

იპოთეკასთან დაკავშირებული ცვლილებების სამართლებრივი შედეგები

(სამოქალაქო კოდექსში იპოთეკასთან დაკავშირებული ცვლილებების
სამართლებრივი ანალიზი)

თეონა ფხალაძე

სამაგისტრო პროგრამა:კერძო(ბიზნეს)სამართალი

თემის ხელმძღვანელი: ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის ასოცირებული პროფესორი
მაია სულხანიშვილი

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი

თბილისი

2019

ავტორი:

თეონა თ. ფხალაძე

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის ბიზნეს სამართლის სკოლის მაგისტრი

როგორც წარდგენილი ნაშრომის ავტორი, ვაცხადებ, რომ ნაშრომი არ შეიცავს სხვა ავტორის მიერ აქამდე გამოქვეყნებული ან გამოსაქვეყნებლად მიღებულ ან დასაცავად წარდგენლ მასალებს, რომლებიც ნაშრომში არ არის მოხსენებული ან ციტირებული სათანადო წესების შესაბამისად.

თეონა თ.ფხალაძე 2019 წ.

აბსტრაქტი

ნაშრომში გამოკვლეულია იპოთეკასთან დაკავშირებული ცვლილებები სამოქალაქო სამართალში და მისი პრობლემური საკითხები. აღნიშნულ თემაში განხილულია იპოთეკასთან დაკავშირებული ცვლილებები, როგორც საკანონმდებლო დონეზე, ასევე პრაქტიკის თვალსაზრისით. საკვლევ თემასთან მიმართებაში განხილულია უზენაესი და სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებანი.

ნაშრომის თემის ფარგლებში გამოყენებულია იპოთეკასთან დაკავშირებული ცვლილებების საკითხის შედარებითი ანალიზი სხვა ქვეყნების სამართალთან.

იპოთეკასა და მასთან დაკავშირებული ცვლილებების საკითხის აქტუალობა გამოწვეულია მისი მნიშვნელობით სამოქალაქო სამართალში, ვინაიდან იპოთეკა წარმოადგენს უზრუნველყოფის ერთ-ერთ საიმედო საშუალებას და მას უდიდესი როლი უჭირავს სანივთო სამართლებრივი თვალსაზრისით და გარკვეულწილად განსაზღვრავს კიდევ სამოქალაქო სამართლებრივ ბრუნვას. ყოველივე ზემო აღნიშნულიდან გამომდინარე შეგვიძლია ვთქვათ, რომ იპოთეკა ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი საკითხი იყო და იქნება სამოქალაქო სამართალში აღნიშნულის სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე.

წინამდებარე ნაშრომში, სხვა ნაშრომებისგან განსხვავებით, წარმოჩენილია იპოთეკასთან დაკავშირებული ცვლილებების დადებითი და უარყოფითი მხარეები. ნაშრომში ახალი რეგულაციები შედარებულია იპოთეკის ძველ რეგულაციებს და აღნიშნულის საფუძველზე გაკეთებულია სამართლებრივი ანალიზი .

ყოველივე ზემოაღნიშნულის თანახმად იპოთეკა და მასთან დაკავშირებული ცვლილებები სამოქალაქო სამართალის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი საკითხია, რაც განპირობებულია თვით იპოთეკის უდიდესი როლით სამოქალაქო სამართალში და კერძო სამართლებრივ ურთიერთობებში.

ძირითადი საძიებო სიტყვებია: კრედიტორი, მოვალე, მესამე პირი, ინდივიდუალური მეწარმე, უძრავი ნივთი, იურიდიული პირი, ფიზიკური პირი, მარეგისტრირებული ორგანო, არასაბანკო სადეპოზიტო დაწესებულება.

Abstract

In this work the mortgage related and problematic issues are studied within the civil law context. In this topic the mortgage related changes are examined at the legislative level, as well as with respect to the practice. With regard to the examined topic the decisions of the supreme and appellation courts are studied.

In this work the comparative analysis regarding the laws of other countries on mortgage is used.

Importance of the mortgage and related issues are caused by their significance in the civil laws, because the mortgage is one of the reliable means of security and it has highest material legal role. Mortgage has one of the leading legal role and in some part it determines the civil law turnover. Based on abovementioned we can say that the mortgage was and will be one of the most important issues in the civil law, given its legal nature.

In difference with other works this work includes the positive and negative parts related to mortgage. The new regulations in this work is compared to the old regulations and based on them the legal analysis is made.

Based on abovementioned mortgage and the related changes are important issues of civil law that is caused by a significant role of mortgage in the civil law.

Key words: creditor, debtor, third party, private entrepreneur, real estate, legal entity, individual, registering body, non-bank depository institution.

სარჩევი

შესავალი	6
თავი 1. იპოთეკა როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება.....	9
1.1 იპოთეკის უფლების ისტორიული მიმოხილვა	9
1.2 იპოთეკის ცნება	12