

კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტი



სოფიკო ქურასბედიანი

**ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების
თვალთმაქცური ბუნება**

სამართლის სამაგისტრო საგანმანათლებლო პროგრამა

სამაგისტრო ნაშრომი შესრულებულია სამართლის მაგისტრის
აკადემიური ხარისხის მოასაპოვებლად

ხელმძღვანელი: ლევან დუნდუა
კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტის
სამართლის ფაკულტეტის ასოცირებული პროფესორი

თბილისი 2019

ანოტაცია

ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულება სამართლებრივი ბუნებით ემსგავსება სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებას, რაც შესაძლებლობას იძლევა, მოხდეს ერთი გარიგებით მეორე გარიგების თვალთმაქცურად დაფარვა, პრობლემა მაშინ წარმოიშობა, როცა გამოსყიდვის ხელშეკრულება ემსახურება კრედიტის უზრუნველყოფას, რაც დასაშვებია იმ შემთხვევაში თუ ხელშეკრულების შინაარსი კანონისთვის გვერდის ავლას არ ისახავს მიზნად.

ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების თვალთმაქცურ ხასიათთან დაკავშირებით პრობლემა უფრო გამწვავდა მას შემდეგ, რაც განხორციელდა მთელი რიგი საკანონმდებლო ცვლილებები სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების მარეგულირებელ ნორმებში, რის შემდეგაც მხარეებმა კანონის გვერდის ავლის მიზნით, ნაცვლად სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებისა დაიწყეს ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულებების გაფორმება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე ჩემი მიზანია დოქტრინის, სასამართლო პრაქტიკისა და უცხო ქვეყნის კანონმდებლობასთან შედარებით სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე სამაგისტრო ნაშრომში გამოვკვეთო გამოსყიდვის ხელშეკრულების თვალთმაქცურ ბუნებასთან დაკავშირებული ყველა პრობლემა და დასკვნის სახით დავსახო პრობლემის აღმოფხვრის შესაბამისი გზები.

Hypothetical nature of the purchase with the right of the redemption agreement

Abstract

Purchase with the right of redemption agreement with its legal nature resembles a loan and mortgage agreement, which gives the opportunity, to cover one transaction with another transaction, the problem arises when the redemption agreement serves the provision of credit, which may be allowable in case if the content of the agreement does not aim to avoid the rule of law.

The problem towards hypothetical nature of the purchase with the right of redemption agreement worsened since the series of legislative changes had been carried out in loan and mortgage agreement regulations, after which the sides instead of the loan and mortgage agreements have begun to make the purchase with the right of the redemption agreement with avoiding the law.

Based on abovementioned, my goal in the Master's Thesis is to find all the problems related to the hypocritical nature of the Redemption Agreement compared to the doctrine, judicial practice, and foreign legislation on the basis of legal analysis and draw the relevant ways of eliminating the problem as a conclusion.

სარჩევი

შესავალი	6
თავი I	
ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების ცნება და მნიშვნელობა.....	9
1.1. ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების თავისებურებები	9
1.2. გამოსყიდვის ოფცია, როგორც უფლებით სარგებლობისა და საკუთრებაში გადაცემის საფუძველი	16
1.3. გამოსყიდვის ხელშეკრულება გერმანიის კანონმდებლობის მიხედვით	23
1.4. უზრუნველყოფითი საკუთრება თუ ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით..	25
თავი II	
ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების თვალთმაქცური ბუნება	
სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებასთან მიმართებით	31
2.1 თვალთმაქცური გარიგების ცნება და მნიშვნელობა	31
2.2. სახელშეკრულებო თავისუფლება თუ თვალთმაქცური გარიგება	35
2.3 ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების თვალთმაქცური ბუნების განმსაზღვრელი ნიშან თვისებები დოქტრინისა და სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით	40
თავი III	
ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების კანონიერება სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაში საკანონმდებლო ცვლილებების შეტანის ფონზე....	45
3.1. გამოსყიდვის უფლების პრიორიტეტულობა იპოთეკის ინსტიტუტთან შედარებით.....	45
3.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლში საკანონმდებლო ცვლილებების მიმართება ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების კანონიერებასთან.....	50
3.3. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების რეგისტრაციის რაოდენობასთან დაკავშირებული სტატისტიკური მონაცემების ანალიზი.....	54

დასკვნა	55
გამოყენებული ლიტერატურა	58
გამოყენებული აბრევიატურების ნუსხა	62
დანართი.....	63

შესავალი

ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულება კერძო სამართლებრივ ურთიერთობებში საკმაოდ ხშირად გამოიყენება, კანონი კონკრეტულად არ განსაზღვრავს ხელშეკრულების რთული ფორმით დამოწმების აუცილებლობას, შესაბამისად გამოსყიდვის ხელშეკრულება, გარდა ნოტარიუსისა შეიძლება დამოწმდეს მარეგისტრირებელ ორგანოში. ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულება სამართლებრივი ბუნებით საკმაოდ ემსგავსება სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებას, რაც შესაძლებლობას იძლევა, მოხდეს ერთი გარიგებით მეორე გარიგების თვალთმაქცურად დაფარვა. პრობლემა მაშინ წარმოიშვება, როცა გამოსყიდვის ხელშეკრულება ემსახურება კრედიტის უზრუნველყოფას, რაც დასაშვებია იმ შემთხვევაში თუ ხელშეკრულების შინაარსი კანონისთვის გვერდის ავლას არ ისახავს მიზნად, გასათვალისწინებელია, რომ ზოგიერთ შემთხვევაში პირები დებენ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებას, თუმცა ამ ხელშეკრულებას აფორმებენ როგორც გამოსყიდვით ნასყიდობის ხელშეკრულებას. კერძოდ გამსესხებელს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ვალდებულების სახით უფორმდება ქონება საკუთრებაში, მსესხებელს გადაეცემა გამსხესებლის მიერ სესხის თანხა, ხოლო, მხარეების მიერ განსაზღვრულ ვადაში სესხის დაუბრუნებლობის შემთხვევაში გამსესხებელი ისაკუთრებს ბინას. ასეთ შემთხვევებთან დაკავშირებით სასამართლომ მიიღო არაერთი გადაწყვეტილება, რომლითაც განმარტა რომ, ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილია ვინაიდან ის მოსაჩვენებლადაა დადაებული. კერძოდ სასამართლოს განმარტებით მხარეების ნამვილი ნება იყო დაედოთ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, თუმცა ეს სურვილი დაფარეს ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ამიტომ ეს უკანასკნელი ბათილად მიიჩნია. სასამართლოს გამარტებით ბათილი ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების მარეგულირებელი ნორმები.

მნიშვნელოვანია რომ 2019 წლის პირველი იანვრიდან ძალაში შევიდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების მარეგულირებელ ნორმებში ცვლილება, კერძოდ, ფიზიკურ პირზე (მათ შორის ინდივიდუალურ მეწარმეზე) გასაცემი სესხის უზრუნველსაყოფად არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს უძრავი ქონება,

აღნიშნული ცვლილების მიზანს წარმოადგენდა ე.წ მევახშეებზე სახელმწიფო კონტროლის გარკვეულ წილად გავრცელება, ვინაიდან ე.წ მევახშეების მიერ გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულებების საფუძველზე უამრავი ადამიანი დაზარალდა, ფაქტობრივად ადამიანები კარგავდნენ უძრავ ქონებას, რომელიც ხშირ შემთხვევაში წარმოადგენდა ერთადერთ საცხოვრებელ სახლს. მიუხედავად საკანონმდებლო ცვლილებებისა კანონმდელის მიზანი, აღმოეფხვრა ის სამართლებრივი შედეგი რაც კერძო იპოთეკარების შემთხვევაში დგებოდა, ვერ იქნა რეალიზებული, რადგან ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულება სხვა არაფერია თუ არა კერძო იპოთეკარების მიერ დადებული იპოთეკის ხელშეკრულების იმიტაცია, იმ განსხვავებით რომ სამართლებრივი შედეგი, გამოსყიდვის ხელშეკრულების დროს უფრო მარტივად დგება, ვინაიდან, როგორც კი ამოიწურება გამყიდველის მიერ უძრავი ქონების გამოსყიდვის ვადა, მყიდველი ცალმხრივად, განცხადების საფუძველზე მიმართავს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და ხდება უძრავი ქონების სრულფასოვანი მესაკუთრე.

ერთი საკითხია, როდესაც გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება ხშირად თვალთმაქცურად ფარავს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებას, ხოლო მეორე საკითხია თვითონ ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების, დასაშვებობა საკანონმდებლო დონეზე, ვინაიდან სამართლებრივი ბუნებით ის იდენტურია საკუთრების უზრუნველმყოფ გადაცემასთან, რომლის საკანონმდებლო დონეზე რეგლამენტაციაზე კანონმდებელმა უარი განაცხადა. საინტერესოა რატომ ცდილობენ სამართლის სუბიექტები კანონის გვერდის ავლის გზით გამოიყენონ ისეთი სამართლებრივი ინსტიტუტები, რომლის რეგლამენტაციაზეც კანონმა უარი თქვა?

კვლევის მიზანია:ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების თვალთმაქცური ბუნების განსაზღვრა, რომელიც გულისხმობს, როგორც ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნების სიღრმისეულ შესწავლას, ასევე თვალთმაქცური გარიგების არსის და ნიშან თვისებების განსაზღვრასაც.

კვლევის საგანია: ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების თვალთმაქცური ბუნების განსაზღვრასთან დაკავშირებით, როგორც დოქტრინის ასევე სასამართლო პრაქტიკის მიმოხილვა, ასევე შედარებით სამართლებრივი ანალიზი უცხო ქვეყნის კანონმდებლობასთან

კვლევის მეთოდი: ნაშრომში გარკვეული საკითხების სიღრმისეულად შესწავლის მიზნით, გამოყენებული იქნება შედარებით- სამართლებრივი, ლოგიკური და სისტემური კვლევის მეთოდები.

ნაშრომის სტრუქტურა. ნაშრომი შედგება ანოტაციის, შესავლის, სამი თავის, ცხრა ქვეთავისა და დასკვნისგან. ნაშრომს ერთვის გამოყენებული ლიტერატურის ნუსხა.

თავი I

ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების ცნება და მნიშვნელობა

1.1. ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების თავისებურებები

კერძო სამართლის სუბიექტები თავიანთ ქონებრივ, პირად თუ სხვა სახის ინტერესებს იკმაყოფილებენ და ახორციელებენ მოქმედებების ან უმოქმედობების გზით, ამგვარ მოქმედებებს და უმოქმედობებს ეწოდება გარიგება, თუ რა თქმა უნდა მათ მოჰყვება სამართლებრივი შედეგი - ანუ სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობა, შეცვლა ან შეწყვეტა.¹ “გარიგება სამოქალაქო სამართლის ცენტრალურ ინსტრუმენტს წარმოადგენს, იგი კერძო ავტონომიისა და სახელშეკრულებო თავისუფლების განხორციელების მნიშვნელოვანი სამართლებრივი ინსტრუმენტია.”²

ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულება გარიგების ერთ-ერთი სახეა, ის ნასყიდობის ერთ-ერთ სპეციფიკურ სახეს წარმოადგენს, რომელიც გარკვეული ნიშან-თვისებებით ხასიათდება. ნასყიდობის ხელშეკრულებით მხარეებმა შეიძლება გაითვალისწინონ გამყიდველის მიერ გაყიდული ნივთის უკან გამოსყიდვის უფლება, ვადა, რომლის განმავლობაშიც შეიძლება გამოსყიდვის უფლების გამოყენება არ შეიძლება აღემატებოდეს 10 წელს, ამასთან ამ ვადის გაგრძელება დაუშვებელია.³ გამოსყიდვის ვადის განსაზღვრა ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების ერთ-ერთი არსებითი პირობაა, წინააღმდეგ შემთხვევაში მიიჩნევა რომ მხარეებმა ნასყიდობის ვადად განსაზღვრეს 10 წელი, აღნიშნულთან დაკავშირებით მეტად საინტერესოა უზენაესი სასამართლოს ერთ-ერთი გადაწყვეტილება, რომელშიც მოსარჩელე,

¹თუმანიშვილი გ. გარიგებები(სამართლებრივი ბუნება და ნორმატიული რეგულირება), ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი, თბილისი, 2012წ. გვ. 2

²ჭანტურია ლ. სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I, თბილისი, 2017წ. გვ. 286

³ჭეჭელაშვილი ზ., სახელშეკრულებო სამართალი, გამომცემლობა „ბონა კაუზა“ თბილისი, 2014წ. გვ.263

(მყიდველი) ითხოვდა გამოსყიდვის უფლების გაუქმებას, ვინაიდან გამოსყიდვის ხელშეკრულებაში არ იყო გათვალისწინებული გამოსყიდვის ვადა, სასამართლომ განმარტა, რომ თუკი გამოსყიდვის ხელშეკრულებაში არ არის მითითებული გამოსყიდვის ვადა მასზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 514-ე მუხლით განსაზღვრული 10 წლიანი ვადა, ასევე, გამოსყიდვის უფლების ვადის ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ ხელშეკრულების მონაწილე მხარეთა შეთანხმებით, ასევე რაც შეეხება კასატორის პოზიციას სხვა საცხოვრებლის არქონისა და ჯანმრთელობის გაუარესების მოტივით ხელშეკრულების ამა თუ იმ დებულების გაუქმების თაობაზე, პალატა მას არ იზიარებს და განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის არც ერთი დებულება მსგავსი სამართლებრივი საფუძვლით გამოსყიდვის ვადის შემცირებისა თუ მისი გაუქმების შესაძლებლობას არ ითვალისწინებს, შესაბამისად, კასატორის ეს პოზიციაც გაუმართლებელია.⁴

გამოსყიდვის ხელშეკრულებით თავდაპირველი გამყიდველი იტოვებს უფლებას, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის განმავლობაში ცალმხრივი ნების გამოვლენით გამოისყიდოს ნასყიდობის საგანი. ცხადია, გამოსყიდვის ცალმხრივი უფლება თავდაპირველ ხელშეკრულებაში გათვალისწინებულ მხარეთა შორის არსებულ შეთანხმებას ეფუძნება, როგორც ერთ-ერთი სახელშეკრულებო პირობა, სწორედ ამ პირობის შესრულების შედეგია გამოსყიდვის ხელშეკრულების დადება.⁵ გამოსყიდვის უფლებით დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება განსხვავდება ჩვეულებრივი ნასყიდობის ხელშეკრულებისგან, გამოსყიდვის უფლებით დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით მყიდველიშეზღუდული მესაკუთრეა, ეს კი გულისხმობს, რომ გამყიდველის მიერ გამოსყიდვის უფლების განხორციელებამდე, მყიდველს ეზღუდება ნაყიდი საგნის გასხვისება გამყიდველის თანხმობის გარეშე, ამდენად აღნიშნულ შემთხვევაში საკუთრებას დაკარგული აქვს სუბსტანციურობა, რასაც ვერ ვიტყვით სხვა შემთხვევაში სრულუფლებიანი მესაკუთრის მიმართ, თუ მისი ნივთისადმი თავისუფალი მოპყრობა საფრთხეს არ უქმნის მესამე პირთა

⁴ უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 26 ივნისის №ას-527-493-2017 გადაწყვეტილება

⁵ს. ჩაჩავა., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ონლაინ კომენტარი, მუხ.509, იხ: <http://www.gccc.ge/wp-content/uploads/2016/06/Artikel-509.pdf> [21.06.2019]

ინტერესებს.⁶გამოსყიდვა ხორციელდება თავდაპირველი ფასით, მაგრამ თუ კი გამოსყიდვამდე გაიზარდა ნივთის ღირებულება მყიდველს შეუძლია მოითხოვოს თანხა გაზრდილი ღირებულებისათვის და პირიქით, თუ გამოსყიდვის მომენტამდე ნივთის ღირებულება შემცირდა, გამოსყიდვის უფლების მქონე პირს შეუძლია მოითხოვოს ამ თანხის გამოკლება. გამოსყიდვის დათქმით ნივთზე მიღებული საკუთრების უფლება შეზღუდულია, მყიდველს იმ ვადაში რომლის განმავლობაშიც შეიძლება გამოსყიდვის უფლების გამოყენება არ შეუძლია ნივთის გასხვისება, ეს ნორმა იმპერატიულია და მისი საწინააღმდეგო შეთანხმება ბათილია.⁷ მნიშვნელოვანია, რომ ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების მხარეებს კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში შეუძლიათ მოითხოვონ გამოსყიდვის დროს ფასის გაზრდა ან შემცირება, იმის გათვალისწინებით, თუ რა მდგომარეობაში იმყოფება გამოსასყიდი ნივთი. კერძოდ მყიდველს უფლება აქვს მოითხოვოს ის თანხა რომლითაც გაიზარდა საქონლის ღირებულება გამოსყიდვის მომენტამდე სასარგებლო დანახარჯების შედეგად(მაგალითად, ნივთის შეკეთებით, ნივთის გაუმჯობესებით, მაშასადამე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არ ივალისწინებს გამოსასყიდი ფასის გაზრდის შესაძლებლობას, თუ გამოსყიდვიდ უფლების განხორციელებამდე გაიზარდა გამოსასყიდი ნივთის საბაზრო ფასი. თავის მხრივ გამომსყიდველს, ანუ თავდაპირველ გამყიდველსაც შეუძლია მოითხოვოს საქონლის ფასის შემცირება იმ თანხის ოდენობით რომლითაც შემცირდა საქონლის ღირებულება მის გამოსყიდვამდე(მაგალითად ნივთის ნორმალური სამეურნეო გამოყენება, ნივთის გაცვეთა).⁸

გამოსყიდვის ხელშეკრულების ფარგლებში გამოსყიდვის განხორციელებამდე, ანუ ნასყიდობის ხელშეკრულებასა და გამოსყიდვის უფლების გამოყენებას შორის პერიოდში ეკუთვნის მიღებული სარგებელი.⁹

⁶კუბლაშვილი პ. „საკუთრების უფლების ექსკლუზიური ხასიათი vs ოფციის რეგისტრირებისათვის გაცხადებული ნება,მართლმსაჯულება და კანონი, თბილისი 2017,გვ.140

⁷ჭეჭელაშვილი ზ, სახელშეკრულებო სამართალი,თბილისი, 2010, გვ263

⁸ ძლიერიშვილი ზ.,ნასყიდობის ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნება, გამომცემლობა“მერიდიანი“თბილისი,2006,გვ.66

⁹ჩაჩავას.,საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ონლაინ კომენტარი, მუხ.509, იხ: <http://www.gccc.ge/wp-content/uploads/2016/06/Artikel-509.pdf> [12.06.2019]

„გამოსყიდვის ხელშეკრულება შეიძლება დაიდოს შეუზღუდავად, ნებისმიერ ბრუნვაუნარიან ხელშეკრულების საგნის მიმართ. ეს შეიძლება იყოს უფლება, წილი, საწარმო, ქონება და სხვ.“¹⁰ გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დროს სახეზეა ხელშეკრულებით განსაზღვრული უფლება, რომლითაც ხელშეკრულების მონაწილე ერთ-ერთი მხარეს, ხელშეკრულებით დათქმული პირობებიდან გამომდინარე ეძლევა შესაძლებლობა განახორციელოს ნაკისრი ვალდებულება და შეიძინოს საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე ან უარი თქვას მის შესრულებაზე. „ოფცია არის უფლება და არა ვალდებულება, დათქმული ვადის გასვლის შემდეგ ნივთის მესაკუთრეს ეხსნება გამომსყიდველისთვის ქონების მიყიდვის ვალდებულება.“¹¹ გამოსყიდვის შესახებ შეთანხმება იმავე ფორმით უნდა დაიდოს, რაც თავად ხელშეკრულებისათვის არის გასაზღვრული. გამოსყიდვის შესახებ შეთანხმება შეიძლება თავდაპირველი ხელშეკრულებით ან შემდგომ დადებული დამოუკიდებელი ხელშეკრულებით იყოს შეთანხმებული.¹² „გამოსყიდვა ხორციელდება მეორე მხარის მიმართ გამომსყიდველის მიერ განხორციელებული ცალმხრივი მიღებასავალდებულო ნების გამოვლენით. მხარის თანხმობა ან რაიმე სახის რეაგირება აღნიშნულზე საჭირო არ არის.“¹³ გამოსყიდვის ხელშეკრულება დაიდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ გამყიდველი ისარგებლებს გამოსყიდვის უფლებით. ეს მისი მხრიდან არის ცალმხრივი ნების გამოვლენა, მას შემდეგ, რაც ფორმდება ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულება ნაყიდი ნივთი გადადის მყიდველთან, იგი არ შეიძლება დარჩეს გამყიდველის მფლობელობაში, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდნენ, გამოსყიდვის ცნება არ იძლევა იმის განმარტებას, თუ რა შემთხვევაში ექნება გამყიდველს გაყიდული ნივთის

¹⁰ჩაჩავას.,საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ონლაინ კომენტარი, მუხ.509, იხ: <http://www.gccc.ge/wp-content/uploads/2016/06/Artikel-509.pdf>[21.06.2019] [12.06.2019]

¹¹ ხუბაშვილი თ. „საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული საჯარო რეესტრში რეგისტრირებადი ვალდებულებები“ ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, „სამართლის ჟურნალი“ № 2, თბილისი,2016, გვ. 157

¹²ჩაჩავა ს.,საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ონლაინ კომენტარი,მუხ.509,იხ: <http://www.gccc.ge/wp-content/uploads/2016/06/Artikel-509.pdf> [12.06.2019]

¹³ჩაჩავა ს.,საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ონლაინ კომენტარი,მუხ. 510, იხ<http://www.gccc.ge/>, 27.05.2016,გვ.1

გამოსყიდვის უფლება, ამიტომ გამყიდველს შეუძლია, ცალმხრივად, შეუზღუდავად გამოიყენოს გამოსყიდვის უფლება. გამომდინარე იქიდან, რომ გამოსყიდვის განხორციელება გამყიდველის მხოლოდ უფლებაა და არა მოვალეობა, მყიდველს არა აქვს უფლება დაავალდებულოს გამყიდველი გამოისყიდოს ნივთი. როდესაც გამყიდველი დააპირებს ნივთის გამოსყიდვას მან ამის შესახებ უნდა აცნობოს, რაზედაც მყიდველმა თავის მხრივ, უნდა აცნობოს პასუხი გამყიდველის მიერ მითითებულ ან გონივრულ ვადაში. ასევე თუ თავად მყიდველი დააპირებს ნაყიდი ნივთის გაყიდვას და გამოსყიდვის უფლების განხორციელების ვადა ჯერ კიდევ არ არის გასული, მაშინ იგი ვალდებულია უპირველესად, აცნობოს გამოსყიდვის უფლების მქონე პირს, რომელმაც თავისი ნება გამოსყიდვის უფლების გამოყენების შესახებ უნდა აცნობოს მყიდველს მითითებულ ან გონივრულ ვადაში, თუ გამყიდველი დადგენილ ვადაში არ გამოავლენს თავის ნებას გამოსყიდვაზე, ავტომატურად იგულისხმება, რომ იგი უარს აცხადებს გამოსყიდვის უფლების გამოყენებაზე, ამ შემთხვევაში, მყიდველს უფლება აქვს გაასხვისოს ნივთი სხვა პირზე.¹⁴ სანტერესოა, თუ კი კრედიტორი აყოვნებს შესრულების მიღებას, რის საფუძველზე უნდა დაადასტუროს მოვალემ აღნიშნული გარემოება საჯარო რეესტრიში და თავად დარეგისტრირდეს ისევ უძრავი ქონების მესაკუთრედ. უზენაესმა სასამართლომ ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ „სსკ-ის 434-ე მუხლის შესაბამისად, კრედიტორის მიერ მიერ შესრულების დაყოვნების შემთხვევაში ა.დ-ს შეეძლო თანხის დეპონირება, რის შედეგადაც იგი გათავისუფლდებოდა შესაბამისი ვალდებულებისგან. თუმცა აღნიშნული გარემოება რამდენად უნდა შეაფასოს მარეგისტრირებელმა ორგანომ, ვინაიდან სასამართლოს უფლებამოსილებაა შეაფასოს კრედიტორი აყოვნებს თუ არა შესრულების მიღებას. ამასთან სსკ-ის 434-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, დეპონირებით მოვალე თავისუფლდება კრედიტორის წინაშე ვალდებულებისაგან. ამდენად თუ მოვალე საჯარო რეესტრს წარუდგენს ნოტარიუსის მიერ გაცემულ ცნობას(მტკიცებულებას) თანხის

¹⁴კუბლაშვილი პ.,საკუთრების უფლების ექსკლუზიური ხასიათი vs ოფციის რეგისტრირებისათვის გაცხადებული ნება,მართლმსაჯულება და კანონი, თბილისი 2017,გვ146

ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე შეტანის შესახებ. აღნიშნული ვალდებულების შეწყვეტის და პირვანდელი მესაკუთრის აღდგენის საფუძველი უნდა გახდეს საჯარო რეესტრისთვის. აქვე, ყურადღება უნდა მიექცეს ვალდებულების შესრულების დროს რამდენად განხორციელდა გამოსყიდვა ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში.¹⁵

როგორც ავღნიშნეთ გამოსყიდვის შესაძლებლობა, ეს არის გამყიდველის უფლება და არა მოვალეობა. გამორიცხული არ არის რომ გამყიდველს სულაც არ სურდეს ამ უფლების გამოყენება, მაგრამ, მიუხედავად ამისა მყიდველს უფლება არა აქვს გამოსყიდვის უფლების ვადის გასვლამდე გაასხვისოს ნაყიდი ნივთი(გაცვალოს, გაყიდოს, გააჩუქოს), თუ მყიდველი ნივთს მაინც გაასხვისებს, ან უფლებრივად დატვირთავს ასეთი გასხვისება იქნება ბათილი, შესაბამისად არ წარმოიშვება ის სამართლებრივი შედეგი რასაც მხარეები(თავდაპირველი მყიდველი და ახალი მყიდველი) გარიგების დადებისას ითვალისწინებდნენ. ასეთი ბათილი გასხვისების სამართლებრივი შედეგი იქნება ორივე მხარის აღდგენა პირვანდელ მდგომარეობაში, რადგან მოხდა, უფლებრივად ნაკლის მქონე ნივთის გასხვისება.¹⁶

მანამ, სანამ გამყიდველი გამოისყიდის ნივთს მყიდველს ეკუთვნის მიღებული სარგებელი.¹⁷ გამოსყიდვის უფლება შეიძლება გადაცემულ იქნეს მემკვიდრეობითაც, თუმცა აქვე განიხილება მოსაზრება, რომ ხელშეკრულებით შეიძლება აღნიშნული უფლების შეზღუდვა დაწესდეს, გამოსყიდვის უფლების გამოყენების შესაძლებლობის ვადის ფარგლებში მესაკუთრე ვალდებულია განახორციელოს ნასყიდობის საგანზე განსაკუთრებული ზრუნვა- პატრონობა. გამოსყიდვის უფლების განხორციელება ხდება ცალმხრივი მიღებასავალდებულო ნების გამოვლენით, რომელიც ნამდვილია მისი მიღებისთანავე, მეორე მხარის რეაგირება საჭირო არ არის. გამოსყიდვის უფლების მიმართ გამოიყენება 51-ე

¹⁵ზუბაშვილი თ. „საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული საჯარო რეესტრში რეესტრირებადი ვალდებულებები“ ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, „სამართლის ჟურნალი“ № 2, 2016, თბილისი, გვ. 157

¹⁶ პლიერიშვილი ზ., ნასყიდობის ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნება, გამომცემლობა „მერიდიანი“ თბილისი, 2006, გვ. 68

¹⁷ Dernburg, die Schuldverhältnisse nach dem Rechte des Deutschen Reichs und Preussens, 4. Aufl., Band 2, Einzelne Obligationen, 1909, S. 131

მუხლის შესაბამისი წესები, როგორც ნების გამოვლენის მისვლის, ასევე მისი გამოთხოვის პროცედურა (51-ე მე-2 ნაწილი), რამდენად უნდა გავრცელდეს გამოსყიდვის შესახებ ნების გამოვლენაზე ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სავალდებულო ფორმა, დასაფიქრებელია.¹⁸

¹⁸ჩაჩავას.,საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ონლაინ კომენტარი,მუხ. 510, იხ<http://www.gccc.ge/>, 27.05.2016,გვ.3

1.2. გამოსყიდვის ოფცია, როგორც უფლებით სარგებლობისა და საკუთრებაში გადაცემის საფუძველი

ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულება პრაქტიკაში განიხილება, როგორც უზრუნველყოფილი საკუთრების ერთ-ერთი სახე. ის ჩვეულებრივი ნასყიდობის ხელშეკრულებისგან იმით განსხვავდება, რომ გამოსყიდვის უფლებით დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით მყიდველი შეზღუდული მესაკუთრეა. ეს კი გულისხმობს, რომ გამყიდველის მიერ ნივთის გამოსყიდვის განხორციელებამდე მყიდველს ეზღუდება ნაყიდი საგნის გასხვისება გამყიდველის თანხმობის გარეშე. მყიდველის ზემოთ მოცემული უფლების შეზღუდვა არ ნიშნავს, რომ გამყიდველი კვლავ რჩება სრული მესაკუთრე და გადაწყვიტოს გაყიდული ნივთის სამართლებრივი ბედი, განკარგოს, ან სხვაგვარად დატვირთოს იგი, გამოსყიდვის უფლება სახელშეკრულებო უფლებაა გამოსყიდვის ხელშეკრულება დაიდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ გამყიდველი ისარგებლებს გამოსყიდვის უფლებით და გამოისყიდოს ნივთს, ნივთი ისევ გადავა გამყიდველის მფლობელობაში, სხვა შემთხვევაში, გამოსყიდვის განხორციელებამდე კი ნივთი რჩება მყიდველთან თუ შეთანხმებით სხვა რამ არ დადგინდა.¹⁹

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 509-ე მუხლის თანახმად, თუ გამყიდველს ნასყიდობის ხელშეკრულებით აქვს გამოსყიდვის უფლება, ამ უფლების განხორციელება დამოკიდებულია გამყიდველის ნებაზე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობისას, გამოსყიდვის უფლება ვალდებულების სახით რეგისტრირდება უძრავ ნივთებზე უფლებათარეესტრში.²⁰ ეს ის შემთხვევაა, როცა მოვალე, ნაცვლად იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისა, კრედიტორს თავის მოთხოვნის

¹⁹კუბლაშვილი პ. საკუთრების უფლების ექსკლუზიური ხასიათი vs ოფციის რეგისტრირებისათვის გაცხადებული ნება,მართლმსაჯულება და კანონი, თბილისი,2017, გვ.145

²⁰ საქართველოს კანონი საჯარო რეესტრის შესახებ, იხ.:

<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/20560?publication=22>[21.06.2019]

უზრუნველსაყოფად უძრავ ნივთზე საკუთრებას გადასცემს.²¹ „პრაქტიკაში ვხვდებით ისეთ შემთხვევებს, როდესაც არსებობს გამოსყიდვის უფლების, როგორც უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენების მცდელობა, რაც მხარეებს შორის ხშირად დავისა და მათ შორის არსებული შეთანხმების ბათილად ცნობის საფუძველიც ხდება. ამას განაპირობებს, ის, რომ გამოსყიდვი უფლების ამ კუთხით გამოყენების უშუალო სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს. გამოსყიდვის უფლების, როგორც უზრუნველყოფის საშუალებად გამოსყენების მცდელობის შემთხვევები განპირობებულია იმ შინაარსობრივი მსგავსებით, რომელიც არსებობს გამოსყიდვასა და სანივთო უზრუნველყოფის საშუალებებს შორის.“²²სანივთო სამართალში უზრუნველყოფის საშუალებები ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების ალბათობას გარკვეულწილად ზრდიან, მართალია ვალდებულებათა უმრავლესობას მოვალეები ნებაყოფლობით ასრულებენ, მაგრამ თვით ფაქტი, დამატებითი უზრუნველყოფის არსებობისა იმის წინაპირობაა, რომ მოვალემ ბოროტად არ გაოიყენოს კრედიტორის ნდობა. ამდენად „უზრუნველყოფის საშუალებათა ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი მიზანია კრედიტორთა დაცვა მოვალეთა თვითნებობისგან.“²³ „უზრუნველყოფა არის კრედიტორისთვის მინიჭებული უფლება, მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა უზრუნველყოფის საგნის რეალიზაციის ან სხვაგვარად გამოყენების გზით, ეს უფლება კრედიტორს შეიძლება ჰქონდეს კანონის ან ხელშეკრულების საფუძველზე.“²⁴ სამოქალაქო კოდექსი ზუსტად არ განსაზღვრავს უზრუნველყოფის საშუალებების ერთიან ამომწურავ ჩამონათვალს,რის გამოც პრაქტიკაში შეიძლება გამოყენებულ იქნას ისეთი უზრუნველყოფის საშუალება, რომელსაც სამოქალაქო კოდექსი საერთოდ არ იცნობს, მაგალითად საკუთრების უზრუნველყოფი გადაცემას, ამ ინსტიტუტის თანახმად ნივთის მესაკუთრე

²¹კუბლაშვილი პ. საკუთრების უფლების ექსკლუზიური ხასიათი vs ოფციის რეგისტრირებისათვის გაცხადებული ნება,მართლმსაჯულება და კანონი, თბილისი, 2017,გვ.140

²²ჩიტოშვილი თ. გამოსყიდვა და ოფცია, როგორც უფლებით სარგებლობისა და საკუთრებაში გადაცემის საფუძველი, ბესარიონ ზოიძე 60 საიუბილეო კრებული, თბილისი,2014, გვ.378

²³ჭანტურია ლ. კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი,გამომცემლობა სამართალი,თბილისი 2012,გვ. 34

²⁴ახვლედიანი ა. ვალდებულებითი სამართალი, თბილისი, 1999,გვ76

საკუთრებას ამ ნივთზე ფორმალურად გადასცემს კრედიტორს, ხოლო ნვთს კი ტოვებს თავის სრგებლობაში, მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ფორმალურად მის საკუთრებაში, მაგრამ ფაქტობრივად სხვის მფლობელობაში მყოფი ნივთის გამოთხოვა,²⁵ ანუ საკუთრების უზრუნველყოფი გადაცემის დროს ნივთი ვალდებულების უზრუნველყოფის მიზნით ფორმალურად გადაეცემა კრედიტორს, ვალდებულების შეუსრულებლობის შემდეგ კი ნივთი მას რჩება, ქართულ პრაქტიკაში მსგავსი ინსტიტუტის გამოხატულებაა რეგისტრირებული გირავნობა.

გამოსყიდვის უფლება უპირატესი შესყიდვის უფლების მგავსად რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში როგორც საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები. რეგისტრაციის მიზანია საჯარო ოყოს უძრავ ქონებაზე სამართლებრივი მდგომარეობა, რათა არასწორი ინფორმაციის არსებობის საფუძვლით არ გახდეს ბათილი ესა თუ ის გარიგება. „აღნიშნული ვალდებულების რეგისტრაცია მიზნად ისახავს მესაკუთრის პერსონალური ვალდებულებების შესრულების არსებობის საჯაროობას, შემძენის ინფორმირებულობა რეგისტრირებულ ვალდებულებებთან დაკავშირებით გამორიცხავს მის კეთილსინდისიერებას.“²⁶

საჯარო რეესტრის შესახებ აქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე გამოსყიდვის უფლებით უძრავი ნივთის ნასყიდობისას გამოსყიდვის უფლება ვალდებულების სახით რეგისტრირდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში. ²⁷ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 2010 წლის 7 დეკემბრის ცვლილების (№ 3888) განხორციელებამდე საჯარო რეესტრში ვალდებულებები რეგისტრირდებოდა,

²⁵ ჩიტოშვილი თ, გამოსყიდვა და ოფცია, როგორც უფლებით სარგებლობისა და საკუთრებაში გადაცემის საფუძველი, ბესარიონ ზოიძე 60 საიუბილეო კრებული, თბილისი, 2014, გვ.380

²⁶ შოთაძე თ., სამომავლო საკუთრების უფლების აღიარების პრობლემები ქართულ მართლმსაჯულებაში (თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012 წლის 5 იანვრის გადაწყვეტილების ანალიზი), გამომცემლობა „სამართალი და მსოფლიო“ თბილისი, 2015, გვ77

²⁷ ხუბაშვილი თ. საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული საჯარო რეესტრში რეგისტრირებადი ვალდებულებები“ ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, „სამართლის ჟურნალი“ № 2, 2016, თბილისი, გვ. 156

მოქმედი კანონმდებლობა არ აკეთებს დათქმას იმასთან დაკავშირებით, თუ ვალდებულებებდან რომლები ექვემდებარებიან საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, ამან კი ხელი შეუწყო არაერთგვაროვანი პრაქტიკის ჩამოყალიბებას, „საჯარო რეესტრი არის უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართლებრივ მონაცემთა რეესტრი და არა მესაკუთრის პერსონალურ ვალდებულებათა ნუსხა. უძრავი ქონების მესაკუთრის ცვლილება გავლენას არ ახდენს რეგისტრირებულ მონაცემებზე, ვინაიდან მოქმედებს რეგისტრირებულ უფლებათა მიდევნების პრინციპი შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.“²⁸ საკუთრებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები პერსონალურ შინაარსს ატარებს თუმცა გამოსყიდვის უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზანია ვალდებულების საჯაროობა, რომელიც გამორიცხავს გამოსყიდვის ვადის განმავლობაში შემძენის კეთილსინდისიერებას და ბათილად აცხადებს გამოსყიდვამდე ნივთის გასხვისების გარიგებას, გამოსყიდვის უფლება არ არის სანივთო სამართლებრივი შინაარსის, იგი უკავშირდება მესაკუთრის პერსონას და არ აქვს უძრავ ქონებაზე მიდევნების თვისება.

„გამოსყიდვის უფლება უნდა დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრში რადგან: ა) რეესტრში რეგისტრირების სავალდებულოობას პრეზუმირებს; ბ) იგი გავლენას ახდენს ქონების სამართლებრივ რეჟიმზე; გ) მასზედ ვრცელდება უძრავი ნივთის შესაძენად გათვალისწინებული მოთხოვნები; დ) ამ შემთხვევაში დე ფაქტო საკუთრების უფლება შეზღუდულია; ე) უფლების რეგისტრირება მოთხოვნილია კანონით; ვ) დადგენილია გამოსყიდვის ხანდაზმულობის ვადა.“²⁹

თამამად შეიძლება ითქვას, რომ „გამოსყიდვის უფლება ვალდებულებით სამართლებრივი უფლებაა, რომლის უზრუნველყოფაც წინასწარი რეგისტრაციითაა შესაძლებელი.“³⁰

„დოქტრინაში გამოსყიდვის უფლების სამართლებრივი ცნების განსაზღვრის სხვადასხვა მიდგომა არსებობს, მაგალითად გერმანულ დოქტრინაში არ არის

²⁸ კუბლაშვილი ვ. საკუთრების უფლების ექსკლუზიური ხასიათი vs ოფციის რეგისტრირებისათვის გაცხადებული ნება,მართლმსაჯულება და კანონი, თბილისი, 2017,გვ142

²⁹ იქვე, გვ.145

³⁰ Schermaier, inStaudiner BGB, Buch 2, 14. Aufl., 2004, § 456, Rn. 5, 7;

ერთინი პოზიცია გამოსყიდვის სამართლებრივ ბუნებასთან დაკავშირებით, ეს არის პირობადებული ხელშეკრულება, რომელიც გამომსყიდველის ნების გამოვლენაზეა დამოკიდებული. „³¹ მიუხედავად იმისა, რომ არსებობს შინაარსობრივი მსგავსება გამოსყიდვასა და სანივთო უზრუნველყოფის საშუალებებს შორის აღნიშნული ინსტიტუტები ძირეულად განსხვავდებიან ერთმანეთისგან, მაგალითად იპოთეკისა და გირავნობის დროს დაკონკრეტებულია უზრუნველყოფილი მოთხოვნა და შესაბამისად ვალდებულების სახეც, რასაც ვერ ვიტყვით გამოსყიდვის უფლებით დადებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, ამდენად იპოთეკა და გირავნობა განეკუთვნება აქცესორული ხასიათის უფლებებს.³²

გამოსყიდვის მარეგულირებელი ნორმების საფუძველზე არ გვაქვს რაიმე სახის მთავარი უფლება რომლის შესრულებასაც ემსახურება გამოსყიდვის უფლება, ასევე არ იკვეთება რაიმე დამატებითი პირობის დათქმის სავალდებულოობა, რომლის შესრულების შედეგად გამყიდველს მიეცემა გამოსყიდვის უფლება, შესაბამისად არ შეიძლება ვიმსჯელოთ გამოსყიდვაზე, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის სამართლებრივ ინსტიტუტზე.³³ ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების შინაარსი გვაძლევს იმის აფუძველს, რომ გამოსყიდვის ხელშეკრულება განვიხილოთ არა მოთხოვნის უზრუნველყოფის არამედ საკუთრების უფლების უზრუნველყოფის საშუალებად.

ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების თავისებურებების დახასიათებისას მნიშვნელოვანია განვიხილოთ გამოსყიდვის პირობები, რადგან გამოსყიდვის უფლების რეალიზაცია გარკვეულ პირობებთანაა დაკავშირებული. თუ გამყიდველი ნივთის გამოსყიდვას დააპირებს ვალდებულია აღნიშნულის შესახებ აცნობოს მყიდველს. შეტყობინება უნდა მოხდეს იგივე ფორმით, რა ფორმითაც მოხდა მხარეებს შორის ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულების

³¹ჩაჩავა ს., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ონლაინ კომენტარი, მუხ. 509, იხ: <http://www.gccc.ge/wp-content/uploads/2016/06/Artikel-509.pdf> [21.06.2019]

³²ჩიტოშვილი თ. გამოსყიდვა და ოფცია, როგორც უფლებით სარგებლობისა და საკუთრებაში გადაცემის საფუძველი, ბესარიონ ზოიძე 60 საიუბილეო კრებული, თბილისი, 2014, გვ. 378

³³ ჩიტოშვილი თ. გამოსყიდვა და ოფცია, როგორც უფლებით სარგებლობისა და საკუთრებაში გადაცემის საფუძველი, ბესარიონ ზოიძე 60 საიუბილეო კრებული, თბილისი, 2014, გვ. 378

დადება . ასე რომ აუცილებლად უნდა მოხდეს იმ ზოგადი მოთხოვნების დაცვა, რაც კანონითაა დადგენილი, თუ გამყიდველი დააპირებს ნივთის გამოსყიდვას, მაშინ მან უნდა აცნობოს მყიდველს გამოსყიდვის უფლების განხორციელების შესახებ რაზეც თავის მხრივ მყიდველმა უნდა აცნობოს პასუხი გამყიდველის მიერ მითითებულ, ან გონივრულ ვადაში, თუ გამყიდველი დადგენილ ვადაში არ გამოავლენს თავის ნებას გამოსყიდვაზე, ივარაუდება, რომ იგი უარს აცხადებს გამოსყიდვის უფლების გამოყენებაზე, ამ შემთხვევაში მყიდველს უფლება აქვს ნივთი გაასხვისოს სხვა პირზე, ასევე თუ გამყიდველი, მყიდველის ბრალეული მოქმედებით ვერ ისარგებლებს გამოსყიდვის უფლებით და მოხდება ნივთის გასხვისება, მაშინ ასეთი გასხვისება იქნება ბათილია. უძრავი ქონების შემძენი ვერ იქნება კეთილსინდისიერი შემძენი, თუ ამ ქონების მიმართ მესამე პირს გააჩნია გამოსყიდვის უფლება და ეს უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, აღნიშნულს ამყარებს საჯარო რეესტრის მონაცემთა სისტემისა და უტყუარობის პრეზუმცია.³⁴

ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულებაში მყიდველის სრულ მესაკუთრედ გახდომა დაკავშირებულია გარკვეული გარემოებების შესრულებაზე, კერძოდ: თუ გამყიდველი დათქმულ ვადაში არ არ ისარგებლებს გამოსყიდვის უფლებით, ან საერთოდ უარს იტყვის ამ უფლებაზე და სხვ. შესაბამისად გამოსყიდვის უფლება სახელშეკრულებო უფლებაა. გამოსყიდვის ხელშეკრულება დაიდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ გამყიდველი, ანუ თავდაპირველი მესაკუთრე ისარგებლებს გამოსყიდვის უფლებით. ეს მისი მხრიდან არის ცალმხრივი ნების გამოვლენა, ანუ დაიბრუნოს გასხვისებული ნივთი საკუთრების უფლებით. გამოსყიდვის მიერ ცალმხრივი ნების გამოვლენა, გამოსყიდვის შესახებ არ მიეკუთვნება კლასიკურ გაგებით ცალმხრივად გამოვლენილ ნებათა რიცხვს, რომელსაც პირდაპირ მოსდევს სამართლებრივი შედეგი და ამისთვის მესამე პირთა თანხმობა არ არის საჭირო. გამყიდველის მიერ გამოსყიდვის შესახებ ცალმხრივად გამოვლენილ ნებაზე მეორე მხარის თანხმობის

³⁴ ჩიტოშვილი თ., გამოსყიდვა და ოფცია, როგორც უფლებით სარგებლობისა და საკუთრებაში გადაცემის საფუძველი, ბესარიონ ზოიძე, 60 საიუბილეო კრებული, გამომცემლობა თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, 2014, გვ371-372

გამოვლენას ადგილი აქვს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს, სადაც მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით ხდება გამოსყიდვის უფლების გათვალისწინება. გამოსყიდვის უფლებით დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ნაყიდი ნივთი გადადის მყიდველთან, იგი არ შეიძლება დარჩეს გამყიდველის მფლობელობაში, თუ სხვა შეთანხმებას არა აქვს ადგილი.³⁵

გამოსყიდვის შესახებ შეთანხმებაც იმავე ფორმით უნდა დაიდოს, როგორც ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულება, ასევე გამოსყიდვის შესახებ შეთანხმება შეიძლება გათვალისწინებულ იქნეს, როგორც ძირითადი ნასყიდობა გამოსყიდვის ხელშეკრულებით ასევე ცალკე შეთანხმებით.³⁶

„ოფცია, ეს არის ხანგრძლივი ვადით გაკეთებული ოფერტი, რომლის ფარგლებშიც ოფერენტი თანახმაა აღნიშნული ოფერტის შინაარსის ფარგლებში იმყოფებოდეს თვითბოჭვის ფარგლებში, მეორე მხარის თანხმობის(აქცეპტის) განხორციელების, კერძოდ ოფციის უფლების გამოენების გამოყენებისთანავე ხელშეკრულება დადებულად ჩაითვლება.“³⁷

³⁵ ჩიტოშვილი თ., გამოსყიდვა და ოფცია, როგორც უფლებით სარგებლობისა და საკუთრებაში გადაცემის საფუძველი, ბესარიონ ზოიძე, 60 საიუბილეო კრებული, გამომცემლობა თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, 2014, გვ. 369

³⁶ MüKo/ Westermann , 6. Aufl., 2012, § 456, Rn. 8

³⁷ კუბლაშვილი პ. , საკუთრების უფლების ექსკლუზიური ხასიათი vs ოფციის რეგისტრირებისათვის გაცხადებული ნება, მართლმსაჯულება და კანონი, თბილისი, 2017, გვ. 147

1.3. გამოსყიდვის ხელშეკრულება გერმანიის კანონმდებლობის მიხედვით

გერმანიის კანონმდებლობა გამოსყიდვას განიხილავს ნასყიდობის ერთ-ერთ სპეციფიკურ სახედ, გზგ-ის 456-ე მუხლის მიხედვით „თუ გამყიდველმა ნასყიდობის ხელშეკრულებაში დაიტოვა გამოსყიდვის უფლება, მაშინ გამოსყიდვის ხელშეკრულება იდება გამყიდველის მიერ გამოსყიდვის უფლების რეალიზაციის თაობაზე მყიდველის მიერ გაკეთებული განცხადებით. განცხადება არ საჭიროებს ნასყიდობის ხელშეკრულებისადმი დადგენილი სავალდებულო ფორმის დაცვას. ფასი, რომლითაც გაიყიდა ნივთი სააქციოებისას მიიჩნევა ასევე გამოსყიდვის თანხად.³⁸ მუხლის შინაარსიდან ჩანს, რომ გამოსყიდვის უფლების რეალიზაცია ხორციელდება მყიდველის მიერ შესაბამისი განცხადების გაკეთების საფუძველზე. გერმანულ დოქტრინაში, ქართული სასამართლო პრაქტიკისაგან განსხვავებით ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლების მიმართ არ გამოიყენება თვალთმაქცური გარიგების წესები. გერმანულ დოქტრინაში გამოსყიდვის ხელშეკრულების ბათილობის უდავო საფუძველად განიხილება შემთხვევა, როდესაც ნასყიდობის ფასსა და გადაცემულ ქონებას შორის არსებითი შეუსაბამობაა. გერმანული დოქტრინის თანახმად, თანამეროვე პრაქტიკაში ასევე განსაკუთრებით ეფექტიანად გამოიყენება „ნასყიდობა-გამოსყიდვის“ ხელშეკრულება იმ შემთხვევაში, თუ ნასყიდობის საგნის გასხვისება მხოლოდ გარკვეული მიზნით გამოყენების პირობით ხდება. ამ პირობის დაუცველობის შემთხვევაში კი თავდაპირველი გამყიდველი გამოსყიდვის უფლებას იყენებს.³⁹ საქარველოს კანონმდებლობით გამოსყიდვის ვადა არ შეიძლება აღემატებოდეს 10 წელს, ხოლო გერმანულ სამართალში გსკ-ის 462-ე პარაგრაფი ითვალისწინებს გამოსყიდვის უფლების გამოყენების 30 წლიან ვადას უძრავი ნივთების შემთხვევაში, ხოლო 3 წლის ვადას — ყველა სხვა შემთხვევისათვის. ვადის ათვლა ხდება გამოსყიდვის შესახებ შეთანხმების მომენტიდან. თუმცა გსკ-ი

³⁸გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, გამომცემლობა სიესტა, თბილისი 2010წ. გვ85

³⁹ჩაჩავას.,საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ონლაინ კომენტარი, მუხ.509, იხ:

<http://www.gccc.ge/wp-content/uploads/2016/06/Artikel-509.pdf> [21.06.2019]

ითვალისწინებს ასევე მხარეთა მიერ კანონისაგან განსხვავებული შეთანხმების არსებობის შესაძლებლობას და მას უპირატესობას ანიჭებს კანონით გათვალისწინებულ ვადებთან მიმართებით.⁴⁰ საქართველოს სსკ გერმანიისგან განსხვავებით არ ითვალისწინებს მოძრავი და უძრავი ნივთების თავისებურებას და შესაბამის განსხვავებულ ვადებს გზ-ის 462-ემუხლის მიხედვით გამოსყიდვის უფლება შეიძლება განხორციელდეს მიწის ნაკვეთების შემთხვევაში, დათქმის გაკეთებიდან მხოლოდ 30 წლის, ხოლო სხვა საგნების შემთხვევაში 3 წლის ვადის გასვლამდე, ხოლო თუ უფლების განხორციელებისათვის დადგენილია ვადა, მაშინ ესუკანასკნელი ცვლის კანონისიერ ვადას.⁴¹ სსკ-ის 514-ე მუხლი იმპერატიულად განსაზღვრავს გამოსყიდვის უფლების გამოყენების ვადას. თუმცა, გერმანიისაგან განსხვავებით, არ ითვალისწინებს მოძრავი და უძრავი ნივთების თავისებურებას და შესაბამის განსხვავებულ ვადებს. გერმანული სასამართლო პრაქტიკით დადგენილია, რომ ხელშეკრულებით შეთანხმებული გამოსყიდვის ვადა დასაშვებია, არსებითად აღემატებოდეს კანონით გათვალისწინებულ ვადას. დავას გერმანულ დოქტრინაში მხოლოდ ის საკითხი იწვევს, რამენად შეიძლება გამოსყიდვის უფლება უვადოდ იყოს გათვალისწინებული.⁴²

⁴⁰ჩაჩავას.,საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ონლაინ კომენტარი, მუხ.514, იხ: <http://www.gccc.ge> [21.06.2019]

⁴¹გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, თბილისი 2014წ. გვ51

⁴²ჩაჩავას.,საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ონლაინ კომენტარი, მუხ.514, იხ: <http://www.gccc.ge/> [21.06.2019]

1.4. უზრუნველყოფითი საკუთრება თუ ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არ ითვალისწინებს უზრუნველყოფით საკუთრების ინსტიტუტს, თუმცა აღნიშნულ ინსტიტუტთან დაკავშირებით მსჯელობა არაერთხელ ყოფილა. „უზრუნველყოფის საკუთრების დასაშვებ სამართლებრივ ინსტიტუტად პრინციპული აღიარება სრულებითაც არ ნიშნავს იმას, რომ პრაქტიკაში გავრცელებული შეთანხმებები ნამდვილია.“⁴³

გერმანულ დოქტრინასა და სასამართლო პრაქტიკაში სერიოზულად დგას საკითხი ვალდებულების უზრუნველყოფის ახალი საშუალების შესახებ, რომლითაც მოხდება იპოთეკისათვის დამახასიათებელი ნაკლოვანებების სუბსიდირება. გერმანული ტერმინოლოგიით მას „უძრავ ქონებაზე უზრუნველყოფითი საკუთრება ეწოდება“, მისი თავისებურება იმაშია, რომ ქონება, როგორც უზრუნველყოფის საშუალება მოვალის ხელიდან კრედიტორის საკუთრებაში გადადის და ეს ხდება მათ შორის სპეციალური ვალდებულებით-სამართლებრივი შეთანხმების საფუძველზე. თუკი მოვალე შეასრულებს ვალდებულებას უზრუნველყოფის საშუალებაც მასვე დაუბრუნდება. მოკლედ, იპოთეკისგან განსხვავებით, კრედიტორის საკუთრება უზრუნველყოფის საგანზე შეიძლება გაჩნდეს ძირითადი ვალდებულების წარმოშობისთანავე, ანდა მისი შესრულების ვადის გადაცილების მომენტიდან.⁴⁴

ქართულ იურდიულ დოქტრინაში უზრუნველყოფითი საკუთრების ინსტიტუტს პირველად პროფესორი ლადო ჭანტურია შეეხო, იგი წერდა: „არის შემთხვევები, როცა კრედიტორი თავის სახელზე გადააფორმებს მოვალის ქონებას იმ პირობით, რომ ვალდებულების შესრულების შემდეგ უძრავ ნივთს დაუბრუნებს მოვალეს. ასეთი ურთიერთობა სამოქალაქო კოდექსით განმტკიცებულ სახელშეკრულებო ავტონომიის პრინციპში თავსდება, მაგრამ ეს არ უნდა იქნეს დაკვალიფიცირებული იპოთეკად, ვალდებულების

⁴³ ჰაინ ბილინგი, უძრავი ქონებით საკუთრების უზრუნველყოფა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მაგალითზე, მოსამართლეთა სემინარი, 2007, გვ.150 იხ:

<http://www.library.court.ge/upload/6.1.1..pdf>

⁴⁴ ზოიბე ბ, ქართული სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მეციერება“ თბილისი, 2003, გვ.357

უზრუნველყოფის ეს სახე შეიძლება მივიჩნიოთ ურთიერთობათა სპეციფიკურ სახედ⁴⁵

იმ ქვეყნებში, რომელთა სამოქალაქო სამართალი არ იცნობს რეგისტრირებულ გირავნობას და გირავნობისთვის ყოველთვის აუცილებელია გირავნობის საგის გადაცემა კრედიტორის მფლობელობაში, მაგალითად გერმანიაში, სამართლებრივმა პრაქტიკამ წარმოშვა კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალებათა ახალი ფორმა, რომელსაც საკუთრების უზრუნველყოფი გადაცემა ეწოდება.

„უზრუნველყოფითი საკუთრების ინსტიტუტის თანახმად ნივთის მესაკუთრე საკუთრებას ამ ნივთზე ფორმალურად გადასცემს კრედიტორს, ნივთს კი იტოვებს თავის მფლობელობაში. მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ფორმალურად მის საკუთრებაში, მაგრამ ფაქტობრივად სხვის მფლობელობაში მყოფი ნივთის გამოთხოვა.“⁴⁶ „სრულებითაც არაა საჭირო, იყო წინასწარმეტყველი საიმისოდ, რათა იწინასწარმეტყველო ამ ინსტიტუტის ტრიუმფალური სვლა ქართულ სამართალში, რამდენადაც ეს პროცესი შეუქცევადია გერმანიაში, ისევე შეუძლებელია მისი შეჩერება საქართველოში. ძალზე მაღალია ეკონომიკის ეკონომიკის მოთხოვნები, რომელთა დაკმაყოფილებაც არასაკმარისად ხდება კანონით გათვალისწინებული უზრუნველყოფითი უფლებებით, განსაკუთრებით კი მოძრავ ნივთებზე, მოთხოვნებსა და უფლებებზე გირავნობის სამართლით, ხოლო იპოთეკით უძრავ ქონებაზე.“⁴⁷ საქართველოში ამ ინსტიტუტის გამოყენების აუცილებლობა არ წარმოიშობა, რადგან რეგისტრირებული გირავნობა ასრულებს იმ ფუნქციას, რასაც საკუთრების უზრუნველყოფი გადაცემა. რეგისტრირებული გირავნობით დატვირთული ნივთი ნივთი რჩება მესაკუთრის მფლობელობაში, თუმცა როდესაც საქმე უძრავ ქონებას ეხება

⁴⁵ჭანტურია ლ, სსკ-ის კომენტარი II ტომი, მუხლი 302-ე, გამომცემლობა სამართალი, თბილისი, 1999, 300

⁴⁶ჰაინ ბიოლინგი, უძრავი ქონებით საკუთრების უზრუნველყოფა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მაგალითზე, თენგიზ ლილუაშვილი, 75 საიუბილეო კრებული, თბილისი, 2003წ, გვ.70

⁴⁷მოთაძე თ, იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2011წ. გვ.194

საკუთრების უზრუნველყოფი გადაცემის გამოყენება ქართულ სამართალში შესაძლებელია. უფრო მეტიც, თეორიულად არ არის გამორიცხული მისი გამოყენება, რაც სხვა ქვეყნებში პრაქტიკულად დაუშვებელია. საკუთრების უზრუნველყოფი გადაცემა უნდა განვასხვაოთ კრედიტორისთვის გირავნობის საგნის, ან იპოთეკით დატვირთული ნივთის გადაცემისაგან, რომლებიც გათვალისწინებულია 276-ე და მე-300 მუხლებით. იპოთეკისა და გირავნობის დროს საკუთრება კრედიტორზე გადადის ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, ხოლო საკუთრების უზრუნველყოფი გადაცემა კრედიტორზე ხდება უზრუნველყოფილი მოთხოვნის წარმოშობისთანავე, ე.ი წინასწარ.⁴⁸

გერმანულ დოქტრინასა და სასამართლო პრაქტიკაში ვალდებულების უზრუნველყოფის ახალი სახის გამოყენებით ახდენენ იპოთეკისათვის დამახასიათებელ ნაკლოვანებების სუბსიდირებას. მისი თავისებურება იმაშია, რომ ქონება, როგორც უზრუნველყოფის საშუალება, მოვალის ხელიდან კრედიტორის საკუთრებაში გადადის და ეს ხდება მათ შორის სპეციალური ვალდებულებით-სამარლებრივი შეთანხმებებზე საფუძველზე, თუკი მოვალე შეასრულებს ვალდებულებას, უზრუნველყოფის საკუთრება მასვე დაუბრუნდება, მოკლედ იპოთეკისგან განსხვავებით, კრედიტორის საკუთრება, უზრუნველყოფის საგანზე შეიძლება გაჩნდეს ძირითადი ვალდებულების წარმოშობისთანავე, ან და მისი შესრულების ვადის გადაცილებისთანავე.⁴⁹

საქართველოში სამოქალაქო კოდექსის ძალაში შესვლის დღიდან, 2007 წლის მაისის საკანონმდებლო ცვლილებამდე, იკრძალებოდა ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში უზრუნველყოფის საგნის კრედიტორისთვის პირდაპირ საკუთრებაში გადაცემა, ამას ემატებოდა მოთხოვნის შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში ხანგრძლივი და ძვირად ღირებული უფლების დაცვის პროცესი, აღსრულებასთან დაკავშირებული რთული პროცედურები. ამ სახის საკანონმდებლო შეზღუდვის გამო სამართლებრივი ურთიერთობის მხარეები სხვადასხვა ხერხს მიმართავდნენ, რათა კრედიტორის

⁴⁸ქანტურია ლ, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, გამომც. „სამართალი“, თბილისი 2012. გვ. 264-265

⁴⁹ზოიძე ბ, ქართული სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მეცნიერება“, თბილისი, 2003წ, 357

სამართლებრივი დაცვის ხარისხი რაც შეიძლება მაღალი ყოფილიყო, მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში.⁵⁰ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ზემოთ მოცემული პრობლემა მოგვარდა, მხარეებს შეუძლიათ თავიდან აირიდონ იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ხარჯები თუ კი მხარეები იპოთეკის ხელშეკრულებაში წინასწარ გააკეთებენ დათქმას ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში იპოთეკის საგნის კრედიტორისთვის პირდაპირ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ნასყიდობის ხელშეკრულების მხარეებს უფლებას აძლევს ხელშეკრულებაში გაითვალისწინონ პირობა იმის შესახებ, რომ გარკვეული დროის განმავლობაში გამყიდველს შეუძლია უკან გამოისყიდოს გაყიდული ნივთი, გამოსყიდვა არის გამყიდველის უფლება და არა მოვალეობა, რამეთუ ამ უფლების განხორციელება დამოკიდებულია გამყიდველის ნებაზე, ანუ გამყიდველის სურვილზეა დამოკიდებული გამოისყიდის თუ არა ნივთს.⁵¹ აღნიშნული დისპოზიცია ძალიან გავს უზრუნველყოფი საკუთრების ინსტიტუტს. „მართალია საქართველოს კანონმდებლობამ არ გაიზიარა უზრუნველყოფითი საკუთრების ინსტიტუტი, თუმცა კოდექსის სისტემაში მოიძებნა მსგავსი სამართლებრივი კონსტრუქცია, რომელიც პრაქტიკაში სწორედ მოთხოვნის მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზნით გამოიყენება, ეს არის ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულება.“⁵² ჰაინ ბოლინგი უზრუნველყოფითი საკუთრების მსგავს ფაქტობრივ შემთხვევას აღწერს, რომელიც ზუსტად ემთხვევა ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების დისპოზიციას „ძირითადად საქმე ეხება საკმაოდ გავრცელებულ შემთხვევას: კრედიტის მიმრებსა და კრედიტის გამცემს შორის, როგორც წესი იდება სესხის ხელშეკრულება, მსესხებელი გახლავთ უძრავი ქონების მესაკუთრე, მაგალითად საცხოვრებელი ბინისა, სადაც ცხოვრობს ან თავად, ან მისი ოჯახი. ამ ბინით უნდა

⁵⁰შოთაძე თ, იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2011, გვ 195

⁵¹ძლიერიშვილი ზ, ქონების საკუთრებაში გადაცემის ხელშეკრულებათა სამართლებრივი ბუნება, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2010, 75

⁵²შოთაძე თ, იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2011წ. 196

იქნეს უზრუნველყოფილი გამსესხებლისათვის სესხის დაბრუნების მოტხოვნა. კანონით გათვალისწინებულ სამართლებრივ ინსტიტუტს წარმოადგენს იპოთეკა, გარკვეული მიზეზების გამო მხარეები უარს აცხადებენ მოვალის მიერ უძრავ ქონებაზე გირავნობის უფლების დაწესებაზე კრედიტორის სასარგებლოდ, ამის ნაცვლად იღება შეთანხმება, რომლის თანახმადაც კრედიტორი უძრავი ქონების მესაკუთრე უნდა გახდეს. მისი შესაბამისი რეგისტრაცია სსკ-ის 183-ე მუხლის თანახმად ხდება საჯარო რეესტრში. საკუთრების გადასვლასთან დაკავშირებული ცალკეული დეტალები დამიკიდებულია კონკრეტულ შემთხვევაზე. შეძენის საფუძვლად ნოტარიულ აქტში ხშირად ხდება „ნასყიდობის ხელშეკრულების“ მითითება, სესხის ხელშეკრულებას როგორც წესი არც კი იხსენიებენ, იმ გრაფაში სადაც აღნიშნული უნდა იყოს ყიდვის საფასური ხდება აღნიშვნა სესხის ვალუტისა. ნოტარიულ აქტში, როგორც წესი არ ხდება იმის დაფიქსირება, თუ როდის და რა წინაპირობების საფუძველზე უნდა დაუბრუნდეს მოვალეს საკუთრება.“⁵³ ბუნებრივია, უზრუნველყოფითი საკუთრების დროს გაჩნდება კითხვა, ხომ არ ეწინააღმდეგება იგი სამოქალაქო კოდექსის 273-ე და 320-ე მუხლების მოთხოვნებს, რომლებიც კრძალავენ მხარეთა ისეთ შეთანხმებებს, რომელთა საფუძველზეც უზრუნველყოფის საგანი, ობიექტი ვალდებულების შეუსრულებლობისას პირდაპირ გადავა კრედიტორის საკუთრებაში? ეს არგუმენტი ითვლება აღნიშნული ინსტიტუტის ერთ-ერთ ყველაზე ძლიერ არგუმენტად. მისი მომხრეები აქედან გამოსავალს იმაში ხედავენ, რომ მხარეთა შეთანხმება, სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული 319-ე მუხლიდან, კერძოდ სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპიდან გამომდინარეობს 273-ე და 302-ე მუხლებში მინიშნებული მოვალე და კრედიტორი სანივთო უფლებასთან დაკავშირებული სუბიექტებიაო.⁵⁴ როგორც ვხედავთ ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულება და უზრუნველყოფითი საკუთრება ერთმანეთისგან მხოლოდ სახელწოდებით განსხვავდება, ხოლო შინაარსობრივი კონსტრუქცია მსგავსია.

⁵³კაინ ბიოლინგი, უძრავი ქონებით საკუთრების უზრუნველყოფა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მაგალითზე, თენგიზ ლილუაშვილი, 75 საიუბილეო კრებული, თბილისი, 2003, გვ.70

⁵⁴ ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მეცნიერება“ თბილისი, 2003, გვ.359

საქართველოში უზრუნველყოფითი საკუთრები ინსტიტუტისადმი გაუცხოება პირდაპირ კავშირშია სანივთო სამართალში მოქმედ „დახურულ რიცხვთა“ –numerus clausus პრინციპთან. პრაქტიკაში მხოლოდ კანონმდებლობით განსაზღვრული და კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებში დაშვებული უზრუნველყოფის საშუალებები მოიპოვებენ ლეგიტიმაციას, სხვა სახის უზრუნველყოფის საშუალებები რომელთაც არ იცნობს მოქმედი კანონმდებლობა, მიუხედავად მასზე თეორიული მსჯელობისა ვერ პოვებს ადგილს სამოქალაქო ბრუნვაში.⁵⁵ შესაბამისად უზრუნველყოფით საკუთრებას, როგორც სანივთი უფლებას საქართველოს კანონმდებლობა არ აღიარებს.

⁵⁵ შოთაძე თ, იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2011.გვ90

თავი II

ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების თვალთმაქცური ბუნება სესხისა დაიპოთეკის ხელშეკრულებასთა მიმართებით

2.1 თვალთმაქცური გარიგების ცნება და მნიშვნელობა

ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპის შესაბამისად ხელშეკრულების მხარეებს შესაძლებლობა აქვთ ხელშეკრულების შინაარსი თავიანთი ინტერესებიდან გამომდინარე ჩამოაყალიბონ, აღნიშნული პრინციპის ფარგლები შესაბამისი იმპერატიული ხასიათის ნორმებით იზღუდება, იმპერატიული ნორმები, როგორც წესი ზოგადი ბუნებისაა და თანაბრად მოქმედებს განურჩევლად იმისა, საქმე ეხება ნასყიდობის, მომსახურების, ნარდობის, ქირავნობისა თუ იჯარის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილ ურთიერთობებს. იმპერატიული ხასიათის ნორმები ორ ძირითად მიზანს ემსახურება : უპირველეს ყოვლისა, მათზე დაყრდნობით მხარეთა მიერ განსაზღვრული პირობები შეიძლება ჩაითვალოს იურიდიული ძალის არმქონედ, თუკი მათი შინაარსი დაწერილ ან დაუწერელ მართლებრივ წესრიგს ეწინააღმდეგება, გარდა ამისა იმპერატიული ნორმები აწესებს გარკვეულ შეზღუდვებს და უზრუნველყოფს, რომ ხელშეკრულების დადების პოცესი კანონის მოთხოვნების შესაბამისად წარიმართო. ⁵⁶ ასევე გარიგება დაუშვლად მიიჩნევა თუ იგი ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს და ზნეობრივ ნორმებს, საჯარო წესრიგი და ზნეობა არსად არ არის დაწერილი, შესაბამისად რთულია იმის დადგენა კონკრეტული გარიგება ეწინააღმდეგება თუ არა საჯარო წესრიგს ან ზნეობრივ ნორმებს, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში მოცემულია ძირითადი საფუძვლები, რომელთა არსებობა განაპირობებს გარიგების ბათილობას, ერთ- ერთი საფუძველია მოჩვენებითად და თვალთმაქცურად დადებული გარიგება. როგორც მოჩვენებითი, ისე თვალთმაქცური გარიგებები კერძო ავტონომიის ნეგატიური გამოვლინების

⁵⁶ სვანიძე გ. სახელშეკრულებო სამართალი, გამომცემლობა მერიდიანი, თბილისი 2014, გვ104-105

მაგალითად მიიჩნევა.⁵⁷ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის მიხედვით „ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს.“⁵⁸ დასახელებული ნორმის მიხედვით, გარიგების მოჩვენებით ხასიათს განაპირობებს მხარეთა განზრახვა, გარიგების დადებით მიაღწიონ მიზანს, რომელიც არ შეესაბამება ამ გარიგების შინაარსიდან გამომდინარე იურიდიულ შედეგს. ამდენად, მოჩვენებითი გარიგების დადებით ორივე მხარე მოქმედებს საერთო მიზნით და ურთიერთშეთანხმებით. როგორც პრაქტიკა ადასტურებს, მოჩვენებითი გარიგების დადება დაკავშირებულია მესამე პირებთან არსებულ ურთიერთობასთან, მათი მოტყუების, პასუხისმგებლობისათვის თავისარიდებისა თუ სხვა მიზნით.⁵⁹ მოჩვენებითი გარიგების შემთხვევაში ადგილი აქვს გარიგების მონაწილე მხარეთა განზრახ ქმედებას, რა დროსაც მათ არ სურთ სამართლებრივი შედეგის დადგომა და მისი დადების მიზანს შესაძლოა წარმოადგენდეს მესამე პირის შეცდომაში შეყვანა. იმისათვის, რომ სასამართლომ სადავო გარიგება მიიჩნიოს მოჩვენებითად, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამოვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამოვლენას, ასევე, როგორც წესი, მოჩვენებითი გარიგება ფორმალურად შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს, მაგრამ ნების ნაკლი მისი არანამდვილობის გამო, წარმოადგენს იმ არსებითი ხასიათის ნაკლს, რაც გამორიცხავს სამართლებრივი შედეგის დადგომას. შესაბამისად, ის ფაქტი, რომელიც მიუთითებს სადავო გარიგების მხარეთა ნების გამოვლენის არანამდვილობაზე, უნდა დაამტკიცოს მან, ვისაც მიაჩნია, რომ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით შეილახა მისი უფლება.⁶⁰ სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ გარიგება შეიძლება მიჩნეულ იქნეს მოჩვენებითად ან თვალთმაქცურად თუ არ არსებობს გარიგების მონაწილეთა ნება გარიგებაში

⁵⁷ლ. ჭანტურიას საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ონლაინკომენტარი, მუხ. 56 იხ.: <http://www.gccc.ge/>, 01.11.2015. გვ. 1

⁵⁸საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მუხ. 56

⁵⁹საქ. უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 19 მაისის №ას-244-232-2017 გადაწყვეტილება

⁶⁰საქ. უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 21 დეკემბრის №ას-1305-2018 განჩინება

გამოხატული იურიდიული შედეგის დადგომის მიმართ. განსხვავება მათ შორის იმაშია, რომ “მოჩვენებითი გარიგების დროს ნების გამოვლენი და ნების მიმღები თანხმდებიან იმაზე, რომ მათ მიერ გამოვლენილ ნებას არ მიეცეს მსვლელობა ე.ი გარიგების მონაწილე მხარეები უნდა აცნობიერებდნენ, რომ მათ შორის დადებულ გარიგებას სამართლებრივი შედეგები არ მოჰყვება, ხოლო თვალთმაქცური გარიგების დროს მონაწილეთა ნებას წარმოადგენს დაფარო სხვა გარიგება, მხარეების სურვილი მიმართული უნდა იყოს დაფარული გარიგებით გათვალისწინებული მიზნის მიღწევისკენ, ე.ი გარიგების მონაწილე მხარეები უნდა აცნობიერებდნენ, რომ მათ შორის დადებულ გარიგებას სამართლებრივი შედეგი არ მოჰყვება და იგი დადებულია მხოლოდ სხვა გარიგების დასაფარავად.⁶¹

თვალთმაქცური გარიგების დროს ნების გამოვლენის სუბიექტების ნება შეთ ანხმებულია და მათ განზრახული აქვთ განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის დადგომა თუმცა, მათი შინაგანი ნება არ ემთხვევა ერთმანეთს. დადებული გარიგებით ისინი ფარავენ სხვა გარიგებას, რომლის დადების ნებაც რეალურად გააჩნიათ, ამ შემთხვევაში დგება ამ ნორმის საფუძველზე ნების გამოვლენის ბათილობის საკითხი, თვალთმაქცური გარიგების დროს განხილვის საგანია გარიგების მხარეთა მიერ შინაგანი და გარეთ გამოვლენილი ნების ურთიერთმიმართება, ვინაიდან მათ შორის არსებობს შეუსაბამობა.⁶² როგორც მოჩვენებითი, ისე თვალთმაქცური გარიგება მხოლოდ მოსაჩვენებლად არის დადებული. არც ერთ შემთხვევაში მხარეებს არ სურთ იმ შედეგის დადგომა, რომელიც პირდაპირ გამომდინარეობს გარიგების შინაარსიდან, მოჩვენებითია გარიგება, რომელიც დადებულია „იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგი მოჰყვეს“, მხარეთა შეთანხმება მოკლებულია ნამდვილობას და იგი კანონსაწინააღმდეგო მიზნების მისაღწევად და დასაფარავად გამოიყენება მაგალითად, კრედიტორთა დაკმაყოფილებისთვის თავის ასარიდებლად მოვალე ვითომ ყიდის ან ვინმეს ჩუქნის თავის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, სინამდვილეში, აქ თავს არ იჩენს არც ნასყიდობის და არც ჩუქების

⁶¹საქ. უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 6 დეკემბრის №ას-1200-1120-2017 გადაწყვეტილება

⁶²საქ. უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 31 მარტის №ას-1199-1159-2016 განჩინება

ხელშეკრულება. ეს ურთიერთობები ემსახურება მხოლოდ იმ სამართლებრივი შედეგის ილუზიის შექმნას, რომლის „ვითომ“ დადგომაზეც არის მიმართული ეს მოჩვენებითი გარიგება. მოჩვენებითი გარიგება შეიძლება იყოს ცალმხრივი, ორმხრივი და მრავალმხრივი ნების გამოვლენის შედეგი. აღსანიშნავია, რომ ყველა შემოჩამოთვლილ შემთხვევაში, მოჩვენებითი გარიგების მონაწილე ყველა მხარე იქცევა მოსაჩვენებლად. ეს ის შემთხვევაა, როდესაც ნების გამომვლენი და ნების მიმღები თანხმდებიან იმაზე, რომ მათ მიერ გამოვლენილ ნებას არ მიეცეს მსვლელობა.⁶³ მოჩვენებითი და თვალთმაქცური გარიგებების დროს საუბარია სიმულაციაზე და სიმულაციის განსხვავებულ მეთოდებზე.”⁶⁴ მოჩვენებით გარიგებას ორი ძირითადი ნიშანი ახასიათებს: პირველი, ის დადებულია მოსაჩვენებლად და, მეორე, მხარეებს არა აქვთ ამ გარიგებით გათვალისწინებული შედეგის დადგომის განზრახვა, სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით მოჩვენებითი გარიგების შემთხვევაში აუცილებელია, რომ ნების გამომვლენი და ნების მიმღები მოქმედებდნენ შეთანხმებით და ორივე აცნობიერებდეს ნების ნაკლს.⁶⁵

ერთმანეთისგან უნდა განვასხვავოთ მოჩვენებითი და თვალთმაქცური გარიგებები. თვალთმაქცური გარიგებები მოჩვენებით გარიგების ნაირსახეობას წარმოადგენენ და განსხვავდებიან მათგან მხოლოდ იმით, რომ გარიგების მონაწილეებს მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებებით სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, რომლის განხორციელებასაც ისინი რეალურად ისახავენ.⁶⁶ მოჩვენებითი გარიგების დროს მისი ბათილობის საკითხი წყდება მხარეთა მიერ ჩაფიქრებული მიზნის მართლზომიერების შემოწმებით, თვალთმაქცური გარიგებისას კი უნდა გაირკვეს დაფარული გარიგების ხასიათი, რადგან ამ დროს გამოიყენება მის მიმართ მოქმედი წესები.⁶⁷ როგორც წესი უმეტეს შემთხვევაში დაფარული გარიგება ბთილია.

⁶³თუმანიშვილი გ. გარიგებები(სამართლებრივი ბუნება და ნორმატიული რეგულირება)ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი, თბილისი 2012წ. გვ.45-56

⁶⁴ზოიძე ბ, სკ-ის კომენტარი, წიგნი I, გამომცემლობა „სამართალი,, თბილისი, 1999გვ187

⁶⁵ლ.ჭანტურიას საქართველოსსამოქალაქოკოდექსისონლაინკომენტარი,მუხ.56 იხ.:
<http://www.gccc.ge/>, 01.11.2015 გვ.2

⁶⁶ლ.ჭანტურია, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, გამომცემლობა სამართალი, თბილისი 2011წ. 362

⁶⁷ზოიძე ბ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი,წიგნი I, გამომცემლობა „სამართალი,,თბილისი, 1999,გვ. 187

2.2. სახელშეკრულებო თავისუფლება თუ თვალთმაქცური გარიგება

„დღევანდელ ეპოქაში თითქმის არ მოიძებნება დემოკრატიული წყობილების ისეთი ქვეყანა, რომელსაც ხელშეკრულების თავისუფლება საკანონმდებლო დონეზე ასახული არ ჰქონდეს. ხელშეკრულების თავისუფლების პოპულარიზაცია და საჭიროება რამდენიმე ფაქტორითაა განპირობებული: ა) კაცობრიობა ეკონომიკური განვითარების ახალ შედეგებს იმკის და შესაბამისად ეკონომიკური წინსვლისთვის მნიშვნელოვანია ხელშეკრულების ხელშეკრულების თავისუფლების არსებობა; ბ) გლობალიზაციის პროცესის დამსახურებით, სამეწარმო ბაზრის სივრცე უკიდურესად გაიზარდა, რომელსაც განათარებულმა სახელმწიფოებმა ფეხი აუწყეს; გ) მსოფლიოს მამტაბით არ მოიაზრება ნორმატიული დოკუმენტი, რომელიც ყველა სახელშეკრულებო ურთიერთობას მოაწესრიგებს დეტალურად. ადამიანის შესაძლებლობების ეალიზაციისთვის საჭიროა მოქმედების ფართო არეალი, რათა შეხედულებისამებრ თავისუფლად გაიწეროს თითოეული სახელშეკრულებო პირობა; დ) ხელშეკრულებო თავისუფლება შეესაბამება სამართლის ლოგიკის პრინციპს.“⁶⁸ უზენაესი სასამდთლო ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში შემდეგნაირად განმარტავს სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპს: „კერძოსამართლებრივი გარიგების მონაწილეები კანონის ფარგლებში უფლებამოსილი არიან, თავისუფლად დადონ ისეთი ხელშეკრულებები, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას ანუ მოქმედებს პრინციპი ნებადართულია, რაც აკრძალული არ არის; დასახელებული ნორმის დეფინიციიდან გამომდინარე, სახელშეკრულებო თავისუფლებაც კანონისმიერ ჩარჩოშია მოქცეული.“⁶⁹

ხელშეკრულების შინაარსის განსაზღვრის თავისუფლება, როგორც წესი, იმპერატიული ნორმების საფუძველზე იზღუდება. ეს შეზღუდვები შეიძლება

⁶⁸ჯორბენაძე ს, ხელშეკრულების თავისუფლების ფარგლები სამოქალაქო სამართალში, გამომც. თბილისის უნივერსიტეტი, თბილისი, 2016, გვ17

⁶⁹ უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 12 ნოემბრის Nას-1013-2018 გადაწყვეტილება

ეხებოდეს ხელშეკრულების სხვადასხვა ელემენტებს. ერთ შემთხვევაში შეიძლება კანონი ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის მოითხოვდეს სპეციალური ფორმის დაცვას (მაგალითად, უძრავი ნივთის ნასყიდობის სანოტარო წესით გაფორმება). სხვა შემთხვევაში შეიძლება ხელშეკრულების შინაარსს აკონკრეტებდეს (მაგალითად მხარეებს არ არქვთ უფლება გამორიცხონ ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება, თუკი ერთ-ერთი მხარე განზრახ არ შეასრულებს ნაკისრ ვალდებულებას და ა.შ). თუ რამდენად ზღუდავს კანონი ხელშეკრულების შინაარსის თავისუფლად განსაზღვრის შესაძლებლობას, უნდა დადგინდეს კონკრეტული ნორმის და კონკრეტული ხელშეკრულების ურთიერთშედარებისა და განმარტების შედეგად.⁷⁰

ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპი ხელშეკრულების დადების თავისუფლებასთან ერთად მოიცავს ხელშეკრულების შინაარსის თავისუფლებას, ეს უკანასკნელი გულისხმობს, რომ მხარეებს შეუძლიათ, თავისუფლად განსაზღვრონ ხელშეკრულების შინაარსი, მხარეთა ავტონომიურობის პრინციპს აშკარად ასახავს ზემოხსენებული ნორმით აღიარებული კერძო სამართლის სუბიექტთა უფლება – დადონ ისეთი ხელშეკრულება, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას, ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის ვალდებულებითი სამართლით გათვალისწინებულ ხელშეკრულებათა სახეები ამომწურავი არ არის და მხარეებს, ამავე კოდექსის განხილული ნორმის შესაბამისად, ხელშეკრულების თავისუფლების ფარგლებში, შეუძლიათ, დადონ მათთვის სასურველი შინაარსის და კანონით პირდაპირ გაუთვალისწინებელი ხელშეკრულება.⁷¹ „სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპი თაამედროვე კერძო სამართლის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ქვაუთხედა. სახელშეკრულებო თავისუფლება გულისხმობს პირის ნებას, საკუთარი შეხედულებით მოქმედების შესაძლებლობას, ყოველგვარი დაბრკოლებისა და სხვის პირთა ნების დაქვემდებარების გარეშე, იურდიულ ლიტერატურაში სახელშეკრულებო თავისუფლება განისაზღვრებამ, როგორც

⁷⁰ ჭანტურია ლ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი III, გამომცემლობა „სამართალი“ 2001, გვ. 65

⁷¹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 27 მარტის №ას-1300-1320-2011 განჩინება

არაფერთან დაკავშირებული არჩევანის შესაძლებლობა, რომლის მიღება ხდება ყველაფრსაგან დამოუკიდებლად. სახელშეკრულებო თავისუფლების ფარგლებში პირის მიერ ხდება ნებაყოფლობით და შეგნებულად ნების გამოვლენა, რომელიც მისი შინაგანი მოთხოვნების და მოტივების ადეკვატურია“⁷²

ნასყიდობა გაოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნების განსაზღვრის დროს ყურადღება გავამახვილეთ მისი უზრუნველყოფითი საკუთრების ინსტიტუტის მსგავსებაზე, საინტერესოა რამდენად მართებულია სამოქალაქო ბრუნვაში სასესხო-საკრედიტო მოთხოვნის იპოთეკით უზრუნველყოფის ნაცვლად ნასყიდობა გაოსყიდვის უფლებით გაფორმება. თვალთმაქცური გარიგება დოქტრინაში განმარტებულია შემდეგი შინაარსით: „მხარეთა ნების გამოვლენა სხვა გარიგების სამოსელშია გახვეული.“⁷³ევროპული სახელშეკრულებო სამართლის პრინციპების 6:103-ე მუხლი მოჩვენებითი გარიგების ბათილობის შესახებ არ შეიცავს არანაირ მითითებას. ამ ნორმის მოწესრიგების არსიდან და მიზნიდან გამომდინარე ასეთი გარიგება მხოლოდ მაშინ იქნება ბათილი თუ ის მართლსაწინააღმდეგოა.⁷⁴ საინტერესოა რაში ვლინდება ნასყიდობა გაოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების მართლსაწინააღმდეგო ხასიათი, როდესაც მხარეები აფორმებენ გაოსყიდვის ხელშეკრულებას და მიაქვთ საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციოდ თითქოს ყველაფერი წესრიგშია, მხარეები იყენებენ კანონით დასაშვებ გარიგებას, წარდგენილი დოკუმენტაცია და მოთხოვნა შესაბამისობაშია ერთმანეთთან.

მართლსაწინააღმდეგობა იმ შემთხვევაში ვლინდება , როცა ნასყიდობა გაოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულება სხვა მიზნით იდება და ხდება სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების თვალთმაქცურად დაფარვა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 5-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად სპეციალური ნორმების მომწესრიგებელი ნორმები არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს

⁷² შოთაძე თ, იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2011,192

⁷³ ზოიძე ბ, სსკ-ის 53-ე მუხლის კომენტარი, წიგნი პირველი, გამომც. ,, სამართალი,,თბილისი, 1999,86

⁷⁴ შოთაძე თ, იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2011.გვ202

ანალოგიით, მოცემულ შემთხვევაში ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით მარეგულირებელი ნორმები თავისი შინაარსით სპეციალურია, შესაბამისად არ უნდა იქნეს გამოყენებულის სესხის უზრუნველყოფის მიზნით.

უზენაესი სასამართლოს ერთ ერთ გადაწყვეტილებაში თვალთმაქცური გარიგება განმარტებულია შემდეგნაირად: „თვალთმაქცური გარიგება ფართო გაგებით წარმოადგენს მოჩვენებით გარიგებას, მაგრამ მოჩვენებითი გარიგებოსგან იმით განსხვავდება, რომ მხარეებს შორის არსებული ურთიერთობა წარმოიშობა არა დადებული გარიგების, არამედ ფაქტობრივად მათ შორის არსებული შეთანხმების საფუძველზე. თვალთმაქცური გარიგების მონაწილეებს მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, რომლის განხორციელებასაც ისინი რეალურად ისახავენ.“⁷⁵

ჰაინ ბიოლინგი წერდა: ”მოჩვენებით დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილია ვინაიდან არ არსებობს სერიოზულობის განზრახვა. იურდიულ დოქტრინაში ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით უზრუნველყოფილი სესხი მოჩვენებითი გარიგების კლასიკურ მაგალითად უნდა მივიჩნიოთ, ასეთი ტიპის გარიგებების გამოჩენა და პრაქტიკასი დამკვიდრება კანონმდებლობის ხარვეზზე მეტყველებს, ასეთ შემთხვევაში კონტრაგენტები შეთანხმებულად მოქმედებენ ვინაიდან არ იზიარებენ იმ წესებს, რასაც კანონი მათ სთავაზობს“⁷⁶ მოჩვენებითი გარიგების მიზანი, როგორც წესი, მესამე პირის მოტყუებაა, თუმცა შესაძლოა ჩეცდომაში შეყვანილ იქნეს თვით სახელმწიფოც. მხარეებმა, რომლებმაც მიაღწიეს შეთანხმებას სესხზე, თუმცა სამართლებრივად სესხს დაუდეს გამოსყიდვის სამართლებრივი სარჩული, ითვალისწინებენ მოსალოდნელ სამართლებრივ შედეგებს, ასეთი ტიპის გარიგებები თვალთმაქცური და მოჩვენებითია, არა გარგების ერთ-ერთი მხარის, არამედ სახელმწიფოს მიმართ.“⁷⁷

⁷⁵ უზენაესი სასამართლოს 2015წლის 18 მაისის Nას-683-653-2014 გადაწყვეტილება

⁷⁶ მოთაძე თ, იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2011წ.202

⁷⁷ მოთაძე თ, იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2011წ.202

უზრუნველყოფითი საკუთრების ღია შეთანხმება იმიტომ კი არ არის ბათილი, რომ მხარეებს სერიოზულად არ სურთ ეს შეთანხმება, არამედ იმიტომ, რომ მათ სინამდვილეში სულ სხვა, თვალთმაქცური გარიგება აქვთ განზრახული, განსაკუთრებით კი იპოთეკა, აქვე შეგვიძლია მივუთითოთ ბ-ნი ლადო ჭანტურიას ნაშრომზე, რომელიც თვალნათლივ ამტკიცებს, რომ მხარეებს არა იპოთეკა სურთ, არამედ რაღაც სხვა შეთანხმება, კერძოდ კი უზრუნველყოფის საკუთრება.⁷⁸

როდესაც ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების დადებისას მხარეთა შინაგანი ნება არ ცდება იმ მიზანს რასაც, ზოგადად ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების არსებობა განსაზღვრავს, სახელშეკრულებო თავისუფლება შეუზღუდავია. სახელშეკრულებო თავისუფლება მთავრდება იქ, სადაც იწყება კანონსაწინააღმდეგო მსვლელობა.

სახელშეკრულებო თავისუფლება აუცილებლად უნდა მოვიდეს თანხმობაში სახელშეკრულებო სამართლიანობასთან, ამიტომაც, თუკი მხარდასაჭერი აღმოჩნდება ახალი ინსტიტუტის დანერგვა ჩვენს პრაქტიკაში, მაშინ აუცილებლად იქნება გასათვალისწინებელი ბოლინგის აზრი იმასთან დაკავშირებით, რომ თავიდან უნდა იქნეს აცდენილი მოვალის დამამძიმებელი მდგომარეობა. ეს კი მიიღწევა იმით, უზრუნველყოფითი საკუთრების რეალიზაციისას გარანტირებული უნდა იყოს მისი საბაზრო ფასად გაყიდვა და აქედან მიღებული შემოსავლიდან ვალის დაფარვის შემდეგ მოვალეზე ნაშთის დაბრუნება.⁷⁹

კანონმდებლობა უნდა იძლეოდეს შესაძლებლობას, სახელშეკრულებო ურთიერთობის მოწესრიგებისას, მხარეებმა მიაღწიონ ბალანსს სახელშეკრულებო თავისუფლებასა და საკანონმდებლო შეზღუდვებს შორის.

⁷⁸ ჰაინ ბოლინგი, უძრავი ქონებით საკუთრების უზრუნველყოფა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მაგალითზე, მოსამართლეთა სემინარი, 2007, გვ.150 იხ:

<http://www.library.court.ge/upload/6.1.1..pdf>

⁷⁹ ზოიბე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, გამომცემლობა “მეცნიერება“ თბილისი, 2003, გვ.360

2.3 ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების თვალთმაქცური ბუნების განმსაზღვრელი ნიშან თვისებები დოქტრინისა და სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით

ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების ბათილობის საკითხი მას შემდეგ დგება, როცა დადგინდება მისი თვალთმაქცური ბუნება, მაგალითად თუკი ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულებით იფარება სხვა გარიგება, უზენაესი სასამართლოს პალატა განმარტავს, რომ თვალთმაქცური გარიგების შემთხვევაში, მართალია, ნების გამოვლენა მიმართულია სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ, თუმცა არა იმ ხელშეკრულების შესაბამისად, რომელზეც მხარეები თანხმდებიან, ამგვარი გარიგების მიზანს წარმოადგენს იმ გარიგების დაფარვა, რომლის მიღწევის სურვილი მხარეებს რეალურად გააჩნიათ, ამ შემთხვევაში, არსებობს ორი გარიგება, ერთი თვალთმაქცური და მეორე – რომელიც მხარეებმა უშუალოდ გაითვალისწინეს. ამდენად, თვალთმაქცური გარიგება ერთგვარად ფარავს ნამდვილ გარიგებას, შესაბამისად, მას არ გააჩნია სამართლებრივი საფუძველი და იგი ბათილია, თუმცა, ამ საფუძველით გარიგების ბათილობას გარკვეული სპეციფიკურობა ახასიათებს, კანონმდებლის ასეთი დამოკიდებულება განპირობებულია მხარეთა რეალური ნების გათვალისწინებით, ხშირ შემთხვევაში, მხარეები ვერ ერკვევიან, რა შინაარსის ხელშეკრულების გაფორმება სურთ ან კიდევ ვერ ანსხვავებენ ერთმანეთისაგან გარიგების სხვადასხვა ტიპებს, სამოქალაქო კოდექსი შესაძლებლობას ანიჭებს ხელშეკრულების სუბიექტებს, გამოასწორონ დაშვებული შეცდომები თვალთმაქცური გარიგების ბათილად ცნობით და მხარეთა შეთანხმების მიმართ გამოიყენონ ის მოთხოვნები, რაც დამახასიათებელია იმ გარიგებისათვის, რომლის მიღწევაც მხარეებს სურდათ.⁸⁰ გამოსყიდვის ხელშეკრულებისა და სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების მსგავსი სამართლებრივი ბუნების გამო, შესაძლოა მოხდეს არა მხოლოდ ერთი გარიგებით მეორე გარიგების დაფარვა, არამედ შესაძლოა ერთ-

⁸⁰საქ.უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 25 იანვრის Nას-1382-2018 გადაწყვეტილება

ერთმა მხარემ მოოატყუოს მეორე მხარე, თითქოს იპოთეკის ხელშეკრულებას აფორმებენ, სინამდვილეში კი ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულებას, მაგალითად ერთ ერთ სასამართლოს გადაწყვეტილებაში, მოსარჩელე უთითებდა რომ ფინანსური პრობლემების გამო აიღო სესხი და უზრუნველსაყოფად დატვირთა მისი უძრავი ქონება, სინამდვილეში ნოტარიუსთან გააფორმეს არა სესხისა და იპოთეკის არამედ ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულება, შდეგად მოსარჩელემ დადგენილ ვადაში ვერ გადაიხადა თანხა რის გამოც დაკარგა ქონება, აღიშნულ საქმესთან დაკავშირებით სასამართლომ განმარტა რომ: საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ „მოტყუება გარიგებაში ხელყოფს ერთი მხარის ნდობას მეორე მხარის კეთილსინდისიერ ქცევასთან მიმართებით, მოტყუებისას ნების ნაკლი განპირობებულია გარიგების მეორე მხარის განზრახვი სამართლებრივად გასაკიცხი მოქმედებით, რომლის მიზანიც ნების გამომვლენისათვის არასწორი წარმოდგენის შექმნაა განსხვავებით თვალთმაქცური გარიგებისაგან, რომელიც დადებულია ისე, რომ მხარეებს ამ გარიგებიდან გამომდინარე შედეგი არ სურთ, მოტყუებით დადებული გარიგების შემთხვევაში, ორივე მხარეს სურს ხელშეკრულებით დასახული მიზნის მიღწევა, თუმცა, მოტყუებულის თავისუფალი გადაწყვეტილებით არ არის განპირობებული და მოტყუების შედეგია. მოტყუებასა და გარიგების დადებას შორის მიზეზობრივი კავშირის, განზრახვის, ისევე, როგორც მართლწინააღმდეგობის ცალკეული წინაპირობების მტკიცების ტვირთი მოტყუებულს, ამ შემთხვევაში, მოსარჩელეს აწევს“ მოსარჩელემ ვერ წარადგინა საკმარისი მტკიცებულებები,რის გამოც ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულება ძალაში დარჩა ასევე განმარტა: მოტყუებით დადებული გარიგების ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლომ არაერთ საქმეში განმარტა, რომ მოტყუების დროს პირს უნდა შეექმნას ისეთი ობიექტური ვითარება, რომელიც ხელს შეუშლის ნების გამომვლენას ნამდვილი, ანუ მისთვის სასურველი ნების გამოვლენაში და აღნიშნული გარემოება, ყველა მოაზროვნე ადამიანში არანამდვილი ნების გამოვლენას უნდა იწვევდეს, ანუ ადამიანს ობიექტური განსჯის შედეგად არ უნდა

ჰქონდეს თავისი ნამდვილი ნების გამოვლენის შესაძლებლობა, შესაბამისად, მოტყუების ფაქტი იმდენად თვალსაჩინო და აშკარა უნდა იყოს, რომ ნებისმიერი საშუალო განვითარებისა და აზროვნების ადამიანის მოტყუება უნდა იყოს შესაძლებელი.“⁸¹

„გამოსყიდვის უფლებით დადებული ნასყიდობის შეფასება რომ მოხდეს, როგორც გაცემული კრედიტის, ან სხვა სახის ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის საშუალებად, მაშინ სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპიდან გამომდინარე მხარეებმა უნდა მიუთითონ თუ რა სახის ვალდებულების შესრულებისა და მოთხოვნის უზრუნველყოფა უნდა მოხდეს გამოსყიდვის ხელშეკრულებით, შესაბამისად მიეთითება უზრუნველყოფის პირობებიც, ასეთ შემთხვევაში, გამოსყიდვის უფლების უზრუნველყოფის სახედ აღიარება ეჭვს აღარ გამოიწვევს და სადაოც არ გახდება.“⁸²

ის, რომ გამოსყიდვა კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალებაა, მეტყველებს მყიდველის მოვალეობებიც, მას ნაყიდი ნივთის გაყიდვას უკრძალავენ, ან ნივთის მოვლის მოვალეობას აკისრებან. ჩვეულებრივი ნასყიდობის დროს მყიდველს ასეთი მოვალეობები არ აკისრია. ეს ვალდებულებები გარკვეული ვადით არის შეზღუდული, მაგრამ რეალურად ეს ის პერიოდია, რომლის განმავლობაშიც უზრუნველყოფილი მოთხოვნა უნდა შესრულდეს. გამოსყიდვის ფასის წინასწარ დაფიქსირებაც იმაზე მიუთითებს, რომ საქმე გვაქვს მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებებთან, რომლებიც პირობითი გარიგებების კატეგორიას განეკუთვნება. თუკი ვერ შესრულებს მოვალე ნაკისრ ვალდებულებას, მაგალითად ვერ დააბრუნებს სესხს, გაყიდული ნივთი რჩება მყიდველის საკუთრებად, ხოლო თუკი მოვალე შეძლებს ვალდებულების შესრულებას, მაშინ მას უფლება აქვს უკანვე გამოისყიდოს გაყიდული ნივთი.⁸³

⁸¹საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019წლის 22 თებერვლის №ას-922-2018 გადაწყვეტილება

⁸² ჩიტოშვილი თ. გამოსყიდვა და ოფცია, როგორც უფლებით სარგებლობისა და საკუთრებაში გადაცემის საფუძველი, ბესარიონ ზოიძე 60 საიუბილეო კრებული, თბილისი, 2014, გვ.380

⁸³ ჭანტურია ლ., კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, გამომცემლობა „სამართალი“ თბილისი, 2012, გვ.266

საინტერესოა უზენაესი სასამართლოს ერთ ერთი გადაწყვეტილება, რომელშიც ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულება დაიდო ვალის აღიარების სანაცვლოდ, შედეგად კი მოსარჩელე გახდა უძრავი ქონების მესაკუთრე, თუმცა მოპასუხეები არ ტოვებდნენ ურავ ქონებას, მოპასუხეები თხოვდნენ გამოსყიდვის უფლების ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, და მის ნაცვლად იპოთეკის დადგენას ქონებაზე უზენაესმა სასამართლომ მოსარჩელის მოთხოვნა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა დააკმაყოფილა შემდეგი საფუძვლით მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. შესაბამისად, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისთვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს მესაკუთრე, ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება; განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრეს, რაც დასტურდება შესაბამისი ამონაწერით საჯარო რეგისტრიდან, რომლის მიმართაც, სსკ-ის 312-ე მუხლის თანახმად, მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა, ასევე დადგენილია, რომ მოპასუხეები წარმოადგენენ სადავო უძრავი ქონების მფლობელებს, მათ სსსკ-ის 102-ე მუხლის შესაბამისად, ვერ შეძლეს კუთვნილი მტკიცების ტვირთის რეალიზება და სასამართლოსთვის იმ მტკიცებულებების წარდგენა, რომლითაც დადასტურდებოდა სადავო ნივთზე მათი მფლობელობის მართლზომიერება.⁸⁴

„ზოგიერთ შემთხვევაში, როდესაც მხარეები თვალთმაქცურად აფორმებენ ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულებას, მათი მიზანი არის არა მესამე პირის ან თუნდაც სახელმწიფოს მოტყუება, არამედ ხელშეკრულების მონაწილე რომელიმე მხარის შეცდომაში შეყვანა, ხშირ შემთხვევებში თვალთმაქცობენ სესხის გამცემი ფიზიკური პირები ე.წ მევახშეები. შემძენი რომელიც ყიდულობს უძრავ ქონებას, სურვილი აქვს, რომ გარიგების საგანი იყოს

⁸⁴საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019წლის 25 იანვრის №ას-1445-2018 გადაწყვეტილება

ნივთობრივად უნაკლო, ლოგიკურად ისმის კითხვა: საქართველოში ამდენი კეთილსინდისიერი შემძებია რომელიც ვადის გასვლის შემდეგ თანახმაა გამყიდველს დაუბრუნოს ქონება. უმრავლეს შემთხვევაში გამოსყიდვის უფლებით დადებული ნასყიდობის მიღმა ფაქტობრივად სესხის ხელშეკრულება იმალება უძრავი ქონების საკუთრების უფლების გადაცემით.⁸⁵

ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულებაში მართალია პირდაპირ არ არის მითითებული სასესხო ურთიერთობებზე, თუმცა მხარეთა შორის არსებული სახელშეკრულებო შეთანხმების შინაარსი ვარაუდის არსებობის საფუძველს იძლევა. მაგალითად შეთანხმება პროცენტსა და ვალუტის კურსის ცვლილებაზე, რაც სესხის ხელშეკრულების არსებით პირობას წარმოადგენს. მანამდე ვიდრე საწინააღმდეგო არ დამტკიცდება, ივარაუდება, რომ მხარეებმა ნამდვილად ნასყიდობა გამოსყიდვის ხელშეკრულება გააფორმეს, თუ მხარეებმა თვითონ არ გაპროტესტეს თვალთმაქცური გარიგება ნებისმიერ მესამე პირს გაუჭრდება ამტკიცოს მათი ნადვილი ნების შინაარსი, ნასყიდობის ხელშეკრულებაში გამოსყიდვის უფლების გათვალისწინებით სესხის გაცემის შემთხვევები ძირითად გვხვდება ფიზიკურ პირებს შორის არსებულ სასესხო ურთიერთობებში, ვინაიდან კომერციული ბანკები თავს არიდებენ იპოთეკის გარდა სხვა სახის კვაზი უზრუნველყოფის საშუალებებს.⁸⁶ „ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების დადების დროს ნასყიდობის ფასი ფაქტობრივად სესხის თანხაა, ხოლო ნასყიდობის საგანი კი სესხის უზრუნველყოფას წარმოადგენს.“⁸⁷

⁸⁵ შოთაძე თ, იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2011წ.197

⁸⁶ შოთაძე თ, იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2011წ.198

⁸⁷ Dernburg, die Schuldverhältnisse nach dem Rechte des Deutschen Reichs und Preussens, 4. Aufl., Band 2, Einzelne Obligationen, 1909, S. 131-132

თავი III

ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების კანონიერება სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაში საკანონმდებლო ცვლილებების შეტანის ფონზე

3.1. გამოსყიდვის უფლების პრიორიტეტულობა იპოთეკის ინსტიტუტთან შედარებით

ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულება თავისი სპეციფიკური სამართლებრივი ბუნების გამო საკმაოდ მიმზიდველია სამოქალაქო ბრუნვის სუბიექტებისთვის, განსაკუთრებით, მაშინ როდესაც საქმე ეხება სააკრედიტო უზრუნველყოფის საშუალებების გამოყენებას.

რატომ გამოიყენება სააკრედიტო ეკონომიკაში მანევრები, როდესაც სამართლის სუბიექტები უარს ამბობენ კანონის მიერ შემოთავაზებულ სამართლებრივ ურთიერთობებზე და ირჩევენ სხვას, იგულისხმება პრაქტიკაში უზრუნველყოფითი საკუთრების ინსტიტუტის გამოყენების შემთხვევები, ამის მიზეზია იპოთეკის უზრუნველყოფის საშუალების მრავალი ნაკლოვანება კრედიტორის უფლებების დაცვასთან მიმართებით, 1) იპოთეკა ძალზე რთულია რეალიზაციის კუთხით და მოვალეს კრედიტორისათვის არასასურველ მრავალ დამცავ საშუალებას ანიჭებს, მაგალითად იპოთეკის რეალიზაცია ხდება საჯარო აუქციონის საშუალებით, ამასთან გარკვეული დამცავი დებულებების შესრულება უნდა მოხდეს მოვალის სასარგებლოდ . უწინარეს ყოვლისა, უნდა მოხდეს ობიექტის ღირებულების შეფასება დამოკიდებული ექსპერტის მიერ, თუ პირველ აუქციონზე არ იქნება შემოთავაზებული ისეთი წინადადება, რომელიც შეფასებული ნივთის ღირებულების 70%-ს, მაშინ აუქციონი ტარდება ხელმეორედ, ასევე მოვალეს შეუძლია გარკვეული წინაპირობების არსებობის შემთხვევაში მოითხოვოს აუქციონის შეჩერებას განსაკუთრებით კი იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს იმის პერსპექტივა, რომ ის უახლოესი 6 თვის განმავლობაში შეძლებს აღნიშნული ვალის სხვა სახით დაფარვას, ასევე აუქციონის დროს შემოთავაზება დაბალია, ყველა ეს პრობლემა კიდევ უფრო

მძიმდება, თუ კი მოვალესთან ერთად ბინაში რჩება მდგმური, ასევე უძრავი ქონების საჯარო აუქციონი ხარჯებთანაა დაკავშირებული. რომელთა დაფარვაც ხდება მიღებული შემოსავლიდან, ესეც თავისებურად უმცირებს კრედიტორს მოსალოდნელ თანხას და მხოლოდ ნაწილობრივ თუ აკმაყოფილებს მის მოთხოვნებს.⁸⁸

„ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების იპოთეკის ინსტიტუტთან შედარებით უზრუნველყოფის საგანზე საკუთრების უფლების წარმოშობას უკავშირდება, ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით დადებული სესხის დროს კრედიტორი (გამყიდველი) სახელშეკრულებო ურთიერთობების დასაწყისშივე მოიპოვებს საკუთრების უფლებას.“⁸⁹

ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების მხარეები ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ მიმართავენ მარეგისტრირებელ ორგანოს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, სადაც მყიდველი რეგისტრირდება შეზღუდულ მესაკუთრედ, ეს შეზღუდვა მანამ ვრცელდება, სანამ გამყიდველი დათქმულ ვადაში არ გამოისყიდის უძრავ ქონებას.

იპოთეკის უფლება მოთხოვნის უზრუნველყოფის სანივთო სანივთო საშუალებაა, იპოთეკის უფლების დადგენის მიზანია კრედიტორის მოთხოვნის უზრუნველყოფა, იპოთეკით შესაძლებელია უზრუნველყოფილ იქნეს ოგორც სახელშეკრულებო, ასევე კანონისმიერი მოთხოვნები, იპოთეკა შეიძლება ასევე გამოყენებულ იქნეს სამომავლო ან პირობით მოთხოვნასთან დაკავშირებით, თუ იპოთეკის დადგენის მომენტისათვის შესაძლებელია ამ მოთხოვნის განსაზღვრა.⁹⁰

„საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით იპოთეკა და გირავნობა განეკუთვნება აქცესორულ სანივთო უფლებებს“⁹¹ რაც გულისხმობს, რომ იპოთეკა, როგორც უზრუნველყოფის საშუალება ვერ იარსებებს

⁸⁸ ჰაინ ბილინგი, უძრავი ქონებით საკუთრების უზრუნველყოფა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მაგალითზე, მოსამართლეთა სემინარი, 2007, გვ.148 იხ: <http://www.library.court.ge/upload/6.1.1..pdf>

⁸⁹ შოთაძე თ., იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2011წ.198

⁹⁰ შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2014, 356

⁹¹ ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, მეორე გადამუშავებული გამოცემა, გამომცემლობა „მეცნიერება“, თბილისი, 2003, 51

დამოუკიდებლად, ის მიზნულია ძირითად ვალდებულებასთან, შესაბამისად კრედიტორი მოვალეს პირველ რიგში სთხოვს ძირითად ვალდებულების შესრულებას, იპოთეკით უზრუნველყოფილი საგნის რეალიზაციის საკითხი მხოლოდ მას შემდეგ დგება, როდესაც ძირითადი ვალდებულების შესრულება დაირღვა, განსხვავებით ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულებისგან, ამ უკანასკნელის შემთხვევაში საკმარისია გავიდეს ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადა, რომ მყიდველი ხდება უძრავი ქონების სრულფასოვანი მესაკუთრე.

ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების დროს მოვალემ (მესაკუთრემ, რომელმაც კრედიტორს დაუთმო თავისი ადგილი, ფიქსირდება ვალდებულების გრაფაში, როგორც ვალდებული პირი, რომელიც კისრულობს ვალდებულებას დაფაროს კრედიტორის წინაშე ნაკისრი თანხა. ასეთ შემთხვევაში მოვალე მისი სურვილით სარეგისტრაციო გრაფაში ფიქსირდება ვალდებულ პირად, რომელიც ვალდებულია გადაიხადოს გამოსყიდვის ვადის გასვლამდე სახელშეკრულებო შეთანხმებაში მითითებული თანხა, წინააღმდეგ შემთხვევაში ის კარგავს მოთხოვნის უფლებას, ერთი მნიშვნელოვანი გარემოება რაც ასევე უნდა გაითვალისწინონ სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეებმა არის ის, რომ გამოსყიდვის ვადის გასვლის შემდეგ გამოსყიდვის უფლების თაობაზე ჩანაწერი ვალდებულების გრაფაში ავტომატურად არ უქმდება, ჩანაწერი რჩება კანონით დადგენილი წესით მის გაუქმებამდე, ჩანაწერის გაუქმებისთვის საჭიროა მესაკუთრისა და გამოსყიდვის უფლების მქონე პირის ერთობლივი მიმართვა ვალდებულების შეწყვეტის თაობაზე ან გამოსყიდვის უფლების მქონე პირის აღიარებითი მიმართვა მარეგისტრირებელი ორგანოსადმი, რომ მან გაუშვა გამოსყიდვის უფლების ვადა, ამ საფუძვლით ის სარეგისტრაციო მოთხოვნით მიმართავს მარეგისტრირებელ ორგანოს, რომ გაუქმდეს ვალდებულების გრაფაში არსებული ჩანაწერი, აღნიშნული სამართლებრივი მდგომარეობა უთანაბრდება სსკ-ის მე-300 მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებულ მარეგისტრირებელი ორგანოსადმი ერთობლივი მიმართვის იურდიულ მოქმედებას, რაც ერთხელ კიდევ ავალდებულებს სამართლებრივი ურთიერთობის მხარეებს დაფიქრდნენ

დაფარული გარიგების გამოყენების შეთხვევაში არასასურველ სამართლებრივ შედეგებზე.⁹²

მეორე მნიშვნელოვანი ფაქტორი იპოთეკასთან შედარებით ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების პრიორიტეტულობის განმსაზღვრელი ნიშან-თვისებაა უზრუნველყოფილი საგნის განკარგვის აკრძალვა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 294-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული შეთანხმება, რომლითაც მესაკუთრე კრედიტორის წინაშე იღებს ვალდებულებას არ გაასხვისოს, არ ისარგებლოს ან სხვანაირად არ დატვირთოს უძრავი ნივთი ბათილია. ასეთი გარიგებების ნამდვილობა მესამე პირთათვის არ შეიძლება არ შეიძლება დამოკიდებული იყოს კრედიტორების თანხმობაზე. აღნიშნულმა რეგულაციამ წარმოშვა სხვადასხვა სახის პრობლემები, რის გამოს კრედიტის გამცემი სუბიექტებმა დაიწყეს ახალი ალტერნატიული სამართლებრივი გზების ძიება.

მესაკუთრის უფლებამ, კრედიტორის თანხმობის გარეშე იპოთეკის საგანი ხელმეორედ დატვირთოს იპოთეკით ან გაასხვისოს, შეიძლება კრედიტორის ინტერესები შელახოს, რადგან მსგავსი განკარგვით ან გასხვისებით შესაძლოა შემცირდეს კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ალბათობა.

არც ისე სახარბიელოა კრედიტორის მდგომარეობა, როგორც ეს ერთი შეხედვით ჩანს, ამას ხვდებიან ბანკებიც, ამიტომაც ცდილობენ ისინი, გაასაიდუმლონ უზრუნველყოფითი საკუთრების ჭეშმარიტი მიზეზი და საკუთრების შეძენის საფუძვლად მიუთითონ ნასყიდობის ხელშეკრულება ეს „სინდისის ქენჯნა“ გამართლებულია, ხოლო კამუფლაჟი კი დამშვიდების ერთგვარი მცდარი გზაა. მსგავსი შინაარსის უზრუნველყოფის მოჩვენებითი შეთანხმებები შეიძლება სხვადასხვა მოსაზრებებით ბათილი ან უმოქმედო იყოს⁹³

⁹² შოთაძე თ, იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2011წ.198

⁹³ ჰაინ ბიოლინგი, უძრავი ქონებით საკუთრების უზრუნველყოფა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მაგალითზე, მოსამართლეთა სემინარი, 2007, გვ.149 იხ.

<http://www.library.court.ge/upload/6.1.1..pdf>

ზემოაღნიშნულიდან გამოდინარე სასურველია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 294-ე მუხლში შევიდეს შესაბამისი ცვლილება და მესაკუთრის მიერ ქონების ხელმეორედ იპოთეკით დატვირთვისთან დაკავშირებით, იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეებს მიეცეთ შესაძლებლობა ხელშეკრულებაში გაითვალისწინონ გარკვეული დათქმები, რომლებიც აღმოფხვრის მთელ რიგ პრობლემებს, რომელიც თან ახლავს რამდენიმე იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაციის პროცესს.

3.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლში

საკანონმდებლო ცვლილებების მიმართება ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების კანონიერებასთან

2019 წლის პირველი იანვრიდან ძალაში შევიდა მთელი რიგი საკანონმდებლო ცვლილებები სესხისა და იპოთეკის მარეგულირებელ ნორმებში კერძოდ 286-ე მუხლს დაემატა შემდეგი შინაარსის მე-4 და მე-7 ნაწილები:

4 ფიზიკურ პირზე (მათ შორის, ინდივიდუალურ მეწარმეზე) გასაცემი/გაცემული სესხის/კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მის ან სხვა ფიზიკური პირის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, აგრეთვე წყლის და საჰაერო სატრანსპორტო საშუალება

5. ამ მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული შეზღუდვა არ ვრცელდება „საქართველოს ეროვნული ბანკის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის შესაბამისად საქართველოს ეროვნული ბანკის ზედამხედველობისადმი დაქვემდებარებული კომერციული ბანკის, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციის, არსაბანკო სადეპოზიტო დაწესებულების-საკრედიტო კავშირის და სესხის გამცემი სუბიექტის მიერ დასადები/დადებული სესხის/კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უზრუნველყოფაზე

6. ამ მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული შეზღუდვა არ მოქმედებს, თუ მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულებით დგინდება, რომ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი საცხოვრებელ სადგომად გამოიყენების მიზნით სარგებლობაში გადაეცემა იპოთეკარ ფიზიკურ პირს (მათ შორის ინდივიდუალურ მეწარმეს), ან ადგილსამყოფლად (იურდიულ მისამართად) გამოიყენების მიზნით გადაეცემა იპოთეკარ იურიდიულ პირს. ამასთანავე თუ ერთი და იმავე ფიზიკური პირის (მათ შორის, ინდივიდუალური მეწარმის) ან იურიდიული პირის სასარგებლოდ რეგისტრირებულია რი იპოთეკის უფლება მესამე და ყოველი

მომდევნო იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას მასზე ვრცელდება ამ მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული შეზღუდვა.⁹⁴

ნებისმიერი საკანონმდებლო ცვლილებას საფუძვლად უდევს საკანონმდებლო ცვლილების აუცილებლობა, იქნება ეს კანონში არსებული ხარვეზის შესწორება, თუ პრაქტიკაში კანონონის ამა თუ იმ ნორმის არასწორად გამოყენების აღკვეთა, ზემოთ მოცემული საკანონმდებლო ცვლილების ერთ-ერთი მიზანი იყო ე.წ. მევახშეებზე სახელმწიფო კონტროლის განხორციელება, თუმცა კანონმდებლის მიზანი ვერ იქნა რეალიზებული რადგან ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით სხვა არაფერია თუ არა სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების სიმულაცია. ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულებაში მყიდველი გამოდის კერძო იპოთეკარი, რომელმაც გამყიდველზე გაცემული სესხის უზრუნველყოფა მოახდინა გამყიდველის უძრავი ქონებით, სასამართლო პრაქტიკა არა მარტო ბათილად აცხადებს გარიგებას, არამედ მიუხედავად მოსარჩელის თხოვნისა, სასამართლო გადაწყვეტილებით აღადგენს პირვანდელ მდგომარეობას, სასამართლო ავალდებულებს მხარეებს თვალთმაქცური გარიგების ბათილობის შემთხვევაში აღდგეს დაფარული ანუ იპოთეკის მიმართ მოქმედი წესები, რაც არსებობდა ამ გარიგების დადების მომენტისთვის.⁹⁵

საინტერესესოა სასამართლომ უნდა იმსჯელოს მხარეთა შორის რეალურად არსებული ვალდებულებების თაობაზე, თუ უნდა შემოიფარგლოს მხოლოდ დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი მოქმედი წესების დადგენით? ამ კუთხით საინტერესოა უზენაესი სასამართლო ერთ-ერთი გადაწყვეტილება რომელშიც სასამართლო განმარტავს, რომ მოჩვენებითია გარიგება, რომელიც დადებულია იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას მოჰყვეს შესაბამისი იურიდიული შედეგი. თვალთმაქცური გარიგებისას მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა. მოჩვენებითი გარიგების დროს, მისი ბათილობის საკითხი დამოკიდებულია მხარეთა მიერ ჩაფიქრებული მიზნის მართლზომიერებაზე, ხოლო

⁹⁴ საქართველოს კანონი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ, იხ. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/4273979?publication=0>

⁹⁵ შოთაძე თ. იპოთეკა როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2011, გვ. 203

თვალთმაქცური გარიგებისას, ბათილობის შემთხვევაში, უნდა გაირკვეს დაფარული გარიგების ხასიათი, რომელიც შესაძლოა იყოს ბათილი ან არა, უმრავლეს შემთხვევაში, იგი ბათილია. როგორც მოჩვენებითი ისე თვალთმაქცური გარიგება მხოლოდ მოსაჩვენებლად დადებული, არც პირველ და არც მეორე შემთხვევაში მხარეებს არ სურთ ამ გარიგებიდან გამომდინარე შედეგის დადგომა. ორივე შემთხვევაში სახეზეა სიმულაცია, მხოლოდ განსხვავებული მეთოდებით. საერთო ჯამში გარიგება დაიდება იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას რაიმე იურდიული შედეგი მოჰყოლოდა. მოჩვენებითი და თვალთმაქცური გარიგების დროს გარიგების ბათილობის საკითხის გადაწყვეტა დამოკიდებულია მხარეთა მიერ ჩაფიქრებული მიზნის მართლზომიერება-არამართლზომიერებაზე. საკითხის გადაწყვეტისას აუცილებელია გაირკვეს დაფარული გარიგების ხასიათი, რომლის მიმართაც გამოიყენება შესაბამისი მოქმედი წესები.⁹⁶ ასევე უზენაესი სასამართლოს ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში ვკითხულობთ: საქმეში არსებული მასალებით უნდა დასტურდებოდეს თვალთმაქცური გარიგების დროს გამოვლენილი ნების თავისებურებები, რაც უპირველეს ყოვლისა გამოიხატება სხვა გარიგების დაფარვის მიზნის არსებობაში, ეს ის შემთხვევაა, როდესაც მხარეებს სურთ მიაღწიონ სხვა შედეგს და არა იმ შედეგს რასაც იძლევა მათ მიერ გარეგნულად გამოხატული ნება, ამდენად თვალთმაქცური გარიგების დროს უნდა დადასტურებულ იქნეს გარემოებები, რომლებიც მიუთითებენ სხვა გარიგებიდან დადების სურვილზე და ამ დაფარული გარიგებისათვის აუცილებელ ყველა წინაპირობის არსებობაზე. ამ შემთხვევაში გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები.⁹⁷

ამ და სხვა უამრავ გადაწყვეტილებებში სასამართლო არა მხოლოდ ბათილად აცხადებს გარიგებებს, არამედ სასამართლო გადაწყვეტილებით აღადგენს პირვანდელ მდგომარეობას, სასამართლო ავალდებულებს მხარეებს, თვალთმაქცური გარიგების ბათილობის შემთხვევაში აღდგეს დაფარული, ანუ იპოთეკის მიმართ მოქმედი წესები.

⁹⁶ უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 31 მარტის №ას-694-665-2016 გადაწყვეტილება

⁹⁷ უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 23 იანვრის №ას-1142-1088-2014 გადაწყვეტილება

სასამართლოს, რომელსაც კანონმდებლობით ევალება არ გასცდეს სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს სსკ-ის 56-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე შეუძლია არა მარტო აღიაროს გარიგების ბათილობის ფაქტი, არამედ დაადგინოს, რომ მხარეთა შორის რეალური ურთიერთობა არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი სესხი, აღნიშნული მუხლით გამოტანილი გადაწყვეტილება როგორც საკუთრებისა და გამოსყიდვის უფლების გაუქმების ასევე იპოთეკის უფლების წარმოშობის(რეგისტრაციის) საფუძველია.⁹⁸

გამოდის რომ, თუკი სასამართლო დაადგენს ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების თვალთმაქცურ ბუნებას სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებასთან მიმართებით, გარიგებას ბათილად ცნობს და მასზე გაავრცელებს დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედ წესებს. თუმცა საკანონმდებლო ცვლილებების შემდეგ როდესაც ფიზიკურ პირებს აკრძალა ე.წ მევახშეობა სასამართლო ბათილი გარიგების მიმართ ვერ გაავრცელებს დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედ წესებს ვინაიდან კანონმა პირდაპირ აკრძალა ისეთი სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების არსებობა რომელშიც იპოთეკარი ფიზიკური პირია, გამონაკლისია მხოლოდ ისეთი შემთხვევა როდესაც ფიზიკური პირების მონაწილეობით სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება იდება ბინით სარგებლობის უფლებით, ამ უკანასკნელ შემთხვევაშიც არ შეიძლება ორზე მეტი მსგავსი შინაარსის იპოთეკისა და სესხის ხელშეკრულების გაფორმება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე შეიძლება ითქვას რომ 286-ე მუხლში საკანონმდებლო ცვლილებების განხორციელების შემდეგ აშკარად გამოიკვეთა ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნების ნაკლოვანებები, რამაც საკანონმდებლო ცვლილებების მიზნების ფონზე, ექვემდებარება დააყენა ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების პრაქტიკაში გამოყენების კანონიერების საკითხი.

⁹⁸ შოთაძე თ. იპოთეკა როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2011, გვ.203

3.3. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების რეგისტრაციის რაოდენობასთან დაკავშირებული სტატისტიკური მონაცემების ანალიზი

2019 წლის პირველი იანვრიდან, როდესაც ძალაში შევიდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლში შეტანილი ცვლილებები, რომლითაც აიკრძალა ფიზიკურ პირზე გაცემული სესხის უზრუნველყოფის მიზნით მისი ან მესამე პირის უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გაიზარდა ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების რეგისტრაციის რაოდენობამ, მაგალითად თუკი 8018 წლის პირველი იანვრიდან 2019 წლის პირველ იანვრამდე დარეგისტრირდა 10885 ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულება, მხოლოდ 2019 წლის პირველი იანვრიდან 2019 წლის 10 აპრილის ჩათვლით დარეგისტრირდა 3462 ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულება.⁹⁹ გამოდის რომ საკანონმდებლო ცვლილებების შემდეგ რეგისტრაციის რაოდენობა ორჯერ გაიზარდა რაც მეტყველებს იმაზე, რომ ნაცვლად სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებისა მხარეები აფორმებენ ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულებებს, რაც წინააღმდეგობაში მოდის კანონთან, ვინაიდან მხარეები არაპირდაპირი გზით შედიან ისეთ სამართლებრივ ურთიერთობებში რომელიც კანონით აიკრძალა.

⁹⁹ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N139313 წერილი, 22.04.2019

დასკვნა

ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულება, როდესაც ხდება მისი გამოყენება სესხის უზრუნველყოფის მიზნით უნდა მივიჩნიოთ თვალთმაქცურ გარიგებად, რადგან ხელშეკრულების მხარეები თვალთმაქცურად ფარავენ სხვა გარიგებას, მოცემულ შემთხვევაში კი სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებას, მოცემულ შემთხვევაში კონტრაგენტები შეთანხმებულად მოქმედებენ, ვინაიდან არ იზიარებენ წესებს რასაც კანონი მათ სთავაზობს, მოჩვენებითი და თვალთმაქცური კატეგორიის გარიგებათა თავისებურება იმაში მდგომარეობს, რომ გარიგების მონაწილეები ურთიერთშეთანხმებით მიზნად ისახავენ მესამე პირების შეცდომაში შეყვანას, ეს მესამე პირი შეიძლება იყოს სახელმწიფოც, მხარეებმა, რომლებმაც მიაღწიეს შეთანხმებას სესხზე, თუმცა სასამართლებრივად სესხს დაუდეს გამოსყიდვის სამართლებრივი სარჩული, ითვალისწინებენ მოსაალოდნელ სამართლებრივ შედეგებს, ასეთი ტიპის გარიგებები თვალთმაქცური და მოჩვენებითია არა გარიგების ერთ-ერთი მხარის, არამედ სახელმწიფოს მიმართ. როგორც სასამართლო პრაქტიკის ანალიზმა აჩვენა სასამართლო უმეტეს შემთხვევაში თვალთმაქცური გარიგების მიმართ იყენებს იმ გარიგების მარეგულირებელ ნორმებს, რომელიც თვალთმაქცურად დაიფარა, ანუ სასამართლო თავისი ინიციატივით აცოცხლებს დაფარულ გარიგებას, რომლის გამოყენებაზეც ხელშეკრულების სუბიექტებმა გარკვეული მიზეზების გამო უარი თქვეს. ჩემი აზრით სასამართლოს აღნიშნული მიდგომა არასწორია, რადგან სასამართლო ცდება სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს, ის ბათილად ცნობს ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულებას, რაც ამავე დროს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების წარმოშობის საფუძველიც ხდება. საინტერესოა, სასამართლო, მას შემდეგ რაც 286-ე მუხლში ცვლილებებმა ფაქტიურად მოსპო ფიზიკური პირის, როგორც, იპოთეკარის ინსტიტუტი, ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების ბათილობის შემდეგ როგორ დადგენს მასზე დაფარული გარიგების, სესხისა და იპოთეკის მარეგულირებელ ნორმებს, როდესაც სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, როდესაც იპოთეკარი ფიზიკური პირია, სხვა არაფერია თუ არა ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით. გამოდის რომ

სასამართლო ვერ გამოიყენებს იმ ინსტიტუტს რომელიც კანონმა არაპირდაპირი გზით აკრძალა.

ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნების შესწავლის შედეგად დადგინდა რომ, ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით სამართლებრივი ბუნება და უზრუნველყოფითი საკუთრების სამართლებრივი ბუნება ზუსტად იდენტურია, კანონმდებელმა მართალია უარი თქვა უზრუნველყოფითი საკუთრების ინსტიტუტის დამკვიდრებაზე, თუმცა პრაქტიკაში უზრუნველყოფითი საკუთრების ინსტიტუტის გამოძახილი, ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლება, საკმაოდ ხშირად გამოიყენება.

კითხვაზე პასუხი თუ რატომ ცდილობენ სამართლის სუბიექტები კანონის გვერდის ავლით გამოყენონ ისეთი სამართლებრივი ინსტიტუტები, რომელიც კანონით არაა გათვალისწინებული პასუხი სასამართლო გადაწყვეტილების და დოქტრინაში არსებულმა თეორიების შესწავლის ანალიზმა გასცა: ძალიან მაღალია ეკონომიკური მოთხოვნები, რომელთა დაკმაყოფილებაც არასაკმარისად ხდება კანონი გათვალისწინებული უზრუნველყოფის საშუალებებით, რადგან თითოეულ უზრუნველყოფის საშუალებას, მაგალითად იპოთეკას გააჩნია მთელი რიგი ხარვეზები, რაც იძულებულს ხდის სამართლის სუბიექტებს მიმართონ სხვა საშუალებებს.

ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულების, როგორც თვალთმაქცური გარიგების, პრაქტიკაში ხშირი გამოყენების მცდელობა მიუთითებს კანონის ხარვეზზე. ჩემი აზრით ან უნდა დაიხვეწოს კანონით გათვალისწინებული მოხონის უზრუნველყოფის საშუალებები ან კანონმა უნდა გაითვალისწინოს ის ინსტიტუტები რომლების გამოყენებასაც მხარეები თვალთმაქცურად ცდილობენ, მაგალითად ის რომ უზრუნველყოფითი საკუთრების შესახებ თეორიაში არის მსჯელობა და პრაქტიკაში მისი კანონის გვერდის ავლით გამოყენების მცდელობა, გულისხმობს აღნიშნული ინსტიტუტის დამკვიდრების აუცილებლობას. უზრუნველყოფითი საკუთრების ინსტიტუტის დამკვიდრებით სამართლის სუბიექტები ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით

ხელშეკრულებას პრაქტიკაში თამამდ გამოიყენებენ და არ მოუწევთ თვალთმაქცური გარიგებების დადება.

ასევე თუკი კანონმდებელი არ მოახდენს უზრუნველყოფითი საკუთრების ინსტიტუტის დამკვიდრებას, უნდა შევიდეს შესაბამისი ცვლილებები თვითონ ნასყიდობა გამოსყიდვის ხელშეკრულებაში, კერძოდ კანონში იმპერატიულად უნდა იყოს დათქმა იმის შესახებ, რომ ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლების ხელშეკრულებაში ნასყიდობის ფასი და უძრავი ქონების ღირებულება ერთმანეთის პროპორციული იყოს, ასევე მნიშვნელოვანია, რომ ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულება გამორმდეს სანოტარო წესით, ამით მხარეები ნოტარიუსის მიერ გაწეული შესაბამისი კონსულტაციის საშუალებით შედარებით უკეთ გაიაზრებენ იმ სამართლებრივ შედეგს, რაც გამოსყიდვის უფლების შესაბამის ვადაში გამოუყენებლობას მოსდევს.

გამოყენებული ლიტერატურა

ქართულენოვანი ლიტერატურა

1. ახვლედიანი ა., ვალდებულებითი სამართალი, თბილისი, 1999წ
2. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, გამომცემლობა სიესტა, თბილისი 2010წ.
3. ზოიძე ბ., სსკ-ის კომენტარი, წიგნი I, თბილისი, 2017წ.
4. ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მეციერება“ თბილისი, 2003
5. თუმანიშვილი გ. გარიგებები (სამართლებრივი ბუნება და ნორმატიული რეგულირება) ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი, თბილისი 2012წ.
6. კუბლაშვილი პ., საკუთრების უფლების ექსკლუზიური ხასიათი vs ოფციის რეგისტრირებისათვის გაცხადებული ნება, მართლმსაჯულება და კანონი, თბილისი 2017
7. სვანიძე გ., სახელშეკრულებო სამართალი, გამომცემლობა მერიდიანი, თბილისი 2014წ.
8. შოთაძე თ. იპოთეკა როგორც საბანკო კრედიტის ზრუნველყოფის საშუალება, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2011წ.
9. შოთაძე თ., სამომავლო საკუთრების უფლების აღიარების პრობლემები ქართულ მართლმსაჯულებაში (თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2012წლის 5 იანვრის გადაწყვეტილების ანალიზი), გამომცემლობა „სამართალი და მსოფლიო“ თბილისი, 2015
10. ჩიტოშვილი თ, გამოსყიდვა და ოფცია, როგორც უფლებით სარგებლობისა და საკუთრებაში გადაცემის საფუძველი, ბესარიონ ზოიძე 60 საიუბილეო კრებული, თბილისი, 2014
11. ძლიერიშვილი ზ., ნასყიდობის ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნება, გამომცემლობა „მერიდიანი“ თბილისი, 2006
12. ჭეჭელაშვილი ზ. სახელშეკრულებო სამართალი, გამომცემლობა „იურიდიული ფირმა ბონა კაუზა“ თბილისი, 2014
13. ჭეჭელაშვილი ზ. სახელშეკრულებო სამართალი, თბილისი, 2010

14. ჭანტურია ლ. სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, გამომცემლობა სამართალი, თბილისი 2011წ
15. ჭანტურია ლ, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, გამომც. „სამართალი,, თბილისი 2012
16. ჭანტურია ლ. სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I, თბილისი, 2017წ.
17. ხუბაშვილი თ.,„საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული საჯარო რეესტრში რეგისტრირებადი ვალდებულებები“ ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, „სამართლის ჟურნალი“ №2, თბილისი,2016
18. ჰაინ ბიოლინგი, უძრავი ქონებით საკუთრების უზრუნველყოფა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მაგალითზე, თენგიზ ლილუაშვილი, 75 საიუბილეო კრებული, თბილისი, 2003, გვ.70

ინტერნეტ რესურსი

1. ჰაინ ბიოლინგი,უძრავი ქონებით საკუთრების უზრუნველყოფა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მაგალითზე,მოსამართლეთა სემინარი, 2007, გვ150 იხ <http://www.library.court.ge/upload/6.1.1..pdf>
2. ჩაჩავა ს.,საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ონლაინ კომენტარი, მუხ.509, იხ: <http://www.gccc.ge/wp-content/uploads/2016/06/Artikel-509.pdf>
3. ჩაჩავა ს., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ონლაინ კომენტარი, მუხ. 515. იხ.: <http://www.gccc.ge>

ნორმატიული მასალა

1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი
2. საქართველოს კანონი საჯარო რეესტრის შესახებ.
3. საქართველოს კანონი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ იხ.

<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/4273979?publication=0>

უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებები

1. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 19 მაისის Nას-244-232-2017 გადაწყვეტილება
2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 21 დეკემბრის Nას-1305-2018განჩინება
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 6 დეკემბრის Nას-1200-1120-2017 გადაწყვეტილება
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 31 მარტის Nას-1199-1159-2016 განჩინება
5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018წლის 12 ნოემბრის Nას-1013-2018 გადაწყვეტილება
6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 27 მარტის Nას-1300-1320-2011 განჩინება
7. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 18 მაისის Nას-683-653-2014 გადაწყვეტილება
8. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 25 იანვრის Nას-1382-2018 გადაწყვეტილება
9. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 22 თებერვლის Nას-922-2018 გადაწყვეტილება
10. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 25 იანვრის Nას-1445-2018 გადაწყვეტილება

11. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 31 მარტის Nას-694-665-2016 გადაწყვეტილება
12. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 23 იანვრის Nას-1142-1088-2014 გადაწყვეტილება

უცხოენოვანი ლიტერატურა

1. Dernburg, die Schuldverhältnisse nach dem Rechte des Deutschen Reichs und Preussens, 4. Aufl., Band 2, Einzelne Obligationen, 1909
2. Schermaier, inStaudiner BGB, Buch 2, 14. Aufl., 2004
3. MüKo/ Westermann , 6. Aufl., 2012

გამოყენებული აბრევიატურების ნუსხა

იხ.	იხილე
სსკ	საქართველოს სამქალაქო კოდექსი
გვ.	გვერდი
ე.ი	ესეიგი

დანართი

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან გამოთხოვილი სტატისტიკური ინფორმაცია, წერილი N 139313. 21.04.2019



საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო



KA011785967133819

მისამართი: თბილისი 0114 სანაპიროს ქ. #2; www.napr.gov.ge;
ცხელი ხაზი: 2 405 405; 08 009 009 09

139313

21 / აპრილი / 2019 წ.

სოფიკო ქურასბედიანს
(პირადი ნომერი: 27001007462)

მისამართი: ლენტეხი, სოფელი ნანარი

ქალბატონო სოფიკო,

სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში“ წარმოდგენილი თქვენი 2019 წლის 17 აპრილის N178010/17 წერილის პასუხად, გაცნობებთ, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ელექტრონული ნიგნის მონაცემებით 2019 წლის 01 იანვრიდან 2019 წლის 10 აპრილის ჩათვლით განხორციელებულია 3462 უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია (ვალდებულება), ხოლო, 2018 წლის 01 იანვრიდან 2019 წლის 01 იანვრის ჩათვლით 10885 უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია (ვალდებულება).

ზემოშთთხუებული მონაცემების დამუშავება განხორციელდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ელექტრონული და მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით.

პატივისცემით,

საინფორმაციო სამსახურის უფროსი

ხელმოწერილია/
შტამგადასმულია
ელემენტარულად 

ელისო გელაშვილი

განაცხადი

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

სოფიკო ქურასბედიანი

2019