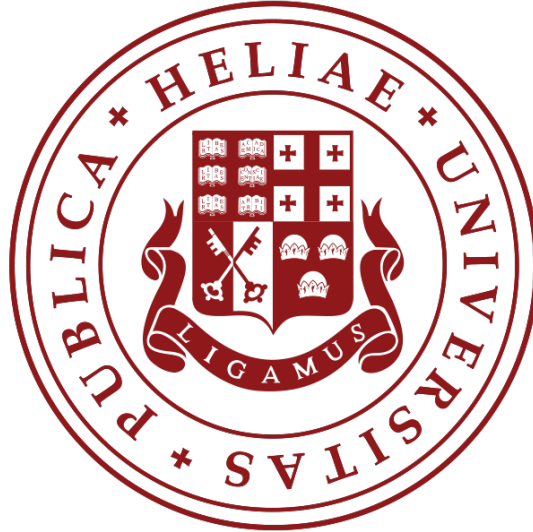


ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით, როგორც მოთხოვნის  
უზრუნველყოფის საშუალება



ანა ჯიბლაძე

*სამაგისტრო ნაშრომი წარდგენილია ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის  
იურიდიულ ფაკულტეტზე სამართლის მაგისტრის აკადემიური ხარისხის  
მინიჭების მოთხოვნის შესაბამისად*

კერძო (ბიზნეს) სამართლის სამაგისტრო პროგრამა

სამეცნიერო ხელმძღვანელი: თათა ერქვანია,  
აკადემიური ხარისხი - თბილისის ივანე ჯავახიშვილის სახელობის  
სახელმწიფო უნივერსიტეტის სამართლის მაგისტრი, ბერლინის ჰუმბოლდტის  
უნივერსიტეტის სამართლის მაგისტრი

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი

2023

## აბსტრაქტი

2019 წლის 1-ლი იანვრიდან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის(შემდგომ - სსკ) 286-ე მუხლში შევიდა ცვლილება, რომლის მიხედვითაც აიკრძალა ფიზიკურ პირებს შორის სესხის ხელშეკრულების უზრუნველყოფის მიზნით, უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვა. აღნიშნული ცვლილება დასაბუთებული იყო სახელმწიფოს მხრიდან, კერძო იპოთეკარების მიმართ კონტროლის დაწესების აუცილებლობით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სტატისტიკის, განცხადებების და უფლებების რეგისტრაციის ელექტრონული წიგნის მონაცემებზე დაყრდნობით, 2016 წლის 1-ლი იანვრიდან 2019 წლის 1-ელ იანვრამდე პერიოდში, ტრანზაქციით - ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით წარდგენილია 4490 განცხადება, ხოლო 2019 წლის 1-ლი იანვრიდან 2023 წლის 5 აპრილამდე პერიოდში წადგენილია 25 441 განცხადება.

ზემოაღნიშნულმა ცვლილებამ საბაზრო ეკონომიკას მისცა ბიძგი, რათა მხარეებს გამოენახათ სხვა ალტერნატივა და კანონის გვერდის ავლით მიეღწიათ იგივე შედეგისთვის. ამიტომაც პრაქტიკული მნიშვნელობა შეიძინა უზრუნველყოფითი საკუთრების ინსტიტუტმა, რომელიც ქართულ რეალობაში დამკვიდრდა ნასყიდობა-გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების სახით. მიუხედავად ამისა სსკ-ში დღემდე არ არის გათვალისწინებული უზრუნველყოფით საკუთრების ინსტიტუტი.

მოცემულ ნაშრომში დეტალურად იქნება განხილული: ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით სამართლებრივი ბუნება ქართული და გერმანული სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად; უზრუნველყოფითი საკუთრება და მისი უპირატესობა იპოთეკასთან შედარებით; თვალთმაქცური გარიგება და მისი შემადგენელი კომპონენტები; ასევე გაანალიზებული იქნება, რამდენად ეფექტურად იცავს მოვალეებს 2019 წლის 1-ელ იანვარს, სსკ-ის 286-ე მუხლში შეტანილი ცვლილება და აღნიშნული ცვლილებისას რამდენად გაზიარებულია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებული პრაქტიკა.

ზემოაღნიშნული მასალების განხილვისა და ანალიზის შედეგად, მკითხველს ექნება შესაძლებლობა, თვითონ შეაფასოს: უზრუნველყოფითი საკუთრების ინსტიტუტის,

სსკ-ში, გათვალისწინების საჭიროება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის გათვალისწინებით.

**სამიუბო სიტყვები:** ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით; უზრუნველყოფითი საკუთრება; თვალთმაქცური გარიგება; იპოთეკა.

## Abstract

As of January 1, 2019, Article 286 of the Civil Code of Georgia was amended, according to which it was forbidden to mortgage real estate in order to secure a loan agreement between individuals. The mentioned change was due to the establishment of control over private mortgages on the part of the state. Based on the data of the electronic book of statistics, statements and registration of rights of the National Public Registry Agency, in the period from January 01, 2016 to January 01, 2019, 4490 statements were submitted with the transaction - purchase with the right of redemption, and in the period from January 01, 2019 to April 05, 2023, 25,441 statements were submitted. The above-mentioned change has given the market economy an impetus for the parties to find other alternatives and bypass the law to achieve the same result. That is why the institution of secured ownership, which was established in Georgian reality in the form of a contract with the right of purchase and redemption, acquired practical significance. Nevertheless, the concept of secured property is not provided in the Civil Code. In this work, the following will be discussed in detail: the legal nature of the purchase agreement with the right of redemption according to the Georgian and German Civil Code; Secured ownership and its advantages over mortgages; It will also be analyzed how effectively the amendment to Article 286 of the Civil Code on January 1, 2019 protects debtors and whether the practice established by the Supreme Court is consistent with existing legislation. As a result of the review and analysis of the above-mentioned materials, the reader will have the opportunity to assess for himself: the institution of secured property, In the Civil Code of Georgia, the degree of consideration and the scope of compliance of the established practice of the Supreme Court with respect to the existing legislation. Search words: purchase with right of redemption; secured ownership; hypocritical deal; mortgage.