იპოთეკასთან დაკავშირებული პრობლემები და გამოწვევები სამართლის პრაქტიკაში

ნატო ნაცვალაძე

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

კერძო (ბიზნეს) სამართალი

სამეცნიერო ხელმძღვანელი: შალვა პაპუაშვილი, ასოცირებული პროფესორი

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი

თბილისი, 2020

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

ნატო ნაცვალაძე

2020 წლის 20 ივნისი

აბსტრაქტი

წინამდებარე სამაგისტრო ნაშრომში განხილულია იპოთეკასთან, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის სანივთო საშუალებასთან დაკავშირებული პრობლემური საკითხები, რაც იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეებს ხშირად გამოწვევების წინაშე აყენებს.

კვლევის ძირითად მიზანს წარმოადგენს პრაქტიკასა და კანონმდებლობაში არსებული პრობლემებისა და ხარვეზების გამოკვეთა, რომლის გამოსწორებაც უზრუნველყოფს, როგორც იპოთეკიდან გამომდინარე მხარეთა ინტერესების მაქსიმალურ დაცვას, ასევე კანონმდებლობით მათთვის მინიჭებული უფლებების პრაქტიკულ გამოყენებას. რიგ შემთხვევებში კანონმდებლობა განსაზღვრავს მხარეთა უფლებებს, თუმცა უყურადღებოდ ტოვებს მათი რეალიზების მექანიზმებს. ასევე, ხშირია შემთხვევები, როდესაც ნორმატიული მოწესრიგების გარეშე რჩება გარკვეული ყურადსაღები საკითხები. ყოველივე ეს კი მხარეებს მხოლოდ სასამართლოს მეშვეობით დავის მოგვარების გზას უტოვებს.

იპოთეკის აქცესორული ბუნება მრავალფეროვანს ხდის მის საფუძვლად არსებულ მოთხოვნებს და მასთან დაკავშირებული კვლევების მნიშვნელობაც სწორედ ყოველდღიურობაში მისი აქტუალური გამოყენებითაა განპირობებული.

პრობლემური საკითხების გამოსაკვეთად და მათი გადაჭრის გზების დასახვისთვის ნაშრომში მიმოხილულია საკანონმდებლო ბაზა და სამართლის ლიტერატურაში ავტორთა განსხვავებული შეხედულებები. გამოყენებულია, როგორც საერთო სასამართლოების, ისე მარეგისტრირებელი ორგანოს სარეგისტრაციო და ადმინისტრაციულ საჩივართან დაკავშირებული იურიდიული პრაქტიკა. ხარვეზების სრულყოფილად შესასწავლად გამოყენებულია შემდეგი მეთოდები: შედარებით-სამართლებრივი და აღწერითი მეთოდი.

პრაქტიკის შესწავლითა და ჩამოთვლილი მეთოდების გამოყენებით, კვლევამ გამოკვეთა რიგი პრობლემები და დაგვარწმუნა მათი საკანონმდებლო რეგულირების აუცილებლობაში.

სამაგისტრო ნაშრომი ეფუძნება სამართლის ლიტერატურის, კანონმდებლობისა და იურიდიული პრაქტიკის საფუძვლიან მიმოხილვას და ვფიქრობ, მას მნიშვნელოვანი ღირებულება ექნება როგორც თეორეტიკოსი, ისე პრაქტიკოსი იურისტებისთვის კვლევების სამომავლოდ ჩასატარებლად.

საძიებო სიტყვები: იპოთეკა, იპოთეკის საგანი, იპოთეკის ხელშეკრულება, იპოთეკის რეგისტრაცია, იპოთეკის გაუქმება.

Abstract

The present master's thesis discusses problematic issues concerning to the mortgage as a means of collateral of claim, which often creates challenges for the parties of mortgage agreement.

The main aim of this research is to identify problems and shortcomings in practice and legislation, correction of which, ensures maximum protection of the interests of the contractual parties, as well as practical use of the rights granted by law will be provided. In some cases, the legislation determines the rights of the parties, but neglects the mechanisms for their implementation. Frequently, there are cases when certain significant issues remain unresolved without normative regulation. All above mentioned stimulate the parties to resolve the dispute through the court.

The accessory nature of the mortgage secures diverse claims and the importance of its research is stipulated owing to its actual use in practice.

The current legislation and different views of authors in the literature of law are reviewed in the present master's thesis to resolve problematic issues and outline the ways to solve them. There are used the practice of common courts of Georgia, as well as registration authority's practice, regarding to registration and administrative complaints. Comparative-legal and descriptive methods are used for completely studying of problems,

By studying the practice and using above mentioned methods, the research identified a number of problems that reassured us the need for their proper legislative regulation.

The present master's thesis is based on a review of the legal literature, legislation and legal practice. In my opinion, it has a great value for both theoretical and practical lawyers.

Keywords: mortgage, object of mortgage, mortgage agreement, mortgage registration, mortgage cancellation.