

# უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენი

მარიამ სამხარაძე

*სამაგისტრო ნაშრომი წარდგენილია ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის  
სამართლის სკოლის კერძო (ბიზნეს) სამართლის მაგისტრის აკადემიური ხარისხის  
მინიჭების მოთხოვნების შესაბამისად.*

კერძო (ბიზნეს) სამართალი

სამეცნიერო ხელმძღვანელი: შალვა პაპუაშვილი

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი

თბილისი, 2020

## განაცხადი

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

მარიამ სამხარაძე

მ. სამხარაძე

04.06.2020

## აბსტრაქტი

უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტი სამოქალაქო სამართლის იმ უმნიშვნელოვანეს პრინციპს ეყრდნობა, როგორცაა კეთილსინდისიერება. თუ როდის მოხდა ამ პრინციპის სამოქალაქო სამართალში იმპლემენტაცია, ამის განხილვა საკმაოდ შორს წაგვიყვანს, რადგან იგი ყოველთვის თან სდევდა სამოქალაქო სამართლის ყველა სფეროს, განსაკუთრებით სანივთო სამართალს, სადაც ვხვდებით კეთილსინდისიერ შემძენს. ფაქტობრივად, სამოქალაქო სამართალი, რომელიც გარიგებების მრავალფეროვნებითა და სიუხვით გამოირჩევა, წარმოუდგენელია კეთილსინდისიერების პრინციპის გარეშე. კეთილსინდისიერი შემძენის განხილვისას აუცილებლად უნდა გაიმიჯნოს ერთმენათისგან მოძრავი ქონების და უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შემძენი, რადგან ეს ორი განხრა გარკვეული თავისებურებებით ხასიათდება. თითოეულ მათგანში განსხვავებულად ხდება კეთილი ნების გამოვლენა და შემძენის კეთილსინდისიერად მიჩნევა.

ჩემი სამაგისტრო ნაშრომი ეფუძნება უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შემძენის სამართლებრივ განხილვას და მოწესრიგებას. მის ნიშანსვეტს წარმოადგენს კეთილსინდისიერების პრინციპი, რომელიც საკმაოდ აბსტრაქტულია და ბოლომდე არ არის შესწავლილი. საქართველოს კანონმდებლობაში საკმაოდ კონკრეტული დეფინიცია აქვს კეთილსინდისიერ შემძენს, თუმცა კეთილსინდისიერების პინციპი არ არის განმარტებული. არ არსებობს კონკრეტული ჩარჩო ან შაბლონი, რის მიხედვითაც გაადვილდება კეთილსინდისიერი ნების დადგენა, რაც ხელს შეუწყობს თუნდაც მოსამართლეს საქმის განხილვისას. შესაბამისად, კეთილსინდისიერი ნების გამოვლენა საჭიროებს კუმულაციურ მიდგომას, ამ ინსტიტუტის გავნითარება და კეთილსინდისიერი ნების დამდგენი მექანიზმების შემუშავება საქართველოს კანონმდებლობას საკმაოდ მაღალ საფეხურზე აიყვანს.

ქონების შეძენისას მნიშვნელოვან სუბიექტურ ფაქტორს წარმოადგენს პირის კეთილსინდისიერების და კეთილის ნების განსაზღვრა, ხოლო ობიექტურს - მისი

მხრიდან საჯარო რეესტრის მონაცემების შემოწმება. ვინაიდან, საჯარო რეესტრი უტყუარობის პრეზუმფციად ხასიათდება, უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემძენი თავისუფლდება საჯარო რეესტრის მონაცემების სიზუსტის და სისწორის შემოწმებისგან.

აღნიშნული თემის დამუშავებისას მოხდა სხვადასხვა ქართველი პროფესორის ნამუშევრების, კანონმდებლობის, სამართლებრივი ჟურნალების, კანონმდებლობის კომენტარების, სასამართლოს მნიშვნელოვანი გადაწყვეტილებებისა და განმარტებების გაცნობა-დამუშავება.

მიუხედავად იმისა, რომ კეთილსინდისიერი შემძენის დეფინიცია საკმაოდ კონკრეტულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში. ვთვლი, რომ მოცემული თემატიკა ბოლომდე არ არის შესწავლილი და საჭიროებს გარკვეული ასპექტების უფრო მეტად დახვეწას, განსაკუთრებით თუ საქმე ეხება უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ შემძენას, რადგან აქ შემხებლობა გვაქვს საჯარო რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციასთან რაც, როგორც კვლევიდანაც გამოჩნდა, გარკვეული ხარვეზებით ხასიათდება, მან მომავალში შესაძლოა უნდობლობა გამოიწვიოს სამოქალაქო ბრუნვის სუბიექტებს შორის უძრავი ქონების ნასყიდობის სფეროში.

კეთილსინდისიერი შემძენი სრულად არის დაფუძნებული პირის კეთილ ნებაზე, რომლის განსაზღვრაც საკმაოდ აბსტრაქტული, რთული და ინდივიდუალური შეფასების საგანია. მნიშვნელოვანია, რომ ამ ინსტიტუტის განვითარებისთვის შემუშავებულ იქნეს კონკრეტული დირექტივები, რაც გააადვილებს კეთილი ნების განსაზღვრას და უზრუნველყოფს მოცემული ინსტიტუტის განვითარებას.

**საძიებო სიტყვები:** კეთილსინდისიერი შემძენი, უძრავი ნივთი, საჯარო რეესტრი.

## Abstract

The institution of the bona fide purchaser of real estate relies on the most important principle of civil law, such as good faith. Discussing when this principle has been implemented in civil law will take us quite a long way, as it has always followed all areas of civil law, especially property law, where we find a bona fide acquirer. In fact, civil law, which is characterized by the diversity and abundance of transactions, is inconceivable without the principle of good faith. When considering a bona fide acquirer, it is necessary to distinguish between a bona fide acquirer of movable property and real estate, as these two distinctions are characterized by certain peculiarities. In each of them the good will is expressed differently and the purchaser is considered to be in good faith.

My master's thesis is based on the legal consideration and regulation of a bona fide purchaser of real estate. Its hallmark is the principle of good faith, which is quite abstract and not fully explored. In Georgian legislation, a bona fide purchaser has a very specific definition, although the principle of good faith is not explained. There is no specific framework or template that will make it easier to establish a bona fide will help even a judge in a case. Accordingly, the expression of good faith will require a cumulative approach, the development of this institution and the development of mechanisms to establish good faith will take Georgian legislation to a very high level.

An important subjective factor in the acquisition of property is the determination of a person's good faith and goodwill, and the objective is the verification of public registry data by him. Since the public registry is characterized as a presumption of veracity, the bona fide purchaser of real estate is exempted from verifying the accuracy and correctness of the public registry data.

During the development of this topic, the works of various Georgian professors, legislation, legal journals, comments on the legislation, important court decisions and explanations were processed.

Although the definition of a bona fide purchaser is quite specific in the Civil Code of Georgia. I believe that this topic has not been fully studied and needs to be further refined in some respects, especially if it concerns the bona fide acquisition of real estate, because here we are dealing with the presumption of infallibility of the public registry. Among the subjects of turnover in the field of real estate buying.

A bona fide purchaser is fully based on the goodwill of the person, the definition of which is a matter of quite abstract, complex and individual evaluation. It is important to develop specific directives for the development of this institution, which will facilitate the determination of goodwill and ensure the development of a given institution.

**Key words:** Bona fide purchaser, real estate, public registry.

## მადლობა

განსაკუთრებული მადლობა ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის ასოცირებულ პროფესორს - შალვა პაპუაშვილს, რომელსაც საკმაო წვლილი მიუძღვის ჩემი სამაგისტრო ნაშრომის სწორად ჩამოყალიბება-ფორმირებაში. მისი რჩევები დამეხმარა, საინტერესოდ და ამომწურავად წარმომეჩინა „უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერი შემქმენის“ სამართლებრივი მდგომარეობა.