



International Journal of Social Sciences

Caucasus International University
Volume 5, Issue 2

Journal homepage: <http://journal.ciu.edu.ge/>

DOI: <https://doi.org/10.55367/IMGZ1096>



Mortgage as a means of securing claims arising from loan/credit agreements issued in the name of a natural person

Natia Rekhviashvili ^{a1}

^a PhD student, Caucasus International University

ARTICLE INFO

Keywords:

Mortgage
Loan
Loan security
Civil Code
Notary
International
practice

ABSTRACT

The article is dedicated to an in-depth study of the mortgage as an institute of property law. It examines key principles of property law and its regulatory framework. More specifically, it provides a focused and fundamental analysis of the mortgage as a means of securing the claim arising from a loan/credit agreement issued in the name of a natural person.

A flawed practice in modern Georgia is the use of a purchase agreement with a right of redemption instead of a mortgage agreement. On 21 July 2018, an amendment to the Civil Code of Georgia established a restriction on the use of security for loans issued to natural persons, except in cases specifically provided by law.

As a result of this restriction, a practice has emerged in which the parties conclude a purchase agreement with a right of redemption instead of a mortgage agreement. This type of contract poses greater risks for the property owner, as there is a higher risk that they may lose their property.

The article aims to examine this issue in depth and to distinguish between a mortgage and a purchase agreement concluded with a right of redemption. This will be accomplished through scientific analysis, for which the article employs the comparative-legal method of norm interpretation. Using this method, Georgian legislation is compared with the legislation of foreign countries. The teleological method was also employed, which made it possible to determine the legislator's actual intent when introducing amendments to the Code. In addition, the logical method of norm interpretation was used to identify the real reasons that led to the legislative changes to the Civil Code of Georgia.

The article reviews significant works in property law and offers an in-depth analysis of the issue under study, presenting the problems and possible solutions. As a result, scholars and researchers interested in the subject will be able to recognize the existing problem. The article will also highlight the shortcomings in the legislation that facilitate

¹ Corresponding author.

E-mail addresses: natia.rekhviashvili@ciu.edu.ge (N.Rekhviashvili).

ORCID: <https://orcid.org/0009-0008-1534-9578>

the conclusion of sham transactions. In addition, the article will present several examples from foreign countries, which provide the opportunity to conduct a comparative analysis.

In conclusion, it should be stated that the legislative restriction on concluding a mortgage agreement to secure a natural person's loan should be lifted, and citizens should once again be allowed to enter into such transactions.

The main recommendation of the article is the following: Paragraph 4 of Article 286 of the Civil Code of Georgia should be removed entirely, which would consequently require the removal of the related subparagraphs — specifically, paragraphs 5 and 6 of the same article. As a result, the restriction on concluding a mortgage agreement in favor of a natural person's loan would no longer exist.

იპოთეკა, როგორც ფიზიკური პირის სახელზე გაცემული სესხის/კრედიტის ხელშეკრულების მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება

ნათია რეხვიაშვილი ^{ა2}

^ა დოქტორანტი, კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტი

სტატიის შესახებ	აბსტრაქტი
<i>საკვანძო სიტყვები:</i> იპოთეკა სესხი სესხის უზრუნველყოფა სამოქალაქო კოდექსი ნოტარიუსი საერთაშორისო პრაქტიკა	სტატია ეძღვნება იპოთეკის, როგორც სანივთო სამართლებრივი ინსტიტუტის სიღრმისეულ კვლევას. მასში განხილული იქნება სანივთო სამართლის მნიშვნელოვანი პრინციპები და მოწესრიგების წესი, კერძოდ, ვიწროდ და ფუნდამენტურად იქნება განხილული იპოთეკის ინსტიტუტი, როგორც ფიზიკური პირის სახელზე გაცემული სესხის/კრედიტის ხელშეკრულების მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება. თანამედროვე საქართველოს მანკიერ პრაქტიკას წარმოადგენს იპოთეკის ხელშეკრულების ნაცვლად გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში 2018 წლის 21 ივლისს შევიდა ცვლილება, რომლითაც დაწესდა შეზღუდვა ფიზიკურ პირზე გაცემული სესხისთვის უზრუნველყოფის გამოყენებაზე, გარდა კანონით დადგენილი გამონაკლისისა. აღნიშნული შეზღუდვის შედეგად მივიღეთ პრაქტიკა, როდესაც იპოთეკის ხელშეკრულების ნაცვლად, მხარეები აფორმებენ გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულებას. ხელშეკრულების ეს სახე მეტი რისკის შემცველია ქონების მესაკუთრისათვის, ვინაიდან მეტია იმის რისკი, რომ მან ქონება დაკარგოს. სტატიის მიზანია შეისწავლოს სიღრმისეულად ეს საკითხი, გამიჯნოს ერთმანეთისგან იპოთეკა და გამოსყიდვის უფლებით დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული განხორციელებს სამეცნიერო ანალიზის შედეგად, რისთვისაც სტატიაში გამოყენებულ იქნა ნორმის განმარტების შედარებით-სამართლებრივი მეთოდი, რომლის მეშვეობითაც მოხდა ქართული კანონმდებლობის შედარება საზღვარგარეთის ქვეყნების კანონმდებლობასთან. აგრეთვე გამოყენებულ იქნა ტელეოლოგიური მეთოდი, რომლის გამოყენებით დადგინდა კანონმდებლის რეალური ნება კოდექსში ცვლილების შეტანისას და ნორმის განმარტების ლოგიკური მეთოდი, რომლის

² ავტორი კორესპონდენტი.

ელექტრონული ფოსტა: natia.rekhviashvili@ciu.edu.ge (ნ.რეხვიაშვილი).

ORCID: <https://orcid.org/0009-0008-1534-9578>

მეშვეობითაც დადგინდა ის რეალური მიზეზები, რამაც განაპირობა საკანონმდებლო ცვლილებების შეტანა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში.

სტატია მიმოიხილავს სანივთო სამართალში არსებულ მნიშვნელოვან ნაშრომებს და შემოგვთავაზებს საკვლევი საკითხის სიღრმისეულ ანალიზს, პრობლემების წარმოჩინებისა და გადაჭრის შესაძლო გზებთან ერთად. შედეგად, საკითხით დაინტერესებული მეცნიერები და მკვლევარები დაინახავენ არსებულ პრობლემას. აგრეთვე სტატიის შედეგად გაცნობიერებულ იქნება კანონმდებლობის ის ნაკლოვანი მხარე, რომელიც ხელს უწყობს თვალთმაქცური გარიგებების გაფორმებას. ამასთან, სტატიაში შემოთავაზებულ იქნება საზღვარგარეთის ქვეყნების რამდენიმე მაგალითიც, რომელიც იძლევა შედარებითი ანალიზის გაკეთების შესაძლებლობას.

დასკვნის სახით უნდა ითქვას ის, რომ საკანონმდებლო შეზღუდვა ფიზიკური პირის სესხის სასარგებლოდ იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებაზე უნდა მოიხსნას და მოქალაქეებს კვლავ უნდა მიეცეთ ამ სახის გარიგებების გაფორმების შესაძლებლობა.

სტატიის ძირითადი რეკომენდაციაა შემდეგი - საერთოდ ამოღებულ უნდა იქნას საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის მე-4 პუნქტი, რაც შედეგად გამოიწვევს ამავე ნორმის სხვა ქვეპუნქტების კერძოდ, მე-5 და მე-6 პუნქტების ამოღებას. შედეგად აღარ იქნება დაწესებული ფიზიკური პირის სესხის სასარგებლოდ იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებაზე შეზღუდვა.

1. შესავალი

საკვლევი თემის აქტუალობა მდგომარეობს იმაში, რომ სამეცნიერო ანალიზი ჩაუტაროს იპოთეკას, როგორც სანივთო სამართლებრივ ინსტიტუტს. განიხილოს უახლესი საკანონმდებლო ცვლილებები ამ სფეროში. სტატია მიმოიხილავს მოვალისა და კრედიტორის უფლებებსა და მოვალეობებს სასესხო ურთიერთობისას. თანამედროვე საქართველოს მანკიერ პრაქტიკას წარმოადგენს იპოთეკის ხელშეკრულების ნაცვლად გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში 2018 წლის 21 ივლისს შევიდა ცვლილება, რომლითაც დაწესდა შეზღუდვა ფიზიკურ პირზე გაცემული სესხისთვის უზრუნველყოფის გამოყენებაზე, გარდა კანონით დადგენილი გამონაკლისისა. აღნიშნული შეზღუდვის შედეგად მივიღეთ პრაქტიკა, როდესაც იპოთეკის ხელშეკრულების ნაცვლად, მხარეები აფორმებენ გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულებას. ხელშეკრულების ეს სახე მეტი რისკის შემცველია ქონების მესაკუთრისათვის, ვინაიდან მეტია იმის რისკი, რომ მან ქონება

დაკარგოს. სტატია გამოიკვლევს აღნიშნულ პრობლემას, განიხილავს იპოთეკას როგორც სანივთო სამართლებრივ ინსტიტუტს და ვიწროდ განიხილავს ფიზიკური პირის სესხის სასარგებლოდ იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებაზე დაწესებულ საკანონმდებლო შეზღუდვას. დასკვნის სახით შემოგვთავაზებს რეკომენდაციებს კანონმდებლობის დახვეწისათვის, რათა უზრუნველყოფილ იქნეს სასესხო ურთიერთობისას მოვალის, როგორც კრედიტორის წინაშე პასუხისმგებელი პირის უფლებების უკეთესად დაცვა.

უნდა აღინიშნოს, რომ გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებისას იპოთეკის ხელშეკრულების ნაცვლად, ხდება ორ სამართლებრივ ინსტიტუტს - ვალდებულებით და სანივთო სამართალს შორის აღრევა. სწორედ ამ საკითხს განიხილავს სტატია მეცნიერულ ჭრილში. დაუშვებელია აღრეულ იქნას ეს ორი სამართლებრივი ინსტიტუტი, ვინაიდან ვალდებულებითი სამართალი განსხვავებული მოწესრიგების წესით ხასიათდება სანივთო სამართალთან შედარებით. სწორედ ამ საკითხის კვლევის მიზნით გამოყენებულ იქნა სანივთო სამართალში ცნობილი ნაშრომები, როგორიცაა თამარ შოთაძის წიგნი „სანივთო სამართალი“ (შოთაძე თ., 2014, გვ. 29), აგრეთვე ბესარიონ ზოიძის ნაშრომები (ზოიძე ბ., 2003, გვ. 273).

გარდა ამისა სტატიაში განხილულ იქნა იპოთეკის სანოტარო დამოწმების წესი და ის ევოლუციური პროცესი, რაც ამ სახის გარიგებების სანოტარო დამოწმების წესთან დაკავშირებულ საკანონმდებლო ცვლილებებს უკავშირდება და ამ საკითხის კვლევის მიზნით გამოყენებულ იქნა ნინო ხარიტონაშვილის წიგნი (ხარიტონაშვილი ნ., 2021, გვ.169).

აგრეთვე განხილულ იქნა იპოთეკის აქცესორული ბუნება, რისთვისაც გამოყენებულ იქნა თამარ შოთაძის სადისერტაციო ნაშრომი (შოთაძე თ., 2011 წელი, გვ.51-54)

საკითხი მნიშვნელოვან მეცნიერულ კვლევას საჭიროებს. დაუშვებელია იმ მანკიერი პრაქტიკისთვის ხელის შეწყობა, როდესაც იპოთეკის ხელშეკრულების ნაცვლად ფორმდება ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით, ვინაიდან ეს თვალთმაქცური გარიგებაა თავისი სამართლებრივი ბუნებით, ამიტომ საჭიროა საკითხის მეცნიერულ ჭრილში განხილვა,

რასაც პირველ რიგში იპოთეკის, როგორც სანივთო სამართლის ინსტიტუტის სიღრმისეული კვლევა სჭირდება, რაც წინამდებარე სტატიაში იქნება წარმოჩენილი.

2. მასალები და მეთოდები

სტატიაში გამოყენებულ იქნა როგორც შედარებით-სამართლებრივი, აგრეთვე ტელეოლოგიური მეთოდი, რომლის გამოყენებით დადგინდა კანონმდებლის რეალური ნება კოდექსში ცვლილების შეტანისას და ნორმის განმარტების ლოგიკური მეთოდი, რომლის მეშვეობითაც დადგინდა ის რეალური მიზეზები, რამაც განაპირობა საკანონმდებლო ცვლილების შეტანა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში.

მოხდა სანივთო სამართლის დარგში არსებული სამეცნიერო ლიტერატურის ანალიზი, რომლის მეშვეობითაც გაანალიზდა საკვლევი პრობლემა.

ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში შეტანილი საკანონმდებლო ცვლილების განმარტებითი ბარათის მეშვეობით დადგინდა კანონმდებლის რეალური ნება ამ ცვლილების შემოტანისას.

ყოველივე ამან ხელი შეუწყო საკითხის მეცნიერულ ჭრილში განხილვას და საბოლოო დასკვნების ჩამოყალიბებას.

3. შედეგების განხილვა

შედეგად წარმოჩინდა საკვლევი პრობლემა და გამოიკვეთა, რომ არასწორია შეზღუდვის დაწესება ფიზიკური პირის სესხის სასარგებლოდ ქონების იპოთეკით დატვირთვაზე.

აშკარაა, რომ მოქალაქეებს კვლავ აქვთ საჭიროება ამ სახის სესხის აღების და მიმართავენ თვალთმაქცური გარიგებების გაფორმების ფორმას და აფორმებენ ნასყიდობას გამოსყიდვის უფლებით, რაც თავისი სამართლებრივი ბუნებით სხვა სახის ხელშეკრულებაა. ამას ადასტურებს სასამართლო პრაქტიკაც.

დასკვნის სახით კი უნდა ითქვას, რომ საერთოდ ამოღებულ უნდა იქნეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის მე-4 პუნქტი, რაც შედეგად გამოიწვევს ამავე ნორმის სხვა ქვეპუნქტების კერძოდ, მე-5 და მე-6 პუნქტების ამოღებას.

4. იპოთეკა, როგორც ფიზიკური პირის სახელზე გაცემული სესხის/კრედიტის ხელშეკრულების მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ადგენს განსხვავებულ მოწესრიგების წესს ფიზიკური პირის სახელზე გაცემული სესხის/კრედიტის ხელშეკრულების მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად იპოთეკის ინსტიტუტის თაობაზე. კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში 2018 წლის 21 ივლისს შეტანილი ცვლილების შედეგად (საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ“, მიღების თარიღი: 21/07/2018, დოკუმენტის ნომერი: 3315-რს), დაწესდა შეზღუდვა ფიზიკური პირის სასარგებლოდ იპოთეკის ხელშეკრულების დადებაზე, გამონაკლისია ის შემთხვევა, როცა საცხოვრებელ სადგომად გამოყენების მიზნით იტვირთება ქონება იპოთეკით ფიზიკური პირის სესხის სასარგებლოდ.

სანივთო სამართალს მკაცრი მოწესრიგების წესი ახასიათებს. შესაბამისად, იპოთეკის ინსტიტუტზე რაიმე სახის შეზღუდვის დაწესება გავლენას ახდენს მთლიანად სანივთო სამართალზეც და სამოქალაქო ბრუნვის კანონზომიერებაზეც.

კანონმდებლის მიერ აღნიშნული შეზღუდვის დაწესება, განმარტებით ბარათს თუ დავეყრდნობით, ემსახურება მომხმარებლების უფლებების დაცვასა და ჭარბვალიანობის რისკის შემცირებას (განმარტებითი ბარათი საქართველოს კანონის პროექტზე „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებების შეტანის შესახებ“; წყარო: საქართველოს პარლამენტის ოფიციალური ვებ-გვერდი; გვ. 3), თუმცა ისიც უნდა აღინიშნოს, რომ ამ ცვლილებამ უფრო გააძლიერა საბანკო სექტორი. ამასთან, შეფასებითი საკითხია მომხმარებლის უფლებებზე დადებითი გავლენა მოახდინა აღნიშნულმა საკანონმდებლო ცვლილებამ, თუ პირიქით გააუარესა იგი. საკითხის მრავალი მხარის გათვალისწინებით, განვიხილავ საკვლევ თემას რამდენიმე ჭრილში.

პირველ რიგში უნდა ვიმსჯელოთ მსესხებლების, როგორც მომხმარებლების უფლებრივ მდგომარეობაზე, რაზეც ასახვა ჰპოვა ამ საკანონმდებლო ცვლილებაში.

ბუნებრივია, ვინაიდან კანონმდებლობამ შეზღუდვა დააწესა ფიზიკური პირის სახელზე გაცემული სესხის/კრედიტის ხელშეკრულების მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად იპოთეკის გამოყენებაზე, სუბიექტებს, რომლებსაც აქვთ იპოთეკური სესხის აღების საჭიროება, სხვა გზა აღარ რჩებათ და ისინი ვალდებული არიან მიმართონ ბანკებსა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებს, ანუ უფრო მსხვილ საბანკო/საკრედიტო დაწესებულებებს. როგორც წესი, ამ ორგანიზაციებს უფრო კარგი პირობები აქვთ, მაგრამ მხოლოდ იმ ფენისთვის, რომელსაც შემოსავალი ერიცხება საბანკო დაწესებულებაში. საქართველოში ბევრი თვითდასაქმებულია და მათი შემოსავალი სტაბილური არაა, ამიტომ ყველაზე არაპრივილეგირებული ფენა რჩება ყველაზე ცუდ პირობებში. კერძო მევახშეები აღნიშნულით სარგებლობდნენ და ისედაც გაჭირვებულ ფენას უფრო მაღალი პროცენტით აძლევდნენ სესხს. აღნიშნულის რეგულირება მოხდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 625-ე მუხლის მესამე ნაწილით (საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“, მიღების თარიღი: 26/06/1997, წყარო: www.matsne.gov.ge; 625-ე მუხლის მესამე ნაწილი).

ბუნებრივია, მსესხებლის, როგორც მომხმარებლის უფლებებზე ასახვა ჰპოვა აღნიშნულმა საკანონმდებლო ცვლილებამ.

ასევე დისკრიმინაციულ მიდგომასთან გვაქვს საქმე, როდესაც განსხვავებულად წესრიგდება იპოთეკის ინსტიტუტი მხოლოდ ფიზიკურ პირებთან მიმართებაში და იგი არ ეხება იურიდიულ პირებს. აშკარაა, რომ მხოლოდ ცალმხრივი შეზღუდვის დაწესება იპოთეკაზე მხოლოდ ფიზიკურ პირებთან მიმართებაში თავისი არსით არის დისკრიმინაციული, ვინაიდან იპოთეკით დატვირთვაზე შეზღუდვა დაწესებულია ცალმხრივად, მხოლოდ სესხის მიმღები სუბიექტის ნიშნით. სამართლებრივი რისკები მომხმარებლის უფლებების თვალსაზრისით იურიდიული პირების მიერ გაცემული იპოთეკური სესხის დროსაც არის, შესაბამისად, დისკრიმინაციულ მიდგომასთან გვაქვს საქმე, როდესაც შეზღუდვას ვაწესებთ მხოლოდ ფიზიკური პირების მიერ გაცემულ იპოთეკურ სესხებზე.

ამასთან, იპოთეკაზე შეზღუდვის დაწესება ფიზიკური პირების სესხებთან მიმართებაში არის საკუთრების უფლების შეზღუდვაც.

იპოთეკის ინსტიტუტს გარდა სამართლებრივისა, სოციალური ფუნქციაც აკისრია. კერძოდ, მისი მეშვეობით ხდება ფინანსების, ანუ თანხის მიღება სესხის სახით. შესაბამისად, რაიმე სახის შეზღუდვის დაწესება ამ ინსტიტუტზე გავლენას ახდენს მოსახლეობის სოციალურ მდგომარეობაზე და მას გააჩნია ეკონომიკური ეფექტიც.

ამ საკითხთან დაკავშირებით საინტერესოა გავაანალიზოთ პანდემიის ეფექტი იპოთეკაზე.

იპოთეკის ინსტიტუტზე მნიშვნელოვანი გავლენა მოახდინა პანდემიამ. კერძოდ, საერთაშორისო წყაროებს თუ დავეყრდნობით, პანდემიას ჰქონდა არსებითი გავლენები იპოთეკის ინსტიტუტზე; მაგალითად, სესხის პროცენტული განაკვეთი იზრდება COVID-19-ის გამო. ერთ-ერთ სტატიაში (Balbinder Singh Gill, 2024) ავტორი იკვლევს COVID-19-ის გავლენას საბინაო ბაზარზე, იპოთეკის საპროცენტო განაკვეთებზე ფოკუსირებით. მისი მითითებით, **COVID-19-ით დაღუპულთა ზრდა იწვევს იპოთეკის უფრო მაღალ საპროცენტო განაკვეთებს.** ავტორი იყენებს Gaussian Copula-ს მიდგომას, რათა დაადგინოს **მიზეზობრიობა COVID-19-ით დაღუპულებსა და იპოთეკის საპროცენტო განაკვეთებს შორის.** იგი სტატიაში წარმოაჩენს მექანიზმების საფუძვლიან გამოკვლევას, რომლითაც COVID-19-ით დაღუპული შემთხვევები გავლენას ახდენს იპოთეკის საპროცენტო განაკვეთებზე.

ავტორის მითითებით, ჯანმრთელობის დაცვის არხი ყველაზე მნიშვნელოვანია. ბანკები ზრდიან საპროცენტო განაკვეთს, რადგან ისინი შეშფოთებულნი არიან მსესხებლის ჯანმრთელობის მდგომარეობით ან პოტენციური სიკვდილით. დაბალი საპროცენტო განაკვეთები დაწესებულია მსესხებლებისთვის, რომლებმაც შეამსუბუქეს ბანკების ამ ტიპის მიდგომა **იპოთეკური დაზღვევის შეძენით.**

ავტორი განიხილავს კოვიდ 19-ის შედეგებს კონკრეტულად **ამერიკის შეერთებულ შტატებში**, მისგან გამოწვეულ სიკვდილიანობის მაჩვენებელს და ეკონომიკურ ეფექტს, რაც პანდემიას ჰქონდა **2020 წლის თებერვლიდან 2023 წლის მარტამდე პერიოდში.**

როგორც ავტორი უთითებს სავარაუდოა, რომ ამ პანდემიას გავლენა ჰქონოდა მსესხებლების უნარზე, დაეფარათ თავიანთი სესხები, რადგან ისინი ცხოვრობენ ისეთ ადგილებში, სადაც პანდემია სერიოზულ გავლენას ახდენს.

COVID-19-ის მარტივი გავრცელების გამო (Mallapaty, 2020), მსესხებლები, რომლებიც ცხოვრობენ ისეთ ადგილებში, სადაც პანდემია მნიშვნელოვან გავრცელებას ჰპოვებს, უფრო მეტად ავადდებიან.

როდესაც COVID-19-ით ინფიცირებულთა უფრო მეტი პროცენტი იღუპება ამ რაიონებში, ბანკებს ყველაზე მეტად ემუქრებათ ის საფრთხე, რომ ამ ტერიტორიებიდან მსესხებლები არ დაუბრუნებენ სესხებს. აქედან გამომდინარე, ბანკებმა შეიძლება დაიწყონ პერსპექტიული მსესხებლების თავიდან აცილება, მათთვის ფულის სესხებისგან თავის არიდება, როდესაც პერსპექტიული მსესხებლები ჩამოდიან იმ ტერიტორიებიდან, სადაც უფრო მაღალია ალბათობა იმისა, რომ ისინი დაინფიცირდებიან COVID-19-ით და იღუპებიან მისგან.

ბანკებს შეუძლიათ გაზარდონ მათთვის სესხის აღების ღირებულება მოთხოვნილი სესხის საპროცენტო განაკვეთზე COVID-19 სიკვდილიანობის რისკის პრემიის დამატებით. ამ სტატიაში ავტორმა გამოიკვლია, გაზარდეს თუ არა ბანკებმა მთელს შეერთებულ შტატებში იპოთეკური კრედიტის ღირებულება COVID-19 სიკვდილიანობის რისკის პრემიის დარიცხვით კანდიდატ მსესხებლებისთვის, რომლებიც იყენებენ იპოთეკურ სესხს სახლის შეძენის დასაფინანსებლად იმ მხარეში, სადაც COVID-19 სიკვდილიანობის პროცენტი იზრდება. ამ კითხვაზე პასუხის გასაცემად მან გამოიყენა 9,685,509 იპოთეკური სესხის ნიმუში, რომელიც გაცემული იყო შეერთებულ შტატებში უძრავი ქონების შესყიდვის დასაფინანსებლად 2020 წლის თებერვლიდან 2022 წლის დეკემბრამდე.

იპოთეკური კრედიტორები ახდენენ უფრო მაღალ საპროცენტო განაკვეთებს იპოთეკურ სესხებზე, რომლებიც გაცემულია ქონების შეძენის დასაფინანსებლად იმ ადგილებში, სადაც COVID-19 სიკვდილიანობის მზარდი მაჩვენებელია და აქ გაცემულ სესხებს აქვს უფრო მაღალი საპროცენტო განაკვეთები. ეს აღმოჩენა ადასტურებს COVID-19 სიკვდილიანობის რისკის პრემიის არსებობას.

როგორც ავტორი ასკვნის, COVID-19-ით სიკვდილიანობის პროცენტი იწვევს იპოთეკურ სესხებზე საპროცენტო განაკვეთის ზრდას.

აღნიშნული კვლევა ადასტურებს თუ რამხელა გავლენა აქვს იპოთეკაზე პანდემიას. შესაბამისად, ფორს-მაჟორული გარემოებებს, მათ შორის პანდემიას მნიშვნელოვანი ეფექტის მოხდენა შეუძლია იპოთეკაზეც. აღნიშნული ფაქტორი შეფასებულ უნდა იქნეს მათ შორის სასამართლოების მიერ, როდესაც იპოთეკაზე დაწესებულ პროცენტზე იქნება მსჯელობა.

5. იპოთეკის სანოტარო დამოწმება

როდესაც ვსაუბრობთ სამართლებრივ რისკებზე, რაც მსესხებელს, როგორც მომხმარებელს შეიძლება გააჩნდეს იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას, აუცილებლად უნდა ვახსენოთ ნოტარიუსის როლი და განვიხილოთ იპოთეკის სანოტარო წესით დამოწმების ევოლუციური პროცესი.

კერძოდ, 2007 წლამდე ყველა უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ტრანზაქცია სავალდებულო სანოტარო დამოწმებას ექვემდებარებოდა, ხოლო 2007 წლის საკანონმდებლო ცვლილებების შემდგომ ნოტარიუსებს ჩამოერთვათ უძრავ ნივთებზე გარიგებების სავალდებულო სანოტარო წესით დამოწმების უფლებამოსილება (ხარიტონაშვილი ნ., 2021, გვ.169). ეს ცვლილება დადებითად ვერ შეფასდება, ვინაიდან სავალდებულო სანოტარო დამოწმება აზღვევდა რისკებს და მეტი გარანტია იყო იმისთვის, რომ სამართლებრივად გაუთვინობიერებელ მოქალაქეს მიეღო სათანადო განმარტებები ნოტარიუსის მხრიდან იმ დრომდე სანამ გარიგებას გააფორმებდა.

ხოლო 2013 წლის საკანონმდებლო ცვლილებების შედეგად სავალდებულო გახდა კერძო პირებს შორის ქონების უფლებრივად დატვირთვის გარიგებების სანოტარო დამოწმება (ხარიტონაშვილი ნ., 2021, გვ.170) რაც ბუნებრივია დადებითად უნდა შეფასდეს ისევ და ისევ სამართლებრივი რისკების დაზღვევის თვალსაზრისით.

რაც შეეხება 2018 წლის საკანონმდებლო ცვლილებას, შეზღუდვა დაწესდა ფიზიკური პირის სესხის სასარგებლოდ უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვაზე, გარდა კანონით

დადგენილი საგამონაკლისო წესისა, როცა ამ სახის გარიგების მიზანია ქონების საცხოვრებელ სადგომად გამოყენება (საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ“, მიღების თარიღი: 21/07/2018, დოკუმენტის ნომერი: 3315-რს)

უნდა აღინიშნოს, რომ სავალდებულო სანოტარო დამოწმება იყო ერთგვარი დამცავი ბერკეტი იმისათვის, რომ მოქალაქეს, რომელსაც არ გააჩნდა საკმარისი სამართლებრივი ცნობიერება სათანადო განმარტება მისცემოდა ნოტარიუსის მხრიდან და არ გაეფორმებინა იმ სახის ხელშეკრულება, სადაც მისი სამართლებრივი რისკები და უფლებები არ იყო სათანადოდ დაცული.

ნოტარიუსებისთვის კერძო იპოთეკების ხელშეკრულებების დამოწმების ექსკლუზიური უფლებების დაბრუნება განაპირობა პირთა შორის ინტერესთა ბალანსის დაცვის აუცილებლობამ (ხარიტონაშვილი ნ., 2021, გვ.170-171).

ნოტარიუსი იყო ერთგვარი მაკონტროლებელი რგოლი და მას გააჩნდა მნიშვნელოვანი როლი კერძო და სახელმწიფოებრივი ინტერესების დაბალანსებისას (ხარიტონაშვილი ნ., 2021, გვ.174) სანოტარო ერთგვარი „კონტროლი“, რომელიც ადრე არსებობდა მსგავსი სახის ხელშეკრულებების დამოწმებისთვის იყო მისაღები, ვინაიდან იგი აზღვევდა სამართლებრივ რისკებს. ნოტარიუსი სათანადო განმარტებების მიცემით მხარეებისთვის და სამართლებრივი რისკებისა და შედეგების ახსნით აზღვევდა ყველანაირ რისკს.

დღეისათვის ნოტარიუსების ექსკლუზიურ უფლებამოსილებას მიეკუთვნება ფიზიკური პირის სესხის სასარგებლოდ იპოთეკის ხელშეკრულების დამოწმება, ოღონდ უნდა აღნიშნოს, რომ კანონმდებლობამ შეზღუდა აღნიშნული ხელშეკრულების დამოწმება და იგი დასაშვებია მხოლოდ საცხოვრებელ სადგომად გამოყენების მიზნით.

შედეგი კი გვაქვს ის, რომ მაინც ფორმდება ხელშეკრულებები არა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების სახით, არამედ გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების სახით, რაც თვალთმაქცური გარიგებაა.

შესაბამისად იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ საკანონდებლო შეზღუდვიდან გამომდინარე მხოლოდ გამონაკლის შემთხვევაში - საცხოვრებელ სადგომად გამოყენების მიზნითაა შესაძლებელი ფიზიკური პირის სესხის სასარგებლოდ იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმება მთელი პასუხისმგებლობა ნოტარიუსებზეა. ნოტარიუსმა სწორად უნდა შეაფასოს მიზანი - საცხოვრებელ სადგომად ქონების გამოყენება და მხოლოდ ამ შემთხვევაში უნდა გააფორმოს ფიზიკური პირის სესხის სასარგებლოდ იპოთეკის ხელშეკრულება.

ბუნებრივია საკითხს სამართლებრივი რისკების თვალსაზრისითაც უნდა შევხედოთ და აუცილებლად უნდა ითქვას, რომ სავალდებულო სანოტარო დამოწმება არის ერთგვარი სამართლებრივი ბერკეტი, რომ სამართლებრივად გაუთვინობიერებელ მოქალაქეს მიეცეს სათანადო განმარტებები იმ დრომდე სანამ იპოთეკის ხელშეკრულებას გააფორმებს.

ნოტარიუსი არის ერთგვარი მაკონტროლებელი რგოლი და ემსახურება სამართლებრივი რისკების დაზღვევას. შესაბამისად, მისი მხრიდან იპოთეკის ხელშეკრულების დამოწმება სათანადო სამართლებრივი ბერკეტია, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ხელშეკრულების რომელიმე მხარის უფლების დარღვევა.

6. იპოთეკა და ვალდებულებითი სამართალი

იპოთეკის თაობაზე ვხვდებით საგულისხმო განმარტებას უზენაესი სასამართლოს მნიშვნელოვან განმარტებებში. კერძოდ, როგორც უზენაესი სასამართლოს განმარტავს, იპოთეკა, როგორც სანივთო-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც არსებობს იპოთეკარსა და იპოთეკის საგნის მესაკუთრეს შორის, ემსახურება ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის შესრულებას, რომლის მონაწილეებიც არიან კრედიტორი (მოთხოვნის მფლობელი) და მოვალე. ამდენად, იპოთეკა აქცესორული უფლებაა და სამოქალაქო კოდექსის 153.1 მუხლის დანაწესის გათვალისწინებით იგი არც შეიძლება არსებობდეს იმ უფლების გარეშე, რომელთანაც დაკავშირებულია (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მნიშვნელოვანი განმარტებები; 2011 წელი, საქმე Nას-285-269-2011; 3 ოქტომბერი).

ამ განმარტებას თუ დავეყრდნობით ორ საკითხზე უნდა გავამახვილოთ ყურადღება: 1. იპოთეკის ბმაზე ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობასთან და 2. იპოთეკის აქცესორულ ბუნებაზე.

ამკარაა, რომ იპოთეკას კავშირი აქვს ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობასთან, ვინაიდან მისი სანივთო უზრუნველყოფის სახით გამოყენება უკავშირდება ვალდებულების შესრულებას. კერძოდ, სესხის უზრუნველსაყოფად ქონება იტვირთება იპოთეკით, რათა შესრულდეს ძირითადი ვალდებულება- სესხის თანხის გადახდა.

ვინაიდან იპოთეკა სანივთო სამართლებრივი ინსტიტუტია, მისი გამიჯვნისას ვალდებულებითი სამართლის ისეთი ინსტიტუტისგან, როგორიცაა გამოსყიდვის უფლებით დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, მოკლედ შევხები სანივთო სამართლის არსს.

უნდა აღინიშნოს, რომ ვალდებულებითი სამართლისგან განსხვავებით, სანივთო სამართალს უფრო მკაცრი მოწესრიგების წესი ახასიათებს. ამის გამოხატულებაა ე.წ. *numerus clausus* პრინციპი, რომლის თანახმად, იმდენი სანივთო უფლება მოქმედებს სანივთო სამართალში, რამდენიც კანონმდებლობითაა დადგენილი (შოთაძე თ., 2014, გვ. 29). აღნიშნულ პრინციპთან დაკავშირებით მნიშვნელოვან ნაშრომებს ვხვდებით იურიდიულ ლიტერატურაში (მაგალითად: Akkermans B., 2015), განსხვავებით ვალდებულებითი სამართლისაგან, სადაც სახელშეკრულებო თავისუფლებიდან გამომდინარე მხარეებს შეუძლიათ დადონ ნებისმიერი გარიგება, რომელიც კანონით არ არის აკრძალული, სანივთო სამართალში უფრო მკაცრი წესები მოქმედებს, მხოლოდ იმ სახის სანივთო უფლებები არსებობს, რაც კანონით პირდაპირ არის განსაზღვრული (*numerus clausus* პრინციპი), შესაბამისად, ვალდებულებით და სანივთო სამართლებრივ ინსტიტუტებს შორის აღრევა არ უნდა მოხდეს.

ამკარაა, რომ სანივთო სამართალს ბევრად უფრო მკაცრი მოწესრიგების წესი ახასიათებს ვალდებულებით სამართალთან შედარებით (ზოიძე ბ., 2003, გვ.11).

იპოთეკის ინსტიტუტის არსის განმარტებისას აუცილებლად უნდა დავეყრდნოთ უცხოენოვანი ავტორების განმარტებებსაც, რომელთაგან ერთ-ერთი განმარტების თანახმად, იპოთეკა არის სესხის ერთ-ერთი ფორმა, რომლის მიზანია ინვესტიციის გაკეთება უძრავ ქონებაში. სესხი უზრუნველყოფილია ქონებით, იმ მიზნით რომ თუ ქონების მფლობელი არ შეასრულებს ფულად ვალდებულებას, კრედიტორი შეიძლება დაკმაყოფილებულ იქნეს ქონებით. ფინანსური ინსტიტუტები ისეთები, როგორიცაა საკრედიტო ორგანიზაციები ასრულებენ შუამავლის როლს იპოთეკის წარმოშობისას. ავტორის განმარტებით, ისინი განიხილავენ იპოთეკის განაცხადებს და აფასებენ განმცხადებლის კრედიტუნარიანობას (Madura J., 2024).

რაც შეეხება მეორე საკითხს უნდა აღინიშნოს იპოთეკის აქცესორული ბუნება (ზოიძე ბ., 2005, გვ. 273). იგი კავშირშია ძირითად უფლებასთან, ანუ ძირითადი ვალდებულების საფუძველზე წარმოშობილ შესრულების მოთხოვნის უფლებასთან (შოთაძე თ., 2011 წელი, გვ. 61, ამასთან, აქცესორული უფლების თაობაზე იხილეთ. ზოიძე ბ. 2003 წელი, გვ.51-54). გარდა ამისა, მას აქვს კავშირი საკუთრების უფლების განკარგვით ბუნებასთან, ვინაიდან საკუთრების უფლების განკარგვითი ხასიათიდან გამომდინარე აქვს სუბიექტს უფლება ქონება იპოთეკით დატვირთოს. შესაბამისად, იპოთეკის უფლებაში ნებისმიერი ჩარევა, ასახვას ჰპოვებს საკუთრების უფლებაზეც.

საკუთრების უფლებასთან მიმართებაში აუცილებლად უნდა ვახსენოთ საერთაშორისო სასამართლოს გადაწყვეტილება, სადაც მნიშვნელოვანი განმარტება გაკეთდა საკუთრების უფლების თაობაზე.

საკუთრების უფლების დაცვა გარანტირებულია ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის 1-ლი დამატებითი ოქმით. აღნიშნული ოქმი საქართველოს სახელმწიფოს მიერ რატიფიცირებულ იქნა 2001 წლის 27 დეკემბერს. (საქართველოს პარლამენტის დადგენილება, მიღების თარიღი: 27/12/2001, "ადამიანის უფლებათა და ძირითადი თავისუფლებათა დაცვის ევროპის კონვენციის" პირველი ოქმის რატიფიცირების შესახებ).

ერთ-ერთ საქმეზე ევროპულმა სასამართლომ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა საკუთრების უფლებასთან მიმართებაში (სადინამე საქართველოს წინააღმდეგ, №18768/05, 27.05.2010წ), საერთაშორისო სასამართლოს გადაწყვეტილება ამბობს იმას, რომ საკუთრების უფლება არსობრივად თავის თავში მოიცავს არა მხოლოდ ნივთის მფლობელობას, არამედ მისი მოქმედება ვრცელდება ამ ნივთზე არსებულ უფლებაზეც. ანუ გარდა ფიზიკური ნივთებისა კონკრეტული უფლებები და ინტერესებიც არის საკუთრების უფლების არსობრივი ნაწილი.

7. საზღვარგარეთის ქვეყნების სამართლებრივი მიდგომები იპოთეკის ინსტიტუტის ირგვლივ

როდესაც ვსაუბრობთ იპოთეკის ინსტიტუტზე, აუცილებლად უნდა ვახსენოთ საზღვარგარეთის ქვეყნების მაგალითი და ის თუ რა მიდგომაა იპოთეკის ინსტიტუტის ირგვლივ წამყვან ევროპულ ქვეყნებში. მაგალითისთვის გერმანული სამოქალაქო სამართალი იცნობს სამი სახის სანივთო უფლებას, ესენია - იპოთეკა, მიწის ვალი და სარენტო ვალი. მიწის ვალი (ასევე მისი ქვესახეობა - სარენტო ვალი), იპოთეკის მსგავსად, უძრავ ქონებაზე არსებული სანივთო უფლებაა, მაგრამ, განსხვავებით იპოთეკისაგან, იგი ყოველგვარი მოთხოვნისაგან დამოუკიდებელია და შეიძლება დადგინდეს და არსებობდეს მის გარეშეც (ქეჟელაშვილი ზ., 2021 წ., გვ. 200). როგორც ჩანს გერმანულ სამართალს საკმაოდ მოწესრიგებული სანივთო სამართლებრივი სისტემა აქვს და მასში არ ვხვდებით იმგვარ ჩანაწერს, როგორიც ფიზიკური პირების მიერ გაცემულ იპოთეკურ სესხებთან დაკავშირებით არის ქართულ სამოქალაქო სამართალში.

ამასთან, ფიზიკური პირების სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმების თაობაზე შეზღუდვა არ გვხდება არც კვებეკის სამოქალაქო კოდექსში (ქეჟელაშვილი ზ., 2021 წ., გვ. 211-236).

ვინაიდან ევროპულ ქვეყანებში არ გვხდება მსგავსი მოდელი ფიზიკური პირის სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმების თაობაზე, აშკარაა რომ საკითხი საჭიროებს საკანონმდებლო ჩარევას.

8. დასკვნა

აშკარაა, რომ სანივთო სამართალი მოწესრიგების მკაცრი წესით ხასიათდება. მასში მოქმედი სანივთო სამართლებრივი პრინციპები ვრცელდება ყველა სანივთო უფლებაზე, შესაბამისად იპოთეკის უფლებაზეც.

ამ უფლებაში ნებისმიერი სახის საკანონმდებლო ჩარევა გავლენას ახდენს სამოქალაქო ბრუნვის კანონზომიერებაზე და არღვევს ერთგვარ „სამართლებრივ წესრიგს“, რაც სანივთო სამართლისთვის არის დამახასიათებელი.

ბუნებრივია, ჩარევა შესაძლოა იყოს პოზიტიური და პირიქით, იგი შესაძლებელია უფრო ამყარებდეს სანივთო სამართლებრივ ინსტიტუტებს.

მოცემულ შემთხვევაში იპოთეკის უფლებაში ჩარევა მხოლოდ ფიზიკური პირების სესხის სასარგებლოდ ქონების იპოთეკით დატვირთვისას, ვფიქრობ, არის ცალმხრივი და დისკრიმინაციული ხასიათის, ვინაიდან ეხება მხოლოდ ფიზიკურ პირებს და არ ვრცელდება იურიდიულ პირებზე. ამასთან, მას უარყოფითი გავლენა აქვს მომხმარებლების უფლებებზე, ვინაიდან პრაქტიკამ ცხადყო, რომ მოქალაქეებს კვლავ აქვთ საჭიროება ფიზიკური პირისაგან სესხის აღებისა უძრავი ქონების უზრუნველყოფით და ამას აკეთებენ თვალთმაქცური გარიგების გაფორმების გზით - აფორმებენ ნასყიდობას გამოსყიდვის უფლებით. ვფიქრობ, კანონმდებლობა საჭიროებს ამ მხრივ დახვეწას, ვინაიდან არ შეეწყოს ხელი ამ მანკიერი პრაქტიკის ჩამოყალიბებას.

ხოლო რაც შეეხება რეკომენდაციას, ვფიქრობ, სწორი იქნებოდა საერთოდ ამოღებულ იქნეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის მე-4 პუნქტი, რაც შედეგად გამოიწვევს ამავე ნორმის სხვა ქვეპუნქტების კერძოდ, მე-5 და მე-6 პუნქტების ამოღებას. შედეგად აღარ იქნება დაწესებული ფიზიკური პირის სესხის სასარგებლოდ იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებაზე შეზღუდვა. აღნიშნული საკანონმდებლო ცვლილება საჭიროა სწორედ იმ მანკიერი პრაქტიკის აღმოსაფხვრელად, როდესაც გამოსყიდვის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულება ფორმდება იპოთეკის ხელშეკრულების ნაცვლად. თუკი არ იქნება დაწესებული შეზღუდვა ფიზიკური პირის სესხის სასარგებლოდ იპოთეკის

ხელშეკრულების გაფორმებაზე, მოქალაქეებს თავისუფლად შეეძლებათ გააფორმონ ამ სახის ხელშეკრულება და მათ არ მოუწევთ სხვა სახის ხელშეკრულების გაფორმება იპოთეკის ხელშეკრულების ნაცვლად.

ბიბლიოგრაფია

1. ბიჭია მ., (2022). ქართული კერძო სამართლის განვითარების რამდენიმე თავისებურება 90-იანი წლებიდან დღემდე, Law & World, 8(4);
2. ზოიძე ბ., (2005). ევროპული კერძო სამართლის რეცეპცია საქართველოში, საგამომცემლო საქმის სასწავლო ცენტრი, თბილისი;
3. ზოიძე ბ., (2003). ქართული სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მეცნიერება“, თბილისი;
4. თინათინ წერეთლის სახელობის სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტი, საერთაშორისო სამართლებრივი თანამშრომლობის გერმანული ფონდი (IRZ), რუსიაშვილი, გიორგი (ასოც. პროფ. დოქ.), მუთჰორსტი, ოლაფ (პროფ. დოქ.), & სირდაძე, ლადო (ასოც. პროფ.). (2021). შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი. N 2, 2021;
5. ნაცვალაძე ნ., (2020). იპოთეკასთან დაკავშირებული პრობლემები და გამოწვევები სამართლის პრაქტიკაში, (სამაგისტრო ნაშრომი, ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი);
6. შამათავა ი., (2022). მხარეთა უფლება-მოვალეობების თანაბარზომიერი დაცვის სტანდარტი სესხის ხელშეკრულებაში, სადისერტაციო ნაშრომი, კავკასიის უნივერსიტეტი, თბილისი;
7. შოთაძე თ., (2011). იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა;
8. შოთაძე თ., (2014). სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი;
9. ჭეჭელაშვილი ზ., (2021). სვლა საქართველოს ახალი სამოქალაქო კოდექსისაკენ (შედარებით-სამართლებრივი კვლევა საქართველოს ახალი სამოქალაქო კოდექსის მიღების აუცილებლობის დასაბუთებისათვის), გამომცემლობა: შპს „სვეტი“, თბილისი;
10. ხარიტონაშვილი ნ., (2021). სანოტარო სამართალი, გამომცემლობა „ბონა კაუზა“, თბილისი;

11. Akkermans B. (NOVEMBER, 2015). THE NUMERUS CLAUSUS OF PROPERTY RIGHTS, MAASTRICHT EUROPEAN PRIVATE LAW INSTITUTE WORKING PAPER No.2015/10;
12. Balbinder Singh Gill, (May 2024). COVID-19- ის სიკვდილიანობის რისკის დაზღვევა და საპროცენტო განაკვეთი იპოთეკურ სესხებზე, წელი: ჟურნალი: International Review of Financial Analysis, გამომცემლობა: Elsevier;
13. Bodrozic, M. (2024). Registering Mortgages in the Real Estate Cadastre Based on a Mortgage Agreements and Implementing Changes to Mortgaged Properties. Glasnik Bar Ass'n Vojvodina, 393;
14. Forrester Rogers, J. P. (2025). Facilitating Mortgage Modification to Save Homes and Mitigate Lender Losses. Available at SSRN 5383176;
15. Furqon, M. T., & Jatmiko, S. W. (2025). Application of The Principle of Notary Caution In Handling The Legalization of Rental Agreements Towards Mortgage Right Objects:-. Journal of Law, Politic and Humanities, 6(1), 72-80;
16. Madura J., (February 28, 2024). Financial Markets and Institutions, გამომცემლობა: Cengage Learning 14th ed. Edition;
17. Schwarcz, Steven L., (April 26, 2024). Money: A Functional Analysis Duke Law School Public Law & Legal Theory Series No. 2024-32, Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=4808459> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.4808459>;

ნორმატიული მასალა:

18. განმარტებითი ბარათი საქართველოს კანონის პროექტზე „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებების შეტანის შესახებ“; წყარო: საქართველოს პარლამენტის ოფიციალური ვებ-გვერდი;
19. საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ“, მიღების თარიღი: 21/07/2018, დოკუმენტის ნომერი: 3315-რს;
20. საქართველოს პარლამენტის დადგენილება "ადამიანის უფლებათა და ძირითადი თავისუფლებათა დაცვის ევროპის კონვენციის“ პირველი ოქმის რატიფიცირების შესახებ, მიღების თარიღი: 27/12/2001, დოკუმენტის ნომერი: 1243, წყარო: www.matsne.gov.ge;

21. საქართველოს 2013 წლის 25 დეკემბრის კანონი №1864 - ვებგვერდი, 30.12.2013წ;

სასამართლო გადაწყვეტილებები:

22. საქართველოს უზენაესის სასამართლოს მნიშვნელოვანი განმარტებები; საქმე Nას-285-269-2011 3 ოქტომბერი, 2011 წელი; წყარო: <https://old.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/ganmarteba38.pdf>;

23. სადინაძე საქართველოს წინააღმდეგ, №18768/05, 27.05.2010წ.