



SUSPENSION OF DATA REGISTERED ON REAL ESTATE AT THE REQUEST OF THE OWNER AS AN INDIRECT PROTECTION OF PROPERTY (The Need for Reform and Perspectives)

Nikoloz Pkhaladze

*Founder Law Office "Pkhaladze and Partners", Caucasus International University,
PhD student in Law*

ARTICLE INFO

Article History:

Received 02.05.2022
Accepted 20.06.2022
Published 30.06.2022

Keywords:

Real Estate,
Civil Turnover,
Registry

ABSTRACT

In order to adequately protect property rights, it is necessary to apply the principles of legality in practice, namely: the documents submitted for registration, should be thoroughly checked, it should be determined whether technical errors are allowed, because the evidence in the case Substantial errors: in the part of the address, street name, owner name and surname, which was naturally the basis for the public registry not to carry out registration on the basis of a document with such significant errors.

More responsibility should be placed on the registrar and the public registry in the registration process (as is the case in Germany and France), the degree of his responsibility should be enhanced, and judges in the Chamber of Administrative Cases should take the same position To assist plaintiffs in transforming a claim for damages (based on the principle of the Inquisition).

მესაკუთრის მოთხოვნით უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედების შეჩერება, როგორც საკუთრების დაცვის ირიბი საშუალება

(რეფორმის საჭიროება და პერსპექტივები)

ნიკოლოზ ფხალაძე

საადვოკატო ბიურო „ფხალაძე და პარტნიორების“ დამფუძნებელი,
კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტის სამართლის დოქტორანტი

საკვანძო სიტყვები: უძრავი ნივთი, სამოქალაქო ბრუნვა, რეესტრი

აბსტრაქტი

მსოფლიოში არსებულ საკუთრების უფლების გადასვლის სისტემებს ერთმანეთთან, ორი ნიშნით განასხვავებენ: საჭიროა თუ არა სპეციალური საჯარო აქტი და რამდენად არის დამოკიდებული მხარეებზე უფლების გადასვლის მომენტი. კერძო (პუბლიკაციური) ეწოდება ისეთ სისტემებს, სადაც მხარეები განსაზღვრავენ უფლების გადასვლის მომენტს. ხოლო საადგილმამულო (საქართველო) ეწოდება ისეთ სისტემებს, სადაც საკუთრებაზე უფლების წარმოშობის მომენტს საჯარო აქტთან კავშირში განიხილავენ.

კერძო სისტემებისთვის დამახასიათებელი არ არის საკუთრების უფლების გადასვლის რეგისტრაციის ფაქტზე დამოკიდებულება. შესაძლებელია, რომ კერძო სისტემის ფარგლებში არსებობდეს ორგანო, რომელიც აღრიცხავს გარიგებებს, მაგრამ ასეთი აღრიცხვა გავლენას ვერ მოახდენს უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობაზე. საადგი-

ლმამულო სისტემების არსებობის პირობებში კი რეგისტრაციის ფაქტს კონსტიტუციური მნიშვნელობა ენიჭება, ვინაიდან სწორედ რეგისტრაციაზე არის დამოკიდებული უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების წარმოშობა, ამდენად ეს ორი სისტემა საკმაოდ მნიშვნელოვნად განსხვავდება ერთმანეთისაგან.

აღნიშნულიდან ირკვევა, რომ საერთო სამართლის ქვეყნებსა და კონტინენტური ევროპის სამართლის ქვეყნებს განსხვავებული მიდგომები აქვთ საკუთრების უფლების გადასვლის თაობაზე, არსებობს საადგილმამულო და და პუბლიკაციური სისტემები, რომლებიც ახდენენ საკუთრების უფლების გადაცემას კერძო სუბიექტებს შორის, მნიშვნელოვანია ის ფაქტი, რომ აღნიშნულ სისტემებს აქვთ ერთმანეთთან საერთო მახასიათებლები, რაც იმას ნიშნავს, რომ, პირველ რიგში, დაცული უნდა იყოს საკუთრების უფლება და, ამასთანავე, უსაფრთხო იყოს რეგისტრაციის პროცედურები.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოების განხორციელებისას დაშვებული სამართლებრივი გადაცდომები და შესაბამისი პასუხისმგებლობის დაკისრების პროცესის სამართლებრივი პრობლემები ჯერ კიდევ გადაუჭრელი რჩება დღევანდელი მართლმსაჯულებისთვის. საკუთრების უფლების დაცვა მიჩნეულია სახელმწიფოს ერთ-ერთ ძირითად ფუნქციად და წარმოადგენს სახელმწიფოს, როგორც ინსტიტუტის არსებობის მთავარ დასაბუთებას. წინამდებარე სტატიის მიზანია, ვიწრო კონტექსტში წარმოაჩინოს უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედების შეჩერების სამართლებრივი მნიშვნელობა და მისი საჭიროება.

საჯარო რეესტრის წარმოების ერთ-ერთი ძირითადი პრინციპი საჯაროობის პრინციპია, აღნიშნული პრინციპი უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციასთან კომბინირებით ქმნის იმ ძირითად სამართლებრივ კონსტრუქციას, რომელიც საადგილმამულო სისტემით აღიარებული კეთილსინდისიერი შემძენის დაცვას უწყობს ხელს. საადგილმამულო წიგნში არსებული ნებისმიერი ჩანაწერი, მიხედვად იმისა, შეესაბამება თუ არა იგი სინამდვილეს, ითვლება ნამდვილად, სანამ არ იქნება იგი გასაჩივრებული და მასში არ იქნება შესწორება შეტანილი¹. საჯარო რეესტრის მონაცემების გაცნობა შეუძლია ყველა დაინტერესებულ პირს და მისი შეზღუდვა დაუშვებელია. საჯაროობის პრინციპი იცავს სამართლებრივი ურთიერთობების მონაწილეებს და განამტკიცებს ნდობას რეესტრის ჩანაწერისადმი. ის, ვინც რეესტრში არეგისტრირებს თავის უფლებას, აღარ არის ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ჩანაწერი სწორია. მტკიცების ტვირთი ეკისრება იმ პირს, ვინც ცდილობს უარყოს დარეგისტრირებული უფლებები საჯარო რეესტრში².

ნებისმიერ დაინტერესებულ პირს შეუძლია გაეცნოს რეესტრში დაცულ მონაცემებს, თუმცა, ამ ინტერესს საფუძვლად არ უნდა

ჰქონდეს არაკეთილსინდისიერი და არაკომპეტენტური მიზნები. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონიც იძლევა განმარტებას, რომ „საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ბათილად, არარად ან ძალადაკარგულად არ იქნება ცნობილი“.³ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, გერმანული სამოქალაქო კოდექსისაგან განსხვავებით, ერთ მუხლში აერთიანებს კანონიერ დეფინიციას საჯარო ნდობის შესახებ და უტყუარობისა და სისრულის შესახებ პრეზუმფციას, რაც შეეხება გერმანიის სამოქალაქო კოდექსს მასში ზემოაღნიშნული დეფინიციები ცალ-ცალკე მუხლებით წესრიგდება.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პოზიტიურ და ნეგატიურ გაგებას აწესებს, ამდენად პოზიტიური გაგებით მიიჩნევა, რომ „თუ საადგილმამულო წიგნში რეგისტრირებულია, პირის უფლება, მაშინ ივარაუდება, რომ ეს უფლება მას ეკუთვნის“, რაც შეეხება ნეგატიურ გაგებას: „თუ საადგილმამულო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების შესახებ ჩანაწერი, ამოშლილია, ივარაუდება რომ ეს უფლება არ არსებობს“.⁴

შესაბამისად, საადგილმამულო წიგნში არსებული ჩანაწერი წარმოადგენს იმის მტკიცებას, რომ უფლების შესახებ ჩანაწერი ეკუთვნის რეგისტრირებულ პირს. თუ ჩანაწერი ამოშლილია, ივარაუდება, რომ არ არსებობს უფლება,⁵ თუმცა მნიშვნელოვანია ერთი მომენტი: შესაძლებელია, რომ რეგისტრაციასა და სანივთო შეთანხმებას შორის არსებობდეს შინაარსობრივი განსხვავება. ასეთ დროს არ წარმოიშობა არც შეთანხმებული უფლება, ვინაიდან არ არსებობს რეგისტრაცია და, ასევე, – არც რეგისტრირებული უფლება რეგისტრაციის არარსებობის გამო. ამასთან ერთად, შესაძლებელია ნამდვილი სამართლებრივი

1 Kanzleiter, R., (2013). Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., §925 Rdnr. 21-23.

2 Лазаревский, V., (2000). Системы регистрации прав на недвижимое имущество. Опыт зарубежных стран, М., С. 16.

3 საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე. საქართველოს კანონი საჯარო რეესტრის შესახებ. [19.12.2008]. <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/20560?publication=29>> [ბოლო წვდომა: 2 მაისი, 2022]

4 Kohler, J., (2013). Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 891

5 იქვე., 891, I.

სტატუსი და საადგილმამულო წიგნის ჩანაწერიც არ ემთხვეოდეს ერთმანეთს, ასეთ დროს ჩანაწერებს ენიჭება უპირატესი ძალა. გამოწვევისაა შემთხვევა იპოთეკის მოწმობაზე სსკ-ის 289-ე მუხლი, ვინაიდან, თუ ვინმე რეესტრის ჩანაწერს სადაოდ ხდის, მას აკისრია მტკიცების ტვირთი.⁶

ის პირი, რომელიც რეესტრში არეგისტრირებს საკუთარ უფლებას, აღარ არის ვალდებული დაამტკიცოს, რომ ჩანაწერი სწორია. როდესაც საქმე ეხება უძრავი ქონების შექმნას, შემდგომ თავისი უფლების დასამტკიცებლად, შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს. ეს ვარაუდი მოქმედებს იმ შემთხვევაშიც კი, თუნდაც მცდარი იყოს ჩანაწერი, აქ ყველაზე მნიშვნელოვანია, რომ შემდგომის დამოკიდებულება ამ ფაქტის მიმართ იყოს კეთილსინდისიერი.⁷

სასამართლო პრაქტიკა

ქართულ რეალობაში გახშირებულია დაწესებულებრივი გზით სხვის უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ამას მოწმობს მრავალი მიმდინარე სასამართლო საქმე სხვადასხვა ინსტანციებში. საქმის გარემოებებიდან ირკვევა, რომ „გამსხვისებლები“ ყალბი მინდობილობების/დოკუმენტების გამოყენებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ირეგისტრირებდნენ ნამდვილი/კანონიერი მესაკუთრის კუთვნილ უძრავ ქონებას და შემდგომ განკარგავდნენ თავიანთი შეხედულებისამებრ, კერძოდ, ისინი ამ ქონებებს ასხვისებდნენ კეთილსინდისიერ შემძენზე ან უფლებრივად/იპოთეკით ტვირთავდნენ.⁸

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კარგი იქნება, თუ ერთ-ერთ მიმდინარე საქმეს მოვიყვანთ მაგალითად:

საქმის გარემოებებიდან ირკვევა რომ ირანის ისლამური რესპუბლიკის მოქალაქე ა.ყ.-ს

საკუთრების უფლებით ჰქონდა დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობდა ქ. თბილისში. გამოძიებისთვის დადგენილმა (უკრაინის და საქართველოს მოქალაქეებმა) პირებმა, შეადგინეს რა ყალბი „უკრაინულ ენაზე“ დამზადებული ყალბი მინდობილობა, საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირეს ა.ყ.-ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც შემდგომ ა.გ.-ზე გაასხვისეს.

ა.ყ.-მ სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოში⁹ და მოითხოვა ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა და უძრავი ნივთის მესაკუთრედ აღდგენა. მოსარჩელის მოთხოვნა არცერთ ინსტანციაში არ დაკმაყოფილდა, ვინაიდან შემძენი ა.გ. კეთილსინდისიერ შემძენს წარმოადგენდა, რომელსაც პირდაპირ იცავდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლი¹⁰.

უნდა აღინიშნოს ასევე 2022 წლის 29 აპრილს მომხდარი შემთხვევა:

ლიბანის მოქალაქე დ.მ. ფლობდა უძრავ ნივთს, ბინას მრავალბინიან საცხოვრებელ კომპლექსში. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2022 წლის 06 მაისის რეგისტრირებული მონაცემებით ირკვევა, რომ დ.მ.-ს საკუთრებაში არსებული ბინა პოლონეთში დამზადებული „აპოსტილი მინდობილობით“ იქნა გადაფორმებული ჯერ ქუვეითის მოქალაქეზე ა.ს.-ზე და, შემდგომ, გარიგების საფუძველზე, საქართველოს მოქალაქეზე მ.ე.-ზე. ბუნებრივია, თავდაპირველ მესაკუთრეს აღნიშნულ „გარიგებებში“ არანაირი მონაწილეობა არ მიუღია და არანაირი ნება არ გამოუხატავს.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემები ყოველთვის არ ასახავს სინამდვილეს, ეს კი იმას ნიშნავს, რომ სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეები იძულებულები არიან, სხვადასხვა გზას მიმართონ, რომ, ერთი მხრივ, დაცული იყოს საკუთრების უფლება და, მეორე მხრივ, არ გახდნენ არასასურველი გარიგების მონაწილენი.

6 ბოელინგი, ჰ., და ჭანტურია, ლ., (2006). სამოქალაქო საქმეებზე სასამართლო გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდოლოგია, თბ., გვ. 101.

7 თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2009 წლის 21 ოქტომბრის გადაწყვეტილება N2ბ/795-09.

8 ფხალაძე, ნ., (2021). „დანაშაულებრივი გზით სხვის უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვება (კონკრეტული სასამართლო გადაწყვეტილების მიმოხილვა)“. „სამართალი და მსოფლიო“ 7(2), გვ. 197-204 <<https://doi.org/10.36475/7.2.14>>

9 თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილება N 2ბ/5998-19.

10 საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე. „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის“ 312-ე მუხლი. [24.07.1997]. <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/31702?publication=118>> [ბოლო წვდომა: 2 მაისი, 2022].

უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედების შეჩერება

როგორც ზევით ვისაუბრეთ, დღეის მდგომარეობით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს არ შესწევს უნარი შეამოწმოს/გადაამოწმოს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტების შესაბამისობა საქართველოს კანონმდებლობასთან, ვინაიდან საქართველო მინსკის კონვენციის მხარეა და, ამდენად, ჩვენს მეზობელ ქვეყნებში გაცემული მინდობილობები არ ექვემდებარება კანონმდებლობით დადგენილი წესით ლეგალიზებას. ეს კი ზრდის თაღლითური გზებით სხვისი ქონების მითვისებას, რაც იმას ნიშნავს, რომ ნებისმიერმა მესაკუთრემ, თავისი ნების გამოხატვის გარეშეც, შეიძლება საკუთრების უფლება დაკარგოს. ამდენად, მიმაჩნია, რომ მესაკუთრეს, რომელსაც გააჩნია კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლება, უნდა შეეძლოს მისი უძრავი ნივთის დაცვა სხვადასხვა მეთოდით. ერთ-ერთი ასეთი მეთოდია უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედების შეჩერება. მკითხველი დაინტერესდება, თუ რა სამართლებრივ შედეგებს წარმოშობს აღნიშნული მექანიზმი და როგორ იცავს იგი კანონიერ მესაკუთრეს? მოგეხსენებათ, ყოველ უძრავ ნივთს გააჩნია საკადასტრო კოდი, რომლითაც ხდება უძრავი ნივთის იდენტიფიკაცია (და არა მხოლოდ საკადასტრო კოდი, მისამართი, მესაკუთრის სახელი და გვარი და ა.შ.), ამიტომ მესაკუთრეს უნდა შეეძლოს პირადი განცხადებით ან სასამართლო განჩინების საფუძველზე შეაჩეროს რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედება მის უძრავ ნივთზე, რის შემდეგაც სხვა „დაინტერესებული პირი“ ველარ მოახერხებს უფლების რეგისტრაციას კანონიერი მესაკუთრის გარეშე. აღნიშნული მეთოდით ერთგვარად სამოქალაქო ბრუნვიდან მოხდება უძრავი ნივთის ამოღება და შემდგომ ისევ ბრუნვაში მოქცევა მესაკუთრის სურვილის შემთხვევაში. აღნიშნული მეთოდი დაიცავს მესაკუთრეს „ფაქტის წინაშე დადგომისაგან“, რაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მხრიდან მრავლად არსებობს. აქვე უნდა აღინიშნოს ისიც, რომ ნებისმიერი მესაკუთრე, რომელიც თავის უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მონაცემებს შეაჩერებს, უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს გააქტიუროს რეგისტრირებული მონაცემები ამავე უძრავ ნივთზე, ოღონდ ეს ისეთ დროს უნდა მოხდეს, როდესაც იგი უძრავი ნივთის გა-

სხვისებას ან უფლებრივად დატვირთვას გადაწყვეტს.

ზემოაღნიშნული მეთოდის დანერგვისთვის საჭიროა საჯარო რეესტრის დებულებაში შევიდეს დამატებითი ცვლილებები ან დამტკიცდეს იუსტიციის მინისტრის ბრძანება. ამასთან ერთად, აუცილებელია აღნიშნულთან დაკავშირებით მყისიერი კომუნიკაცია დამყარდეს როგორც იუსტიციის უმაღლეს საბჭოსთან, ასევე, მთლიანად საერთო სასამართლოებში, რათა მოხდეს სპეციალური სასამართლო ფორმის შემოღება რომელიც განკუთვნილი იქნება უშუალოდ ასეთი ტიპის განცხადებისთვის.

დასკვნა

იმისათვის, რომ საკუთრების უფლება ადეკვატურად იქნეს დაცული, საჭიროა კანონიერების პრინციპების პრაქტიკულად განხორციელება, კერძოდ:

- სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტაცია დეტალურად უნდა იქნეს შემოწმებული; უნდა იქნეს დადგენილი, ხომ არ არის დაშვებული ტექნიკური შეცდომები, ვინაიდან მოცემული პრაქტიკიდან გამომდინარე, საქმეში არსებული მტკიცებულებებით ირკვეოდა, რომ ყალბი მინდობილობები შეიცავდნენ არსებით შეცდომებს: მისამართის, ქუჩის სახელწოდების, მესაკუთრის სახელისა და გვარის ნაწილში, რაც ბუნებრივია, საფუძველი იყო საჯარო რეესტრისთვის, რომ ასეთი მნიშვნელოვანი შეცდომების მქონე დოკუმენტის საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოება არ განხორციელდებინა;
- მეტი პასუხისმგებლობა უნდა დაეკისროს რეგისტრატორს და საჯარო რეესტრს რეგისტრაციის პროცესში (როგორც ეს გერმანიაში და საფრანგეთშია);
- უნდა ამაღლდეს მისი პასუხისმგებლობის ხარისხი;
- ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში მოსამართლეები უნდა ჩამოყალიბდნენ ერთნაირ პოზიციაზე, რომ ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით არსებულ სარჩელებზე მოსარჩელებს დაეხმარონ სარჩელის ტრანსფორმირებაში (ინკვიზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე).

ბიბლიოგრაფია:

კვლევები და სახელმძღვანელოები:

1. ბოელინგი, ჰ., და ჭანტურია, ლ., (2006). სამოქალაქო საქმეებზე სასამართლო გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდოლოგია. თბილისი;
2. ფხალაძე, ნ., (2021). „დანაშაულებრივი გზით სხვის უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვება“. „სამართალი და მსოფლიო“ N17.

უცხოენოვანი ლიტერატურა:

1. კანზლეიტერ, რ., (2013). გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი N 925.
2. ლაზარევსკი, ვ., (2000). უძრავ ქონებაზე უფლების რეგისტრაციის სისტემები – უცხო ქვეყნების გამოცდილება.
3. კოლერ, ჯ., (2013). მიუნხენის სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი N 891.

გამოყენებული ნორმატიული მასალა:

1. საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, (2022 წლის 5 მაისი). საქართველოს კანონი საჯარო რეესტრის შესახებ. <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/20560?publication=29>>
2. საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე. „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის“ 312-ე მუხლი. (24.07.1997). <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/31702?publication=118>>

სასამართლო გადაწყვეტილებები:

1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2009 წლის 21 ოქტომბრის გადაწყვეტილება N2ბ/795-09.
2. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 28 სექტემბრის გადაწყვეტილება N 2ბ/5998-19.

BIBLIOGRAPHY:

Researches and textbooks:

1. Boeling, H., and Chanturia, L., (2006). Methodology of making court decisions in civil cases. Tbilisi; (In Georgian)
2. Pkhaladze, N. (2021). „Gaining Possession of Another’s Real Estate Thought Criminal Ways (Overview of Specific Court Decisions)“. Law and World 7(2). <<https://doi.org/10.36475/7.2.14>> (In Georgian)

Foreign literature:

1. Kansleiter, R., (2013). Commentary on the German Civil Code N 925; (In German)
2. Lazarevsky, V., (2000). Real Estate Registration Systems – Experience of Foreign Countries; (In Russian)
3. Kohler, J., (2013). Commentary on the Munich Civil Code N 891. (In German)

Normative material used:

1. Legislative Herald of Georgia (May 5, 2022). Law of Georgia on Public Registry. <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/20560?publication=29>> (In Georgian)
2. Legislative Herald of Georgia. The Civil Code of Georgia, Article 312, (24.07.1997). <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/31702?publication=118>> (In Georgian)

Court decisions:

1. Decision N2b / 795-09 of the Tbilisi Court of Appeals of October 21, 2009. (In Georgian)
2. Decision N 2b / 5998-19 of the Civil Cases Board of the Tbilisi Court of Appeal of September 28, 2020. (In Georgian)

NOTES:

1. Kanzleiter, R., (2013). Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gezezbuch, 10. Aufl., §925 Rdnr. 21-23.
2. Lazarevski, V., (2000). Real estate registration systems. Опыт зарубежных стран, М., С. 16.
3. Legislative Herald of Georgia (May 5, 2022). Law of Georgia on Public Registry. <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/20560?publication=29>> [Last viewed: May 2, 2022]
4. Kohler, J., (2013). Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl., 891
5. Ibid., 891, I.
6. Boeling, H., and Chanturia, L., (2006). Methodology of making court decisions on civil cases, Tbilisi, p. 101.
7. Decision N2b / 795-09 of the Tbilisi Court of Appeals of October 21, 2009.
8. Pkhaladze, N., (2021). "Criminal acquisition of ownership of another's immovable property (review of a specific court decision)". Law and the World 7 (2), p. 197-204 <<https://doi.org/10.36475/7.2.14>>
9. Decision N 2b / 5998-19 of the Civil Cases Board of the Tbilisi Court of Appeal of September 28, 2020.
10. Legislative Herald of Georgia. The Civil Code of Georgia, Article 312. [24.07.1997]. <<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/31702?publication=118>> [Last viewed: May 2, 2022].