

უძრავი ქონების მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემბენის უფლებათა
კოლიზია (ქართული და გერმანული სამართლის შედარებითი ანალიზი)

ლია ვარსიმაშვილი

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

კერძო (ბიზნეს) სამართალი

სამეცნიერო ხელმძღვანელი: უჩა თოდუა, სამართლის მაგისტრი

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი

თბილისი, 2017

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

ლია ვარსიმაშვილი /

/ 30.06.2017

აბსტრაქტი

საკუთრების უფლება ადამიანის საყოველთაოდ აღიარებულ უფლებებს შორის ერთ-ერთი პრიორიტეტულია. მესაკუთრეს აქვს უფლება დაიცვას თავისი საკუთრება, მესამე პირთა ხელყოფისაგან.

უძრავი ნივთებზე საკუთრების უფლების მოპოვებისას საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი შემძენს იმპერატიულ წინაპირობებს უდგენს. ნასყიდობის ხელშეკრულება უნდა დაიდოს წერილობითი ფორმით და საკუთრების უფლება შემძენზე დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია უნდა უზრუნველყოფდეს ქონების უფლებრივი ტვირთის შესახებ საიმედო და მყარი მონაცემების აღრიცხვას. საჯარო რეესტრის ჩანაწერი უნდა იცავდეს როგორც უძრავი ქონების მესაკუთრეს, ისე კეთილსინდისიერ შემძენს. თუმცა სამოქალაქო-სამართლებრივ ურთიერთობებში ხშირია უძრავი ქონების მესაკუთრესა და კეთილსინდისიერ შემძენს შორის ინტერესთა კოლიზია, რაც მრავალ პრობლემასთანაა დაკავშირებული.

უძრავი ქონების არაუფლებამოსილი პირის მიერ გასხვისების შემთხვევაში, სამოქალაქო კოდექსს უწევს არჩევანის მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებებს შორის. აღნიშნული კი დიდ პრობლემას წარმოადგენს, რადგან ერთ მხარესაა მესაკუთრის ინტერესები და მეორე მხარეს მთლიანად სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობა. თუ შემძენი დაცული არ იქნება მისი კეთილსინდისიერების შემთხვევაშიც კი, შეფერხდება სამოქალაქო ბრუნვა, რადგან მოიკლებს უძრავი ქონების შემძენის ინტერესი.

საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების რეგისტრაციით სახელმწიფოს მიზანია შექმნას საკუთრების დაცვის გარანტიები, რომელიც მიიღწევა უხარვეზო სარეგისტრაციო სისტემის შექმნით.

ძირითადი საძიებო სიტყვები: უძრავი ქონების მესაკუთრე, კეთილსინდისიერი შემძენი, საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

Abstract

The right to property is one of the priorities of the universally recognized human rights. The owner has the right to protect his property from infringement of third parties. In obtaining the right to ownership of immovable things, the Civil Code of Georgia provides an imperative precondition. The contract of sale must be written in written form and the right to ownership must be registered in the public registry.

Registration of property on real estate property must be recorded in reliable and solid data on property rights cargo. The Public Registry record should be protected by the owner of the property as well as the good faith. However, in civil-law relations, the interests of the real estate owner and the fraudulent acquisition are often associated with many problems.

In case of unauthorized immovable property, the Civil Code is a choice between the owner and the honest acquisition. This is a big problem because one side is the owner's interests and the stability of civil circulation as a whole. If the acquirer will not be protected, even in case of his good faith, the civil turnover will be hampered, because the interest in acquiring real estate will be reduced.

With the registration of real estate in the public registry, the goal of the state is to create guarantees for ownership protection, which is achieved by creating an unregistered registration system.

Key Words: Real estate owner, good buyer, registers in public registry.