

ფორმის დაუცველად დადებული გარიგების საფუძველზე მიწის
ნაკვეთზე მოსარგებლის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის
სამართლებრივი საკითხები

მარიამ ლოსურაშვილი

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

კერძო (ბიზნეს) სამართალი

სამეცნიერო ხელმძღვანელი: დავით ქოჩიაშვილი, სამართლის დოქტორი

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი
თბილისი, 2026

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.

მარიამ ლოსეურაშვილი

01.04.2026 წელი

აბსტრაქტი

სამაგისტრო ნაშრომი „ფორმის დაუცველად დადებული გარიგების საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე მოსარგებლის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის სამართლებრივი საკითხები“ ეძღვნება საქართველოს სამოქალაქო და სარეგისტრაციო სამართალში ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი და პრაქტიკულად აქტუალური პრობლემის კვლევას. საკუთრების უფლება წარმოადგენს საქართველოს კონსტიტუციით აღიარებულ და დაცულ ფუნდამენტურ უფლებას, რომლის ეფექტიანი რეალიზება მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის სრულყოფილ და სამართლებრივად გამართულ სისტემაზე.

ნაშრომის მიზანია ფორმის დაუცველად დადებული გარიგების საფუძველზე მოსარგებლის საკუთრების უფლების წარმოშობისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძვლების ანალიზი, რეგისტრაციის პროცესში არსებული პრაქტიკული და სამართლებრივი დაბრკოლებების გამოვლენა, აგრეთვე მხარეთა ინტერესების დაცვის ეფექტიანი მექანიზმების შეფასება. კვლევა განსაკუთრებულ ყურადღებას ამახვილებს იმ შემთხვევებზე, როდესაც საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ფერხდება გამსხვისებლის სარეგისტრაციო ფართობის ამოწურვის, საკუთრების უფლების დაუდასტურებლობის, მრავალჯერადი გასხვისების, კომლის საკუთრებასთან დაკავშირებული სამართლებრივი პრობლემებისა და სხვა ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი გარემოებების გამო.

ნაშრომში განხილულია ფორმის დაუცველად დადებული გარიგების სამართლებრივი ბუნება, მისი როლი საკუთრების უფლების წარმოშობის პროცესში, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის მნიშვნელობა, ასევე რეგისტრაციისათვის აუცილებელი მტკიცებულებებისა და სამართლებრივი წინაპირობების შეფასების კრიტერიუმები. კვლევის ფარგლებში გაანალიზებულია საქართველოს საკანონმდებლო ბაზა, საჯარო რეესტრის

ადმინისტრაციული პრაქტიკა, სასამართლო გადაწყვეტილებები და სამართლის დოქტრინაში არსებული შეხედულებები.

კვლევის შედეგად გამოიკვეთა, რომ არსებული საკანონმდებლო რეგულირება და პრაქტიკა არ იძლევა ყველა პრობლემური შემთხვევის ერთგვაროვანი გადაწყვეტის შესაძლებლობას, რაც ზრდის როგორც მოსარგებლის, ისე გამსხვიებლის უფლებების შეზღუდვის რისკს. ამასთან, საკითხის ირგვლივ სასამართლო პრაქტიკის სიმწირე დამატებით ართულებს ერთიანი სამართლებრივი სტანდარტების ჩამოყალიბებას. ნაშრომში წარმოდგენილია რეკომენდაციები, რომლებიც მიზნად ისახავს რეგისტრაციის პროცესის სამართლებრივი სიცხადის გაზრდას, პრაქტიკაში არსებული ხარვეზების აღმოფხვრას და საკუთრების უფლების დაცვის უფრო მაღალი სტანდარტის დამკვიდრებას.

საკვანძო სიტყვები: ფორმის დაუცველი გარიგება; მიწის ნაკვეთი; საკუთრების უფლების რეგისტრაცია; საჯარო რეესტრი; მოსარგებლის უფლებები.

abstract

The master's thesis "Legal Issues of Registration of Ownership Rights to Land Plots Acquired under Informally Concluded Transactions" examines one of the most significant and practically relevant issues within Georgian property and registration law. The right to property is a fundamental constitutional right, and its effective protection largely depends on a reliable and legally sound system of registration of rights over immovable property.

The purpose of the research is to analyze the legal grounds for the emergence and registration of ownership rights acquired through transactions concluded without observing the statutory form requirements, to identify the legal and practical obstacles arising during the registration process, and to assess the mechanisms available for protecting the interests of the parties involved. Particular attention is paid to situations where registration is hindered by the exhaustion of the transferor's registered land area, the absence of registered ownership, multiple transfers of the same property, issues related to household (communal) ownership, and other legal or factual circumstances.

The thesis discusses the legal nature of informally concluded transactions, their significance in the acquisition of ownership rights, the role of the Public Registry in the creation and recognition of property rights, and the evidentiary and legal requirements necessary for registration. The research is based on an analysis of Georgian legislation, administrative practice of the National Agency of Public Registry, judicial decisions, and scholarly opinions.

The study demonstrates that the existing legal framework and administrative practice do not provide uniform solutions for all problematic cases, thereby increasing the risk of infringement upon the rights of both beneficiaries and transferors. Furthermore, the limited judicial practice in this field complicates the development of consistent legal standards. Based on the findings, the thesis offers recommendations

aimed at improving legal certainty, addressing existing shortcomings in the registration process, and strengthening the protection of property rights.

Keywords: Informally Concluded Transaction; Land Plot; Ownership Registration; Public Registry; Protection of Beneficiary Rights.