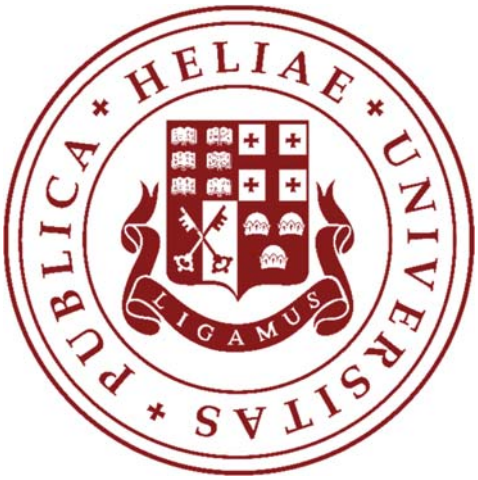

ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით როგორც სესხისა და იპოთეკის შესახებ ხელშეკრულების თვალთმაქცური ალტერნატივა. რისკები და სამართლებრივი საფრთხეები (საქართველოს საერთო სასამართლოების გადაწყვეტილებათა სისტემური ანალიზი)

გიორგი ქირია

წინასამაგისტრო ნაშრომი წარმოდგენილია ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის სამართლის ფაკულტეტზე მაგისტრის აკადემიური ხარისხის მინიჭების მოთხოვნის შესაბამისად

კერძო (ბიზნეს) სამართალი

სამეცნიერო ხელმძღვანელი: ამირან მეშველიშვილი

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი

თბილისი, 2021

განაცხადი

როგორც წარმოდგენილი 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 დაცვით.

გიორგი ქირია, 05.07.2021

აბსტრაქტი

სამაგისტრო ნაშრომის მიზანია აქტუალური და პრობლემური საკითხის, კერძოდ, გამოსყიდვის უფლებით დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების თვალთმაქცური ბუნების შესწავლა, რაც გულისხმობს მისი ცნების, არსის, ფორმისა და სასამართლო პრაქტიკის კვლევას, ასევე პრობლემის გადაჭრის ავტორისეული გზების დასახვას.

იპოთეკის თავში 2018-2019 წელს განხორციელებულმა ცვლილებებმა მნიშვნელოვნად განაპირობა გამოსყიდვის უფლებით დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების აქტუალურობა. ნაშრომში განვითარებულია არგუმენტირებული მსჯელობა სსკ-ში შესულ ცვლილებებზე, რომლებმაც ნეგატიური გავლენა იქონიეს პრაქტიკაზე, რის საილუსტრაციოდაც წარმოდგენილია საქართველოს საერთო სასამართლოების 2000-2020 წლების პრაქტიკა და მისი სისტემური ანალიზი. ნაშრომი აგრეთვე გამდიდრებულია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში იპოთეკის, ბინით სარგებლობის სესხი/იპოთეკისა და ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით დადებული ხელშეკრულებების 2017-2018 და 2019-2020 წლების სტატისტიკით, ისევე, როგორც შესაბამისი მრავალფეროვანი სამეცნიერო წყაროებით.

ნაშრომი ოთხი ძირითადი თავისგან შედგება. ნაშრომის ბოლოს, არგუმენტირებულ მსჯელობაზე დაყრდნობით, გაკეთებულია დასკვნა და მოცემულია შესაბამისი რეკომენდაცია. ავტორის პოზიციის თანახმად, აუცილებელია, საქართველოს ეროვნულმა ბანკმა საკანონმდებლო დონეზე დაიქვემდებაროს მევახშეები, ასევე უნდა დარეგულირდეს სესხის საპროცენტო განაკვეთები და საზოგადოებისათვის შეიქმნას მიმზიდველი სახელშეკრულებო პირობები.

ნაშრომში გამოყენებულია კვლევის შემდეგი მეთოდები: დოკუმენტური, შედარებით სამართლებრივი, ისტორიულ სამართლებრივი, სისტემური და სტატისტიკური.

საკვანძო სიტყვები: ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით, იპოთეკა, სესხება, თვალთმაქცური ხელშეკრულება, დავა, მხარე, სამართალი.

Abstract

The aim of the master's thesis is to study the hypocritical nature of the current and problematic issue, in particular, the right of redemption contract, which involves the study of its concept, essence, form and case law, as well as authorial ways to solve the problem.

The changes made to the mortgage chapter in 2018-2019 significantly contributed to the urgency of the purchase agreement concluded with the right of redemption. The paper develops an argumentative discussion of the changes in the Criminal Code, which had a negative impact on the practice, which is illustrated by the practice of the common courts of Georgia in 2000-2020 and its systematic analysis. The paper is also enriched with statistics on mortgages, mortgages / repurchase agreements with the National Agency of Public Registry for 2017-2018 and 2019-2020, as well as relevant various scientific sources.

The paper consists of four main chapters. At the end of the paper, based on reasoned reasoning, a conclusion is made and the relevant recommendation is given. According to the author's position, it is necessary for the National Bank of Georgia to subject borrowers at the legislative level, as well as to regulate loan interest rates and create attractive contractual terms for the public.

The following research methods are used in the paper: documentary, comparative legal, historical legal, systematic and statistical.

Keywords: redemption purchase, mortgage, loan, fraudulent contract, dispute, party, law.

მადლობის წერილი

ღრმა პატივისცემით დიდი მადლობა მინდა გადავუხადო ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტს შესანიშნავი აუდიტორიების, ინტერნეტთან წვდომის უმაღლესი ხარისხის სიხშირის, სასიამოვნოდ სტაბილური სეზონური ტემპერატურის შექმნის, არაჩვეულებრივი სტუდენტური მოსასვენებელი კუთხის, სტუდენტზე მორგებული გადახდის მარტივი სახელშეკრულებო პირობებისა და, რაც ყველაზე მნიშვნელოვანია, ერთ-ერთი უნიკალური ბიბლიოთეკისა და მაღალ დონეზე აღჭურვილი კომპიუტერული ტექნოლოგიების ოთახზე უწყვეტი წვდომის შესაძლებლობის მოცემისათვის.

ტოტალური შრომის, ენერგიისა და დაუზოგავი დროის დათმობისათვის დიდი მადლიერების გრძნობით მინდა მოვიხსენიო ნაშრომის მეცნიერ-ხელმძღვანელი ამირან მეშველიშვილი.

ასევე, ღრმა პატივისცემას გამოვთქვავ აკადემიური წერის ლექტორის - დემეტრე გრიგალაშვილის - მიმართ.

წარუშლელი შთაბეჭდილებისა და ცოდნის გაზიარებისათვის დიდი მადლობა ბ-ნ დავით ტაბატაძეს, ბ-ნ შალვა პაპუაშვილს, ქ-ნ მაია სულხანიშვილს და ქ-ნ სალომე ფრუიძეს.

დიდი მადლობა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მის ხელმძღვანელ ქ-ნ ელისო გელაშვილს სტატისტიკური მონაცემების დროული მოწოდებისათვის.

განსაკუთრებული მადლობა ჩემს გულშემატკივარს, კრიტიკოსსა და ერთადერთ დას ქ-ნ ანა ქირიას.