღუდვის რეესტრი

1. მოტყუების, არასწორი ან არასრულყოფილი მოქმედების თავიდან აცილების მიზნით, რეგისტრატორი იძლევა მითითებას სააღრიცხვო ბარათის შესაბამის განყოფილებაში შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ დაინტერესებული პირის განცხადებით ან მის გარეშე. რეგისტრატორს შეუძლია გასცეს ასეთი მითითება მას შემდეგ, რაც გაეცნობა იმ პირთა მიერ მიცემულ მტკიცებებს, რომელთა ინფორმაციასაც მიიჩნევს სარწმუნოდ. ეს შეზღუდვა კრძალავს ან ზღუდავს გარიგებებს კონკრეტულ ქონებაზე.

2. შეზღუდვა შეიძლება გავრცელდეს:

- ა) გარკვეული პერიოდის განმავლობაში;
- ბ) გარკვეული მოვლენის განხორციელებამდე;
- გ) ახალი მითითების მიღებამდე.

3. რეგისტრატორი გასცემს მითითებას შეზღუდვაზე იმ შემთხვევაში, როდესაც დარწმუნებულია, რომ მფლობელის უფლება უძრავი ქონების განკარგვაზე შეზღუდულია. შეზღუდვის თაობაზე ჩანაწერი ეცნობება მესაკუთრეს ან მფლობელს.

მუხლი 33. შეზღუდვის აქტი და შეტყობინება

1. შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ რეგისტრატორი წერილობით ატყობინებს მფლობელს.

2. სანამ შეზღუდვა რეგისტრირებულია, არ შეიძლება ისეთი დოკუმენტის რეგისტრაციაში გატარება, რომელიც ეწინააღმდეგება მას, თუ არ იქნა რეგისტრატორის მითითება ან სასამართლოს გადაწყვეტილება.

მუხლი 34. შეზღუდვის შეცვლა

თუ მტკიცდება, რომ აღარ არსებობს

restriction, it shall be submitted to a registrar. The registrar shall enter it in a corresponding division of the registry card and indicate the agreement peculiarities or shall be guided by the agreement instrument and keep (deposit) it.

Article 32. Restriction Register

1. In order to prevent fraud, incorrect or imperfect activity, a registrar shall give instructions on the restriction registration in the appropriate divisions of the registry card upon application of the concerned person or without it. The registrar may give such instructions after familiarization with statements of the persons whose information he/she considers adequate. This restriction prohibits or restricts deals in regard to concrete property.

2. A restriction may apply:

- a) within a certain period;
- b) before realisation of a certain event;
- c) before new instructions are received.

3. A registrar shall give instructions on restriction in the event when he/she is sure that the owner's right to the disposal of real estate is restricted. The entry on restriction shall be notified to the proprietor or owner.

Article 33. Restriction Deed and Notification

1. A registrar shall notify the owner in writing on the restriction registration.

2. While the restriction is registered, no document may be registered which contradicts it unless there is the registrar's instruction or court's ruling.

Article 34. Restriction Change

If it is proved that grounds for restriction of

გარიგებათა შეზღუდვის საფუძველი, დაინტერესებული პირის განცხადებით რეგისტრატორი აუქმებს ან ცვლის შეზღუდვას.

მუხლი 35. შეზღუდვაზე შეთანხმების დახურვა, სერვიტუტის შეცვლა

შეზღუდვის შეთანხმების დახურვის შესახებ მხარეთა ერთობლივი განცხადების საფუძველზე ან აუცილებელი დოკუმენტების წარმოდგენის შემთხვევაში იმ პირის მიერ, ვის სასარგებლოდაც შედგენილია სერვიტუტი რეგისტრატორი აუქმებს ან ცვლის სერვიტუტს და შეზღუდვას.

თავი VIII. რეესტრის შესწორება და კომპენსაცია

მუხლი 36. შესწორებები რეგისტრატორის მიერ

1. რეგისტრატორს შეუძლია შეასწოროს სააღრიცხვო ბარათი ან რომელიმე დოკუმენტი შემდეგ შემთხვევებში:

ა) შეცდომების ან არასრულყოფილი მონაცემების არარსებობისას, რომლებიც მატერიალურ ზეგავლენას არ ახდენს შესაკუთრეთა ინტერესებზე;

ბ) როდესაც პირი წარმოადგენს სასამართლოს გადაწყვეტილებას, რომელიც ამტკიცებს საკუთრების ფაქტს.

გ) ყველა დაინტერესებული პირის თანხმობით, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში;

დ) როდესაც ფართობის და საზღვრების განმეორებითი დაზუსტების შედეგად გამოირკვევა, რომ არაზუსტია კადასტრული რუკისა და სააღრიცხვო ბარათის ადრინდელი მონაცემები, ამასთან, რეგისტრატორი აღნიშნული ცვლილებების შესახებ წინასწარ ატყობინებს რეესტრში ჩაწერილ დაინტერესებულ პირებს;

ე) მფლობელის გვარის, სახელის და მისამართის შეცვლისას და მფლობელის წერილობითი განცხადებით.

2) მთავარ რეგისტრატორს შეუძლია გადასინჯოს რეგისტრატორის გადაწყვეტილება

deals no longer exist, a registrar shall revoke or change the restriction upon application of the concerned person.

Article 35. Restriction Agreement Closure, Servitude Change

A registrar shall revoke or change the servitude and restriction on the basis of a joint application of the parties concerning the restriction agreement closure or in the event of presentation of necessary documents by the person in whose favor the servitude has been made.

Chapter VIII. Register Correction And Compensation

Article 36. Corrections by Registrar

1. A registrar may correct a registry card or any document in the cases as follows:

a) in the existence of mistakes or incomplete data not affecting material interests of the owners;

b) when a person presents the ruling of the court confirming the fact of ownership;

c) with the consent of all persons concerned in the cases provided for in law;

d) when a repeated specification of the area and borders reveals the inaccurate character of the cadastral map and the registry card's former data and the registrar notifies the registered concerned persons on the above change in advance;

e) in the event of changing the owner's name and address and upon the owner's application.

2. The Chief Registrar may re-consider the registrar's decision on the registry card correc-

სააღრიცხვო ბარათის შესწორების შესახებ.

მუხლი 37. კომპენსაციის მოთხოვნის პროცედურა

ნებისმიერი დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე, რეგისტრატორი დაუყოვნებლივ იღებს გადაწყვეტილებას ექვემდებარება თუ არა ანაზღაურებას ხარჯი, ზარალი, რაც გამოწვეულია არასწორი ინფორმაციის რეგისტრაციით, პრეტენზიის დაუკმაყოფილებლობის შემთხვევაში საქმეს განიხილავს სასამართლო.

თავი IX. რეგისტრატორის გადაწყვეტილება და საჩივარი

მუხლი 38. საჩივარი

1. თუ პირი არ ეთანხმება რეგისტრატორის გადაწყვეტილებას, მითითებას, განსაზღვრავს ან მთავარი რეგისტრატორის წინაშე საკითხის წარდგენას, შეტყობინების მიღებიდან 30 დღის განმავლობაში უნდა აცნობოს რეგისტრატორს თავისი გადაწყვეტილების შესახებ სასამართლოში სარჩელის აღძვრის თაობაზე.

2. სარჩელის აღძვრის შესახებ შეტყობინებისთანავე რეგისტრატორი ამზადებს და უგზავნის შესაბამის სასამართლოს საქმესთან დაკავშირებულ მოკლე ანგარიშს და ურთავს მას მთავარი რეგისტრატორის და მოსარჩელის, აგრეთვე საჩივართან დაკავშირებული ყველა სხვა პირის შესახებ ინფორმაციებს.

3. როდესაც მომჩივანი მხარე მოითხოვს რეგისტრატორისაგან საქმის სასამართლოში გადაცემას, იგი რეგისტრატორთან ადეპონირებს საჭირო ოდენობის თანხას, რათა დაიფაროს დოკუმენტების მომზადების ხარჯები.

tion.

Article 37. Compensation Claiming Procedure

On this basis of any concerned person's application a registrar shall immediately make a decision on whether the expenses and damage incurred as a result of the incorrect information registration is subject to compensation. The unsatisfied claims shall be considered in court.

Chapter IX. Registrar's Decision And Compliant

Article 38. Complaint

1. If a person disagrees with a registrar's decision, instruction, definition or presentation of a matter before the Chief Registrar, he/she shall, within 30 days from the notification receipt, inform the registrar about his/her decision to file a complaint with a court.

2. Upon notification of the filing of a complaint, a registrar prepares and forwards to an appropriate court a brief matter-related report and appends it with the information on the Chief Registrar and the complainant as well as on all other persons associated the complaint.

3. When the complaining party demands from the registrar the transfer of the matter to the court, it shall deposit a necessary sum with the registrar in order to compensate the expenses in connection with the preparation of documents.

თავი X. მოსაკრებელი, რეგისტრაციის მოთხოვნათა შეუსრულებლობა

მუხლი 39. მოსაკრებელი

1. სარეგისტრაციო მოწმობის, სააღრიცხვო ბარათიდან ამონაწერის, დამოწმებული ასლის და რეგისტრაციასთან დაკავშირებული საბუთების მიღებისათვის, აგრეთვე ტოპოგრაფიული გეგმის შედგენის, გადამოწმებისა და სხვა სამუშაოების ჩატარებისათვის დაინტერესებული პირი იხდის სარეგისტრაციო მოსაკრებელს დადგენილი წესით.

2. მოსაკრებლის ოდენობასა და გამოყენების წესს ადგენს საქართველოს პარლამენტი.

მუხლი 40. რეგისტრაციის მოთხოვნათა შეუსრულებლობა

1. ყოველგვარი მოქმედება, რომელიც ეწინააღმდეგება ამ კანონის მოთხოვნებს, აგრეთვე არღვევს იმ ძირითად პრინციპს, რომ დაუშვებელია მიწის და სხვა უძრავი ქონებით სარგებლობა სათანადო უფლების რეგისტრაციის გარეშე, ექვემდებარება რეგისტრატორის მიერ დაჯარიმებას. საჯარიმო ქმედებათა ნუსხას და ჯარიმის ტარიფებს ადგენს საქართველოს პარლამენტი.

2. რეგისტრატორის გადაწყვეტილება დაჯარიმების შესახებ შეიძლება გასაჩივრდეს 15 დღის განმავლობაში მისი გამოცხადების ან შეტყობინების დღიდან იმ სასამართლოში, სადაც მოხდა კანონის დარღვევა.

3. ადმინისტრაციული სამართალდარღვევები განიხილება მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

საქართველოს პრეზიდენტი
ელუარდ შევარდნაძე
თბილისი,
1996 წლის 14 ნოემბერი.
№ 490 - Is

Chapter X. Fees, Non-Fulfilment of Registration Requirements

Article 39. Fees

1. In order to obtain a registration certificate, a registry card's extract, a certified copy and registry-related documents as well as for drawing up a topographic plan, carry out its re-examination and other work, a concerned person shall pay registration fees under established procedure.

2. The amount of fee and their application procedure are established by Parliament of Georgia.

Article 40. Non-fulfilment of Registration Requirements

1. Any activity which contradicts the requirements of this Law as well as infringes the general principle of inadmissibility of using land and other real estate without registration of an appropriate right shall be subject to fine by a registrar. A list of finable activities and fine rates are established by Parliament of Georgia.

2. A registrar's decision on fining may be appealed against within 15 days from its announcement or notification in the court where the Law was infringed.

3. Administrative offences shall be examined under legislation in force.

President of Georgia
Eduard Shevardnadze
Tbilisi,
November 14, 1996
N 490 - Is.