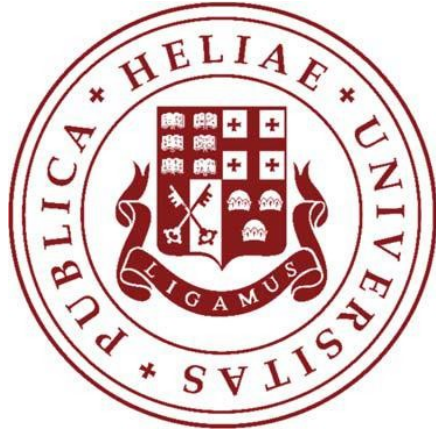




წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების მნიშვნელობა მშენებარე უძრავ  
ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისას (შედარებით-  
სამართლებრივი ანალიზი საქართველოსა და გერმანიის  
კანონმდებლობის მიხედვით)

ქეთევან მერაბიშვილი

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

კერძო (ბიზნეს) სამართლის სამაგისტრო პროგრამა

სამეცნიერო ხელმძღვანელი: თათა ერქვანია, მოწვეული ლექტორი

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი

თბილისი, 2025

## 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.“

ქეთევან მერაბიშვილი

2025 წლის 9 ივნისი

## აბსტრაქტი

წინამდებარე ნაშრომი ეხება მშენებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვების პროცესში წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების მნიშვნელობის განსაზღვრას, საქართველოში ამ სფეროს რეგულირებასთან დაკავშირებული ფუნდამენტური საკითხების განხილვას და შედარებით-სამართლებრივ ანალიზს. ნაშრომში ყურადღებაა გამახვილებული საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში გათვალისწინებულ ნორმებზე, სასამართლო პრაქტიკაზე, პრაქტიკულ გამოწვევებზე და ამ საკითხის რეგულირების მხრივ, გერმანიის ფედერაციული რესპუბლიკის საუკეთესო გამოცდილებაზე, მაშასადამე, განხილულია თუ როგორ წესრიგდება ერთი სამართლებრივი საკითხი ერთი სამართლებრივი სისტემის წევრ, სხვადასხვა ქვეყნის კანონმდებლობის შესაბამისად. კვლევის მიზანი არის იმ პრობლემური ასპექტების დადგენა, რომლებიც ეხება მშენებარე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვების კანონმდებლობით მოწესრიგების საკითხს, მათ შორის, არსებული ტენდენციების ჭრილში. ამასთან, კვლევა მოიცავს საქართველოს კანონმდებლობისა და მისი სასამართლო პრაქტიკის შეფასებას, სადაც ხაზგასმულია არსებულ საკანონმდებლო ნორმათა ხარვეზები, მათი შესრულების სირთულეები ან გაუმჯობესების პერსპექტივები.

## **Abstract**

The present paper addresses the significance of the preliminary purchase agreement in the process of acquiring ownership of real estate under construction, discusses fundamental issues related to the regulation of this field in Georgia, and provides a comparative legal analysis. The paper focuses on the norms envisaged in the Civil Code of Georgia, judicial practice, practical challenges, and, in terms of regulation, the best practices of the Federal Republic of Germany. Accordingly, it examines how a single legal issue is regulated within the legal systems of different countries. The aim of the research is to identify problematic aspects related to the legal regulation of acquiring ownership rights to real estate under construction, including in light of current trends. Moreover, the study includes an evaluation of Georgian legislation and its judicial practice, highlighting existing legislative shortcomings, difficulties in implementation, and prospects for improvement.