



## საქართველოს მეცნიერებათა ეროვნული აკადემია

ქართული ენციკლოპედიის ი. აბაშიძის სახელობის მთავარი სამეცნიერო რედაქცია

---

### იპოთეკა

იპოთეკა (ბერძნ. hypothēkē – დაგირავება, გირაო), უძრავი ქონების, უმთავრესად მიწისა და ნაგებობების დაგირავება, იპოთეკური სესხის მიღების მიზნით.

იპოთეკური კრედიტი მოიხსენიება ძვ. წ. VI ს. ძვ. ბერძნ. დოკუმენტებში. ტერმინი გაჩნდა არქონტ სოლონის ბრძანების შედეგად, რითაც კრედიტორი ვალდებული იყო ვალის დაბრუნების უზრუნველსაყოფად გამოეყენებინა მიწის გირაო. ამ გარიგების დასტურად მსესხებლის მიწის ნაკვეთის საზღვარზე აღიმართებოდა ბოძი, რ-ზეც დატანებული იყო მსესხებლის ყველა ვალი კრედიტორის მიმართ.

ტერმინი „იპოთეკა“ მოიცავს სამ ძირითად ცნებას: სამართალურთიერთობას, ფასიან ქალაქსა და იპოთეკურ სესხს. სამართალურთიერთობაში იგულისხმება უძრავი ქონების გირაო იპოთეკური სესხის მიღების მიზნით და ითვალისწინებს გირაოში ჩადებული უძრავი ქონების დატოვებას მის მფლობელთან. გირაო სამოქალაქო სამართალში არის ვალდებულების უზრუნველყოფის ერთ-ერთი ხერხი. იგი რეგისტრირებული უნდა იყოს სავალდებულო წესით. მსესხებლის გადახდისუნარობის შემთხვევაში კრედიტორის მოთხოვნა კმაყოფილდება რეალიზებული ქონებიდან მიღებული ამონაგებით ან დაგირავებული ქონების საკუთრებაში გადაცემით კრედიტორზე. ი. როგორც ფასიანი ქალაქი, გულისხმობს „იპოთეკის მონშობას“, „გირავნობის ფურცელს“ – სავალო დოკუმენტს, რ-იც ადასტურებს მოგირავნის უფლებას უძრავ ქონებაზე. იგი უფლებას აძლევს მის მფლობელს, მიიღოს ანაზღაურება ი-ის ხელშეკრულებაში აღნიშნული უძრავი ქონების ი-ით უზრუნველყოფილ ფულად ვალდებულებაზე. ი-ის მონშობა, ჩვეულებრივ, თავისუფლად მიმოქცევადია ბაზარზე. ი. როგორც იპოთეკური სესხი, გაიცემა კრედიტორის მიერ მსესხებელზე უძრავი ქონების გირაოთი ან უძრავი ქონების შესაძენად. ამასთან,

კრედიტორი წარმოადგენს მოგირავნეს, რ-საც სხვა კრედიტორებთან შედარებით გააჩნია უპირატესი უფლება, დაიკმაყოფილოს მსესხებლის მიმართ არსებული ფულადი მოთხოვნები დამგირავებლის ნივთის - ი-ის რეალიზაციის გზით. ი-ის ნივთი შეიძლება იყოს მიწის ნაკვეთი, საწარმო, შენობა, ნაგებობა, საცხოვრ. სახლი, ბინა, აგარაკი და სხვ.

მსოფლიოში ჩამოყალიბდა იპოთეკური დაკრედიტების ორი ძირითადი მოდელი: ერთდონიანი (გერმ. მოდელი) და ორდონიანი (ამერ. მოდელი).

იპოთეკური დაკრედიტების ერთდონიანი მოდელის თანახმად, საკრედიტო ურთიერთობები მყარდება კრედიტორსა და მსესხებელს შორის. ეს მოდელი გულისხმობს საკრედიტო და იპოთეკური ხელშეკრულებების დადებას კრედიტორსა და მსესხებელს შორის, გირაოს დაბღვევის შესახებ ხელშეკრულების დადებას მსესხებელსა და სადაბღვევო ორგანიზაციას შორის, უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების დადებას მსესხებელსა და უძრავი ქონების გამყიდველს შორის. კრედიტორი შეიძლება იყოს იპოთეკური ბანკი ან სხვა საკრედიტო დაწესებულება. კრედიტორს შეუძლია იპოთეკური კრედიტების რეფინანსირება ფასიანი ქაღალდების - იპოთეკური ფურცლების გამოშვების გზით, რითაც შესაძლო ხდება რისკების მინიმუმამდე შემცირება.

იპოთეკური დაკრედიტების ორდონიანი მოდელის მიხედვით, გარდა კრედიტორისა და მსესხებლისა, იპოთეკური სესხის გაცემისას შუამავლის სტატუსით მონაწილეობს იპოთეკური სააგენტო ან საფინანსო ბაზრის მონაწილე - იპოთეკური საფინანსო-საინვესტიციო კომპანია. სახელშეკრულებო ურთიერთობების პირველ ეტაპზე იდება საკრედიტო და იპოთეკური ხელშეკრულებები კრედიტორსა და მსესხებელს შორის, უძრავი ქონების ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულება - მსესხებელსა და უძრავი ქონების გამყიდველს შორის. მეორე ეტაპზე, აღნიშნული მოდელის თანახმად, მონაწილეთა რაოდენობა იზრდება ძირითად მონაწილეთა რისკების მინიმუმამდე დაყვანის მიზნით. სადაბღვევო ორგანიზაციასთან იდება სამეწარმეო რისკისა და დაგირავებული უძრავი ქონების დაბღვევის ხელშეკრულება. მეორეულ იპოთეკურ ბაზარზე კრედიტორსა და იპოთეკურ სააგენტოს შორის იდება ხელშეკრულება იპოთეკურ კრედიტზე მოთხოვნების დათმობის შესახებ, ასევე ხელშეკრულება შეძენილი მოთხოვნების უფლების ნდობითი მართვის შესახებ. ეს კრედიტორს საშუალებას აძლევს სრულყოფილად გააკონტროლოს კრედიტორი, მიიღოს საკომისიო კრედიტის მომსახურებისათვის, ხოლო სააგენტოსაგან მიღებული სახსრებით გაზარდოს საკრედიტო ოპერაციების მოცულობა.

ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო ს კანონმდებლობის თანახმად, ი. გულისხმობს კრედიტორის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად გამოყენებული (დატვირთული) მსესხებლის უძრავი ნივთის გადაცემას კრედიტორის საკუთრებაში. ამის გარდა, კანონმდებლობა გამოყოფს საერთო და მესაკუთრის ი-ის სახეებს. საერთო ი. წარმოადგენს მოთხოვნას, რ-იც უზრუნველყოფილია რამდენიმე უძრავი ნივთით. მესაკუთრის ი-ის შემთხვევაში კი თუ

მოთხოვნა არ წარმოშობილა, იგი გაქარწყლდება ან გადადის უძრავი ნივთის მესაკუთრეზე, შესაბამისად ი-ც გადადის ამ უკანასკნელზე. ი. იურიდ. ძალას იძენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. ერთი უძრავი ნივთი შეიძლება რამდენჯერმე დაიტვირთოს ი-ით. ი-ის ხელშეკრულების საფუძველზე, მხარეთა შეთანხმების შემთხვევაში, კრედიტორის მოთხოვნით საჯარო რეესტრი გასცემს ი-ის მონშობას. საერთო ი-ზე გაიცემა მხოლოდ ერთი მონშობა. ი-ის მონშობა არის ფასიანი ქაღალდი, რ-იც ადასტურებს მისი კანონიერი მფლობელის უფლებას, მოითხოვოს ი-ის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულება და მისი შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს ი-ის საგნით. შესაძლებელია ი-ის მონშობაში მოცემული უფლების დათმობა სხვა პირისათვის. ი-ის მონშობა შეიძლება დაგირავდეს მისი მფლობელის ან სხვა ნებისმიერი პირის სასარგებლოდ ფასიანი ქაღალდების დაგირავებისთვის დადგენილი წესით. ი-ის მონშობის გირავნობა რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში. ი. და მის საფუძველად არსებული მოთხოვნა ერთობლივად უნდა გადაეცეს სხვა პირს. მოთხოვნის გადაცემასთან ერთად ახ. კრედიტორზე გადადის ი-ც. თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, რ-ის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის ი., იპოთეკარი უფლებამოსილია, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია. იმ შემთხვევაში, როდესაც ი-ით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხა საკმარისი არ არის ი-ით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დასაფარავად, მოთხოვნა დაუკმაყოფილებლად ითვლება.

ლიტ.: საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, თბ., 1997; L e d e r m a n J., The Handbook of Mortgage-Banking: Trends, Opportunities and Strategies, Chicago, 1993; P i n k o w i s h Th. J., Residential Mortgage Lending: Principles & Practices, Cliftonpark (New Jersey), USA, 2011.

**ლ. ელიავა**

---