საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პროცესის თავისებურებანი

თამარ ზარიძე

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

კერძო (ბიზნეს) სამართლის სამაგისტრო პროგრამა

სამეცნიერო ხელმძღვანელი: გიორგი გლაზოვი, სამართლის მაგისტრი (დოქტორანტი)

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი

თბილისი, 2019

განაცხადი

როგორც წარდგენილი ნაშრომის ავტორი, ვაცხადებ, რომ ნაშრომი არ შეიცავს სხვა ავტორების მიერ აქამდე გამოქვეყნებულ, გამოსაქვეყნებლად მიღებულ ან დასაცავად წარდგენილ მასალებს, რომლებიც ნაშრომში არ არის მოხსენიებული ან ციტირებული სათანადო წესების შესაბამისად.

თამარ ზარიძე

01.07.2019 წ.

აბსტრაქტი

საქართველოში საკუთრების უფლების განვითარებას ხანგრძლივი ისტორია აქვს. განვითარების თითქმის ყველა ეტაპზე განსაკუთრებული თავისებურებით უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია გამოირჩეოდა. მიუხედავად იმისა, რომ საბჭოთა პერიოდში კერძო საკუთრების ცნება არ არსებობდა, მისი აღრიცხვის პირველი ჩანასახები, სწორედ, ამ პერიოდს უკავშირდება.

მაშინ, როდესაც გერმანული სამართლის ქვეყნებში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პროცესის სრულყოფა მიმდინარეობდა, საქართველო სამოქალაქო კოდექსის მიღებაზე ზრუნავდა. ძნელია იმ პრობლემების აღმოფხვრა, რომლებიც საბჭოური წყობილების პერიოდში ღრმავდებოდა. მათი მოგვარება მხოლოდ სრულყოფილი კანონმდებლობითა და მიწის რეგისტრაციის სწორი სტრატეგიის შერჩევით, საჯარო რეესტრის პრაქტიკის დახვეწითა და მოქალაქეთა სამართალშეგნების ამაღლებით თუ მიიღწევა.

რეგისტრირებული საკუთრების უფლება საკუთრების უფლების დაცულობასა და სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას უზრუნველყოფს. მიწის ნაკვეთების რეგისტრაცია მიწის ბაზრის განვითარებასა და ინვესტიციების მოზიდვას შეუწყობს ხელს, რაც დადებითად აისახება ქვეყნის ეკონომიკურ წინსვლაზე. სწორედ, ამიტომ, დიდია საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მნიშვნელობა და გავლენა მოქალაქეთა ყოველდღიურ ცხოვრებაზე.

ძირითადი საძიებო სიტყვები: უძრავი ნივთი, საკუთრების უფლება, რეგისტრაცია, საჯარო რეესტრი, კადასტრი, გარიგება, აღნაგობა, ზედდება, კეთილსინდისიერი შემძენი.

Abstract

Development of right of ownership has a long history in Georgia. In each stage of the mentioned process, ownership of real estate stood out because of its peculiarities. Although the concept of real estate did not exist in Soviet Union, first rudimentary records about it roots back to that period.

Back then, when German law countries were busy refining registration process of right of ownership to perfection, Georgia was only adopting civil code. It is not easy to uproot problems, which date back to Soviet system. Perfected legislation, correct strategy of registration of land, refinement of practice of public registry and raising public legal conscience are solutions to the problems.

Registered right of ownership, ensures protection of the right and stability of negotiation. Registration of land promotes development of land market and calls for investments, which is positive influence on county's economic growth. Therefore, registration of right of ownership is of huge importance and it influences everyday lives of citizens.

Key search words: real estate, right of ownership, registration, public registry, cadastre, agreement, right to build, overlap, acquirer in good faith.

მადლობა

პირველ რიგში, ძალიან დიდ მადლობას ვუხდი ჩემს ხელმძღვანელს - ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის მკვლევარს ბატონ გიორგი გლაზოვს გაწეული დახმარებისა და თანადგომისთვის. აგრეთვე, მადლობა ყველა იმ ადამიანს, რომელმაც თუნდაც მცირედი წვლილი შეიტანა ჩემი ნაშრომის დახვეწასა და მისი საბოლოო სახით ჩამოყალიბებაში.