

CZU:347.24:347.451(479.22)

PURCHASE OF IMMOVABLE PROPERTY IN GOOD FAITH FROM UNAUTHORIZED SELLER PER GEORGIAN CASE LAW

Tamar ZARANDIA

Iv. Javakhishvili Tbilisi State University (Georgia)

The principle of good faith is recognized as a vital component of modern private law. Therefore, Georgian civil law guarantees the principle as universal assessment category. Pursuant to presumption of authenticity of public registry in case of purchase of immovable property in good faith from unauthorized seller the rights of acquire are protected by Georgian Civil Code.

Therefore, two circumstances exclude purchase of ownership title over immovable property in good faith per Georgian legislation: purchaser's knowledge of the fact that the seller was unauthorized to sell the property (185,312) and complaint brought against the record (312). The crucial in the relations between two parties is the subjective attitude to identity of the actual owner-only positive knowledge of inaccuracy of the public registry records results in bad faith, while unawareness will not cause the same consequence even in case of gross negligence.

Keywords: *purchase/acquire, transferring ownership, good faith authenticity of public registry, unauthorized seller, unawareness/awareness of the inaccuracy of the registry records.*

ACHIZIȚIONAREA DE BUNĂ-CREDINȚĂ A BUNURILOR IMOBILIARE DE LA UN VÂNZĂTOR NEAUTORIZAT CONFORM LEGISLAȚIEI CIVILE GEORGIENE

Principiul de bună-credință este recunoscut ca fiind o componentă vitală a dreptului privat contemporan. Prin urmare, legislația civilă georgiană garantează principiul evaluării universale. În conformitate cu prezumția de autenticitate din registrul public, în cazul cumpărării, cu bună-credință, de bunuri imobiliare de la un vânzător neautorizat drepturile de a dobândi sunt protejate de Codul civil georgian.

Prin urmare, două circumstanțe exclud achiziționarea de proprietate imobiliară cu bună-credință în legislația georgiană: cumpărătorul este în cunoștință de faptul că vânzătorul a fost neautorizat să vândă proprietatea (185.312) și plângerea introdusă împotriva (312). Decisivă în relațiile dintre două părți este atitudinea subiectivă a identității reale: doar proprietarul cunoaște despre inexactitatea înregistrărilor, cu rea-credință, a rezultatelor în registrul public, în timp ce necunoașterea nu va cauza aceeași consecință chiar și în caz de neglijență.

Cuvinte-cheie: *cumpărare/dobândire, transferul dreptului de proprietate, vânzător neautorizat, autenticitatea datelor din registrul public, necunoașterea/conștientizarea inexactității înregistrărilor din registru.*

Prezentat la 05.10.2016

Publicat: decembrie 2016