

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ფიზიკურ პირებთან იპოთეკის
რეგისტრაციასთან დაკავშირებული შეზღუდვები და მისი შესაძლო
შედეგები

ქეთევან ოქრუაშვილი

*სამაგისტრო ნაშრომი წარდგენილია ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის სამართლის
სკოლაში მაგისტრის აკადემიური ხარისხის მინიჭების მოთხოვნების შესაბამისად*

კერძო (ბიზნეს) სამართალი

სამეცნიერე ხელმძღვანელი: მაია სულხანიშვილი (ასოცირებული პროფესორი)

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი

თბილისი, 2020

განაცხადი

როგორც წარმოდგენილი 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.

ხელმოწერა:

ქეთევან ოქრუაშვილი

თარიღი: 01.07.2020

სარჩევი

აბსტრაქტი.....	1
Abstract.....	3
შესავალი	4
თავი 1.იპოთეკის უფლების ისტორიული განვითარება	
1.1იპოთეკა რომის სამართალში	8
1.2 იპოთეკა/გირავნობა ძველ ქართულ სამართალში.....	9
1.3 იპოთეკა/გირავნობა საბჭოთა და პოსტსაბჭოთა საქართველოში.....	10
თავი 2.იპოთეკის ცნება	
2.1 კრედიტორის დაკმაყოფილების გზები იპოთეკით დატვირთული ნივთის საშუალებით	15
2.2 იპოთეკა როგორც უშუალოდ სესხის/კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება	19
თავი 3.ფიზიკურ პირებთან მიმართებით იპოთეკასთან დაკავშირებული შეზღუდვების საჭიროება.....	22
3.1 ფიზიკურ პირებს შორის იპოთეკის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული შეზღუდვები.....	24
3.2 საბანკო/საკრედიტო დაწესებულებების მიერ სესხის გაცემასთან დაკავშირებით დაწესებული შეზღუდვები.....	29
თავი 4. ფიზიკური პირების მიმართ დაწესებული შეზღუდვების შედეგები/შედეგების აღწერა	33
თავი 5.კველევის შედეგების ინტერპრეტაცია.....	40
დასკვნა.....	42

აბსტრაქტი

საკვლევი საკითხი - ნაშრომში განხილულია 2018 წლის 21 ივლისს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ფიზიკურ პირებთან მიმართებით იპოთეკის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ცვლილებები, რომლის შემდგომაც შეიზღუდა იპოთეკის რეგისტრაცია ფიზიკურ პირებს შორის. ასევე განხილულია საბანკო/საკრედიტო დაწესებულებების მიერ ფიზიკურ პირებზე 2019 წლის 1 იანვრიდან გასაცემ სესხებთან დაკავშირებით დაწესებულ შეზღუდვებზე, რომელმაც საკამოდ შეზღუდა ფიზიკურ პირებზე სესხის გაცემის შესაძლებლობა რაც დღევანდელ რეალობაში ძალზედ აქტუალურია.

კვლევის მიზანი - როგორც იპოთეკურ, ასევე საბანკო/საკრედიტო დაწესებულებების მიერ გაცემულ სესხებს საკამოდ დიდი ადგილი უკავია სამოქალაქო ბრუნვაში. კვლევის მიზანს წარმოადგენს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ფიზიკურ პირებთან დაკავშირებით იპოთეკის რეგისტრაციის შეზღუდვების და საბანკო/საკრედიტო დაწესებულებების მიერ ფიზიკურ პირებთან მიმართებაში სესხის გაცემასთან დაკავშირებული შეზღუდვებიდან გამომდინარე შედეგების ანალიზი.

ჩატარებული კვლევის მეთოდოლოგია - ნაშრომის კვლევის მეთოდით გამოყენებულია ქართული სამართლის ანალიზი, სტატისტიკური მონაცემები და სასამართლოს გადაწყვეტილებები.

ნაშრომის ღირებულება/სიახლე - ნაშრომი ეხება 2018-2019 წლებში იპოთეკურ სესხებთან დაკავშირებულ ცვლილებებს. ნაშრომის განხილულია აღნიშნული ცვლილებების ნეგატიურ/სამართლებრივი გავლენა და გაანალიზებულია დაწესებული მკაცრი რეგულაციების შედეგები, ასევე ნაშრომში საუბარია იმ ალტერნატივებზე რომელიც შეიძლება გამოყენებულ იქნას დაწესებული რეგულაციების სანაცვლოდ.

საძიებო სიტყვები: იპოთეკა; შეზღუდვა; ცვლილება; რეგულაცია

Abstract

Research Issue - The paper discusses the amendments to the Civil Code of Georgia on July 21, 2018 regarding natural persons related to the registration of mortgages, after which the registration of mortgages between individuals was restricted. The possibility of lending to individuals has been limited, which is very relevant in today's reality..

The purpose of the survey - Since loans issued by mortgage and bank / credit institutions for various purposes have a large place in civil turnover, the survey aims to Analysis of the results related to the restrictions on the registration of the mortgage with respect to persons R and the restrictions related to the issuance of loans by individuals in relation to individuals by the banking / credit institutions.

surveys conducted - Georgian law analysis, statistical data and court decisions are used as the research method of the paper.

The cost / innovation – The paper covers changes related to mortgage loans in 2018-2019, as the cost of the paper is not long after the changes are made, it is considered that the negative / legal impact of these changes is discussed And the results of the strict regulations are analyzed, and the paper discusses the alternatives that can be used to replace the established regulations

Search engines: mortgage; Restriction; Change; regulation