სასამართლო გადაწყვეტილების შედარებით ანალიზი გამოსახლების საქმის წარმოებისას და მესაკუთრეთა დაცვის გარანტიის გაუმჯობესების პირობები

ნანო სინატაშვილი

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

კერძო (ბიზნეს) სამართალი

სამეცნიერო ხელმძღვანელი: დავით ელისაბედაშვილი

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი

თბილისი, 2023წ.

განაცხადი

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

ნანო სინატაშვილი

09/06/2023წ.

აბსტრაქტი

კვლევის მიზანია გამოსახლებისა და უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების სასამართლო დაცვის არსებული მეთოდების ანალიზი. ნაშრომი ადგილობრივი და საერთაშორისო სასამართლო პრაქტიკის საფუძველზე წარმოაჩენს იმ ლაფსუსებს, რაც კანონმდებლობაში არსებობს, ასევე წარმოაჩენს იმ პროგრესსა და ცვლილებებს, რაც რეგულაციების შემგომი პერიოდიდან დამკვიდრდა ქართულ სამართლებრივ სივრცეში. კვლევის საფუძველზე ჩამოყალიბდა მეცნიერულად დაფუძნებული მიდგომა გამოსახლების მიმართ, როგორც, მესაკუთრის მოთხოვნით სოციალური ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის გამო, ასევე იპოთეკით დატვირთული ქონების გამოთავისუფლებისა თუ ზოგადად არამართლზომიერად დაკავებული უძრავი ქონებიდან პირების გამოსახლებასთან დაკავშირებით.

საქართველოს, უცხო ქვეყნების დოქტრინის, საერთაშორისო სამართლებრივი გამოცდილების, კანონმდებლობისა და სამართალდამცავი პრაქტიკის საფუძველზე, შესწავლილ იქნა დღევანდელ ეტაპზე მესაკუთრის გარანტიები და სამართლებრივი რეგულირების პრინციპები გამოსახლების საქმეების წარმოებისას; განისაზღვრა გამოსახლების სამართლებრივი ხასიათი და ხელშეკრულებებით დაკავებული საცხოვრებელი ფართებიდან გამოსახლების სამართლებრივი რეჟიმი. განვახორცილე ზოგიერთ უცხო ქვეყანაში მესაკუთრეების უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების დაცვის სამართლებრივი მიმოხილვა.

კვლევის შედეგად დადგენილ იქნა გამოსახლების პროცესთან დაკავშირებული პრობლემატიკა. შემოთავაზებული იქნა რეკომენდაციები გამოსახლების ეფექტურად განხორციელებისთვის, მისი დაჩქარებისა და მესაკუთრეების მოთხოვნების დროულად დაკმაყოფილებისთვის.

საძიებო სიტყვები: საკუთრება, როგორც ბუნებითი უფლება; ვინდიკაცია; გამოსახლება; სასამართლო პრაქტიკა.

Abstract

The purpose of the study is to analyze the existing methods of judicial protection of eviction and ownership of real estate. On the basis of local and international judicial practice, the paper presents the loopholes that exist in the legislation, as well as presents the progress and changes that have been established in the Georgian legal space since the period of approval of the regulations. Based on the research, a scientific approach was formed on topic of evictions, both due to the termination of a social tenancy agreement at the request of the owner, as well as in connection with the release of mortgaged property or the eviction of persons from illegally occupied real estate in general.

On the basis of the doctrine of Georgia, foreign countries, international legal experience, legislation and law enforcement practice, the guarantees of the owner and the principles of legal regulation in the proceedings of eviction cases were studied at the present stage; The legal nature of eviction and the legal regime of eviction from residential premises occupied by agreements were defined. I carried out a legal review of the protection of the rights and legal interests of owners in some foreign countries.

As a result of the research, the problems related to the eviction process were determined. Recommendations were proposed for efficient implementation of eviction, its acceleration and timely satisfaction of landlords' demands.

Search words: property as a natural right; vindication; eviction; Judicial practice.