



სესხის უზრუნველყოფისათვის დადებული უძრავი ნივთის
მოჩვენებითი ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით

თათია თვარაძე

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

კერძო (ბიზნეს) სამართლის სამაგისტრო პროგრამა

სამეცნიერო ხელმძღვანელი : უჩა თოდუა, სამართლის მაგისტრი

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი

თბილისი, 2024

განაცხადი

„როგორც წარდგენილი სამაგისტრო ნაშრომის ავტორი, ვაცხადებ, რომ ნაშრომი წარმოადგენს ჩემს ორიგინალურ ნამუშევარს და არ შეიცავს სხვა ავტორების მიერ აქამდე გამოქვეყნებულ, გამოსაქვეყნებლად მიღებულ ან დასაცავად წარდგენილ მასალებს, რომლებიც ნაშრომში არ არის მოხსენიებული ან ციტირებული სათანადო წესების შესაბამისად.“

თათია თვარაძე

2024 წლის 25 ივნისი

აბსტრაქტი

საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სტატისტიკურ მონაცემებზე დაყრდნობით, 2018 წლის შემდგომ განსაკუთრებით აქტუალური ხდება უძრავი ნივთის ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით, მეორე მხრივ კი, სწორედ ამავე პერიოდიდან რადიკალურად იწყებს კლებას იპოთეკის ისეთი ტრანზაქციების რეგისტრაციის ოდენობა, რომელშიც იპოთეკარს წარმოადგენს ფიზიკური პირი. აღნიშნული არ არის უბრალო დამთხვევა და პირდაპირ უკავშირდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში 2018 წლის 21 ივლისს განხორციელებულ „იპოთეკის რეფორმას“.

იპოთეკის თავში შესული ხსენებული ცვლილებებით დადგინდა ფიზიკურ პირებს შორის სასესხო ურთიერთობის წარმოების ახლებური რეგულაცია და გამოირიცხა სასესხო ვალდებულების უზრუნველყოფა უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვის გზით. რეფორმამ მსესხებლებისათვის დააწესა საკუთრების უფლებით სარგებლობის ინტენსიური შეზღუდვა, შედეგად კი ბაზარზე დაინერგა კანონის გვერდის ავლის ალტერნატიული მექანიზმი მოჩვენებითი ნასყიდობა გამოსყიდვის სახით.

წინამდებარე კვლევაში დეტალურად იქნება განხილული სესხის უზრუნველყოფისათვის დადებული უძრავი ნივთის მოჩვენებითი ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების ნაკლოვანი მხარე და მისი თანმხლები რისკები. მკითხველი გაეცნობა „იპოთეკის რეფორმით“ განპირობებულ პრაქტიკულ სამართლებრივ გამოწვევებსა და მოჩვენებითი გარიგებების ჩანაცვლების სავარაუდო კანონიერ მექანიზმებს.

ნაშრომში წარმოდგენილია არაერთი სამართალმცოდნის მრავალფეროვანი და ურთიერთსაწინააღმდეგო მოსაზრებანი დასმული პრობლემატური საკითხის ირგვლივ. კვლევის ერთ-ერთი ქვეთავი კი ეთმობა უშუალოდ სასამართლო პრაქტიკის განხილვას, რაც მკითხველს მისცემს შესაძლებლობას თავადვე გააანალიზოს ის ქაოსური მოცემულობა, რომელიც სამართლის თეორიულ და პრაქტიკულ ნაწილში თანაბარი სიმძაფრით შემოიტანა რეფორმირებულმა იპოთეკის სამართალმა.

საკვანძო სიტყვები : ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით, მოჩვენებითი გარიგება, იპოთეკის რეფორმა, მევახშეობა, მოსახლეობის ჭარბვალიანობა.

Abstract

Based on the statistical data of the National Agency of Public Registry of Georgia, after 2018, the purchase of immovable property with the right of redemption becomes especially relevant, on the other hand, from the same period, the amount of registration of such mortgage transactions, in which the mortgagor is a natural person, starts to decrease radically. This is not a mere coincidence and is directly related to the "mortgage reform" implemented in the Civil Code of Georgia on July 21, 2018.

With the mentioned changes in the mortgage chapter, the updated regulation of the loan relationship between individuals was established and the securing of the loan obligation by the mortgage of real estate was excluded. The reform imposed intensive restrictions on borrowers' use of property rights, and as a result, an alternative mechanism for circumventing the law was introduced in the market in the form of a sham/hypothetical purchase.

In the present study, the flawed side of the contract for the fictitious purchase of real estate pledged to secure the loan with the right of redemption and the accompanying risks will be discussed in detail. Readers will be introduced to the practical legal challenges posed by "mortgage reform" and the likely legal mechanisms to replace sham transactions.

The article presents diverse and conflicting opinions of many legal experts around the problematic issue. One of the sub-chapters of the research is devoted to the discussion of judicial practice, which will allow the reader to analyze the chaotic situation that the reformed mortgage law brought with equal intensity to the theoretical and practical part of the law.

Key words: *Purchase with right of redemption, sham transaction, hypothetical deal, mortgage reform, foreclosure, population and debt.*