

იპოთეკის საკანონმდებლო ცვლილებებისა და ამ უფლების გამოყენების
შეზღუდვის სამართლებრივი ანალიზი

მარიამ მამუკაშვილი

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

კერძო (ბიზნეს) სამართლის პროგრამა

სამეცნიერო ხელმძღვანელი: ამირან მეშველიშვილი

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი

თბილისი 2019

განაცხადი

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

მარიამ მამუკაშვილი

05.02.2019

აბსტრაქტი

სამაგისტრო ნაშრომის კვლევის საგანს წარმოადგენს იპოთეკის საკანონმდებლო ცვლილებები და ამ უფლების გამოყენების შეზღუდვის სამართლებრივი ანალიზი. რა მნიშვნელოვანი ცვლილებები განიცადა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიღებიდან იპოთეკის ნორმებმა 1997 წლიდან მოყოლებული და როგორია აღნიშნული უფლების გამოყენების შესაძლებლობა დღევანდელი მდგომარეობით. თემის აქტუალობა იპოთეკის თავში 2018 წლის 21 ივლისის ცვლილებებმა განაპირობა, რის შედეგადაც ამ უფლების გამოყენება გარკვეულ შემთხვევებში შეიზღუდა.

ნაშრომში განხილულია ახალი ცვლილებით იპოთეკის უფლების გამოყენების შეზღუდვა, რომელიც ფიზიკურ პირებს, მათ შორის ინდივიდუალურ მეწარმეებს უკრძალავს სესხის უზრუნველსაყოფად უძრავი ქონების გამოყენებას.

აგრეთვე თემა მოიცავს იმ საკითხების განხილვას, რომელიც შესაძლოა მოჰყვეს 2018 წლის 21 ივლისის ცვლილებებს, კერძოდ კი ფიზიკური პირები რა გამოსავლის ძებნას დაიწყებენ, რომ იპოთეკის გადაფარვით მოახდინონ სესხის გაცემა, რომელიც იქნება გამყარებული უძრავი ქონებით, სადაც წავაწყდებით თვალთმაქცურ და მოჩვენებით გარიგებებს.

და ბოლოს, მნიშვნელოვანია საჯარო რეესტრის სტატისტიკური მონაცემები იპოთეკარ ფიზიკურ და იპოთეკარ იურიდიული პირების მიერ დადებულ ხელშეკრულებებზე, რომლის რაოდენობაც ბევრად გაზრდილია, კანონმდებლის მოლოდინის საწინააღმდეგოდ.

საძიებო სიტყვები: საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, იპოთეკის უფლების გამოყენების შეზღუდვა, გერმანული სამოქალაქო კოდექსი, შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსი და კოდექსის ცვლილებები.

Abstract

The subject of the study of the master's thesis is the legislative amendment of the mortgage and the legal analysis of the limitation of the use of this right. What important amendments has the norms of mortgage gone through from the date of adopting the Civil Code of Georgia in 1997 and what is the possibility of using this right nowadays. Topicality of the subject is an outcome of the amendment of July 21, 2018 to the mortgage chapter, which led to limited use of this right in certain cases.

The paper discusses the limitation of the use of mortgage right by a new amendments, that prohibits individuals, including individual entrepreneurs, to use the real estate to secure a loan.

Also, this topic includes discussion of the issues, which can follow the amendments of July 21, 2018, in particular, individuals will start searching for a solution to give loans by covering mortgage that will be backed up by immovable property, where we will encounter with feigned and fictitious deals.

Finally, the statistical data of the Public Registry on the contracts concluded by mortgagee individuals and mortgagee legal entities is important, the amount of which is much increased against the expectation of the legislators.

Keywords: Amendments of the Civil Code of Georgia about the limitation of the use of mortgage rights, the Civil Code of Georgia, the Civil Code of Germany and the Civil Code of Switzerland.