# უძრავი ქონების შეძენა და მასთან დაკავშირებული სამართლებრივი და პრაქტიკული რისკები.

ანი მჭედლიძე

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

პროგრამა: კერძო (ბიზნეს) სამართლი

სამეცნიერო ხელმძღვანელი: სამართლის მაგისტრი, ამირან მეშველიშვილი

**ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი**

**თბილისი 2019**

# განაცხადი

*“როგორც ნაშრომის ავტორი, ვაცხადებ, რომ იგი არ შეიცავს სხვა ავტორთა მიერ აქამდე გამოქვეყნებულ, გამოსაქვეყნებლად მიღებულ ან დასაცავად წარდგენილ მასალებს, რომლებიც ნაშრომში არ არის მოხსენიებული ან ციტირებული სათანადო დამოწმების წესების შესაბამისად“.*

ანი მჭედლიძე

30.06.2019

## აბსტრაქტი

ნაშრომი ეხება სანივთო სამართლის მნიშვნელოვან და პრაქტიკულად გამოსაყენებელ საკითხებს, როგორიც არის უძრავი ქონების შეძენა, მისი მატერიალურ სამართლებრივი ბუნება, მასთან დაკავშირებული პრაქტიკული და სამართლებრივი ასპექტები, მნიშვნელობები და პერსპექტივები, რისკები თუ რა კონკრეტულ გარემოებაზე უნდა გავამახვილოთ ყურადღება სახელშეკრულებო ურთიერთობაში შესვლისას ქონების შეძენის მიზნით. ნაშრომი მკითხველს გადმოსცემს ავტორის კვლევის ძირითად მიგნებას, იკვეთება ორი ინსტიტუტის არსებობის საჭიროება, როგორიც არის სამართალმცოდნეობა თეორიულ დონეზე და მისი გამოყენება პრაქტიკაში. კვლევა ეფუძნება ქართული კანონმდებლობის ნორმატიულ მასალას, ამავდროულად სასამართლო პრაქტიკაზე დაფუძვნებულ შემთხვევებსა და ავტორის პრაქტიკულ გამოცდილებას, კვლევის შედეგად განხილული გადაწყვეტილებების და ხელშეკრულებების პრაქტიკული ანალიზი ცხადყოფს კანონმდებლობაში არსებული ხარვეზების შესახებ, სადაც ასევე მოცემულია ავტორისეული პრაქტიკული რეკომენდაციები. იმის გათვალისწინებით, რომ დღეის მდგომარეობით ქვეყნის ეკონომიკის განვითარებისათვის ერთერთი უმნიშვნელოვანესი ადგილი უკავია სამშენებლო საქმიანობას და უძრავი ქონების ბაზარს, სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტთაეკონომიკური სტაბილიზაციისათვის აუცილებელია ნორმათა სისტემატიზაცია და ერთგვაროვანი პრაქტიკის ჩამოყალიბება.



**ძირითადი საძიებო სიტყვები: უძრავი ქონება, შეძენა, დაცვა, პრაქტიკა, ხელშეკრულება, სამშენებლო საქმიანობა.**

## Abstract

The work deals with the most important and practical issues of law such as the acquisition of real property, its material legal nature, practical and legal aspects, related values and perspectives, risks, and the specific circumstances we should focus on when dealing with a contractual relationship. The work gives the reader the basic idea of the author's research, the need for the existence of two institutions, such as the theoretical level and its application in practice. The research is based on the normative material of the Georgian legislation, and the practical experience of the case based on judicial practice and practical experience of the author, practical analysis of the decisions and contracts reviewed by the research reveals the existing deficiencies in the legislation where the author's practical recommendations are also given. Taking into consideration that today's economic development is one of the most important areas of construction and real estate market, it is necessary to systematize and formulate uniform practices for economic stabilization of objects of civil turnover.



**Key search terms: real estate, acquisition, protection, practice, contract, construction activities.Key search terms: Real Estate, Purchase, Security, Practice,**