

უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების პრეზუმფცია და
კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებები (საქართველოს აქტუალური
სასამართლო პრაქტიკის გათვალისწინებით)

ნინო ქობალია

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

კერძო (ბიზნეს) სამართალი

სამეცნიერო ხელმძღვანელი: თათა ერქვანია

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი

2024

განაცხადი

როგორც წარმოდგენილი 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.

ნინო ქობალია

„არავის არ შეუძლია სხვას გადასცეს ის უფლებები,

რომელიც მას არ გააჩნია“

აბსტრაქტი

წინამდებარე კვლევა შეეხება უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის თავისებურებებსა და მხარეთა კეთილსინდისიერებაზე დამყარებულ ურთიერთობათა შედეგებს. პრობლემატურია თავდაპირველი მესაკუთრის ქონებრივი დაკმაყოფილების საკითხი, გადახედვას საჭიროებს მარეგულირებელი ნორმები, ვინაიდან მწვავედ დგას მათი პრაქტიკაში განხორციელების სირთულე. ეს უკანასკნელი პრობლემად რჩება, რასაც ადასტურებს აქტუალური სასამართლო გადაწყვეტილება¹ მოსარჩელის პოზიციის მიუხედავად მისი დაკმაყოფილება ვერ მოხერხდა.

ნაშრომი შიდა-სამართლებრივად განიხილავს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კონკრეტულ მუხლებს, რომლებიც უშუალოდ საკითხს შეეხება². ამას გარდა, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის³ შესაბამის ნორმებს, საუბრობს ამ უკანასკნელის მონაცემთა სანდოობის შესახებ. კვლევის ფარგლებში განხილულია გერმანული მიდგომა უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების შეძენასთან დაკავშირებით, შედარებულია ქართულ სამოქალაქო კანონმდებლობასთან და გამოყოფილია მეტად ქმედითი, რელევანტურ მოდელი.

წინამდებარე ნაშრომში წარმოდგენილი იქნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამჟამინდელი რედაქცია, კონკრეტული დათქმების ბუნდოვანი სახე და ამდენად შემოთავაზებული იქნება პრობლემის აღმოფხვრის სავარაუდო გზები. ყოველივე ამის მისაღწევად, პირველ რიგში განხილულია საკუთრების უფლების ჩამოყალიბების ისტორიული ეტაპები, საუბარია ისეთ ფუნდამენტურ ვალდებულებაზე, როგორცაა

¹ საქართველოს მოქალაქე ნოდარ დვალი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ. საქმე #3/4/550, საკონსტიტუციო სასამართლო, 17.10.2017.

² საქართველოს პარლამენტი, საქართველოს კანონი #786; 1997 წლის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 185-ე მუხლი (თბილისი: საქართველოს პარლამენტის უწყებანი 31, 24/07/1997).

³ საქართველოს პარლამენტი, საქართველოს კანონი #820; 2008 წლის საქართველოს კანონი საჯარო რეესტრის შესახებ 1-ლი მუხლი (თბილისი: სსმ, 41, 30/12/2008).

კეთილსინდისიერება და მისი მნიშვნელობა გარიგების განმავლობაში. ამის შემდგომ, კვლევა ეტაპობრივად განიხილავს საჯარო რეესტრის მნიშვნელობას, მისი მონაცემების პრეზუმირებულ ხასიათს, ქონების ფლობისა და განკარგვის მომენტებს. ამასთანავე, შეეხება მნიშვნელოვან სასამართლო გადაწყვეტილებას და ავლებს პარალელს გერმანულ კერძო-სამართლებრივ კანონმდებლობასთან. კვლევის აქტუალობის ფარგლებში გამოყენებულია აღწერილობითი, ისტორიულ-შედარებითი, შედარებით-სამართლებრივი, სიტუაციური ანალიზისა და შეფასებითი კვლევის მეთოდები.

საკვანძო სიტყვები: უძრავი ნივთები, საკუთრების უფლების წარმოშობა, გარიგება, კეთილსინდისიერება, უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, საჯარო რეესტრი, თავდაპირველი მესაკუთრე, კეთილსინდისიერი შემძენი, ვალდებულება, შემძენის საუკეთესო ინტერესი, გადაწყვეტილება №3/4/550.

“No one is able to transfer its rights, that it does not have at all”

Abstract

The present study will deal with the features of ownership of real estate and the consequences of relations based on the good faith of the parties, which are not that much effective character in practice. According to the work, the main problem is the issue of property satisfaction original owner. The regulatory norms need to be reviewed, since the difficulty of implementation is relevant. That remains a problem, which confirmed by the current court decision №3/4/550. Regardless of the plaintiff's position, it could not be satisfied.

This work examines the internal legal aspects of the civil code of georgia, which will deal with this issue, except that, the relevant norms of the law of georgia on public registry, explains about its reliability. within the scope of research, the german approach to real estate is mentioned. It is Compared with the georgian legislation and is chosen a better one.

In the present work, the current edition will be presented, also the vagueness of the specific reservations and thus possible ways of overcoming the problem will be proposed. In addition, the possibility of resolving problematic issues in the shortest possible time will be discussed. Possible solutions will be provided.

Keyword: the real estate, origin of ownership, a deal, a conscientiousness, presumption of correctness and completeness, the public register, original owner, conscientious purchaser, obligation, the best interest of purchaser, decision №3/4/550.