

მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის თავისებურებანი,  
სასამართლო პრაქტიკა და შედარებით - სამართლებრივი ანალიზი

ნათია მაჭარაშვილი

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

კერძო (ბიზნეს) სამართალი

სამეცნიერო ხელმძღვანელი: მაია სულხანიშვილი, ასოცირებული პროფესორი

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი

თბილისი, 2021წელი

*როგორც წარმოდგენილი 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 სააბსტრაქტი*

საქართველო მცირემიწიანი ქვეყნების კატეგორიას განეკუთვნება, შესაბამისად, ამ უნიკალური და შეუცვლელი რესურსის სწორ მართვას ქვეყნის ეკონომიკის განვითარებისთვის გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს. დემოკრატიული სახელმწიფოს არსებობისთვის გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას. დღესდღეობით, საქართველოში რთულია დადებითად შევაფასოთ სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა მაშინ, როდესაც მისი ერთ-ერთი ობიექტის - მიწის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით ასეთი რთული მდგომარეობაა. უნდა აღინიშნოს, რომ ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე არ არის დასრულებული პირველადი რეგისტრაცია, რაც განაპირობებს იმას, რომ სახელმწიფომ არ იცის რა ოდენობის მიწაა მის საკუთრებაში და რა ფართობი ეკუთვნით მოქალაქეებს.

ნაშრომში განხილულია სასოფლო და არასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის პრობლემატური საკითხები. ისტორიულ-გენეტიკური კვლევის მეთოდის გამოყენებით შესწავლილ იქნა საქართველოში 90 - იან წლებში ჩატარებული მიწის რეფორმა. გამოიკვეთა ის სავალალო შეცდომები, რომლებიც სახელმწიფომ დაუშვა რეფორმის განხორციელების პროცესში. რეფორმის ფარგლებში გაიცა ხარვეზიანი უფლების დამდგენი დოკუმენტები, რომელთა საფუძველზე დღესდღეობით ხდება საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და ართულებს სარეგისტრაციო პროცესს. ასევე, უნდა აღინიშნოს ჩატარებული სისტემური რეგისტრაცია, რომლის არც უფლებრივი და არც კადასტრული ნაწილი არ იყო სრულყოფილი.

ჩატარებული კვლევის ფარგლებში შესწავლილ იქნა მიწაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის მომწესრიგებელი კანონმდებლობა. ასევე, გაანალიზებულ იქნა მიწის

რეგისტრაციასთან დაკავშირებით განხორციელებული და მიმდინარე რეფორმები. გამოიკვეთა რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი გარემოებები. კვლევის შედეგების შეფასების საფუძველზე შემუშავებულ იქნა რეკომენდაციები, რომლებიც წარმოაჩენს პრობლემის გადაჭრის გზებს.

**საკვანძო სიტყვები:** სპორადული რეგისტრაცია, სისტემური რეგისტრაცია, პროაქტიული საფუძველი.

## **Abstract**

Georgia belongs to the category of countries with small-lands; therefore the proper management of this unique and irreplaceable resource is crucial for the development of the country's economy. The stability of civil turnover is important for the existence of a democratic state. Nowadays, it is difficult to positively assess the stability of civil turnover in Georgia, while there is such a difficult situation with the registration of one of its object - the land. It should be noted that the initial registration is not completed yet in the whole territory of the country, which means that the state does not know how much land it owns and what area belongs to the citizens.

In the work is discussed the problematic issues of the origin of property rights on agricultural and non-agricultural land plots. Land reform carried out in Georgia in the 1990s was studied using the method of historical-genetic research. The deplorable mistakes made by the state in the process of implementation of the reform were revealed. Within the reform, defective right confirmation documents were issued, on the basis of which the property right is currently being registered and complicates the registration process. Also, it should be noted that the systematic registration was done, neither the legal nor the cadastral part of which was complete.

In the framework of the research conducted, the legislation regulating the origin of land ownership rights was studied; the implemented and ongoing reforms related to land registration were analyzed. Obstacles to registration were identified. Based on the evaluation of the survey results, recommendations were developed that would facilitate registration.

**Keywords:** sporadic registration, systematic registration, proactive basis.