

წინარე ნასყიდობისა და ნასყიდობის ხელშეკრულებათა
ურთიერთმიმართება და პრაქტიკული პრობლემები

მარიამ გეთია

სამაგისტრო ნაშრომი წარდგენილია ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის კერძო
(ბიზნეს) სამართლის ფაკულტეტზე კერძო სამართლის მაგისტრის აკადემიური
ხარისხის მინიჭების მოთხოვნების შესაბამისად

კერძო (ბიზნეს) სამართალი

თემის ხელმძღვანელი: მაია სულხანიშვილი

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი

თბილისი, 2026

განაცხადი

წინამდებარე სამაგისტრო ნაშრომის ავტორი ვაცხადებ, რომ ნაშრომი შექმნილია ჩემი დამოუკიდებელი კვლევისა და შრომის შედეგად და წარმოადგენს ჩემს ორიგინალურ ნამუშევარს. ნაშრომში გამოყენებული ყველა წყარო სათანადოდ არის მითითებული და დაცულია აკადემიური ციტირების წესები. მასში არ არის გამოყენებული სხვა ავტორების მიერ გამოქვეყნებული, გამოსაქვეყნებლად მიღებული ან აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად წარდგენილი მასალები შესაბამისი მითითებისა და აღნიშვნის გარეშე.

მარიამ გეთია

2026 წელი

აბსტრაქტი

წინამდებარე ნაშრომი ეხება წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების სამართლებრივ ბუნებას, მის ურთიერთმიმართებას ძირითად ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან და პრაქტიკაში წარმოშობილ სამართლებრივ პრობლემებს. კვლევის აქტუალობა განპირობებულია იმით, რომ წინარე ხელშეკრულება ფართოდ გამოიყენება სამოქალაქო ბრუნვაში, განსაკუთრებით უძრავი ქონების სფეროში, თუმცა მისი სამართლებრივი კვალიფიკაცია, ფორმის მოთხოვნები და დაცვის მექანიზმები ქართულ სამართალში დღემდე არაერთ პრობლემურ საკითხს წარმოშობს.

ნაშრომის მიზანია წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების ინსტიტუტის კონცეპტუალური გაანალიზება, მისი გამიჯვნა მომიჯნავე სამართლებრივი კონსტრუქციებისგან, მათ შორის ბეს ხელშეკრულებისგან, ასევე სასამართლო პრაქტიკაში არსებული წინააღმდეგობების გამოვლენა და შეფასება. კვლევა ეფუძნება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ნორმების, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკის, გერმანული სამართლისა და ევროპული კერძო სამართლის მოდელური წესების შედარებით ანალიზს.

ნაშრომში გამოკვეთილია, რომ ქართული სასამართლო პრაქტიკა წინარე ხელშეკრულების სამართლებრივ ბუნებასა და მისგან გამომდინარე დაცვის საშუალებებთან დაკავშირებით ყოველთვის თანმიმდევრული არ არის. განსაკუთრებული ყურადღება ეთმობა ფორმის მოთხოვნების, ძირითადი ხელშეკრულების არსებითი პირობების განსაზღვრულობის, ხელშეკრულების იძულებითი შესრულების, „ორმაგი გაყიდვის“ პრობლემისა და საჯარო რეესტრის როლის ანალიზს. კვლევა აჩვენებს, რომ მოქმედი სამართლებრივი მექანიზმები ხშირად ვერ უზრუნველყოფს წინარე ხელშეკრულების მხარის ეფექტიან დაცვას, განსაკუთრებით მაშინ, როდესაც საქმე ეხება მესამე პირებთან ურთიერთობასა და კეთილსინდისიერი შემძენის ინტერესებს. ნაშრომის ფარგლებში ჩამოყალიბებულია რეკომენდაციები წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების სამართლებრივი რეგულირების სრულყოფისა და დაცვის მექანიზმების გაძლიერების მიზნით. კვლევის შედეგები ხელს უწყობს წინარე ხელშეკრულების

ინსტიტუტის უფრო მკაფიო გააზრებას და ქართული სახელშეკრულებო სამართლის განვითარების მიმართულებების განსაზღვრას.

საკვანძო სიტყვები: „ორმაგი გაყიდვა“; საჯარო რეესტრის როლი, იძულებითი შესრულება, წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება.

Abstract

This thesis examines the legal nature of the preliminary contract of sale, its relationship with the principal contract of sale, and the legal issues arising in practice. The relevance of the research stems from the fact that preliminary contracts are widely used in civil transactions, particularly in the field of real estate, while their legal qualification, formal requirements, and mechanisms of protection continue to raise a number of problematic issues under Georgian law.

The purpose of the thesis is to provide a conceptual analysis of the institution of the preliminary contract of sale, to distinguish it from related legal constructions, including the earnest money agreement, and to identify and assess inconsistencies in judicial practice. The research is based on a comparative analysis of the provisions of the Civil Code of Georgia, the case law of the Supreme Court of Georgia, German law, and the model rules of European private law.

The thesis demonstrates that Georgian judicial practice is not always consistent regarding the legal nature of the preliminary contract and the remedies arising therefrom. Particular attention is paid to the analysis of formal requirements, the certainty of the essential terms of the principal contract, specific performance, the problem of “double sale,” and the role of the Public Registry. The research shows that the existing legal mechanisms often fail to ensure effective protection of a party to a preliminary contract, especially in cases involving relations with third parties and the interests of a bona fide acquirer.

Within the framework of the thesis, recommendations are proposed for improving the legal regulation of preliminary contracts of sale and strengthening the mechanisms of legal protection. The findings of the research contribute to a clearer understanding of the institution of the preliminary contract and to identifying directions for the further development of Georgian contract law.

Keywords: Preliminary Sale and Purchase Agreement; Double Sale; Public Registry; Specific Performance.