გამქირავებლის უფლებების დაცვის სამართლებრივი მექანიზმები საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში-ქართული და გერმანული პრაქტიკის შედარება

ნინო უსტიაშვილი

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

კერძო(ბიზნეს) სამართლის სამაგისტრო პროგრამა

ხელმძღვანელი: თათა ერქვანია, მოწვეული ლექტორი

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი

თბილისი, 2026

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.”

ნინო უსტიაშვილი

2026 წლის 18 იანვარი

აბსტრაქტი

მოცემული ნაშრომი ეძღვნება საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტისას გამქირავებლის უფლებების დაცვის სამართლებრივი მექანიზმების სიღრმისეულ ანალიზს ქართულ სამართლებრივ სივრცეში და მის შედარებას გერმანულ სამართალთან. კვლევის მთავარი მიზანია განისაზღვროს, რამდენად ეფექტიანია არსებული ქართული რეგულაციები საკუთრების უფლების რეალური დაცვის უზრუნველსაყოფად და რამდენად შეესაბამება ისინი ევროპულ სამართლებრივ სტანდარტებს.

ნაშრომის პირველ თავში გაანალიზებულია ქირავნობის ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნება, მისი სოციალური და ეკონომიკური ფუნქცია, ასევე დიფერენცირებული მიდგომა ხელშეკრულების შეწყვეტისა და მისგან გასვლის საკითხებში. განსაკუთრებული ყურადღება გამახვილებულია ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპსა და საცხოვრებლის სოციალური ფუნქციის ურთიერთდაპირისპირებაზე, რაც ქმნის სამართლებრივი ინტერპრეტაციის სირთულეებს ქართულ სამართალში. ამავე თავში დადგენილია, რომ მოქმედი რეგულაციები ვერ უზრუნველყოფს მხარეთა ინტერესთა თანასწორ დაცვას, განსაკუთრებით იმ შემთხვევებში, როდესაც მოიჯარე არ ასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს ან აჭიანურებს ქონების დაბრუნების პროცესს.

მეორე თავი იკვლევს გამქირავებლის უფლებების დაცვის პრაქტიკულ დაბრკოლებებს. სასამართლო მექანიზმების ფორმალიზმი და პროცესების ხანგრძლივობა იწვევს საკუთრების უფლების ფაქტობრივ პარალიზებას, ხოლო აღსრულების ბიუროკრატიული სტრუქტურა ხელს უშლის გადაწყვეტილებების დროულ შესრულებას. გამქირავებელი იძულებულია წლების განმავლობაში დაელოდოს საკუთარი ქონების დაბრუნებას, რაც არღვევს სამართლიანი სასამართლოსა და საკუთრების დაცვის კონსტიტუციურ პრინციპებს. ნაშრომში დასაბუთებულია, რომ აღნიშნული პრობლემების გადაჭრა მოითხოვს სამართლის ინტერპრეტაციის მოდერნიზაციას, სასამართლო სპეციალიზაციასა და ქირავნობის სფეროში პროცედურული რეფორმების დანერგვას.

მესამე თავში განხილულია გერმანული სამართლის მოდელი, რომელიც ეფუძნება Bürgerliches Gesetzbuch-ის BGB (გსკ) რეგულაციებს და ქმნის სამართლებრივად გამჭვირვალე, პროგნოზირებად და სოციალური პასუხისმგებლობით გაჯერებულ სისტემას. გერმანული ფედერალური სასამართლოს (Bundesgerichtshof) გადაწყვეტილებები წარმოაჩენს დინამიურ ინტერპრეტაციას, რომლის მიზანია პროპორციულობის შენარჩუნება გამქირავებლის საკუთრების უფლებასა და მოიჯარის საცხოვრებელ სტაბილურობას შორის. ამ მოდელში სასამართლო პრაქტიკა ქმნის სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვნების გარანტიას, რაც უზრუნველყოფს სამართლებრივი სიცხადისა და პროგნოზირებადობის მაღალ სტანდარტს.

ნაშრომის თეორიულ-პრაქტიკული მნიშვნელობა მდგომარეობს იმაში, რომ იგი პირველად ახორციელებს გერმანული და ქართული ქირავნობის სამართლის კომპარატიულ ანალიზს გამქირავებლის უფლებების დაცვის ჭრილში. კვლევა იძლევა რეკომენდაციებს ქართული სამართლის სისტემის სრულყოფისთვის: კერძოდ, ქირავნობის ურთიერთობების სპეციალიზებული სასამართლო განხილვის დანერგვას, აღსრულების მექანიზმების გამარტივებას, და გერმანული პროპორციულობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპების ინტეგრაციას ეროვნულ სამართალში.

გარდა ამისა, ნაშრომი მიუთითებს მომავალ კვლევის პერსპექტივებზე, რომლებიც უკავშირდება ქირავნობის სამართლის ეკონომიკური გავლენის შეფასებას, სასამართლო პრაქტიკის ერთგვაროვნების უზრუნველყოფის გზებსა და სამართლებრივი კულტურის ტრანსფორმაციას ევროპული სტანდარტების შესაბამისად.

საკვანძო სიტყვები: ქირავნობა, გამქირავებლის უფლებები, საკუთრების უფლება, Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), სამართლებრივი პროპორციულობა.

Abstract

This paper is devoted to an in-depth analysis of the legal mechanisms for protecting the rights of the landlord upon termination of a residential tenancy agreement in the Georgian legal space and its comparison with German law. The main goal of the study is to determine how effective the existing Georgian regulations are in ensuring the real protection of property rights and to what extent they comply with European legal standards.

The first chapter of the work analyzes the legal nature of the rental agreement, its social and economic function, as well as a differentiated approach to the issues of termination and withdrawal from the agreement. Special attention is paid to the contradiction between the principle of freedom of contract and the social function of housing, which creates difficulties of legal interpretation in Georgian law. The same chapter establishes that the current regulations cannot ensure equal protection of the interests of the parties, especially in cases where the tenant does not fulfill the obligations stipulated by the agreement or delays the process of returning the property.

The second chapter examines the practical obstacles to protecting the rights of landlords. The formalism of judicial mechanisms and the length of the processes lead to the actual paralysis of property rights, while the bureaucratic structure of enforcement prevents timely execution of decisions. The landlord is forced to wait for years to return his property, which violates the constitutional principles of a fair trial and property protection. The paper argues that solving these problems requires the modernization of legal interpretation, judicial specialization, and the introduction of procedural reforms in the field of tenancy.

The third chapter discusses the German legal model, which is based on the regulations of the Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) and creates a legally transparent, predictable and socially responsible system. The decisions of the German Federal Court (Bundesgerichtshof) present a dynamic interpretation aimed at maintaining proportionality between the landlord's property rights and the tenant's residential stability. In this model, case law creates a guarantee of legal development and uniformity, which ensures a high standard of legal clarity and predictability.

The theoretical and practical significance of the work lies in the fact that it is the first to carry out a comparative analysis of German and Georgian tenancy law in the context of protecting the rights of the landlord. The study provides recommendations for improving the Georgian legal system: in particular, the introduction of specialized judicial review of tenancy relations, simplification of enforcement mechanisms, and integration of the German principles of proportionality and good faith into national law.

In addition, the paper points to future research perspectives related to assessing the economic impact of tenancy law, ways to ensure uniformity of judicial practice, and the transformation of legal culture in line with European standards.

Keywords: tenancy, landlord's rights, property rights, Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), legal proportionality.