



გამქირავებლის უფლების დაცვის სამართლებრივი მექანიზმები  
საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულების მოშლისას

ნინო ჩიკვაძე

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

კერძო (ბიზნეს) სამართალი

ხელმძღვანელი: გოჩა გოგიშვილი

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი

თბილისი, 2024

## განაცხადი

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

ნინო ჩიკვაძე

28.05.2024

## აბსტრაქტი

წინამდებარე სამაგისტრო ნაშრომი იკვლევს იმ საკანონმდებლო მექანიზმებს, რომლებიც იცავს გამჭირავებლის უფლებებს საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულების მოშლისას. ნაშრომი, ასევე, შეეხება იმ სამართლებრივ მექანიზმს, რომელიც დღეის მდგომარეობით გაუქმებულია, თუმცა ყველაზე ქმედითი და ეფექტური იყო მესაკუთრის უფლების დაცვის თვალსაზრისით, შესაბამისად, წარმოჩენილი არის მისი დაბრუნების ან მსგავსი ეფექტური მექანიზმის შემუშავების საჭიროება დღეის მდგომარეობით.

ნაშრომის აქტუალურობას განაპირობებს ჩვენს ქვეყანაში სხვადასხვა ფაქტორების საფუძველზე გაზრდილი მოთხოვნილება საცხოვრებელი სადგომების ქირავნობაზე და ამ ურთიერთობიდან წარმოშობილი პრობლემები, რომელთა წინაშეც აქტიურად დგანან უძრავი ნივთის მესაკუთრეები, ისევ და ისევ იმ საფუძველით, რომ კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს უფლებათა დაცვის ისეთ სამართლებრივ მექანიზმებს, რომლებიც უზრუნველყოფდა მათ ეფექტურ დაცვას. ამ ყოველივეს ასევე ემატება ისიც, რომ გამჭირავებელთა უძრავლესობა არ ფლობს ინფორმაციას იმის შესახებ თუ როგორ დაიცვან საკუთარი უფლებები და რა შემთხვევაში შეუძლიათ მიმართონ სამართლებრივ გზებს ამის განსახორციელებლად.

ნაშრომის მიზანს წარმოადგენს ზემოთ ჩამოთვლილი პრობლემური საკითხების შესწავლა, პირთა ინფორმირება მათთვის მინიჭებული უფლებების თაობაზე და იმ მოსალოდნელ რისკებზე, რაც თან ახლავს საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულებას.

## **Abstract**

This master's thesis examines the legal mechanisms that protect the rights of the landlord when terminating a residential rental agreement. The work is also about the legal mechanism that has been canceled as of today, although it was the most efficient and effective in terms of protecting the owner's right, therefore, the need for its return or the development of a similar effective mechanism is presented.

The relevance of the paper is determined by the increased demand for rent of residential lots in our country based on various factors and the problems arising from this relationship, which are actively faced by the owners of real estate. The reason is that the legislation does not provide such legal mechanisms for the protection of rights that would ensure their effective protection. In addition to that the majority of renters do not have information about how to protect their rights and in what cases they can apply for legal ways to do so.

The purpose of the paper is to study the problematic issues listed above, to inform people about the rights granted to them and the expected risks that accompany the residential parking rental agreement.