

მესაკუთრის უფლებები იპოთეკის სამართალში საკანონმდებლო
ცვლილებების ფონზე (შედარებით სამართლებრივი ანალიზი)

ანა დაბრუნდაშვილი

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

კერძო (ბიზნეს) სამართლის სამაგისტრო პროგრამა

სამეცნიერო ხელმძღვანელი: დიმიტრი ძაგნიძე

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი

თბილისი, 2022

განაცხადი

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

ანა დაბრუნდაშვილი

20/06/2022

აბსტრაქტი

იპოთეკას, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის ერთ-ერთ საშუალებას დიდი ადგილი უჭირავს სამოქალაქო სამართლებრივ ურთიერთობებში. დღემდე აღნიშნული ინსტიტუტის მომწესრიგებელი სამართლებრივი ნორმების გამოყენება აქტიურად ხორციელდება.

მოცემული ნაშრომის მიზანია იპოთეკის სამართალში 2018 წელს განხორციელებული რეფორმის განხილვის საფუძველზე წარმოაჩინოს მისი სირთულეები და ხარვეზები მესაკუთრის უფლებების დაცვის კუთხით, სხვა ქვეყნებში არსებული პრაქტიკის გაანალიზება და შედარება საქართველოს კანონმდებლობასთან. საკითხის სიღრმისეულად შესწავლა დაგვეხმარება განხორციელებული ცვლილებათა ხარვეზების აღმოჩენასა და აღმოფხვრაში, მათ შორის როგორც კონსტიტუციით დაცული საკუთრების უფლების დაცვა.

ნაშრომში განხილულია ისეთი საკითხები, როგორცაა: იპოთეკის სამართლის ისტორიული რაკურსი, იპოთეკის უფლების ცნების, ობიექტისა და სახეების შედარებით-სამართლებრივი ანალიზი, განხორციელებული ცვლილებების გამომწვევი მიზეზების აღმოფხვრის საეჭვობა და რეფორმის არაკონსტიტუციურობა, კანონის გვერდის ავლით იპოთეკის სამართლებრივი შედეგების მიღწევის სხვა საშუალებები. ასევე საუბარია მხარეთა უფლება-მოვალეობებზე, რომელთა სწორად განსაზღვრას დიდი მნიშვნელობა ენიჭება.

კვლევის შედეგად წარმოდგენილია მესაკუთრის ინტერესების დაცვის შესაძლო საშუალებები და რეკომენდაციები.

Abstract

Mortgage, as one of the means of securing a claim, occupies a large place in civil legal relations. Until now, the application of the legal norms regulating the said institute is actively implemented.

The purpose of this paper is to present its difficulties and shortcomings in terms of protection of the owner's rights based on the review of the mortgage law reform implemented in 2018, to analyze and compare the practice in other countries with the legislation of Georgia. An in-depth study of the issue will help us to discover and eliminate the shortcomings of the implemented changes, including the protection of the right to property protected by the Constitution.

The paper discusses such issues as: the historical perspective of mortgage law, the comparative legal analysis of the concept, object and types of mortgage right, the dubiousness of eliminating the causes of the implemented changes and the unconstitutionality of the reform, other means of achieving the legal consequences of mortgage by bypassing the law. It is also about the rights and duties of the parties, the correct definition of which is of great importance.

As a result of the research, possible means of protecting the owner's interests and recommendations are presented.