

საჯარო რეესტრის სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია, როგორც
კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვის გარანტი (ქართული და გერმანული
კანონმდებლობის შედარებით სამართლებრივი ანალიზი)

ნინო ბერძენიშვილი

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

კერძო (ბიზნეს) სამართალი

სამეცნიერო ხელმძღვანელი: გიორგი ვაშაკიძე, სამართლის დოქტორი

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი
თბილისი 2016

აბსტრაქტი

უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ურთიერთობის განვითარებამ განაპირობა მათზე გარკვეული სამართლებრივი რეჟიმის დამყარება და ამ გზით სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის შენარჩუნება. საჯარო რეესტრი უზრუნველყოფს უძრავი ნივთების ბრუნვის სამართლებრივ მოწესრიგებას. რეგისტრაციის სისტემამ წარმოშობიდან დღემდე დიდი ცვლილება განიცადა.

ნაშრომში განხილულია საჯარო რეესტრის მთავარი პრინციპი, მისი სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია უძრავი ქონების კეთილსინდისიერშემძენთნ მიმართებით. ასევე ის ძირითადი ასპექტები რაც აუცილებლად უნდა გაითვალისწინოს შემძენმა ხელშეკრულების დადებამდე და რა დაცვის გარანტიებს სთავაზობს დღეს მოქმედი მართლწესრიგი მას. რა მექანიზმი არსებობს იმისთვის რომ შემძენმა სწორად განსაზღვროს რისკები და შეამციროს მათი ალბათობა. განხილულია ამ კუთხით არსებული სასამართლო პრაქტიკა.

დღეს მოქმედმა სარეგისტრაციო სისტემამ დიდი ცვლილება განიცადა, როგორც ორგანიზაციული მოწყობის კუთხით ისე სამართლებრივი მოწესრიგების მიმართულებით, თუმცა ერთი რამ ფაქტია აღნიშნულის მიზანია საჯარო რეესტრის სრულყოფა და როგორც შემძენისთვის ასევე გამყიდველისთვის გარანტიების შექმნა.

Abstract

The development of real estate relations led the mon a legal basis, and in this way to maintain the stability of civil turn over. Public Registry provides legal regulation of real estat eturn over. The system of registration has suffered big changes since the origin.

Work considers the main principles of the Public Registry, the presumption of Completeness and accuracy with regard to the conscientio us purchaser of Real Estate. Also, the main aspects that should be considered by the buyer before signing the contract and what guarantees offers to him the current law and order. What kind of mechanisms exist to ensure that the purchaser correctly determine the risks and reduce their probability. It's discussed judicial practice in this context.

The current registration system has suffered big changes in on structure as well as direction of the legal settlement. But one thing is clear, the goal is to improve the public registry and establish guarantees for buyer and for the seller.