

ვალდებულებითი უფლებით დატვირთული უძრავი ქონების
აუქციონზე რეალიზაციის სამართლებრივი შედეგები

ავტორი
ვახტანგი ჩხენკელი

*სამაგისტრო ნაშრომი წარდგენილია ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის
სამართლის სკოლის, სამართის მაგისტრის აკადემიური ხარისხის მინიჭების
მოთხოვნების შესაბამისად*

კერძო (ბიზნეს) სამართალი
სამეცნიერო ხელმძღვანელი: შალვა პაპუაშვილი, სამართლის დოქტორი

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი
თბილისი, 2015

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

ვახტანგი ჩხენკელი

აბსტრაქტი

წინამდებარე ნაშრომის თემას წარმოადგენს სამოქალაქო სამართლის სფეროში არსებული ერთ-ერთი პრობლემური საკითხის, კერძოდ ვალდებულებითი სამართლის ნაწილიდან - ვალდებულებითი უფლებებისა და სააღსრულებო წარმოების ეტაპზე უძრავი ქონების რეალიზაციისას პრობლემური საკითხის განხილვა.

დასმული საკითხი აქტუალურია იმდენად, რამდენადაც „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონები აღნიშნული საკითხის სრულყოფილ მოწესრიგებას ვერ უზრუნველყოფენ, შესაბამისად პრაქტიკაში ვაწყდებით სირთულეებს, რომელთა გადაჭრის გზებიც, ჩემი აზრით საძიებელია. ნაშრომის მიზანს კი წარმოადგენს აღნიშნული სირთულეების იდენტიფიცირებას, მათი დაძლევის გზების ძიებას და ასევე, განხილვას იმისა, თუ რა ცვლილებების შეტანა იქნებოდა კანონში მიზანშეწონილი. საკვლევი საკითხის განხილვას ვიწყებთ ზოგადი ხასიათის ინფორმაციის მოწოდებით სააღსრულებო წარმოების შესახებ, რათა მკითხველს წარმოადგენა შეექმნას თუ რას ნიშნავს იძულებითი სააღსრულებო წარმოება. ზოგადი მიმოხილვიდან კი ლოგიკური მსჯელობით გადავდივართ პრობლემური საკითხების დასმაზე, რომლებიც გამომდინარეობს უშუალოდ პრაქტიკიდან და მათზე მსჯელობაზე, მათ შორის ქართული და უცხოური კანონმდებლობის შედარების გზით, პრობლემის გადაჭრის გზების მოძიების მიზნით.

ნაშრომი სტრუქტურულად დაყოფილია შემდეგნაირად: იგი შედგება შესავლისაგან, სადაც დასმულია ძირითადი პრობლემური საკითხები, ძირითადი ნაწილისაგან, სადაც ისინი უშუალოდ არის განხილული და დასკვნისაგან, სადაც ვაჯამებთ ნაშრომში დასმულ საკითხებს და მათზე მსჯელობის შედეგებს, ასევე დასკვნაში გთავაზობთ პრობლემის გადაჭრის ჩემეულ ხედვას. ნაშრომს ასევე ახლავს დანართი, სადაც მოყვანილია მცირე ინტერვიუ, პრობლემის აქტუალურობის უკეთ წარმოსაჩენად, აღსრულების ეროვნული ბიუროსა და საჯარო რეესტრის თანამშრომელთან.

ძირითადი საძიებო სიტყვები: წინარე ხელშეკრულება; სააღსრულებო წარმოება; აუქციონი.

Abstract

The present thesis deals with one of the most problematic issues in the civil law, in particular from contract law- obligations and enforcement on immovable property with registered preliminary agreements.

Issue is relevant as long as enforcement code and Georgian law on public registry can't settle this issue comprehensively, therefore we face difficulties in practice. The aim of this work is to find ways to overcome difficulties and what changes in the legislation would be advisable. We begin with general discussion of the research issues by providing information to the reader on general idea of what does enforcement proceeding mean. From general overview we move to logically posing the particular problems, which are derived from the practice. The last part is about discussion the ways of solving the problem.

The thesis consists of three parts. First part is an introduction, which sets the basic issues about the problem mentioned above. This problem is discussed and analyzed in the second part of the thesis. In conclusion we sum up the issues raised in the discussion and its results. In addition, we present our opinions and recommendations for solving the problem. Thesis also includes a brief interview with Enforcement agent and Public registry employee, it confirms the urgency of the problem mentioned in the thesis.

Kay words: Preliminary agreement; Enforcement proceeding; auction.