მესაკუთრის ინტერესების დაცვა მისი ნების არარსებობის შემთხვევაში უძრავი ნივთის გასხვისებისას (სასამართლო პრაქტიკის ანალიზი და საკანონმდებლო რეგულაციები)

ქრისტინე მაჭარაშვილი

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

კერძო (ბიზნეს) სამართალი

სამეცნიერო ხელმძღვანელი: ამირან მეშველიშვილი, სამართლის მაგისტრი

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი

თბილისი, 2018 წელი

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

ქრისტინე მაჭარაშვილი / /21.06.2018/

აბსტრაქტი

ადამიანის უფლებები ერთ-ერთ უმაღლეს ღირებულებას წარმოადგენს თანამედროვე სამართალში და მის დაცვას დიდი ადგილი უჭირავს იურისპრუდენციაში. ამ უფლებებს შორის კი გამორჩეული ადგილი ეთმობა საკუთრების უფლებას, რომლის ხელყოფის შემთხვევები პრაკტიკაში მრავლადაა, ზოგიერთი გამოწვეულია ადამიანების არაკეთილსინდისიერი და თაღლითური ქმედებით, რომელთაც წინ მყარი დამცავი ნორმებიც კი ვერ აღუდგება. მაგრამ, აგრეთვე არის შემთხვევები, რომ არასწორი საკანონმდებლო მოწესრიგება იწვევს მთელი რიგი უფლებების დარღვევას მათ შორის საკუთრების უფლების. წინამდებარე ნაშრომში განხილულია საკუთრების უფლების ხელყოფის სწორედ ამგვარი პრობლემები, კერძოდ კი მესაკუთრის და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს შორის კონფლიქტი, მისი გამომწვევი მიზეზების ძიება, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მოპოვების პრობლემური საკითხები და მხარეთა შორის კონფლიქტის გადაჭრის ისეთი გზის პოვნა, რომელიც მომეტებულად არცერთი მხარის ინტერესს და უფლებას არ დაარღვევს. შესაბამისად აღნიშნული საკითხის სწორი დაკანონმდებლო მოწესრიგება საფრთხეს აარიდებს, როგორც საკუთრების უფლების არსს, ასევე მხარეთა უფლებების დარღვევას და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურად განვითარებას.

ძირითადი თემატური საძიებო სიტყვები: მესაკუთრე, საჯარო რეესტრი, კეთილსინდისიერი შემძენი.

Abstract

Human rights are one of the highest values in modern law and its protection takes big place for jurisprudence. Among these rights, the distinguishing feature of the property is entitled to the right of ownership, where many of them are infringed in practice some are caused by unscrupulous and fraudulent actions that can not be resisted even by hard security standarts.

But there are also cases where the wrong legislative regulation causes a number of violations of the rights of property rights. In this following work there are reviewed such problems about infringing of the rights ownership of private property, in particular conflict between the owner and law keeper buyer. searching its causes, real estate and property rights for the problematic issues between the parties to the conflict to find out the way to solve the conflicts, which will not break any of party interest Consequently, the correct legislative regulation of this issue will avoid the existence of breaking the property rights as well as the violation of the parties' rights and the stability of civil circulation.

Key words: Owner, Good faith purchaser, Public Registry, Ownership.