

საცხოვრებელი სადგომით წარმოშობილი  
ურთიერთობის დროს საკუთრების უფლების დაცვა

ავტორი: ლანა დევრისაშვილი

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

კერძო ( ბიზნეს) სამართლის პროგრამა

სამეცნიერო ხელმძღვანელი: ამირან მეშველიშვილი

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი

თბილისი, 2015

## განაცხადი

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

ლანა დევრისაშვილი

## მადლობა

განსაკუთრებული მადლობა მინდა ვუთხრა ჩემსაკადემიურ ხელმძღვანელს ამირან მეშველიძეს. მანსაკუთარი კრიტიკული მოსაზრებებით, რჩევებით დაწინადადებებით მნიშვნელოვანი დახმარება აღმომიჩინა კვლევის ყველა ეტაპზე.

ასევე, დიდი მადლობა მინდა ვუთხრა ყველა იმადამიანს, ვინც კვლევის პროცესში არაერთი საგულისხმო რჩევა მომცა.

## შემოკლებანი:

ა.შ	ასეშემდეგ
გვ.	გვერდი
ე.ი	ესეიგი
ე.წ	ეგრედწოდებული
იხ.	იხილეთ
მაგ.	მაგალითად
პროფ.	პროფესორი
სსკ.	საქართველოსსამოქალაქოკოდექსი
წ.	წელი
სსრკ	საბჭოთა სოციალური რესპუბლიკის კავშირი
სსიპ	საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

# სარჩევი

აბსტრაქტი.....	13
Abstract .....	14
შესავალი.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
თავი 1. საკუთრების უფლება უძრავი ქონებაზე.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1. საკუთრების არსი მისი განვითარების ისტორია.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.1 ქონების მფლობელობას ქართველ ოსკანონმდებლობაში .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1.2 უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
თავი 2. უძრავ ნივთებზე საკუთრების შექმნის სამართლებრივი საფუძვლები ..	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2. საკუთრების შექმნის ფორმები.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.1 უძრავი ქონების შექმნის დროს წარმოშობილი პირობებები .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
თავი 3. საქართველოს საცხოვრებელი სადგომით წარმოშობილი ურთიერთობები .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3. საბჭოთა კავშირის დროს წარმოშობილი პირობებები.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.1 საცხოვრებელი სადგომით წარმოშობილი ურთიერთობის დროს მოსარგებლებების პირობები.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.2 უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლება ხანდაზმულობით დანაჩუქრობით ..	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
თავი 4.	
საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის რეგულირება საქართველოს კანონმდებლობით.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4. „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.1 სასამართლო პრაქტიკა .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.2 სასამართლო პრაქტიკის ანალიზი .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
დასკვნა .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
ბიბლიოგრაფია: .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

## აბსტრაქტი

დღევანდელობაში აქტუალური საკითხია საკუთრების უფლების დაცვა საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობის დროს. აღნიშნული საკითხი დაკავშირებულია მესაკუთრესა და მოსარგებლეს შორის ურთიერთობასთან 1921 წლის 25 თებერვლიდან 1996 წლის 27 ივნისამდე.

საქართველოში საბჭოთა კავშირის დროიდან წარმოიშვა პრობლემები საცხოვრებელი სადგომის მესაკუთრესა და საცხოვრებელი სადგომით მოსარგებლეს ურთიერთობებში. იქიდან გამომდინარე, რომ საბჭოთა სამართალი არ აღიარებდა კერძო საკუთრებას, ამდენად კანონმდებლობა მოკლებული იყო სრულყოფილ სამართლებრივ საფუძვლებს. უმეტეს შემთხვევაში საცხოვრებელი ბინის გასხვისება ხდებოდა რიგი სამართლებრივ ნორმების დარღვევით.

მას შემდეგ რაც საქართველო დაადგა სამართლებრივი დემოკრატიული სახელმწიფოს მშენებლობის გზას კერძო საკუთრება გახდა დაცული კანონით. 1998წლის 25 ივნისს მიღებული იქნა „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონი. არსებული კანონმდებლობით დარეგულირებულია საცხოვრებელი სადგომით წარმოშობილი ურთიერთობი, მაგრამ შესაძლებელია ნიუანსების დახვეწით მაქსიმალურად ამოიფხვრას ამ კუთხით არსებული ხარვეზები, რომლებზედაც საუბარი იქნება წინამდებარე სამაგისტრო ნაშრომში.

საძიებო სიტყვები: საცხოვრებელი სადგომი, მესაკუთრე, მოსარგებლე.

## **Abstract**

The defence of the right of private property during a using the housing is an actual issue nowadays. This issue is attached with the relations between an owner and a user from 25/02/1921 to 27/06/1996.

In Georgia since the existence of the Soviet Union there have been some problems in the relations between an owner and a user of the housing. Soviet law did not recognize a private property. Because of that the legislation did not have any perfect legal basis. Most of all a disposal of a housing was arranged with the violation of legal norms and rules of the law.

After Georgia started to build a legal state, the private ownership have been protected by the law. In 25/06/1998 the law about „The relations arising from the using of the housing” was passed. The current law regulates the relations about the housing, but it is possible to eliminate the defects in this field as much as possible with the improving the details, about which we speak in this graduate work.

**search words:** housing, an owner, a user