

უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების კეთილსინდისიერი შეძენი და  
მისი დაცვის სამართლებრივი მექანიზმები

თამარ კაშიშვილი

*სამაგისტრო ნაშრომი წარდგენილია ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის  
სამართლის სკოლის მაგისტრის აკადემიური ხარისხის მინიჭების მოთხოვნების  
შესაბამისად*

პროგრამა: ბიზნეს (კერძო) სამართალი

სამეცნიერო ხელმძღვანელი : გოჩა გოგიშვილი (სამართლის მაგისტრი)

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი

თბილისი, 2020

*”როგორც წარდგენილი სამაგისტრო ნაშრომის ავტორი, ვაცხადებ, რომ ნაშრომი წარმოადგენს ჩემს ორიგინალურ ნამუშევარს და არ შეიცავს სხვა ავტორების მიერ აქამდე გამოქვეყნებულ, გამოსაქვეყნებლად მიღებულ ან დასაცავად წარსადგენ მასალებს, რომლებიც ნაშრომში არ არის მოხსენიებული ან ციტირებული სათანადო წესების შესაბამისად.*

*თამარ კაშვიშვილი /*

*19.06.2020წ.*

## აბსტრაქტი

საკუთრების უფლება მთელს მსოფლიოში ერთ-ერთ ყველაზე მნიშვნელოვან და პრიორიტეტულ უფლებას წარმოადგენს. იგი განმტკიცებულია კონსტიტუციაში, საერთშორისო აქტებში და ქვეყნების შიდა კანონმდებლობებში. წინამდებარე ნაშრომი ეხება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში გათვალისწინებულ უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტს და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების დაცვის გზებს. ნაშრომის აქტუალობა განაპირობა სამოქალაქო კოდექსში შესულმა ცვლილებებმა, რომელსაც შედეგად მოჰყვა მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესების კოლიზია. საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია განამტკიცებს საკუთრების უფლებას ქონებაზე, თუმცა სამოქალაქო სამართალში ვხვდებით ქონების არაუფლებამოსილი პირისგან გასხვისების შემთხვევებს. უძრავი ქონების არაუფლებამოსილი პირის მიერ გასხვისების შემთხვევაში კანონმდებელს უწევს არჩევნის გაკეთება კეთილსინდისიერ შემძენსა და ქონების მესაკუთრეს შორის. ნაშრომში განხილულია საკუთრების შეძენასთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხები. კეთილსინდისიერების ცნება, უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენის არსი, საჯარო რეესტრის როლი და დანიშნულება, აგრეთვე მოშველიებულია სასამართლო პრაქტიკა. ნაშრომის მიზანია კონფლიქტის გადაჭრის გზის ძიება, რომელიც თანაბრად სამართლიანად უზრუნველყოფს კეთილსინდისიერი შემძენისა და მესაკუთრის ინტერესების დაცვას.

**ძირითადი სამეზო სიტყვები:** უძრავი ნივთი, საკუთრების უფლება, კეთილსინდისიერი შემძენი, საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, ინტერესთა კოლიზია.

## **Abstract**

The right of ownership is one of the most important and priority rights in the world. It is enshrined in the constitution, international acts and domestic law. This following work concerns the institution of bona fide purchaser of real estate, which has been strengthened by the Civil Code of Georgia, and the ways of its protection. The urgency of the issue was conditioned by the changes in the Civil Code, which resulted in a conflict of interest between the owner and the bona fide purchaser. Registration in the public registry strengthens the right to property, although in civil law we find cases of alienation of property from an unauthorized person. In the case of alienation by an unauthorized person of real estate, the legislator has to choose between a bona fide purchaser and the owner of the property. The paper discusses the main issues related to the acquisition of property, such as the notion of good faith, the essence of the bona fide purchaser of real estate, the role and purpose of the public registry, as well as the practice of litigation. The aim of the given work is to find a way to resolve the conflict, which is equally fair in protecting the interests of the bona fide purchaser and the owner.

**Keywords:** real estate, right of ownership, bona fide purchaser, registration in the public registry, conflict of interest.