

კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტი

გოგა მანაგაძე

მესაკუთრის უფლებების მონესრიგება იპოთეკით მოთხოვნის
უზრუნველყოფისას

სამართლის სამაგისტრო საგანმანათლებლო პროგრამა
სამაგისტრო ნაშრომი შესრულებულია სამართლის მაგისტრის
აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად

ხელმძღვანელი: ლევან დუნდუა

ასოცირებული პროფესორი

თბილისი

2019 წელი

ანოტაცია

სამაგისტრო ნაშრომი დაკავშირებულია სამოქალაქო სამართლის ერთ-ერთ ყველაზე აქტუალურ ინსტიტუტთან, კერძოდ, იპოთეკასთან. უფრო კონკრეტულად, ნაშრომში საუბარია მესაკუთრის უფლებების მონესრიგებაზე იპოთეკით მოთხოვნის უზრუნველყოფისას.

სამაგისტრო ნაშრომის თემის აქტუალურობა განპირობებულია იპოთეკის მნიშვნელობით. პრაქტიკაში ყოველდღიურად ხდება აღნიშნული ინსტიტუტის მომწესრიგებელი სამართლებრივი ნორმების გამოყენება. თუ კარგად ჩავუღრმავდებით მათ შინაარსს, ნათლად გამოჩნდება ის ხარვეზები, რომლებიც კანონმდებლობაში არის დაშვებული. ამდენად, საჭიროა საკითხის სიღრმისეულად შესწავლა, პრობლემური საკითხების აღმოჩენა, მათი აღმოფხვრა და კანონმდებლობაში შესაბამისი ცვლილებების განხორციელება, რათა საფრთხე არ შეექმნას ადამიანების კონსტიტუციით გარანტირებული უფლებების განხორციელებას.

ნაშრომში განხილულია იპოთეკასთან და მესაკუთრის უფლებებთან დაკავშირებით არსებული პრობლემური საკითხები. კვლევის მიზანია წარმოაჩინოს ის ხარვეზები, რომლებიც არსებობს ქართულ კანონმდებლობაში აღნიშნული სამართლებრივი ურთიერთობების მომწესრიგებელ ნორმებთან დაკავშირებით.

ნაშრომში გაანალიზებულია, თუ რა როლს ასრულებს იპოთეკის ინსტიტუტი და რა ადგილი უკავია მის მარეგულირებელ ნორმებს სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობების მომწესრიგებელ ნორმათა სისტემაში. ასევე წარმოჩენილია, თუ რაოდენ დიდი მნიშვნელობა ენიჭება შესაბამისი სამართლებრივი ურთიერთობების მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობათა სწორად განსაზღვრას.

კვლევის შედეგად განხილულია არსებული სამართლებრივი პრობლემების მოწესრიგების საშუალებები და წარმოდგენილია რეკომენდაციები კანონმდებლობის შესწავლისა და ანალიზის საფუძველზე.

Goga Managadze

Settlement of owners' rights at mortgage demand

Annotation

Master's thesis is related to one of the most pressing institutions of civil law, namely mortgage. More specifically, the work deals with owner rights in mortgage.

The actuality of the topic of the master's thesis is due to the mortgage. In practice everyday is used by the regulatory legal norms of this institution. If we delve into their content, we will clearly see the shortcomings that are allowed in the legislation. Thus, it is necessary to study the issue deeply, find problematic issues, eradicate them and make relevant changes in the legislation in order not to endanger the rights guaranteed by the Constitution of the people.

The work deals with the problematic issues related to mortgage and owner rights. The research aims to demonstrate the shortcomings in the Georgian legislation regarding the regulatory norms of the legal relations.

The work analyzes the role of mortgage and what is the position of this regulatory norms in the system of regulating civil-legal relations. It is also demonstrated that the importance of defining the rights and obligations of the parties to the relevant legal relations is important.

As a result of the research, the means of regulating the existing legal problems are discussed and the recommendations that are based on the study and analysis of the law.

სარჩევი

შესავალი.....	5
თავი I. იპოთეკის ცნება.....	8
1.1. იპოთეკის ცნება და შინაარსი.....	8
1.2. იპოთეკის სახეები.....	13
თავი II. იპოთეკის ხელშეკრულება.....	17
2.1. იპოთეკის ხელშეკრულების დადება.....	17
2.2. იპოთეკის ხელშეკრულების საგანი.....	23
თავი III. მესაკუთრისა და იპოთეკარის უფლებები და მოვალეობები.....	32
3.1. მესაკუთრის უფლებები და მოვალეობები.....	32
3.2. იპოთეკარის უფლებები და მოვალეობები.....	42
თავი IV. იპოთეკის საგნის რეალიზაცია.....	48
4.1. იპოთეკის საგნის რეალიზაციის პროცესის დაწყება.....	48
4.2. იპოთეკის საგნის რეალიზაციის სახეები.....	58
დასკვნა.....	67
ბიბლიოგრაფია.....	71

შესავალი

სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობები წარმოიშობა მხარეთა თანასწორუფლებიანობის საფუძველზე ნების თავისუფალი გამოვლენის შედეგად მიღწეული შეთანხმებით. შესაბამისად, მხარეები ნებაყოფლობით კისრულობენ შეთანხმებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას. თუმცა, მიუხედავად კონტრაქტთა მიერ თავდაპირველად გაცხადებული თანხმობისა, ხშირია შემთხვევები, როცა ერთ-ერთი მხარე უარს აცხადებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე, რითაც მეორე მხარეს ადგება ზიანი. სწორედ ასეთი შემთხვევის თავიდან ასაცილებლად, კანონმდებლობით გათვალისწინებულია გარკვეული გარანტიები, რომლებიც საშუალებას აძლევს მეორე მხარეს დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა, რომელიც მას კანონიერად გააჩნია. ვალდებულების შესრულების გარანტიად შეიძლება ჩაითვალოს მოთხოვნის უზრუნველყოფის ის საშუალებები, რომლებიც საქარ-თველოს სამოქალაქო კოდექსითაა გათვალისწინებული.

მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებების არსებობას დიდი ხნის ისტორია გააჩნია. მათი ჩამოყალიბება დაიწყო ჯერ კიდევ „რომის სამართლიდან“ და დღეს არსებული მდგომარეობით, უზრუნველყოფის საშუალებათა ჩამონათვალი საკმაოდ ვრცელია. უმრავლეს ქვეყნებში მათი ასახვა განხორციელდა სამოქალაქო კოდექსებში, ხოლო ზოგიერთი მათგანის ჩამოყალიბებას კი ხელი შეუწყო ბაზარზე არსებული სამართლებრივი ურთიერთობების გამარტივებამ და

განვითარებაში. საქართველოში მოქმედი სამოქალაქო კოდექსი, ევროპის სამოქალაქო კოდექსების მსგავსად, იცნობს მოთხოვნის უზრუნველყოფის ისეთ მნიშვნელოვან საშუალებებს, როგორებიცაა - იპოთეკა, გირავნობა, თავდებობა და თუ პრაქტიკული თვალსაზრისით შევაფასებთ ვითარებას, გამოჩნდება, რომ ისინი ყველაზე გავრცელებულ მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებებს წარმოადგენს¹.

სამაგისტრო ნაშრომში საუბარია ერთ-ერთ ყველაზე მნიშვნელოვან და აქტუალურ მოთხოვნის უზრუნველყოფის სანივთო-სამართლებრივ საშუალებებზე, იპოთეკაზე. ასეთ სამართლებრივ ურთიერთობებში მოთხოვნის უზრუნველყოფად ხდება უძრავი ნივთის იპოთეკით დატვირთვა. შედეგად, მოვალის მიერ კრედიტორის მოთხოვნის დაუკმაყოფილებლობის შემთხვევაში, იპოთეკარს შეუძლია დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა უძრავი ნივთის რეა-ლიზაციით ან მისი საკუთრებაში მიღებით. შესაბამისად, საჭიროა ამ სამართლებრივი ურთიერთობის მოწესრიგებისათვის არსებობდეს შესაბამისი საკანონმდებლო ნორმები და ნათლად იყოს განსაზღვრული ამ სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა უფლება-მოვალეობები.

იმ პირობებში, როდესაც მუდმივად ხდება სამოქალაქო ბრუნვის განვითარება, მუდამ დგას დღის წესრიგში მოთხოვნის უზრუნველყოფის მომწესრიგებელი სამართლებრივი ნორმების სრულყოფის საკითხიც. აღნიშნული საკითხი კიდევ უფრო მნიშვნელოვანი და აქტუალური ხდება, თუ საქმე ეხება იპოთეკის რეგულირებას, რომელიც მოთხოვნის უზრუნველყოფის მეტად პოპულარულ სახეს წარმოადგენს. ბოლო პერიოდის განმავლობაში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში შეტანილი ცვლილებები ყურადღების მიქცევას და დეტალური სამართლებრივი ანალიზის გაკეთებას საჭიროებს, რათა მხარეები დარჩნენ თანასწორ პირობებში და ამავე დროს არ დაზიანდეს

¹ დარჯანია თ., იპოთეკის აქცესორულობის პრობლემატიკა საკრედიტო ხელშეკრულებებში, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2013, გვ. 4;

კეთილსინდისიერების, სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის და მხარეთა თანასწორობის პრინციპები, რომლებიც სამოქალაქო ბრუნვის ფუძემდებლურ პრინციპებს წარმოადგენს². შესაბამისად, საჭიროა მოხდეს საკითხის სათანადოდ გაანალიზება და შესაბამისი დასკვნების გაკეთება, რომელთა საფუძველზეც კანონმდებლობაში შესაბამისი ცვლილებები იქნება შეტანილი.

სამაგისტრო ნაშრომის მიზანია წარმოაჩინოს, თუ როგორ წესრიგდება საქართველოს კანონმდებლობით იპოთეკასთან და მესაკუთრის უფლებებთან დაკავშირებული საკითხები. ასევე, ერთ-ერთ ამოცანას წარმოადგენს კანონმდებლობაში არსებული ხარვეზების აღმოჩენა და პრობლემური საკითხების დაფიქსირება, რომლებიც გარკვეულ დაბრკოლებებს ქმნის სამართლებრივ ურთიერთობაში. ამ ასპექტში განხილული იქნება როგორც იპოთეკის ცნება, ისე მხარეთა უფლება-მოვალეობები, იპოთეკის საგნის რეალიზაციის წესი, რომელიც განსაზღვრულია სააღსრულებო კანონმდებლობით, რეალიზაციის სახეები და ა.შ.

ნაშრომში განხილულ საკითხთან დაკავშირებით მრავალი კვლევა არის ჩატარებული, რისი გამოხატულებაცაა ის ფაქტი, რომ იპოთეკის ინსტიტუტთან დაკავშირებით არსებობს სხვადასხვა სტატიები, წიგნები თუ პრაქტიკული რეკომენდაციები. თუმცა, უნდა ითქვას, რომ საკითხი კვლავაც აქტუალურია, ვინაიდან ჯერ კიდევ არსებობს გამოწვევები, რომლებიც შესაბამის რეაგირებას საჭიროებს. ამის დამადასტურებელ ერთ-ერთ მაგალითს წარმოადგენს ის, რომ სამართლებრივი ურთიერთობის მომწესრიგებელ ნორმებში არსებული ხარვეზები საფრთხეს უქმნის სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას. ამდენად, აღნიშნული პრობლემური საკითხები მნიშვნელოვან დისკუსიის საგანს წარმოადგენს. ასეთი საკანონმდებლო ხარვეზები კვლევის შედეგად კიდევ უფრო თვალსაჩინო გახდება.

² გადრანი თ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში იპოთეკის მომწესრიგებელ ნორმებში განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებების სამართლებრივი ანალიზი, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2014, გვ. 59;

სამაგისტრო ნაშრომის მომზადებისას, კვლევის პროცესში გამოყენებული იქნება ისტორიული, ნორმატიული, დოგმატური, ლოგიკური და შედარებით-სამართლებრივი მეთოდები. ნორმატიული მეთოდის საშუალებით გაანალიზებული იქნება იპოთეკის ინსტიტუტის და მესაკუთრის უფლებების მომწესრიგებელი ნორმების ადგილი და როლი საქართველოს საკანონმდებლო ნორმათა სისტემაში. კვლევის პროცესში გამოყენებული იქნება წიგნები, სტატიები, სასამართლოს გადაწყვეტილებები და სხვა რესურსები, რომლებიც ხელს შეუწყობს საკითხის სიღრმისეულად შესწავლას.

სამაგისტრო ნაშრომი შედგება ანოტაციის, შესავლის, ოთხი თავისა და დასკვნისაგან. ნაშრომს ერთვის გამოყენებული ლიტერატურის ნუსხა.

თავი I. იპოთეკის ცნება

1.1. იპოთეკის ცნება და შინაარსი

„ტერმინი „იპოთეკა“ პირველად თავის კანონმდებლობაში გამოიყენა სოლონმა. იგი მოვალის მიწაზე ჩასობილი ბოძებით აღნიშნავდა ამ მიწაზე კრედიტორის უფლებების უზრუნველყოფას. მას იცნობდნენ ჯერ კიდევ ძველ რომში როგორც გირავნობის უფლების ერთ-ერთ ფორმას. იგი წარმოიშვა კლასიკურ პერიოდში (hypotheca) აღმოსავლური ბერძნულ-ეგვიპტური სამართლის გავლენით, რომლის დროსაც გირაოს საგანი რჩებოდა მოვალის საკუთრებასა და მფლობელობაში, ხოლო გირავნობის უფლების სუბიექტს ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში უფლება ეძლეოდა გამოეთხოვა ეს ნივთი მისი ნებისმიერი იმდროინდელი მფლობელისაგან, გაეყიდა იგი და მიღებული თანხით დაეთვარა თავისი მოთხოვნა“³.

ქართული კერძო სამართლის სისტემაში, კერძოსამართლებრივი შინაარსის უზრუნველყოფის საშუალებები დიფერენცირებულია

³ თუმანიშვილი გ., შესავალი საქართველოს კერძო სამართალში, თბილისი, ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2012, გვ. 265;

ვალდებულებითსამართლებრივ და სანივთოსამართლებრივ საშუალებებად. იპოთეკა და გირავნობა სანივთოსამართლებრივ საშუალებებს განეკუთვნება⁴.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში იპოთეკის უფლება ჩამოყალიბდა, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის სანივთოსამართლებრივი საშუალება, აქცესორული უფლება, რაზეც გავლენა მოახდინა კონტინენტური ევროპის კერძო სამართლის სისტემამ. იპოთეკის დანესების მიზანი ის არის, რომ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში კრედიტორის მოთხოვნა ანაზღაურდეს უძრავი ქონებით. იპოთეკის ცნების გააზრება საშუალებას იძლევა იმ პრინციპებს გაუყუეთოთ ანალიზი, რომლებიც საფუძველია იპოთეკის, როგორც უფლებისა და როგორც ინსტიტუტის საკანონმდებლო კონცეფციისა. პრინციპები, რომლებიც ახასიათებს იპოთეკის უფლებას, თანამედროვე პირობებშიც მას გარკვეული სახეცვლილებით გააჩნია⁵.

საქართველოს კანონმდებლობაში იპოთეკის ცნების ლეგალური დეფინიცია მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის 1-ლ ნაწილში. აღნიშნული განმარტების თანახმად, „უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მისი საკუთრებაში გადაცემით“⁶. ამ დეფინიციიდან გამომდინარე შეიძლება ითქვას, რომ იპოთეკა წარმოადგენს მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებას, რომელიც იპოთეკარს სხვა კრედიტორებთან მიმართებაში აყენებს პრივილეგი-რებულ მდგომარეობაში, რადგან სათანადო საფუძვლებების არსებობის შემთხვევა-ში მისი

⁴ შოთაძე თ., იპოთეკისა და „უზრუნველყოფილი საკუთრების“ შედარებითი ანალიზი, სამართლის ჟურნალი, 2011, N1, გვ. 139;

⁵ შოთაძე თ., იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2011, გვ. 26;

⁶ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 286, ნაწილი 1;

მოთხოვნა უპირატესად დაკმაყოფილდება. შესაბამისად, იგი არის გარანტია იმისა, რომ ვალდებულება შესრულდება და მოთხოვნა დაკმაყოფილდება.

იპოთეკას პოპულარობას სხვა უზრუნველყოფის საშუალებებთან შედარებით ისიც სძენს, რომ მის საგანს წარმოადგენს უძრავი ნივთი, რომლის ღირებულება სტაბილური რჩება იმ ბიძგების მიუხედავად, რომლებიც დროდადრო ახასიათებს საბაზრო ეკონომიკას. ეს კი, როგორც წესი, კრედიტორს (იპოთეკარს) თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების საშუალებას ყოველთვის უტოვებს. იპოთეკა, ერთი მხრივ, რეგლამენტირებულია სანივთო სამართალში, ხოლო, მეორე მხრივ, წარმოადგენს ინდივიდუალიზებულ და კონკრეტულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ სანივთო უფლებას. ვინაიდან იპოთეკა წარმოადგენს სანივთო უფლებას, იგი განმპირობებელია სანივთო პასუხისმგებლობის, რომელიც წარმოიშობა, მიუხედავად იმისა, მესაკუთრეს მიუძღვის თუ არა რაიმე ბრალი, თუ, რა თქმა უნდა, მესაკუთრე იმავდროულად კრედიტორის პირად მოვალეს არ წარმოადგენს.

იპოთეკაზე საუბრისას უნდა ითქვას, რომ ერთმანეთისაგან განსხვავდება შეთანხმება იპოთეკის შესახებ და თვით იპოთეკა. „შეთანხმება იპოთეკის შესახებ არის ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულება, რომლითაც უძრავი ნივთის მესაკუთრე კრედიტორის წინაშე იღებს ვალდებულებას, რომ ნაკისრი სხვა ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ითმინოს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაცია ან საკუთრება მასზე გადასცეს კრედიტორს. თვით იპოთეკა არის სხვის უძრავ ნივთზე შეზღუდული სანივთო უფლება, რომელიც საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შედეგად წარმოიშობა. ამ უფლების შინაარსი კანონით არის დადგენილი და მისი შეცვლა მხარეებს კანონით განსაზღვრულ ფარგლებში შეუძლიათ. იმავდროულად, იპოთეკა არის აბსოლუტური უფლება. განსხვავებით სხვა სანივთო უფლებებისაგან, როგორცაა აღნაგობა, უზუფრუქტი ან სერვიტუტი, რომლებიც სხვისი ნივთით სარგებლობის უფლებას განამტკიცებენ, იპოთეკა აფუძნებს მხოლოდ უძრავი ნივთის

რეალიზაციის ან მასზე საკუთრების გადაცემის მოთხოვნის უფლებას. განკარგვის უფლებას, რომელიც ცალკე ექსკლუზიური უფლებაა, იპოთეკა ცალკე გამოყოფს და მას სანივთო უფლებად აქცევს⁷.

როგორც აღინიშნა, იპოთეკა წარმოადგენს აქცესორულ უფლებას. აქცესორული ბუნება გულისხმობს იმას, რომ იპოთეკის დადგენისათვის აუცილებელია ძირითადი ვალდებულების არსებობა. ამდენად, თუ არ იქნება ძირითადი ვალდებულება, არც იპოთეკა იარსებებს, რადგან იგი შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ იმ მოთხოვნასთან ერთად, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებასაც წარმოადგენს. შესაბამისად, ძირითადი უფლების შეწყვეტა გამოიწვევს იპოთეკის სამართალურთიერთობის შეწყვეტასაც⁸. თუმცა არსებობს გამონაკლისი შემთხვევებიც. სწორედ აღნიშნული წესიდან გამონაკლისს წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომელიც იძლევა იპოთეკის გამოყენების შესაძლებლობას სამომავლო ან პირობით მოთხოვნებთან დაკავშირებით, მიუხედავად იმისა, რომ ისინი ჯერ კიდევ არც არსებობს. „ამგვარი იპოთეკის აუცილებელი პირობაა, რომ იპოთეკის დადგენის მომენტისათვის შესაძლებელი იყოს ამ მოთხოვნის განსაზღვრა. ბუნებრივად იბადება კითხვა: თუ მოთხოვნა არ წარმოშობილა, რაში ჭირდება კრედიტორს იპოთეკა? რა უპირატესობას ანიჭებს იგი მას ან რა აზრი აქვს ასეთ იპოთეკას? მართალია, მოთხოვნა ჯერ არ წარმოშობილა, მაგრამ მისი დადგენა, მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, იპოთეკარს უფლებას აძლევს სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა. ამიტომაც შეიძლება იყოს დაინტერესებული კრედიტორი დაინტერესებული დაადგინოს თავისი იპოთეკა, მიუხედავად მოთხოვნის წარმოშობის დროისა“⁹. მოთხოვნის

⁷ ჭანტურია ლ., კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „სამართალი“, 2012, გვ. 60-61;

⁸ ტაკაშვილი ს., მიშენების სამართლებრივი მდგომარეობა იპოთეკის საგნის რეალიზაციის დროს, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2012, გვ. 49;

⁹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „სამართალი“, 1999, გვ. 253-254;

განსაზღვრულობა გულისხმობს იმას, რომ ცნობილი უნდა იყოს როგორც კრედიტორი, ისე მოვალე და საგანი. მოთხოვნის განსაზღვრულობის ერთ-ერთ გამოვლინებად ითვლება, როცა მოთხოვნა ფულად თანხაში ფიქსირდება¹⁰.

იპოთეკის ინსტიტუტს ფართო გამოყენება აქვს საზღვარგარეთის ქვეყნებშიც. ამაზე ის ფაქტიც მიანიშნებს, რომ ყოველი ქვეყნის სამოქალაქო სამართალში მეტნაკლებად განმტკიცებული და დამუშავებულია ეს ინსტიტუტი. საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, „იპოთეკა არის სანივთო უფლება უძრავ ქონებაზე, გამიზნული ვალდებულების უზრუნველსაყოფად“. იგი თავისი შინაარსით განუყოფელია და მთლიანად ვრცელდება როგორც უძრავ ნივთებზე, ისე მათ ყოველ ცალკეულ ნაწილზე. ვისთანაც არ უნდა იმყოფებოდეს იპოთეკით დატვირთული ნივთი, იპოთეკა თან დაჰყვება მას. იპოთეკის არსი იმაში გამოიხატება, რომ მოვალის მიერ ქონების დაუკარგავად, ვალის გადახდის უზრუნველყოფას ემსახურება ეს უძრავი ქონება. იპოთეკა წარმოადგენს მიწის კრედიტის ხელსაყრელ ფორმას, რომელიც უძრავი ქონების მესაკუთრეს შესაძლებლობას აძლევს დაადგინოს მასზე ერთი ან რამდენიმე იპოთეკა, მიიღოს კრედიტი იმ ფარგლებში, რომელიც შეესაბამება ამ ნივთის მთლიან ან ნაწილობრივ ღირებულებას, ამ უკანასკნელზე სარგებლობისა და განკარგვის უფლების დაუკარგავად. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი იპოთეკას წარმოაჩენს არა როგორც აქცესორულ, არამედ როგორც დამოუკიდებელ უფლებას¹¹. იპოთეკის ცნება წარმოდგენილია გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის § 1113-ის 1-ლ ნაწილში. მის თანახმად, „მიწის ნაკვეთი შეიძლება დაიტვირთოს ისე, რომ იმ პირს ვის სასარგებლოდაც ხორციელდება უფლებრივი დატვირთვა, მიწის

¹⁰ ჭანტურია ლ., კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „სამართალი“, 2012, გვ. 63;

¹¹ ბარბაქაძე დ., იპოთეკის ცნების ზოგადი მიმოხილვა თანამედროვე სამოქალაქო სამართალში, სამოქალაქო სამართალი (II), 1999, 11, გვ. 83;

ნაკვეთიდან მიეცეს განსაზღვრული ფულადი თანხა კუთვნილი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად¹².

იპოთეკის დროს 2 სახის სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობასთან გვაქვს საქმე. ერთი მხრივ, ეს არის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის მონაწილენიც არიან იპოთეკარი როგორც კრედიტორი და მოთხოვნის პირადი მოვალე, ხოლო, მეორე მხრივ, სანივთო-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც არსებობს იპოთეკარსა და იპოთეკის საგნის მესაკუთრეს შორის. ქართველი კანონმდებლის მიერ შემუშავებული იპოთეკის საკანონმდებლო დეფინიცია გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 1113-ე პარაგრაფის რეცეფციას წარმოადგენს¹³.

1.2. იპოთეკის სახეები

იპოთეკის დიფერენციაცია შესაძლებელია განხორციელდეს სხვადასხვა ნიშნის მიხედვით. ამგვარ კლასიფიკაციას საფუძვლად საკანონმდებლო განსხვავებები უდევს. შესაბამისად, შეიძლება გამოიყოს იპოთეკის სხვადასხვა სახეები, რომელთა შინაარსი ერთნაირი არ არის და განსხვავებულ სამართლებრივ შედეგებსაც იწვევს.

¹² კროპჰოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, მე-13 გამამუშავებული გამოცემა, თბილისი, GIZ, IRZ, 2014, გვ. 770;

¹³ ტაკაშვილი ს., მიწენების სამართლებრივი მდგომარეობა იპოთეკის საგნის რეალიზაციის დროს, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2012, გვ. 50;

წარმოშობის საფუძვლის მიხედვით უნდა გამოიყოს ერთმანეთისაგან სახელშეკრულებო იპოთეკა და კანონისმიერი იპოთეკა. სახელშეკრულებო იპოთეკა იპოთეკის ყველაზე გავრცელებულ სახეს წარმოადგენს და მისი პოპულარობა იმით შეიძლება აიხსნას, რომ უმრავლეს შემთხვევაში იპოთეკას საფუძვლად უდევს იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელიც თავისი ბუნებით არის ვალდებულებით-სამართლებრივი გარიგება და მის მიმართ სრულად გამოიყენება როგორც სახელშეკრულებო სამართლის ზოგადი ნაწილის დებულებები, ისე გარიგებათა შესახებ ნორმები. რაც შეეხება კანონისმიერ იპოთეკას, იგი წარმოადგენს გამონაკლისს და წარმოიშობა მხოლოდ კანონით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში. მაგალითად შეიძლება მოვიყვანოთ სამოქალაქო კოდექსის 635-ე მუხლით გათვალისწინებული დებულება, რომლის მიხედვითაც, თუ ხელშეკრულების ნაწილია ნაგებობა ან ამ ნაგებობის ცალკეული ნაწილები, მაშინ მენარდეს შეუძლია ხელშეკრულებიდან გამომდინარე თავისი მოთხოვნებისათვის მოითხოვოს იპოთეკა სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნულ ნორმაში საუბარია მენარდის უფლებაზე - მოითხოვოს იპოთეკის დაწესება. მოთხოვნის ეს უფლება ვალდებულებით-სამართლებრივი ხასიათისაა თავისი ბუნებით¹⁴. ასევე, კანონისმიერი იპოთეკის საჯარო-სამართლებრივი შინაარსით უნდა იქნას განხილული საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა. ამ სახის მოთხოვნის უზრუნველყოფის თავისებურება იმაში მდგომარეობს, რომ გირავნობისა და იპოთეკის ცალ-ცალკე განხილვა არ ხდება საგადასახადო-სამართლებრივი მიზნებისათვის. უზრუნველყოფის ეს ფორმა გამოიყენება ერთიანი უზრუნველყოფის სახით, სახელმწიფოს წინაშე არსებული ვალდებულების უზრუნველსაყოფად, რომლის შესრულების ვადაც უკვე დამდგარია¹⁵.

¹⁴ ჭანტურია ლ., კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „სამართალი“, 2012, გვ. 68-69;

¹⁵ შოთაძე თ., იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2011, გვ. 46;

გარდა ამისა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში მოცემულია საერთო იპოთეკის და მესაკუთრის იპოთეკის ცნებები. საერთო იპოთეკის შემთხვევა მაშინ დგას, როდესაც მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთულია რამდენიმე უძრავი ნივთი. ამასთან, ამ შემთხვევაში მნიშვნელობა არ აქვს ქონების მესაკუთრეს მხოლოდ ერთი პირი წარმოადგენს თუ რამდენიმე. ასეთი იპოთეკის ერთი პირის ხელიდან მეორის ხელში გადაცემასთან ერთად ხდება ყველა ქონებაზე არსებული იპოთეკის გადაცემაც. საერთო იპოთეკის პასუხისმგებლობის პრინციპი ჰგავს სოლიდარული პასუხისმგებლობის დადგენის წესს. ამ დროს მთელი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად ხდება თითოეული ნივთის გამოყენება. ამასთან, კრედიტორს სრულად აქვს არჩევანის გაკეთების უფლება და მას შეუძლია ნებისმიერი ნივთიდან მოითხოვოს თავისი მოთხოვნის ნაწილობრივი ან სრული დაკმაყოფილება. იმ შემთხვევაში, თუ მისი მოთხოვნა რომელიმე ნივთიდან დაკმაყოფილდება, დანარჩენებზე არსებული იპოთეკა გაქარწყლება. არ არსებობს იმის ვალდებულება, რომ მხოლოდ პირადი მოვალე იყოს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების მესაკუთრე. არსებობს იმის შესაძლებლობა, რომ ერთი ნივთი იყოს პირადი მოვალის საკუთრება, მეორე კი - სხვისი საკუთრება. საერთო იპოთეკის წესები გამოყენება მაშინაც ხდება, როდესაც იპოთეკით რამდენიმე თანამესაკუთრის ქონებაა დატვირთული ერთად¹⁶. რაც შეეხება მესაკუთრის იპოთეკას, მისი განმარტება მოცემულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 288-ე მუხლში. აღნიშნულის თანახმად, „თუ მოთხოვნა, რომლის უზრუნველყოფადაც არსებობს იპოთეკა, არ წარმოშობილა, იგი ქარწყლდება ან გადადის უძრავი ნივთის მესაკუთრეზე, მაშინ იპოთეკაც გადადის ამ უკანასკნელზე (მესაკუთრის იპოთეკა)“¹⁷. იპოთეკის უფლების გაუქმების კანონისმიერ საფუძვლად და არა დამოუკიდებელი სახის იპოთეკად შეიძლება მივიჩნიოთ შემთხვევა, როცა ერთი პირის ხელში ხდება საკუთრებისა და იპოთეკის უფლების გაერთიანება.

¹⁶ ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „მეცნიერება“, 2003, გვ. 335;

¹⁷ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 288;

ამდენად, იპოთეკის უფლების შეწყვეტას საფუძვლად უდევს მესაკუთრის იპოთეკის ნორმით გათვალისწინებული შემთხვევები. მესაკუთრის იპოთეკა მაშინ გვაქვს სახეზე, როდესაც მოთხოვნა გადაეცემა მოვალეს. ეს ისეთი შემთხვევაა, როდესაც სხვადასხვა სამართლებრივი საფუძვლით, კერძოდ, ვალის პატიებით, მოთხოვნის დათმობით, აუქციონზე ქონების შეძენის გზით, ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვით, უძრავი ნივთის მესაკუთრე და იპოთეკარი აღმოჩნდება ერთი და იგივე პირი. ასეთი ვითარების დროს, მესაკუთრის (იპოთეკარის) ცალმხრივი მიმართვა იპოთეკის გაუქმების საფუძველს წარმოადგენს¹⁸.

სამოქალაქო ბრუნვაში მონაწილეობის პირობებისა და ფორმის მიხედვით სამოქალაქო კოდექსით გამოიყოფა ჩვეულებრივი იპოთეკა და იპოთეკის მოწმობა. ისინი განსხვავებულად მონაწილეობენ სამოქალაქო ბრუნვაში. ჩვეულებრივი იპოთეკისაგან განსხვავებით, იპოთეკის მოწმობა არის ფასიანი ქალაქი და მის მიმართ გამოიყენება „ფასიანი ქალაქების ბაზრის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესები. პრაქტიკულად ეს გულისხმობს იმას, რომ იპოთეკა გადადის შემდგომე იპოთეკის მოწმობის გადაცემის გზით, მაშინ როდესაც ჩვეულებრივი იპოთეკის გადაცემისათვის საჯარო რეესტრში შესაბამისი ცვლილების რეგისტრაცია აუცილებელია. ჩვეულებრივი იპოთეკის წარმოშობისათვის აუცილებელია ორი წინაპირობის არსებობა, ესენია: იპოთეკის ხელშეკრულება და იპოთეკის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, ხოლო იპოთეკის მოწმობისათვის აუცილებელია არსებობდეს მესამე წინაპირობა, საჯარო რეესტრის მიერ განხორციელდეს იპოთეკის მოწმობის გაცემა¹⁹. როგორც აღინიშნა იპოთეკის მოწმობა წარმოადგენს ფასიან ქალაქს. „ფასიანი ქალაქი (ფასიანი ქალაქები) არის მიმოქცევადი ფინანსური ინსტრუმენტები და უფლებები, რომელთა საჯაროდ შეთავაზება შესაძლებელია წილობრივი თუ სასესხო ფასიანი ქალაქების სახით (ან მათი კომბინირებული ვარიანტით) ან რომლებიც შეიძლება

¹⁸ შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, 2014, გვ. 371-372;

¹⁹ ჭანტურია ლ., კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „სამართალი“, 2012, გვ. 69-70;

გარდაიქმნას ასეთებად ან რომლებიც არიან ასეთებზე ხელმოწერისა თუ ასეთების შექმნის უფლების მატარებლები, საინვესტიციო ხელშეკრულებები და ფასიან ქალაქდებთან დაკავშირებული სხვა ინსტრუმენტები და უფლებები²⁰.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი იცნობდა ე.წ. დიდი თანხის - საგარანტიო იპოთეკას, რომელიც ამოღებულ იქნა სამოქალაქო კოდექსიდან კანონმდებლობაში განხორციელებული ცვლილების საფუძველზე²¹. საგარანტიო იპოთეკის მეშვეობით განისაზღვრებოდა პასუხისმგებლობის ფარგლები და იგი იყო აქცესორული ხასიათის.

თავი II. იპოთეკის ხელშეკრულება

²⁰ საქართველოს კანონი „ფასიანი ქალაქდების ბაზრის შესახებ“, მუხლი 2, პუნქტი 32;

²¹ შოთაძე თ., იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2011, გვ. 46;

2.1. იპოთეკის ხელშეკრულების დადება

კერძო სამართალში ხელშეკრულებად ითვლება განსაზღვრული შეთანხმება, რომელიც არსებობს ორ ან რამდენიმე ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს შორის. მისი მეშვეობით ხდება კერძოსამართლებრივი უფლებებისა და მოვალეობების წარმოშობა, შეცვლა ან შეწყვეტა. ისინი გამომდინარეობს როგორც დადებული ხელშეკრულებიდან, ისე შესაბამისი სამართლებრივი ნორმებიდან, რომლებიც გამოიყენება იმ სახელმწიფოს ტერიტორიაზე, სადაც ხელშეკრულება გაფორმდა.

„ხელშეკრულება, ანუ იგივე შეთანხმება არის გარიგება, რომელიც ბაღებს გარკვეულ ვალდებულებებს, სამართალურთიერთობებს, რომლებიც წარმოიშობა როგორც დადებული ხელშეკრულებიდან, ასევე მოქმედი კანონმდებლობიდან. ხელშეკრულება მოიცავს და მასზე ვრცელდება გარიგების ყველა პირობა და წესი, მხარეთა ურთიერთვალდებულებათა დაზუსტებისა და ყველა იმ გარემოების ჩათვლით, რომელიც აბათილებს გარიგებას, ასევე იმ შედეგებს, რომლებიც ამ შემთხვევაში დგება. გარიგება კერძო სამართლის უზოგადესი ცნებაა და მისი წესები ვრცელდება კერძო სამართლის ყველა ხელშეკრულებაზე. უფრო მეტიც, ყველა ხელშეკრულება გარიგებაა, მაგრამ ყველა გარიგება ხელშეკრულება არ არის“²². „გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ“²³. „ნების გამოვლენა“ წარმოადგენს სუბიექტური ნების ობიექტურად შეცნობად განცხადებას, რომელიც ემსახურება კონკრეტული სამართლებრივი შედეგის დადგომას²⁴. „ნების გამოვლენა, როგორც

²² თუმანიშვილი გ., შესავალი საქართველოს კერძო სამართალში, თბილისი, ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2012, გვ. 301;

²³ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 50;

²⁴ კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბილისი, ევროპული და შედარებითი სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა, 2009, გვ. 237;

„ქმედობა“ ან ნებელობითი აქტი უწინარეს ყოვლისა გულისხმობს ნებით განსაზღვრულ მოქმედებას ან უმოქმედობას²⁵.

„როგორც წესი, ხელშეკრულება წარმოადგენს მინიმუმ ორი მხარის ნებათა თანხვედრის (კონსენსუს) ლოგიკურ შედეგს. შესაბამისად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები ურთიერთმობოტავ შეთანხმებას მიაღწევენ და ერთმანეთის წინაშე იკისრებენ გარკვეულ ვალდებულებებს და ერთმანეთის მიმართ შეიძენენ გარკვეული მოთხოვნის უფლებებს“²⁶. შესაბამისად, ხელშეკრულების დადების შედეგად ამ შეთანხმების მონაწილე სუბიექტები ორმხრივად და მათ მიერ გამოხატული ნების შესაბამისად იღებენ ვალდებულებას, რომ შეასრულონ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოქმედება, რითაც ისინი იბოტავენ საკუთარი თავისუფლების ფარგლებს. ყოველივე ამას სახელშეკრულებო თვითბოტავა ჰქვია²⁷.

ხელშეკრულება უნდა გაფორმდეს იმ ფორმით, რომელიც კანონითაა განსაზღვრული, უფრო კონკრეტულად კი, წერილობით ან ზეპირად. ვინაიდან ზოგიერთი ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის კანონით გათვალისწინებულია წერილობითი ფორმა, აქედან გამომდინარე, ხელშეკრულება არ ჩაითვლება ნამდვილად, თუ ფორმა დაცული არ იქნება. ამავე დროს, ისიც უნდა აღინიშნოს, რომ წერილობითი ხელშეკრულება შესაძლოა იყოს სანოტარო და მარტივი. ხელშეკრულების სანოტარო დამოწმება სავალდებულოა კანონით ზუსტად გათვალისწინებულ შემთხვევაში. ხოლო მარტივი წერილობითი ფორმისათვის საკმარისია ხელშეკრულებაზე მხარეთა ხელის მოწერა²⁸. კანონი ცალკეული ხელშეკრულებებისათვის ადგენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. „ისევე

²⁵ ჭანტურია ლ., შესავალი საქართველოს სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბილისი, გამომცემლობა „სამართალი“, 2000, გვ. 330;

²⁶ ავტორთა კოლექტივი, სახელშეკრულებო სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, 2014, გვ. 107;

²⁷ ჭანტურია ლ., სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბილისი, გამომცემლობა „სამართალი“, 2011, გვ. 91;

²⁸ ახვლედიანი ზ., ვალდებულებითი სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „სამართალი“, 1999, გვ. 30;

როგორც უფლებაუნარიანობა ჩნდება ადამიანის დაბადებით, რიგი უფლებების დაბადებაც საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციით ხდება²⁹.

იმისათვის, რომ წარმოიშვას იპოთეკა, პირველ რიგში, მხარეთა შორის უნდა დაიდოს ხელშეკრულება, რომელიც შედგენილია წერილობითი ფორმით, ხოლო შემდგომ ეს გარიგება საჯარო რეესტრში უნდა დარეგისტრირდეს. სამოქალაქო კოდექსის 289-ე მუხლი განსაზღვრავს, რომ იპოთეკა იურიდიულ ძალას საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან იძენს. აღსანიშნავია ის ფაქტი, რომ იპოთეკის წარმოშობა საქართველოს კანონმდებლობით დაკავშირებულია რეგისტრაციასთან, მაგრამ ამავე კანონმდებლობით განსხვავებულად წესრიგდება სარეგისტრაციოდ წარდგენილი გარიგების ფორმის საკითხი. ერთი მხრივ, კანონი ადგენს, რომ სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად დადებული იპოთეკის ხელშეკრულება უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით, ხოლო მეორეს მხრივ, აკეთებს დათქმას, რომ აღნიშნული დანაწესი არ ვრცელდება იმ მოთხოვნათა უზრუნველსაყოფად დადებულ იპოთეკის ხელშეკრულებებზე, რომლებიც გააჩნიათ კომერციულ ბანკებს, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებს, არასაბანკო სადეპოზიტო დაწესებულებებს - საკრედიტო კავშირებს და კვალიფიციურ საკრედიტო ინსტიტუტებს³⁰. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში 2007 წელს შევიდა გარკვეული ცვლილებები, რომელთა საფუძველზეც მიღებულ იქნა 311¹-ე მუხლი, რომელიც განსაზღვრავს საჯარო რეესტრში გარიგების წარდგენის წესს. მანამ, სანამ აღნიშნული ცვლილება განხორციელდებოდა, სამოქალაქო კოდექსით იმპერატიულად იყო დადგენილი საჯარო რეესტრში უძრავ ქონებაზე უფლების აღრიცხვის საფუძველად არსებული გარიგების წარდგენისას მისი ნოტარიულად დადასტურების წესი. 2007 წელს განხორციელებული ცვლილების

²⁹ ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართლის რეცეპცია საქართველოში, თბილისი, საგამომცემლო საქმის სასწავლო ცენტრი, 2005, გვ. 274;

³⁰ ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2016, გვ. 109;

შედეგად, ზემოთ აღნიშნული იმპერატიული დათქმა გაუქმდა, რის შემდეგაც რეგისტრაცია ხდება ერთ-ერთი მხარის მიერ გარიგების წარდგენის საფუძველზე. ე.ი. საჯარო რეესტრში უნდა დარეგისტრირდეს კანონმდებლობით დადგენილი მარტივი წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება³¹. ამასთან ერთად, ისიც უნდა ითქვას, რომ სამოქალაქო კოდექსში 2013 განხორციელდა გარკვეული ცვლილებები, რის გამოხატულებასაც წარმოადგებს ის ფაქტი, რომ იპოთეკის ხელშეკრულების მიმართ ნაწილობრივ აღდგა რთული წერილობითი ფორმა, კერძოდ, სესხის უზრუნველსაყოფად დადებული იპოთეკის ხელშეკრულების მიმართ. ასევე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელზედაც მხარეთა შეთანხმებით გაიცემა იპოთეკის მოწმობა, უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით. იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერი სამართლებრივი ქმედება, რომელიც მოითხოვს სანოტარო წესით დამოწმებას, იმავე ნოტარიუსმა უნდა დაამოწმოს, რომელმაც დაამოწმა აღნიშნული იპოთეკის ხელშეკრულება.

გარდა ამისა საყურადღებოა სსკ 311¹-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლის მიხედვითაც, „თუ გარიგების მონაწილე მხარეები გარიგებას ხელს აწერენ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით, მაშინ გარიგების ნამდვილობისათვის არ მოითხოვება გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება“³². ასეთ შემთხვევაში ხელშეკრულების გაფორმება უნდა მოხდეს გარიგების მონაწილე მხარეთა თანდასწრებით. მარეგისტრირებელ ორგანოში გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმების წესს განსაზღვრავს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N 4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქცია. „კანონმდებლობა უშვებს საჯარო

³¹ გაღრანი თ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში იპოთეკის მომწესრიგებელ ნორმებში განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებების სამართლებრივი ანალიზი, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2014, გვ. 60;

³² საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 311¹, ნაწილი 2;

რეესტრის სისწორის პრეზუმფციას, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესამე პირებისათვის რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, საჯარო რეესტრი, ერთი მხრივ, სამოქალაქო ბრუნვის გარანტიის ფუნქციას ასრულებს, ხოლო, მეორეს მხრივ, იგი სრულ კონსენსუსშია სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებულ ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპთან³³.

სამოქალაქო კოდექსი ადგენს იმ სავალდებულო რეკვიზიტებს, რომლებიც უნდა იყოს მოცემული იპოთეკის ხელშეკრულებაში. კერძოდ, გარიგებაში უნდა აღინიშნოს უძრავი ნივთის მესაკუთრე, იპოთეკარი, სავარაუდო მოვალე მესამე პირი. თუმცა, მხარეთა შეთანხმებით გარიგებაში შესაძლებელია აღინიშნოს აგრეთვე უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობა, სარგებელი, შესრულების ვადა და სხვა პირობები. აღნიშნული დანაწესი საშუალებას აძლევს მხარეებს იმოქმედონ სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპის შესაბამისად.

იმ შემთხვევაში, თუ იპოთეკა დადგენილია პროცენტიანი ვალის უზრუნველსაყოფად, რეესტრში შესაბამისი საპროცენტო ნიხრის (სარგებლის) მითითებაც დასაშვებია, რაც კანონით გათვალისწინებული პროცენტებისაგან განსხვავებით, მხოლოდ გარიგებით შეთანხმებულ პროცენტებს გულისხმობს. ამასთან, ჩვეულებრივ, დასაშვებია პროცენტის გადახდის ვალდებულებისათვის დაწესდეს ვადა და დადებულ იქნას პირობა³⁴.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს საკასაციო პალატამ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ფარგლებთან დაკავშირებით. მან აღნიშნა, რომ „იპოთეკის ლეგიტიმურობა განისაზღვრება საჯარო რეესტრში ამ უფლების რეგისტრაციით. ამასთან, განსხვავებით ძველი რედაქციის იმპერატიული დათქმისაგან, მხარეთა შეთანხმებაზეა დამოკიდებული, გარიგებაში აღინიშნება თუ არა უზრუნველყო-

³³ ხუბაშვილი თ., საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული საჯარო რეესტრში რეგისტრირებადი ვალდებულებები, სამართლის ჟურნალი, 2016, N2, გვ. 148;

³⁴ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბილისი, 2018, გვ. 485;

ფილი მოთხოვნის ოდენობა. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობის (მოვალის მიერ ნაკისრი ვალდებულების ღირებულება) მითითებას, სამართლებრივი დატვირთვა აქვს როგორც მესაკუთრისათვის, ასევე მესამე პირებისათვის, რომლებთან მიმართებაშიც მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია. ვინაიდან იპოთეკა ძირითადი ვალდებულების შესრულებას ემსახურება, მხარეთა შეთანხმება უზრუნველყოფის მოცულობაზე გაგებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ ამ მოცულობის ფარგლებში უნდა მოხდეს სანივთო უფლების გამოყენება და მოთხოვნის აღსასრულებლად მიქცევა. ამგვარი განმარტება გამომდინარეობს თვით იპოთეკის ნორმატიული ბუნებიდან, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით. ანუ თანამდევი მოთხოვნები, ისეთი როგორცაა მაგალითად ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულების გამო ზიანის ანაზღაურება, არ შეიძლება დაკმაყოფილდეს იპოთეკიდან, თუ მხარეებმა წინასწარ განსაზღვრეს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობა და იპოთეკის შინაარსი ამგვარ დათქმას არ ითვალისწინებდა³⁵. აქედან გამომდინარე, მხარეთა შეთანხმებას და შესაბამისი პირობების შეტანას ხელშეკრულებაში დიდი მნიშვნელობა გააჩნია და მასზე მრავალი რამ არის დამოკიდებული. ამდენად, საჭიროა გარიგების მონაწილეებმა ყველა პირობა შეათანხმონ და ამის შემდეგ დადონ იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელიც მოაწესრიგებს მათ შორის არსებულ სამართლებრივ ურთიერთობას. ამასთან, ისინი თავად იღებენ გადაწყვეტილებას დადონ თუ არა ხელშეკრულება, მაგრამ მისი შინაარსის განსაზღვრისას არ უნდა

³⁵ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 3 ოქტომბრის განჩინება N ას-285-269-2011;

შეწინააღმდეგონ კანონმდებლობით დადგენილ იმპერატიულ ნორმებს, რომელთა შეცვლის უფლებაც მათ არ აქვთ.

2.2. იპოთეკის ხელშეკრულების საგანი

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, იპოთეკის უფლებით შეიძლება დაიტვირთოს უძრავი ქონება, რომელიც შესაძლებელია იყოს არა მარტო მოვალის, არამედ მესამე პირის საკუთრებაშიც. თუმცა, ისიც უნდა ითქვას, რომ კანონმდებლობით დასაშვებია, რომ იპოთეკით დაიტვირთოს აღნაგობის უფლებაც.

იპოთეკის ხელშეკრულების საგნად უძრავი ქონების მიჩნევის საფუძველს იძლევა სსკ 286-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი. უძრავი ნივთის ცნება მოცემულია სსკ 149-ე მუხლში. „უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე“³⁶. თუმცა, მხოლოდ აღნიშნული მუხლი არ განსაზღვრავს უძრავი ნივთის ცნებას. კერძოდ, უძრავი ნივთის მნიშვნელობა განმარტებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტშიც. მის თანახმად, „უძრავი ნივთი არის მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობა (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) და ხაზობრივი ნაგებობა“³⁷. შესაბამისად, ამ განმარტებებს შორის გარკვეული განსხვავებები არსებობს.

ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, უმჯობესია, ერთმანეთისაგან განცალკევდეს უძრავი ქონება, როგორც სარეგისტრაციო ერთეული, რომელზედაც ხდება საჯარო რეესტრში სანივთო უფლებების წარმოშობა და ასევე,

³⁶ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 149;

³⁷ საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“, მუხლი 2, „ა“ ქვეპუნქტი;

როგორც სამართლებრივი ურთიერთობის ობიექტი. იმისათვის, რომ უძრავი ქონება იპოთეკის საგანი გახდეს, მასზე უნდა დარეგისტრირდეს პირველადი საკუთრების უფლება. ამასთანავე, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას არ ექვემდებარება ყველა ტიპის უძრავი ქონება, ან თუ ექვემდებარება, ისიც გარკვეული შეზღუდვების გათვალისწინებით. უფლების წარმოშობის კანონიერების უზრუნველსაყოფად დიდი მნიშვნელობა ენიჭება საკუთრების უფლების დაზუსტებას³⁸. ამდენად, ჯერ საჭიროა არსებობდეს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, რომელიც იტვირთება იპოთეკის უფლებით. ამავდროულად, უნდა მოხდეს მისი ზუსტად იდენტიფიცირება და ამის შემდეგ განხორციელდეს მასზე იპოთეკის უფლების რეგისტრაცია.

იპოთეკით არ შეიძლება დაიტვირთოს სამომავლო ქონება, რადგან მასზე არ არის რეგისტრირებული პირველადი საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში. შესაბამისად, სამომავლო ქონებაზე ვერ განხორციელდება იპოთეკის უფლების რეგისტრაცია.

პრაქტიკული თვალსაზრისით, დიდი მნიშვნელობის მატარებელია მიწის ნაკვეთებისა და მათზე აღმართული შენობების იპოთეკით დატვირთვის საკითხი. სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილიდან გამომდინარე, მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობები წარმოადგენენ ამ მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს. სწორედ ამიტომ ისინი სამოქალაქო ბრუნვაში მონაწილეობენ როგორც ერთი ობიექტი. ამდენად, არ შეიძლება მიწის ნაკვეთი იპოთეკით დაიტვირთოს მასზე აგებული კაპიტალური შენობის, მაგალითად, სახლის გარეშე და პირიქით, ამ სახლის დატვირთვაც არ შეიძლება იპოთეკით იმ მიწის ნაკვეთის გარეშე, რომელზედაც ეს სახლი დგას³⁹.

მიწა, იმის გამო, რომ არის მყარი სუბსტანცია, ქონებრივ ურთიერთობებში მნიშვნელოვან ობიექტს წარმოადგენს. მიწის სამართალი, რომელიც მოიცავს

³⁸ შოთაძე თ., იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2011, გვ. 31-32;

³⁹ ჭანტურია ლ., კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „სამართალი“, 2012, გვ. 77;

ქონებრივი შინაარსის მარეგულირებელ ნორმებს, საერთო სამართლის სისტემის ქვეყნებში დამოუკიდებელი დარგია. მინაზე უფლებრივი მდგომარეობის მომწესრიგებელი ნორმები ვრცელდება ნებისმიერი სახის უძრავ ქონებაზე. მინის ნაკვეთის იპოთეკის ობიექტად გახდომისათვის, პირველ რიგში, მინაზე საკუთრების უფლების წარმოშობაა საჭირო, რომელიც წარმოადგენს პირველად უფლებას, იმისათვის, რომ ქონების დატვირთვა შესაძლებელი იყოს ე.წ. „წინარმოები უფლებებით“.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით, უძრავი ქონების ცნებაში, მინის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის გარდა, შედის სხვა ობიექტებიც, კერძოდ, წიაღისეული და მცენარეები, რომლებიც მყარად დგას მინაზე. ხშირ შემთხვევაში მინის იპოთეკაუნარიანობას სწორედ ის წიაღისეული და მცენარეები განაპირობებს, რომლებიც მინის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილს წარმოადგენს მისი იპოთეკით დატვირთვის დროისათვის. ამგვარი ქონება დამოუკიდებელი უფლების ობიექტის სახით რეგისტრაციას არ ექვემდებარება. იპოთეკით წიაღისეული ან მცენარე შეიძლება დაიტვირთოს მხოლოდ იმ მინასთან ერთად, რომელშიც ან რომლის ზემოთაცაა განთავსებული ისინი. იმ შემთხვევაში, თუ მინის ნაკვეთზე რეგისტრირებული არ არის საკუთრების უფლება, მაშინ, არც წიაღისეული და არც მცენარე აღარ განიხილება იპოთეკის ობიექტად.

უძრავი ნივთის ცნებაში მოიაზრება შენობა-ნაგებობაც. იგი წარმოადგენს იპოთეკის უფლების გავრცელებულ ობიექტს, რასაც ის გარემოება განაპირობებს, რომ მასზე არსებობს მომეტებული მოთხოვნა. როდესაც საუბარი შეეხება ნაგებობის იპოთეკით დატვირთვის საკითხს, ამ დროს იგი შეიძლება განვიხილოთ ორი მიმართულებით: ნაგებობა, რომელზედაც რეგისტრირებულია საკუთრების უფლება და ე.წ. მშენებარე ობიექტები, რომლებზედაც საკუთრების უფლების წარმოშობა კანონით დადგენილ მოთხოვნებს უკავშირდება. იმისათვის, რომ შენობა-ნაგებობა გახდეს იპოთეკის უფლების ობიექტი, საჯარო რეესტრში აუცილებლად უნდა დარეგისტრირდეს პირველადი საკუთრების უფლებით, ისევე როგორც არის დადგენილი მინის ნაკვეთის შემთხვევაში.

შენობა-ნაგებობების იპოთეკით დატვირთვის დროს წინ წამოინწევს ხოლმე ისეთი სამართლებრივი პრობლემები, რომლებიც წარმოიშობა საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის იპოთეკით დატვირთვის შემთხვევაში, აგრეთვე, ისეთ შემთხვევაში, როდესაც მიწის ნაკვეთისა და შენობის მესაკუთრე არ არის ერთი და იგივე პიროვნება. ეს არ წარმოადგენს სამართლებრივ პრობლემას, როდესაც წილის დატვირთვა ხდება იპოთეკით. წილი შეიძლება დაექვემდებაროს უფლებრივ ტვირთს, როგორც ცალკე უფლების ობიექტი. ასეთ შემთხვევებში თანამესაკუთრეთა თანხმობა არ მოითხოვება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ხდება „იდეალური“ წილის დატვირთვა, ან თუ ხდება მთელი ქონების დატვირთვა იპოთეკით. აღნიშნულ შემთხვევებში ყველა თანამესაკუთრის თანხმობაა საჭირო⁴⁰.

სამოქალაქო კოდექსი იძლევა შესაძლებლობას, რომ იპოთეკის ხელშეკრულების საგანი იყოს რამდენიმე უძრავი ნივთი. ამასთან, ეს ქონება შეიძლება იყოს როგორც ერთი და იგივე, ისე სხვადასხვა სახეობის. მაგალითად, მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობა და ა.შ. ასეთ შემთხვევაში მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად გამოიყენება ყოველი ნივთი. ასევე, კრედიტორს შეუძლია, სურვილისამებრ, მოთხოვნა ნებისმიერი ნივთიდან დაიკმაყოფილოს, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმებულან. აღნიშნულის თქმის საფუძველს წარმოადგენს სსკ-ის 287-ე მუხლი.

პრობლემატურ საკითხად რჩება დაუსრულებელი შენობა-ნაგებობების იპოთეკით დატვირთვის სამართლებრივი მოწესრიგება. განსაკუთრებით ეს შეეხება ისეთ შემთხვევებს, როდესაც მრავალბინიანი სახლი შენდება ერთ მიწის ნაკვეთზე და აშენებული ბინების გასხვისება ხდება მას შემდეგ, რაც მშენებლობა დასრულდება. ასეთ ვითარებაში, ორი მდგომარეობა უნდა განვასხვაოთ ერთმანეთისაგან. პირველი, მშენებლობის პროცესის მიმდინარეობისას იპოთეკის საგანს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთი, რომელზეც აღიმართება მრავალბინიანი სახლი მშენებლობის პროცესის განხორციელების შედეგად. აქ ცოტა უფრო

⁴⁰ შოთაძე თ., იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2011, გვ. 33-34;

ნათელია სამართლებრივი მდგომარეობა, რადგან ეს მიწის ნაკვეთი რეგისტრირებული მესაკუთრის ობიექტს წარმოადგენს, რომელიც დატვირთულია იპოთეკის უფლებით. მეორე, სირთულეს მაშინ აქვს ადგილი, როცა ცალკეული ბინების გაყიდვა ხორციელდება მშენებლობის დასრულების შემდგომ. ასეთ დროს თითოეული ბინა უნდა ჩაითვალოს იპოთეკის საგნად და დაიტვირთოს წილობრივად „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად⁴¹.

იპოთეკის ხელშეკრულების საგანს შეიძლება წარმოადგენდეს ასევე საცხოვრებელი ბინა. ამასთან, საინტერესოა საკითხი იმის შესახებ გავრცელდება თუ არა იპოთეკა ბინის მიშენებაზე, რომელიც შეიქმნა იპოთეკის დარეგისტრირების შემდეგ. ამასთან დაკავშირებით არსებობს უზენაესი სასამართლოს მიერ 2011 წლის 10 ნოემბერს ას-1081-1110-2011 საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილება. იპოთეკის ინსტიტუტის არსებობა ცალსახად უკავშირდება უძრავი ქონების არსებობას. უძრავი ნივთის გარეშე იპოთეკის არსებობა გამოირიცხება. განსახილველი დავაც დაკავშირებულია უძრავი ნივთის თავისებურებებთან. აღნიშნული თვალსაზრისით, დავის გადასაწყვეტად დიდი მნიშვნელობა ენიჭება იმ გარემოების შეფასებას, თუ რა მოიაზრებოდა იპოთეკით დატვირთვის დროს ი.კ.-ის უძრავ ქონებაში.

საქმის ფაქტობრივი გარემოებების თანახმად, იპოთეკის ხელშეკრულების დადების დროს ი.კ., საჯარო რეესტრის მონაცემებში, ფიქსირდებოდა ქ. თბილისში მდებარე ბინის მესაკუთრედ. ის გარემოება, რომ აღნიშნული ბინის ნაწილი ... იყო დაუკანონებელი სს „... ბანკისათვისაც“ იყო ცნობილი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ნათლად გამოიხატება ის ფაქტი, რომ სადავო ფართი გარიგების დადების ეტაპზე რეალურად არსებობდა, რაც იმაზე მიანიშნებს, რომ მას მატერიალური გამოხატულება ჰქონდა. ბინის დაუკანონებელი ფართი გამოცალკევებული სახით გარიგების დადების მომენტისათვის არ არსებობდა. იგი

⁴¹ ჭანტურია ლ., კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „სამართალი“, 2012, გვ. 78-79;

იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის შემადგენელ ნაწილს წარმოადგენდა. მხარეებს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების მიხედვით, იპოთეკით დაიტვირთა მთელი უძრავი ქონება, რომელიც ეკუთვნოდა „მესაკუთრეს“ (იპოთეკის ხელშეკრულება, მე-2 მუხლი, პუნქტი 2.1.). ბუნებრივია, მთელ ქონებაში იგულისხმება როგორც დარეგისტრირებული, ისე დაურეგისტრირებელი ფართიც. ხელშეკრულების არც ერთი დებულება არ შეიცავს მითითებას იმის თაობაზე, რომ სადავო ფართი განცალკევებულად იარსებებს, ასევე, არ არსებობს არც ის დათქმა, რომ იპოთეკა ბინის რომელიმე ნაწილზე არ გავრცელდება. ისეთ ვითარებაში კი, როდესაც არსებობს ფართი, რომელზედაც ხელშეკრულების გაფორმების დროს მხარეები განსაკუთრებულ დათქმას არ აკეთებენ და იმავდროულად მიანიშნებენ, რომ იპოთეკით მთელი უძრავი ქონება დაიტვირთა, შეუძლებელია გაკეთდეს დასკვნა, რომ მხარეები არ შეთანხმებულან სადავო ფართის იპოთეკით დატვირთვის შესახებ.

ზემოთ მოყვანილ მოსაზრებას კიდევ უფრო აძლიერებს იპოთეკის ხელშეკრულების 6.13. პუნქტი, რომელშიც არსებული დებულებით, მიმდინარე იპოთეკის ხელშეკრულებით დაწესებული იპოთეკა ვრცელდება იპოთეკის საგნის გაერთიანების შედეგად მიღებულ ახალ ნივთზე (იპოთეკა ვრცელდება იპოთეკის საგანთან არსებით შემადგენელ ნაწილად შეერთებულ ნაწილზეც). ამავე პუნქტის თანახმად, დადგენილი ნორმა ვრცელდება იმ შემთხვევაშიც, თუ იპოთეკის საგანს დაემატა (მიშენება, დაშენება) შენობა (შენობის ნაწილი), შენობა-ნაგებობა აღიმართება იპოთეკის საგანში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნულ დებულებათა ანალიზი აშკარად ნათელს ჰფენს იმ ფაქტს, რომ მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნება ცალსახად მიმართული არის სადავო ბინის არა ნაწილის, არამედ მთელი ფართის იპოთეკით დასატვირთად.

საკასაციო პალატა არ იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ იპოთეკის ლეგალურ დეფინიციას ეწინააღმდეგება ხელშეკრულების 6.13 პუნქტი. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების თანახმად, იმისათვის, რომ ნივთი დაიტვირთოს იპოთეკის უფლებით, აუცილებელია, ნივთი

დეტალურად იყოს განსაზღვრული და იპოთეკის დადგენა სამომავლო ქონებასთან მიმართებაში შეუძლებელი იყოს. სასამართლო აღნიშნულ მსჯელობას ხელშეკრულების მხარეთა პასუხისმგებლობის ფარგლებს უკავშირებს და მისი მოსაზრებით, შეუძლებელია იპოთეკით დაიტვირთოს ისეთი ქონება, რომლის „სამართლებრივი საზღვრები დაუდგენელია“.

უპირველეს ყოვლისა, უნდა აღინიშნოს, რომ იპოთეკის ხელშეკრულების მომწესრიგებელი ნორმები მომავალი ქონების უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებას არ კრძალვას. ისეთი ნორმა, რომელიც კრძალავს მომავალ ქონებაზე გარიგების დადებას, წარმოდგენილია სახელშეკრულებო სამართალში, უფრო კონკრეტულად კი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 320-ე მუხლში. აღნიშნული ნორმის თანახმად, ბათილია ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას მთელი მისი მომავალი ქონება ან ქონების ნაწილი გადასცეს სხვას ანდა უზუფრუქტით დატვირთოს იგი, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ხელშეკრულება დადებულია მომავალი ქონების ცალკეულ ნივთებზე. აღნიშნულ ნორმაში საუბარია როგორც „მთელ მომავალ ქონებაზე“, ისე „მომავალი ქონების ნაწილზე“ ანუ ქონებაზე, რომელიც ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის გარიგების მონაწილე სუბიექტებს არ გააჩნიათ და, რომელიც შეიძლება მიიღონ მომავალში (ცხადია, აქ არ იგულისხმება ხელშეკრულება, რომელიც დადებულია მომავალი ქონების ცალკეულ ნაწილებზე). ამ ნორმაში მითითებული ქონებისაგან განსხვავებით, სადავო ბინა წარმოადგენს უძრავი ნივთის ნაწილს, რომელიც დაუკანონებელი სახით მატერიალური ფორმით არსებობს გარიგების დადების დროს და არა მომავალ ქონებას. სადავო ფართი წარმოადგენს იმ ფართის ნაწილს, რომელიც გარიგების დადების დროისათვის საჯარო რეესტრში არის დარეგისტრირებული და რომელიც დავის პერიოდისათვის იპოთეკით დატვირთული ქონების შემადგენელ ნაწილადაა აღრიცხული. შესაბამისად, მასზე ამ ნივთზე არსებული იპოთეკა გავრცელდება.

საკასაციო პალატა ასევე არ იზიარებს სააპელაციო პალატის მოსაზრებას იმ ნაწილში, რომელიც დაკავშირებულია ხელშეკრულების მე-6.13. პუნქტის პირობით

ხასიათთან. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, პირობით გარიგებად და მით უმეტეს, ნებაზე დამოკიდებულ პირობად არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს აღნიშნულ პუნქტში მითითებული გარიგება. სამოქალაქო კოდექსის 92-ე მუხლის თანახმად, ნებაზე დამოკიდებულად ითვლება პირობა, რომლის დადგომა ან დაუდგომლობა დამოკიდებულია მხოლოდ გარიგების მხარეებზე. ასეთი პირობით დადებული გარიგება ბათილია. განსხვავებით ასეთი სახის გარიგებისაგან, სამოქალაქო კოდექსის 90-ე მუხლის მიხედვით, ნამდვილი პირობითი გარიგება სამომავლო და უცნობ მოვლენებზეა დამოკიდებული. მისი შესრულება და შეწყვეტა პირდაპირაა დაკავშირებული ამ მოვლენის დადგომაზე. ასეთ შემთხვევაში გარიგების მხარეებს არ შეუძლიათ მართონ პირობა, რაც ნებაზე დამოკიდებული გარიგებებისათვისაა დამახასიათებელი. ამასთან აუცილებელია სამომავლო და უცნობი მოვლენა არსებობდეს კუმულაციურად, ერთდროულად, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს. ხელშეკრულების სადავო პუნქტში მითითებული დებულება იმის თაობაზე, რომ უძრავი ქონების იპოთეკა ვრცელდება იპოთეკის საგნის გაერთიანების შედეგად მიღებულ ახალ ნივთზე (იპოთეკა ვრცელდება იპოთეკის საგანთან არსებით შემადგენელ ნაწილად შეერთებულ ნაწილზეც), იპოთეკის საგანს დამატებულ (მიშენებულ, დაშენებულ) შენობაზე (შენობის ნაწილი), ასევე იპოთეკის საგანში გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთზე აღმართულ შენობა-ნაგებობაზე, შეუძლებელია ჩავთვალოთ სამომავლო და უცნობ მოვლენად. შესაბამისად, ხელშეკრულების ეს ნაწილი პირობით გარიგებად არ შეიძლება მივიჩნიოთ. ამასთანავე შეუძლებელია მითითებული გარიგება მივიჩნიოთ ნებაზე დამოკიდებულ ბათილ გარიგებადაც, რადგან გარიგების მხარეებს არ შეუძლიათ ამ მოვლენის მართვა. იმ შემთხვევაში, თუ მხარის სურვილისა და ნებისაგან დამოუკიდებლად გაიზრდება ფართის ოდენობა, იპოთეკა მომატებულ ფართზეც გავრცელდება. აღნიშნული პირობა ნამდვილ გარიგებას წარმოადგენს და არასწორია მისი ბათილად მიჩნევა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლი კერძო სამართლის სუბიექტებს კანონის ფარგლებში ანიჭებს ხელშეკრულებების დადებისა და ამ

ხელშეკრულების შინაარსის თავისუფლად განსაზღვრის თავისუფლებას. აღნიშნული დანაწესიდან გამომდინარე შეიძლება ითქვას, რომ მხარეებს შეუძლიათ ხელშეკრულებაში გაითვალისწინონ მათთვის სასურველი დებულებები, თუმცა ისინი უნდა გამომდინარეობდეს კანონიდან და არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს მას. პალატის მოსაზრებით იპოთეკის ხელშეკრულების არც ერთი პუნქტი არ უნდა მივიჩნიოთ კანონსაწინააღმდეგოდ ან გავაბათილოთ იგი. აღნიშნულ შემთხვევაში ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დებულებების უგულებელყოფა შეუძლებელია⁴².

ბინის მიშენება, თუკი ის არ არის რეგისტრირებული ახალ და ცალკე უძრავ ნივთად, ამ ნივთის გაუმჯობესებას წარმოადგენს და მან შეიძლება იქონიოს გავლენა იპოთეკით დატვირთული ნივთის რეალიზაციისას მის ღირებულებაზე, მაგრამ იპოთეკის უფლებრივ ფარგლებზე ასეთი გავლენა არ ვრცელდება. როგორც მიშენებამდე, ისე მიშენების შემდეგაც იპოთეკით დატვირთულ ერთ უძრავ ნივთზე საუბარი და მიშენება არ ცვლის ამ ვითარებას.

როგორც ითქვა, იპოთეკის საგანი შეიძლება იყოს აღნაგობის უფლებაც. ამ გაგებით აღნაგობის უფლება უძრავ ნივთებთანაა გათანაბრებული და მის მიმართ გამოიყენება უძრავი ნივთების შეძენისა და გასხვისებისათვის გათვალისწინებული წესები (სსკ-ის 234-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი). სამართლებრივი პრაქტიკისათვის სირთულე მდგომარეობს იმ საკითხის გარკვევაში, თუ რისი რეალიზაცია უნდა განხორციელდეს ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში: აღნაგობის უფლების თუ შენობის, რომელიც, მართალია, წარმოადგენს აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილს, მაგრამ სამოქალაქო კოდექსის 234-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, რეგისტრირებულია აღნაგობის უფლების მქონე პირის საკუთრებად? იმის მიუხედავად, რომ ნაგებობა, რომელიც აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილს წარმოადგენს, აღნაგობის უფლების მქონე პირის საკუთრებაშია რეგისტრირებული, იპოთეკის ობიექტი არის არა ნაგებობა, არამედ

⁴² შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, 2014, გვ. 361-364;

აღნაგობის უფლება. ამიტომ იპოთეკარის დასაკმაყოფილებლად საჭიროა განხორციელდეს აღნაგობის უფლების, და არა ნაგებობის, რეალიზაცია ან საკუთრებაში გადაცემა⁴³.

თავი III. მესაკუთრისა და იპოთეკარის უფლებები და მოვალეობები

3.1. მესაკუთრის უფლებები და მოვალეობები

„საზოგადოებრივი ურთიერთობების სამოქალაქო-სამართლებრივი რეგულირების პროცესში მისი მონაწილეობის აღჭურვა განსაზღვრული სუბიექტური უფლებებითა და მოვალეობებით განაპირობებს შემდგომში მათ ქცევას არსებული სამართლებრივი ურთიერთობის ფარგლებში.

სუბიექტური უფლება გულისხმობს უფლებამოსილი პირის შესაძლო ქცევის სამართლებრივად უზრუნველყოფილ საშუალებას, ხოლო სუბიექტური ვალდებულება - ვალდებული პირის სამართლებრივად განპირობებული აუცილებელი ქცევა კონკრეტული სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობის ფარგლებში.

უფლებამოსილი პირის ინტერესების დაკმაყოფილება, როგორც წესი, სანივთო ან ვალდებულებითი სამართალურთიერთობის მეშვეობით ხდება.

სანივთო (ქონებრივ) სამართალურთიერთობებში უფლებამოსილი პირის ინტერესების დაკმაყოფილებას ადგილი აქვს ნივთის სასარგებლო თვისებების ხარჯზე, ამ ნივთზე უშუალო ზემოქმედების გზით. ვალდებულებითი

⁴³ ჭანტურია ლ., კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „სამართალი“, 2012, გვ. 77-80;

სამართალურთიერთობების დროს კი პირის ინტერესების დაკმაყოფილება ვალდებული პირის განსაზღვრული მოქმედებების ხარჯზე მიმდინარეობს. ასეთი კლასიფიკაციის პრაქტიკული არსი სანივთო და ვალდებულებითი სამართლებრივი ურთიერთობების მონაწილე პირთა ქცევის სხვადასხვა სამართლებრივ რეგლამენტაციაში⁴⁴.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ იპოთეკა წარმოადგენს მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებას, მოთხოვნის არსებობა აუცილებელია. თუ მოთხოვნა არსებობს, მაშინ მოვალეც არსებობს. აქედან გამომდინარე, იპოთეკის სამართალურთიერთობის დროს ერთ-ერთი მონაწილე არის მოვალე. იმის გამო, რომ იპოთეკა არის მოთხოვნის უზრუნველყოფის სანივთოსამართლებრივი საშუალება, აუცილებელი არაა, რომ იპოთეკით დატვირთული ნივთის მესაკუთრე უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე იყოს. ამიტომ, როგორც წესი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, იპოთეკის ინსტიტუტის რეგულირებისას, იყენებს „მესაკუთრეს“⁴⁵. გარდა ამისა, იპოთეკასთან დაკავშირებულ სამართლებრივ ურთიერთობებში მონაწილეობს კრედიტორი, რომლის სასარგებლოდაც დაიტვირთა იპოთეკის საგანი და რომელსაც აქვს შესაბამისი მოთხოვნის წაყენების უფლებამოსილება მოვალის მიმართ. ამ პირს ეწოდება იპოთეკარი. შესაბამისად, იპოთეკის სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეები არიან იპოთეკარი (კრედიტორი) და მესაკუთრე, რომელიც შეიძლება იყოს ან არ იყოს მოთხოვნის პირადი მოვალე. ამ სამართლებრივი ურთიერთობის მიმდინარეობის განმავლობაში, მხარეები აღჭურვილნი არიან განსაზღვრული უფლებებით და ეკისრებათ კონკრეტული მოვალეობების შესრულება. უფლება-მოვალეობების ხელშეკრულებით განსაზღვრა მიმართულია

⁴⁴ თოდუა მ., ვილემსი ჰ., ვალდებულებითი სამართალი, თბილისი, საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია, 2006, გვ. 7;
⁴⁵ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „სამართალი“, 1999, გვ. 251-252;

და ხელს უწყობს მონაწილეებს შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობების მოწესრიგებას.

უძრავი ქონების მესაკუთრე იპოთეკის უფლებით უზრუნველყოფილ ვალდებულებითსამართლებრივ ურთიერთობაში სხვადასხვა სტატუსით მონაწილეობს, კერძოდ: როგორც მოვალე, რომელიც იმავედროულად არის იპოთეკის საგნის მესაკუთრე; მხოლოდ მესაკუთრე, თუკი მოვალე მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას იყენებს უზრუნველყოფის მიზნით. ვინაიდან იპოთეკის უფლება ექვემდებარება რეგისტრაციას, ამიტომ მესაკუთრის წერილობით თანხმობას საჭიროებს იპოთეკის საგანთან დაკავშირებული ნებისმიერი განკარგვა. არამოვალე უძრავი ნივთის მესაკუთრის მიერ ქონების იპოთეკით დატვირთვისათვის მოვალესა და უძრავი ნივთის მესაკუთრეს შორის წერილობითი შეთანხმების არსებობაა აუცილებელი⁴⁶.

იპოთეკასთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის დროს, მესაკუთრეს აქვს უფლება თავად გადაწყვიტოს, გახდეს თუ არა სახელშეკრულებო ურთიერთობის მონაწილე და დადოს თუ არა იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელშიც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებას მისი უძრავი ნივთი წარმოადგენს. მესაკუთრეს აქვს შესაძლებლობა იმოქმედოს სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპის შესაბამისად. სახელშეკრულებო თავისუფლება თანამედროვე კერძო სამართლისათვის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან ქვაკუთხედს წარმოადგენს. სახელშეკრულებო თავისუფლების არსი იმაში მდგომარეობს, რომ პირს შეუძლია, ყოველგვარი დაბრკოლებისა და სხვა პირთა ნების დაქვემდებარების გარეშე, თავისუფლად გამოავლინოს თავისი ნება, იმოქმედოს მხოლოდ საკუთარი შეხედულებებით. იურიდიულ ლიტერატურაში არსებული განსაზღვრების თანახმად, სახელშეკრულებო თავისუფლება განიმარტება, როგორც არაფერთან დაკავშირებული არჩევანის შესაძლებლობა, რომელიც მიიღება ყველაფრისაგან დამოუკიდებლად. სახელშეკრულებო

⁴⁶ შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, 2014, გვ. 359;

თავისუფლების პრინციპის ფარგლებში პირის მიერ შეგნებულად და ნებაყოფლობით ხდება ნების გამოვლენა, რომელიც სრულიად შეესაბამება მის შინაგან მოთხოვნილებასა და მოტივებს. საქართველოს კონსტიტუციით განმტკიცებული საკუთრების უფლების გამოყენების შესაძლებლობა სახელშეკრულებო თავისუფლების კონსტიტუციურ გარანტიას იძლევა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლით გათვალისწინებული წესი არის კონსტიტუციური უფლების ლოგიკური გაგრძელება, რომელიც, თავის მხრივ, სპეციალურ წესს ამკვიდრებს, გააჩნია თავისი შინაარსი და სამართალგამოყენებითი მნიშვნელობა⁴⁷.

საქართველოს კონსტიტუციით განმტკიცებულია საკუთრების უფლება. კერძოდ, მე-19 მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, „საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია“. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილი ადგენს: „საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით“⁴⁸. ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის მე-17 მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, „ყოველ ადამიანს აქვს უფლება ფლობდეს ქონებას როგორც ერთპიროვნულად, ასევე სხვებთან ერთად“⁴⁹. შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია შეუზღუდავად ისარგებლოს მისთვის მინიჭებული უფლებებით, კანონ-მდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა.

2018 წელს კანონმდებლობაში, კერძოდ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში შეტანილ იქნა ცვლილებები. ერთ-ერთ ასეთ ცვლილებას წარმოადგენს კანონში შეტანილი დებულება, რომლის თანახმადაც ფიზიკურ პირზე (მათ შორის, ინდივიდუალურ მენარმეზე) გასაცემი/გაცემული სესხის/კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად არ

⁴⁷ შოთაძე თ., იპოთეკისა და „უზრუნველყოფილი საკუთრების“ შედარებითი ანალიზი, სამართლის ურნალი, 2011, N1, გვ. 142;

⁴⁸ საქართველოს კონსტიტუცია, მუხლი 19, ნაწილი 1-2;

⁴⁹ ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია, მუხლი 17, ნაწილი 1;

შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მის ან სხვა ფიზიკური პირის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, აგრეთვე წყლის და საჰაერო სატრანსპორტო საშუალება. აღნიშნული შეზღუდვა არ ვრცელდება საქართველოს ეროვნული ბანკის ზედამხედველობას დაქვემდებარებული სუბიექტის მიერ დასადები/და-დებული სესხის/კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უზრუნველყოფაზე. აღნიშნული შეზღუდვებიდან გამომდინარე, შეიძლება დაისვას კითხვა იმის თაობაზე, რომ კანონმდებლობაში შეტანილი ცვლილებები გარკვეულწილად ზღუდავს მესაკუთრის უფლებას, თავისი შეხედულებისამებრ გამოიყენოს უძრავი ნივთი, საჭიროების შემთხვევაში აიღოს სესხი და მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად მის საკუთრებაში არსებული ქონება გამოიყენოს. საკითხის გასარკვევად უნდა შეფასდეს, თუ რა უნდა ჩაითვალოს საკუთრების უფლების შეზღუდვად. საკუთრების უფლების შეზღუდვად მიიჩნევა ისეთი შემთხვევები, როდესაც სახელმწიფოს განსაზღვრავს საკუთრების შინაარსსა და ფარგლებს, ასევე, ამ მხრივ, განსაზღვრავს კონკრეტული რეგულაციის საკანონმდებლო ჩარჩოს. სახელმწიფო საკუთრების შეზღუდვის დროს სამართლებრივ რეჟიმს ადგენს, თუმცა, მისი კონკრეტულ ურთიერთობაში მონაწილეობის აუცილებლობა არ არსებობს. სხვა კონსტიტუციური უფლებების მსგავსად, საკუთრების უფლების შეზღუდვის საზომსაც თანაზომიერების პრინციპი წარმოადგენს. ადამიანის უფლებათა სამართლის თეორიაში გაბატონებული შეხედულების თანახმად, აღნიშნული პრინციპი კანონმდებლის შებოჭვის მექანიზმს წარმოადგენს, როცა ხდება ადამიანის უფლების შეზღუდვა და, აქედან გამომდინარე, კონსტიტუციური კონტროლის ელემენტსაც. თანაზომიერების პრინციპი აწესებს მოთხოვნას, რომლის მიხედვითაც კანონმდებლობაში არსებული უფლების მზღუდავი მექანიზმი უნდა წარმოადგენდეს ღირებული, ლეგიტიმური მიზნის მიღწევის აუცილებელ და გამოსადეგ საშუალებას. ამავდროულად, უფლების

შეზღუდვის ინტენსივობა მისაღწევი საჯარო მიზნის თანაზომიერი და პროპორციული უნდა იყოს⁵⁰.

როგორც აღინიშნა, იპოთეკის სამართალურთიერთობის დროს, როცა მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებას წარმოადგენს უძრავი ნივთი, სამოქალაქო კოდექსი განსაზღვრავს იპოთეკით დატვირთული ქონების მესაკუთრის უფლება-მოვალეობებს.

იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრე არ არის ვალდებული შეასრულოს მოვალისათვის დაკისრებული მოვალეობები, თუკი იგი იმავდროულად იპოთეკარის პირადი მოვალეს არ წარმოადგენს. მას მხოლოდ იმის ვალდებულება ეკისრება, რომ მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ითმინოს იპოთეკით დატვირთული ნივთის რეალიზაცია ან იპოთეკარს გადასცეს მასზე საკუთრების უფლება. მიუხედავად ამისა, სამოქალაქო კოდექსით იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრეს მინიჭებული აქვს ყველა იმ შესაგებლის გამოყენების უფლება, რომელიც გააჩნია პირად მოვალეს. ეს კი მას უტოვებს თავდაცვის შესაძლებლობას. (291-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი). აღნიშნულის გარდა, მესაკუთრეს უფლება აქვს, რომ იპოთეკარს წაუყენოს საკუთარი შესაგებლები. აქედან გამომდინარე, მესაკუთრის შესაგებლები ორ ჯგუფად შეიძლება დაიყოს, ესენია: საკუთარი და მოვალის შესაგებლები.

288-ე მუხლიდან გამომდინარე უძრავი ნივთის მესაკუთრეს შეუძლია იღავოს იმაზე, რომ იპოთეკა არ წარმოშობილა, ან იგი გაქარწყლდა ანდა გადავიდა მესაკუთრეზე და ეს გარემოება მოიყვანოს კრედიტორის (იპოთეკარის) დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველად. „მაგალითად, მართალია, უძრავი ნივთის მესაკუთრის მიწის ნაკვეთი დატვირთულია იპოთეკით, მაგრამ ბანკსა

⁵⁰ ავტორთა კოლექტივი, საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი, თავი მეორე, საქართველოს მოქალაქეობა. ადამიანის ძირითადი უფლებანი და თავისუფლებანი, თბილისი, გამომცემლობა შპს „პეტიტი“, 2013, გვ. 215-217;

(იპოთეკარს) და მოვალეს შორის დადებული სესხის ხელშეკრულება სასამართლოს მიერ ბათილად იქნა გამოცხადებული. აქცესორული ბუნებიდან გამომდინარე იპოთეკა ამ დროს არ ითვლება წარმოშობილად და ეს მესაკუთრეს აძლევს იპოთეკარის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის უფლებას“.

ასევე საინტერესოა საკითხი იმის შესახებ, უძრავი ნივთის თანამესაკუთრეს შეუძლია თუ არა იდავოს 288-ე მუხლის თანახმად, თუკი მიწის ნაკვეთი დაიტვირთა მისი თანხმობის გარეშე? ეს პრაქტიკისათვის მნიშვნელოვან საკითხს წარმოადგენს და დაკავშირებულია მიწის ნაკვეთზე მეუღლეების ან სხვა თანამესაკუთრეთა კანონის საფუძველზე წარმოშობილ უფლებებთან, მაგალითად, თანასაკუთრებას წარმოადგენს მეუღლეების მიერ მათი ქორწინების განმავლობაში შექმნილი ქონება. იპოთეკარის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის უფლება იმ თანამესაკუთრეს უნდა მიენიჭოს, რომელიც საჯარო რეესტრში ასეთად არის რეგისტრირებული, მაგრამ მიწის ნაკვეთი მისი თანხმობის გარეშე დაიტვირთა იპოთეკით. ასეთი დასკვნის გაკეთების საფუძველს იძლევა 312-ე მუხლის მე-3 ნაწილი, რომელიც საჯარო რეესტრში იპოთეკის რეგისტრაციის დროს არ მოითხოვს მხოლოდ არარეგისტრირებული თანამესაკუთრის თანხმობას⁵¹.

იპოთეკით დატვირთული ნივთის რეალიზაციას შესაძლოა გამო-რიცხავდეს ვალდებულებით-სამართლებრივი შეთანხმება, რომელიც არსებობს მესაკუთრესა და კრედიტორს შორის. ასეთი ხელშეკრულება, კრედიტორის მხრიდან იპოთეკის უფლების გამოყენებისათვის დამატებით წინაპირობას შეიძლება განსაზღვრავდეს. შესაძლებელია, იპოთეკარი გარკვეული პირობების არსებობისას ხელშეკრულებით იპოთეკაზე უარს ამბობდეს, ასევე უარს ამბობდეს მის რეალიზაციაზე იძულებითი აღსრულების ფარგლებში, ან, ზოგადად, რეალიზაციაზე გარკვეული დროის განმავლობაში, ასევე, შესაძლებელია კრედიტორი და მესაკუთრე შეთანხმდნენ, რომ იპოთეკარი დაკმაყოფილებას

⁵¹ ჭანტურია ლ., კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „სამართალი“, 2012, გვ. 85-86;

მოითხოვს ჯერ პირადი მოვალისგან და მხოლოდ ამის შემდეგ განახორციელებს იპოთეკის საგნის რეალიზაციას. ზემოთ აღნიშნულ ყველა შემთხვევაში მესაკუთრეს იპოთეკარის რეალიზაციის მოთხოვნის წინააღმდეგ ენიჭება შესაგებლის წარდგენის უფლება .

ვინაიდან იპოთეკას აქვს აქცესორული ბუნება, იპოთეკაზეც ვრცელდება უზრუნველყოფილი შესაგებლები, რომლებიც მოთხოვნიდან გამომდინარეობს და მესაკუთრესაც გააჩნია მათი გამოყენების შესაძლებლობა. ასეთი შესაგებელი ყველა იმ შემთხვევაშია სახეზე, როდესაც მოვალეს ხანგრძლივად ან დროებით შეუძლია შესრულებაზე უარის თქმა. მათ რიცხვში მოიაზრება ხელშეკრულების შეუსრულებლობიდან გამომდინარე შესაგებელი, მოთხოვნის გადავადება, საპასუხო შესრულების დაკავების შესაგებელი (ერთდროულად შესრულების შესაგებელი), შეთანხმება, რომლის საფუძველზეც კრედიტორი უარს ამბობს, რომ მოთხოვნა განახორციელოს სასამართლო წესით ან, ზოგადად, უარს აცხადებს მის გამოყენებაზე, აგრეთვე უსაფუძვლო გამდიდრების შესაგებელი.

მოთხოვნის იძულებით განხორციელების გამომრიცხველ გარემოებას მიეკუთვნება მოთხოვნის ხანდაზმულობა. შესაბამისად, მესაკუთრეს შეუძლია მიუთითოს და წინ აღუდგეს იპოთეკის საგნის რეალიზაციას იმ საფუძველით, რომ უზრუნველყოფილი მოთხოვნა არის ხანდაზმული. მესაკუთრეს აქვს იმ შესაგებლის გამოყენების უფლება, რომელიც აქვს პირად მოვალეს, განსხვავებით იმ შესაგებლისაგან, რომელიც პირადი მოვალის უფლებამონაცვლეს ან მემკვიდრეს დამოუკიდებლად წარმოეშობა.

ქართული სამართალი, გერმანულის სამართლისაგან განსხვავებით, არ ითვალისწინებს დათქმას, რომ მესაკუთრეს აქვს იმავე შესაგებლის წარდგენის უფლება, რაც თავდებს. თუმცა მე-900 მუხლის ანალოგიით გამოყენება ქართულ სამართალშიც დასაშვებია, რადგან მესაკუთრე და თავდები არსებითად იდენტურ მდგომარეობაში იმყოფებიან. სწორედ მე-900 მუხლის დისპოზიციაში

დაფიქსირებულ „სადავოდ გახდას“ შეესაბამება კანონმდებლის ჩანაწერი - „მოთხოვნის გასაჩივრება“. ოპოთეკის აქცესორული ბუნებიდან გამომდინარეობს, რომ თუ მოვალეს შეუძლია მოთხოვნის არსებობის სადავოდ გახდა, მაშინ მესაკუთრესაც შეუძლია კრედიტორს წაუყენოს შესაგებელი, რომ მას ასეთი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად არც მისი ნივთის რეალიზაციის უფლება არ აქვს. ესენია: გაქვითვის შესაგებელი და შეცილების შესაგებელი⁵².

ასე რომ, მესაკუთრეს თავის დასაცავად არცთუ ისე ცოტა შესაძლებლობა გააჩნია. მას შეუძლია შეენიანააღმდეგოს იპოთეკარის მოთხოვნას, რომელიც შეეხება იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციას ან მასზე საკუთრების უფლების გადაცემას. ზემოთ განხილულის გარდა, იპოთეკარის მიმართ მესაკუთრის პრეტენზიები მრავალ სხვა შესაგებელშიც შეიძლება გამოიხატოს. უფრო კონკრეტულად, მესაკუთრეს აქვს შესაძლებლობა იმაზე იდავოს, რომ იპოთეკის რეგისტრაციისას დარღვეული იყო იპოთეკის რეგისტრაციის წესები და საჯარო რეესტრის ჩანაწერი არის არასწორი. მაგალითად, იპოთეკარის ხელმოწერა არ იყო იპოთეკის ხელშეკრულებაზე (სსკ-ის 289-ე და 311¹-ე მუხლების მოთხოვნები); თუ იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლითაც იპოთეკის მონაბობის გაცემა იყო გათვალისწინებული, სანოტარო წესით არ იყო დამოწმებული, მაშინ იპოთეკის მოთხოვნის გაცემა ბათილია (სსკ-ის 289-ე მუხლის მე-3 ნაწილი) და ა.შ. ეს არ წარმოადგენს ამომწურავ ჩამონათვალს და ის გარემოება, თუ რომელ სამართლებრივ საფუძველს ეყრდნობა მესაკუთრის შესაგებელი, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა შემოწმდეს⁵³.

იპოთეკასთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობის განმავლობაში წამოიჭრება იპოთეკის საგნის მოვლა-პატრონობის საკითხი. იმისათვის, რომ განისაზღვროს, თუ რომელ მხარეს ეკისრება შესაბამისი მოქმედებების გან-

⁵² საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბილისი, 2018, გვ. 512-514;

⁵³ ჭანტურია ლ., კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „სამართალი“, 2012, გვ. 88-89;

ხორციელების მოვალეობა ნივთის სათანადო მდგომარეობის შესანარჩუნებლად, საჭიროა, ჯერ დადგინდეს, თუ ვისთან დარჩება იპოთეკის საგანი. იმ შემთხვევაში, თუ ნივთი იქნება მისი მესაკუთრის მფლობელობის ქვეშ, მას ეკისრება ნივთის მოვლის ვალდებულება. შესაბამისად, მესაკუთრემ ყველა ზომა უნდა მიიღოს ნივთის სათანადო მდგომარეობის უზრუნველსაყოფად, რათა არ შემცირდეს იპოთეკის საგნის ღირებულება ან საფრთხე არ შეექმნას ნივთის არსებობას. მან ნივთი ისე უნდა გამოიყენოს, რომ ამ ქონებამ არ დაკარგოს მოთხოვნის უზრუნველმყოფი ფუნქცია. იმ შემთხვევაში, თუ იპოთეკით დატვირთულ ნივთს ფლობს კრედიტორი, ნივთის მოვლა-პატრონობის მოვალეობა მასვე ეკისრება. შესაბამისად, ასეთ ვითარებაში მესაკუთრე გათავისუფლებულია იპოთეკის საგნის მოვლასთან დაკავშირებული პასუხისმგებლობისაგან.

როდესაც საქმე ეხება საგნის მოვლა-პატრონობას, კიდევ ერთი სერიოზული საკითხი წამოიწვეს წინ. როგორც ცნობილია, ვიდრე არ მოხდება იპოთეკის რეალური გამოყენება, მანამდე მესაკუთრე ჩვეულებრივად სარგებლობს ნივთით და აქვს მესაკუთრის ყველა უფლებამოსილების განხორციელების შესაძლებლობა, გარდა ისეთისა, რაც წინააღმდეგობაში არ მოდის სამოქალაქო კოდექსის 294-ე მუხლის პირველი და მესამე ნაწილების მოთხოვნებთან. მოკლედ, უნდა თქვას, რომ იპოთეკის მეპატრონე კვლავაც მესაკუთრეს წარმოადგენს და მას ეს უფლება არ უნდა ჩამოერთვას, მიუხედავად იმისა, იგი კანონისმიერი დანაწესით თუ შეთანხმებით იქნება გამონწვეული. სწორედ ამიტომ, სსკ-ის 294-ე მუხლის მე-4 ნაწილი ბათილად მიიჩნევს ისეთ შეთანხმებას, რომლითაც მესაკუთრე ვალდებულებას იღებს კრედიტორის წინაშე, არ ისარგებლოს, არ გაასხვისოს ან უძრავი ნივთი სხვანაირად არ დატვირთოს. ამგვარი შეთანხმება არ შეიძლება კრედიტორის თანხმობაზე იყოს დამოკიდებული და იგი მესამე პირთათვისაც არ იქნება ნამდვილი. რა თქმა უნდა, მესაკუთრეს აქვს უფლება არ გაასხვისოს, არ ისარგებლოს და ა.შ. იპოთეკის საგნით, მაგრამ ეს უნდა მოხდეს მის მიერ გამოვლენილი ნების შესაბამისად და ვალდებულებას ან შეთანხმების საგანს არ

უნდა წარმოადგენდეს. ამგვარი შეთანხმება წინააღმდეგობაში მოდის საჯარო წესრიგთან, რომლის ერთ-ერთ განუყოფელ ელემენტს საკუთრების თავისუფლება წარმოადგენს⁵⁴.

სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, იპოთეკის ხელშეკრულებით მესაკუთრემ კრედიტორის წინაშე შეიძლება აიღოს იმის ვალდებულება, რომ აღნაგობის უფლებით არ დატვირთავს მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს. „მაგალითად, თუ მესაკუთრე, პირველ რიგში, იპოთეკის უფლებით დატვირთავს მიწის ნაკვეთს, ხოლო შემდგომ - აღნაგობის უფლებით და მეაღნაგეს ასევე გადასცემს აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებულ ნაგებობაზე საკუთრების უფლებას, იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ეტაპზე, შესაძლოა, გარკვეული სირთულეები შეიქმნას, ვინაიდან მის იპოთეკის საგანს მოვალის ნაცვლად უკვე ეყოლება ორი თანამესაკუთრე: მიწის მესაკუთრე და მეაღნაგე - ნაგებობის მესაკუთრე. აღნიშნული რისკის თავიდან აცილების მიზნით იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეები უფლებამოსილნი არიან შეთანხმებით იპოთეკის საგანზე აკრძალონ აღნაგობის უფლების წარმოშობა“⁵⁵.

ზემოთ აღნიშნულის გარდა, მესაკუთრეს გარკვეული უფლება-მოვალეობები გააჩნია, თუ დადგება აუქციონზე უძრავი ნივთის რეალიზაციის საჭიროება. თუმცა, მას შეუძლია თავიდან აიცილოს აუქციონი. ამისათვის მან განსაზღვრული მოქმედება უნდა განახორციელოს. სსკ-ის 304-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, „მესაკუთრეს ან ნებისმიერ პირს მესაკუთრესთან შეთანხმებით ან/და მესამე პირს, რომლის უფლებაც შეიძლება შეილახოს აუქციონის შედეგად, უფლება აქვს, აუქციონის ჩატარებამდე მოთხოვნის დაკმაყოფილებით თავიდან აიცილოს აუქციონი“⁵⁶. აუქციონი ერთ-ერთ ყველაზე მნიშვნელოვან, მაგრამ მესაკუთრისათვის არასასურველ ეტაპს წარმოადგენს იპოთეკის ურთიერთობის

⁵⁴ ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „მეცნიერება“, 2003, გვ. 341;

⁵⁵ შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, 2014, გვ. 377;

⁵⁶ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 304, ნაწილი 1;

დასამთავრებლად, რადგან მესაკუთრის მიმართ ღვას ქონების დაკარგვის საშიშროება; ამავე დროს, მესამე პირის უფლებებიც შეიძლება აღმოჩნდეს საშიშროების წინაშე (მაგ., დამქირავებლის, სხვა კრედიტორის და ა.შ.). ამიტომ კანონი მათ აძლევს აუქციონის ჩატარების თავიდან არიდების შესაძლებლობას, თუკი ისინი იპოთეკარის (კრედიტორის) დაკმაყოფილებას თვითონ შეძლებენ⁵⁷. გარდა ამისა, მესაკუთრეს შეუძლია აუქციონში მონაწილეობის მიღება სსკ-ის 305-ე მუხლიდან გამომდინარე. ხოლო მას შემდეგაც უძრავი ნივთი გადავა ახალი მესაკუთრის საკუთრებაში, ძველი მესაკუთრე კარგავს ყოველგვარ უფლებას ამ ნივთზე.

3.2. იპოთეკარის უფლებები და მოვალეობები

იპოთეკის სამართლებრივ ურთიერთობაში ერთ-ერთ მთავარ ფიგურანტს იპოთეკარი (კრედიტორი) წარმოადგენს. აღნიშნული გამომდინარეობს თვით იპოთეკის სამართლებრივი ბუნებიდან. კერძოდ, იპოთეკა არის მოთხოვნის უზრუნველყოფის სანივთოსამართლებრივი საშუალება. მოთხოვნის წაყენების უფლება მოვალის მიმართ კი გააჩნია იპოთეკარს. სწორედ კრედიტორის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იტვირთება მოვალის ან სხვა პირის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი იპოთეკის უფლებით. ამგვარ სამართლებრივ ურთიერთობაში იპოთეკარის მნიშვნელობიდან გამომდინარე, მას მთელი რიგი უფლებები ენიჭება, თუმცა გარკვეული ვალდებულებებიც ეკისრება.

პირველ რიგში, უნდა აღინიშნოს, რომ იპოთეკარს, მოვალის მსგავსად, შეუძლია სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპის შესაბამისად თვითონ გადაწყვიტოს გახდეს თუ არა სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე. იმ

⁵⁷ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „სამართალი“, 1999, გვ. 303;

შემთხვევაში, თუ იგი მიაღწევს შეთანხმებას მოვალესთან და გახდება იპოთეკასთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო ურთიერთობის სუბიექტი, ამასთან, იპოთეკის უფლება დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში, იპოთეკარი იძენს უფლებას სხვა კრედიტორებთან შედარებით უპირატესად დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა იპოთეკის საგნის რეალიზაციით ან მისი საკუთრებაში გადაცემით. იპოთეკარის ასეთი უფლებამოსილება გამომდინარეობს სსკ 286-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შინაარსიდან. გარდა ამისა, კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს იპოთეკის მონუმბის გაცემა მეორე მხარესთან შეთანხმების შემთხვევაში. სსკ-ის 289-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, „მხარეთა შეთანხმების შემთხვევაში, კრედიტორის მოთხოვნით საჯარო რეესტრი გასცემს იპოთეკის მონუმბას. იპოთეკის მონუმბის გაცემა რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში“⁵⁸. სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, „იპოთეკის მონუმბა არის ფასიანი ქაღალდი, რომელიც ადასტურებს მისი კანონიერი მფლობელის უფლებას: ა) მოითხოვოს იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულება; ბ) ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოითხოვოს დაიკმაყოფილოს იპოთეკის საგნიდან“⁵⁹. იმ პირობებში, როდესაც არსებობს იპოთეკის მონუმბა, მისი გადაცემა ადასტურებს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შესრულებას. კრედიტორი ვალდებულია, საკუთარი მოთხოვნის დაკმაყოფილებისთანავე იპოთეკის მონუმბა გადასცეს ვალდებულების შემსრულებელს, რისი თქმის საფუძველსაც იძლევა სამოქალაქო კოდექსის 289³-ე მუხლის მე-2 ნაწილი. ამ შემთხვევაში იპოთეკის მონუმბა, როგორც სავალდებულო საბუთი, ისე უნდა განვიხილოთ (სსკ-ის 431-ე მუხლი), რომლითაც დასტურდება კრედიტორის წინაშე მოვალე პირის ვალდებულება⁶⁰. სსკ-ის 289³ მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, მოთხოვნის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებისთანავე კრედიტორი ვალდებულია, იპოთეკის მონუმბაში შეიტანოს შესაბამისი აღნიშვნა.

⁵⁸ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 304, ნაწილი 2;

⁵⁹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 289¹, ნაწილი 1;

⁶⁰ შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, 2014, გვ. 386;

იმისათვის, რომ იპოთეკარს შეეძლოს, მოვალის მხრიდან ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება იპოთეკის საგნიდან, საჭიროა, ნივთი სათანადო მდგომარეობაში იმყოფებოდეს, რათა არ დაკარგოს ღირებულება. როგორც ზემოთ ითქვა, თუ იპოთეკის საგანი რჩება მესაკუთრის მფლობელობაში, მაშინ ნივთის მოვლა-პატრონობა მასვე ეკისრება. თუმცა ზოგიერთ შემთხვევაში მესაკუთრე არ ასრულებს ნივთის მოვლის მოვალეობას. თუ იპოთეკარი გაიგებს, რომ მესაკუთრე იპოთეკით დატვირთულ ქონებას სათანადოდ არ უვლის, მაშინ მას უფლება გააჩნია, მესაკუთრეს მისცეს დამატებითი ვადა და მოსთხოვოს იმ მოქმედების შეწყვეტა, რომელიც ამცირებს ნივთის ღირებულებას, ან ისეთი მოქმედების განხორციელება, რომელიც მიმართულია ნივთის ღირებულების შენარჩუნებისაკენ, ან/და მისი პირვანდელ მდგომარეობაში აღდგენისაკენ ⁶¹. თუ მოთხოვნა არ შესრულდება, ასეთ ვითარებაში, კანონი აძლევს იპოთეკარს შესაძლებლობას, მოითხოვოს ნივთის მისთვის სამართავად გადაცემა, რის შესახებაც გადანყვეტილებას იღებს სასამართლო. პირველ რიგში, სწორედ იპოთეკარს აქვს ინტერესი, რომ იპოთეკის საგანი იყოს ვარგის მდგომარეობაში, არ დაკარგოს ღირებულება ან არ განადგურდეს, რადგან იგი მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების საშუალებას წარმოადგენს. იმ შემთხვევაში, თუ იპოთეკით დატვირთულ უძრავ ნივთს ფლობს კრედიტორი, მაშინ ნივთის მოვლის ვალდებულება მას ეკისრება.

იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ იპოთეკის უფლების წარმოშობა დაკავშირებულია რეგისტრაციასთან, როგორც წესი, იპოთეკარისათვის ქონების პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემა არ ხდება. ვინაიდან კრედიტორი იპოთეკის საგანზე ვერ ახორციელებს პირდაპირ მფლობელობას, იპოთეკარი გარკვეული საშიშროების წინაშე შეიძლება აღმოჩნდეს. ასეთი საფრთხეების თავიდან ასაცილებლად, კრედიტორი ახორციელებს იპოთეკის საგნის დაზღვევას. შესაძლებელია, კრედიტორმა იპოთეკის საგნის დაზღვევის ხელშეკრულების

⁶¹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბილისი, 2018, გვ. 528;

გაფორმება მოვალეს მოსთხოვოს ძირითადი ხელშეკრულების დადებამდე. დაზღვევის შემთხვევაში დიდი მნიშვნელობა აქვს იმის განსაზღვრას, თუ ვინ იქნება სადაზღვევო პრემიის თანხის მიმღები სადაზღვევო შემთხვევის დადგომის დროს. თუ ნივთი არის დაზღვეული, მზღვეველს სადაზღვევო თანხის გადახდა დამზღვევისათვის შეუძლია ვითარების გაუარესების შემდეგ, მხოლოდ მას შემდეგ, რაც ზიანის მიყენების ფაქტის შესახებ შეიტყო კრედიტორმა. თუ კრედიტორის აზრით, არსებობს საშიშროება იმისა, რომ თანხა ნივთის აღსადგენად არ იქნება გამოყენებული, მას შეუძლია შეენიანააღმდეგოს თანხის გადახდას. აღნიშნული გამომდინარეობს სსკ-ის 294-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შინაარსიდან⁶².

როგორც თავდაპირველად აღინიშნა, იპოთეკარს შეუძლია მოითხოვოს იპოთეკის საგნის რეალიზაცია და დაკმაყოფილოს მოთხოვნა. იპოთეკის რეალიზაცია წარმოადგენს მოთხოვნის დაკმაყოფილების უკიდურეს საშუალებას და არა თვითმიზანს. ასევე საჭიროა, რომ იპოთეკის ვადისაგან განვასხვავოთ მოთხოვნის დაკმაყოფილების ვადა. თუ მოთხოვნა შეთანხმებულ ვადაში არ შესრულდება, იპოთეკარმა მოვალეს ჯერ უნდა მისცეს ვალდებულების შესრულების საშუალება და ამის შემდგომ ხდება იგი უფლებამოსილი, რომ იპოთეკის რეალიზაციას მიმართოს. თუ საამისოდ განსაზღვრულ დროშიც არ დაკმაყოფილდება მოთხოვნა, ეს საკმარის საფუძველს იძლევა იმ ვარაუდისათვის, რომ მოვალე მოთხოვნის დაკმაყოფილებას აჭიანურებს და ამის გათვალისწინებით, იპოთეკარს ენიჭება უძრავი ქონების რეალიზაციის მოთხოვნის უფლებამოსილება (სსკ-ის მე-300 მუხლის 1-ლი ნაწილი). გარდა ამისა, იპოთეკის რეალიზაციის უფლება ძირითადი მოთხოვნის შესრულების ვადის დადგომამდეც შეიძლება წარმოიშვას. ეს მაშინ ხდება, როდესაც მოვალე დამატებითი ვალდებულების შესრულებას აჭიანურებს. მაგალითად, სისტემატურად არღვევს პროცენტის გადახდის ვადას, არ აზღვევს იპოთეკის საგანს; იგივე შედეგები დგება ისეთ შემთხვევებშიც, როდესაც: გაკოტრების საქმე აღიძვრება მოვალის ან

⁶² შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, 2014, გვ. 375;

მესაკუთრის ქონებაზე ან გამოცხადდება იძულებითი აღსრულება თუ იძულებითი მართვა, იპოთეკარის თანხმობის გარეშე გასხვისდება იპოთეკა და ა.შ.⁶³. იმ შემთხვევაში, თუ იპოთეკის საგნის რეალიზაციის მიზნით გაიმართება აუქციონი, კრედიტორს შეუძლია თვითონაც მიიღოს მასში მონაწილეობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 295-ე მუხლი იძლევა შესაძლებლობას, რომ იპოთეკა და მის საფუძვლად არსებული მოთხოვნა სხვა პირს გადაეცეს მხოლოდ ერთდროულად და ერთობლივად. მოთხოვნის გადაცემასთან ერთად იპოთეკაც გადადის ახალ კრედიტორზე. მოთხოვნის გადაცემა მხოლოდ მაშინ ჩაითვლება ნამდვილად, როდესაც ახალ კრედიტორს გადაეცემა წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება იპოთეკის დადგენის შესახებ ან იპოთეკის მონაწილეობა (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). მოთხოვნის გადაცემა ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც იპოთეკის მონაწილეობა არის გაცემული. მოთხოვნის დათმობის შემთხვევაში ძირითადი ვალდებულების შინაარსის ცვლილებას არ აქვს ადგილი, არამედ ხდება კრედიტორთა ცვლილება, რომლებიც მოთხოვნის უფლების მქონე სუბიექტებს წარმოადგენენ. აღნიშნულიდან გამომდინარე, პრაქტიკაში უზრუნველყოფილი ხელშეკრულების ცვლილებას მიმართავენ მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულების ნაცვლად, რაც ვლინდება იპოთეკართა (კრედიტორთა) ცვლილებაში⁶⁴. „იპოთეკა და მოთხოვნა ისევე გადადის ახალ კრედიტორზე, როგორც იყო ძველი კრედიტორის ხელში. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემი, კრედიტორის ინტერესებიდან გამომდინარე, მიიჩნევა სწორად. ამ შემთხვევაში მოვალეს არ შეუძლია მიუთითოს, რომ მოთხოვნა არ არსებობს. ეს წესი არ გამოიყენება მაშინ, როცა ახალმა კრედიტორმა იცოდა რეესტრის უსწორო ჩანაწერის შესახებ“⁶⁵.

⁶³ ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „მეცნიერება“, 2003, გვ. 348;

⁶⁴ შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, 2014, გვ. 383;

⁶⁵ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 297;

იპოთეკარს, როგორც მოთხოვნის მესაკუთრეს, ყოველთვის აქვს მოთხოვნაზე ან იპოთეკაზე უარის თქმის შესაძლებლობა. იპოთეკის აქცესორული ბუნებიდან და იმ გარემოებიდან გამომდინარე, რომ იგი არ არსებობს მოთხოვნის გარეშე, კრედიტორის მიერ მოთხოვნაზე უარის თქმა ყოველთვის ხდება იპოთეკის გაქარწყლების საფუძველი. მაგრამ, იმ შემთხვევაში, როცა მოთხოვნა უზრუნველყოფილია მესამე პირის, კერძოდ, მესაკუთრის ქონებით, კანონი განამტკიცებს სპეციალურ წესს. თუ კრედიტორი უარს იტყვის მოთხოვნაზე ან იპოთეკაზე, მაშინ იპოთეკა ავტომატურად გადადის მესაკუთრეზე. ამ დროს მესაკუთრე ხდება იპოთეკარი (სსკ-ის 299-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადება). იმის გამო, რომ მესაკუთრე და იპოთეკარი ერთი და იგივე პირია, იპოთეკა ქარწყდება⁶⁶.

სრულიად შესაძლებელია, რომ როგორც მოვალის, ისე იპოთეკარის მხარეზე იყოს რამდენიმე პირი: რამდენიმე მესაკუთრე ან რამდენიმე იპოთეკარი. ამგვარ შემთხვევაში ისინი არიან სოლიდარული მოვალეები (მესაკუთრეები) და სოლიდარული იპოთეკარები და მათი მოთხოვნების მიმართ შესაბამისად გამოიყენება სამოქალაქო კოდექსის 455-476 მუხლები, რომლებიც შეეხება კრედიტორთა ან მოვალეთა სიმრავლეს ვალდებულებებში⁶⁷.

თავი IV. იპოთეკის საგნის რეალიზაცია

4.1. იპოთეკის საგნის რეალიზაციის პროცესის დაწყება

იპოთეკის საგნის რეალიზაცია იპოთეკარის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ერთ-ერთ მნიშვნელოვან საშუალებას წარმოადგენს. უძრავი ნივთის გაყიდვის საჭიროება დგება მაშინ, როდესაც სხვა გზით არ იქნა დაკმაყოფილებული კრედიტორისათვის კანონით მინიჭებული მოთხოვნა. იპოთეკის საგნის

⁶⁶ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „სამართალი“, 1999, გვ. 288;

⁶⁷ ჭანტურია ლ., კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „სამართალი“, 2012, გვ. 82;

რეალიზაცია შესაძლებელია განხორციელდეს სხვადასხვა ფორმით. ამასთანავე, ქონების რეალიზაცია მოიცავს ბევრ არაერთგვაროვან პროცედურას, მაგრამ მისი მიზანი ყოველთვის ერთი და იგივეა: ნივთის რეალიზაციის შედეგად მიღებული ფულადი სახსრები გამოყენებულ იქნას კრედიტორის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად. რეალიზაცია უნდა განხორციელდეს მარტივი, სწრაფი და იაფი გზით და მხედველობაში იქნას მიღებული ქონების საბაზრო ღირებულება. მრავალი ქვეყნის იურისდიქციით მიჩნეულია, რომ რეალიზაციის მეთოდების დეტალური წესების დადგენა უზრუნველყოფს სამართლიან და დამაკმაყოფილებელ შედეგს⁶⁸. შეიძლება ითქვას, რომ იპოთეკიდან გამომდინარე ქონების რეალიზაციის მოთხოვნის უფლება კრედიტორისათვის წარმოადგენს ერთგვარ გარანტს, რომ მისი ინტერესების დაკმაყოფილებას საფრთხე არ შეექმნება. შესაბამისად, მას გააჩნია უსაფრთხოების ინტერესები, რომ დაკმაყოფილდეს მისი მოთხოვნა და დაფარულ იქნას ვალი. ვალდებულების შესრულებისა და მისი მოთხოვნების დაკმაყოფილების შემდეგ ეს ინტერესები აღარ არსებობს⁶⁹.

მართალია, კრედიტორს აქვს იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის მოთხოვნის უფლება, თუმცა, პირველ რიგში, საჭიროა განისაზღვროს თუ როდიდან შეუძლია მოითხოვოს კანონით განსაზღვრულ ღონისძიებათა განხორციელება. ამასთან, აუცილებელია დადგენილ იქნას ის წინაპირობები, რომლებიც გახდება უძრავი ნივთის რეალიზაციის საფუძველი. თუმცა, უპირველეს ყოვლისა, ხელშეკრულება უნდა აკმაყოფილებდეს ნამდვილობისათვის რეგლამენტირებულ ყველა მოთხოვნას.

თავდაპირველად, უნდა აღინიშნოს, რომ კრედიტორი და მოვალე ერთმანეთის მიმართ უნდა მოქმედებდნენ კეთილსინდისიერად და

⁶⁸European Bank for Reconstruction and Development, *Mortgages in transition economies, The legal framework for mortgages and mortgage securities*, United Kingdom, 2007, page 29;

⁶⁹Alison Clarke & Paul Kohler, *Property Law, Commentary and Materials*, Cambridge University Press, 2005, page 657;

გულისხმობდა. მართალია, იპოთეკარს აქვს უფლება თავისი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად მოითხოვოს იპოთეკის საგნის რეალიზაცია, თუმცა ეს უფლებამოსილება არ უნდა გახდეს მისი უფლების ბოროტად გამოყენების საფუძველი. სწორედ ამასთან დაკავშირებით, საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ Nას-1338-1376-2014 საქმეზე მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა და იგი ეხება კეთილსინდისიერებისა და გულისხმიერების მოვალეობის დარღვევის შედეგად კრედიტორის მიერ უფლების ბოროტად გამოყენებას კრედიტორისა და მოვალის ურთიერთობებში. საკასაციო სასამართლომ იმსჯელა იმის შესახებ, კრედიტორის (კომერციული ბანკის) მხრიდან ჰქონდა თუ არა ადგილი, სესხის ხელშეკრულებით მოვალის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად, იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის უფლების ბოროტად გამოყენებას იმ პირობებში, როცა უპასუხოდ იქნა დატოვებული მესამე პირისაგან (სხვა კომერციული ბანკისაგან) აღნიშნული ვალდებულების შესრულების შეთავაზება, რის გამოც მოსარჩელემ მნიშვნელოვანი ქონებრივი დანაკლისი განიცადა⁷⁰. სასამართლოს შეფასებით, ზოგადად, ყველა მართლწესრიგი სამართლის სუბიექტთა ქცევის წესს ამყარებს კეთილსინდისიერების პრინციპზე, რომელიც თანამედროვე სამართლის, ბიზნესისა და ფილოსოფიის ერთ-ერთ ფუძემდებლურ პრინციპს წარმოადგენს. კეთილსინდისიერების პრინციპის თანახმად, სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეებმა პატივი უნდა სცენ ერთმანეთის უფლებებს და იმოქმედონ პასუხისმგებლობით. ამავდროულად, სასამართლოს შეფასებით, კეთილსინდისიერება სამართლიანობასა და თანასწორობაზე დამყარებულ სამართლებრივ სისტემაში გაერთიანდა და მატერიალურსამართლებრივ ნორმად გადაიქცა თანამედროვე ქართულ სამართლებრივ სივრცეში, რითაც მისი დატვირთვა უფრო გაფართოვდა. სასამართლოს მოსაზრებით, კეთილსინდისიერება გულისხმობს სამართლიანობას, ვალდებულებების მიმართ პატიოსან დამოკიდებულებას,

⁷⁰ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მნიშვნელოვანი განმარტება Nას-1338-1376-2014 საქმეზე;

გულწრფელობას. ასევე სასამართლო ყურადღებას ამხვილებს სამოქალაქო სამართლისათვის კეთილსინდისიერების ინსტიტუტის განსაკუთრებულ მნიშვნელობაზე და მას მიიჩნევს უმთავრეს პრინციპად მთლიანად კერძო სამართლისათვის. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მესამე ნაწილის დანაწესი სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეებს აკისრებს თავიანთი უფლებებისა და მოვალეობების კეთილსინდისიერად განხორციელების ვალდებულებას. კოდექსის ეს დებულება, რომელიც შევსებულია სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილით, მთელ კერძო სამართალს მოიცავს. სასამართლოს შეხედულებით, აღნიშნული მუხლების მოქმედება იმპერატიული და ცალსახაა, ამიტომაც მხარეებს არ აქვთ მათი მოქმედების ხელშეკრულებით ან შეთანხმებით გამორიცხვის უფლება. სასამართლო აღგენს კეთილსინდისიერების პრინციპის ახალ მასშტაბს. იგი მიიჩნევს, რომ ნებისმიერ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში, კრედიტორს მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების მცირე ხელშეწყობაზე უარის თქმა არ შეუძლია, როდესაც მოვალეს ესაჭიროება ასეთი ხელშეწყობა მასზე ნაკისრი ვალდებულების სრულფასოვნად შესრულებისათვის კრედიტორის მხრიდან. აღნიშნული გამომდინარეობს კეთილსინდისიერების ზემოთ აღნიშნული ფუნქციებიდან⁷¹.

იმისათვის, რომ კრედიტორმა მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, მას შესაბამისი მოთხოვნის საფუძველიც უნდა გააჩნდეს. მოთხოვნის საფუძველს წარმოადგენს კანონის ნორმა, რომელიც განსაზღვრული გარემოებების არსებობის დროს მხარეს ანიჭებს მეორე მხარისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებას⁷². მოცემულ შემთხვევაში, იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის უფლებას იძლევა სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლი, რომლის ძალითაც მოვალის მიერ

⁷¹ ავტორთა ჯგუფი, საქართველოს სამოქალაქო სამართლის საფუძველები ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში, ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, იურიდიული ფაკულტეტი, გვ. 14-15;

⁷² ჩაჩავა ს., მოთხოვნების და მოთხოვნის საფუძველების კონკურენცია კერძო სამართალში, თბილისი, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2010, გვ. 20;

იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაუკმაყოფილებლობის შემთხვევაში, იპოთეკარი უფლებამოსილი ხდება მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის დადგენილი⁷³. ამასთანავე, რეალიზაციის შემდგომ მოთხოვნა იმ შემთხვევაშიც მიიჩნევა დაკმაყოფილებულად, როცა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხა არ არის საკმარისი უზრუნველყოფილი მოთხოვნის სრულყოფილად შესასრულებლად, თუ მხარეთა შეთანხმებით ან კანონით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. ამდენად, იპოთეკარის მოთხოვნა იპოთეკის საგნითაა შემოსაზღვრული, რაც იმაზე მიანიშნებს, რომ, თუ ხელშეკრულებაში არ არის მითითება რაიმე საპირისპირო წესზე, დაუშვებელია კრედიტორის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად იმ ქონების გამოყენება, რომელიც არ წარმოადგენს უზრუნველყოფის საშუალებას. შესაბამისად, კრედიტორის მოთხოვნა კმაყოფილდება იმ ფარგლებში, რაც მიიღება იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შედეგად, თუნდაც ეს თანხა სრულად არ ფარავდეს ვალდებულებას⁷⁴.

ასევე საინტერესოა საკითხი იმის შესახებ, თუ როდიდან ეძლევა იპოთეკარს იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის მოთხოვნის უფლება - მას შემდეგ, რაც გავა სახელშეკრულებო შეთანხმების ვადა, თუ კრედიტორის შეხედულებაზე არის დამოკიდებული მოთხოვნის უფლების განხორციელება. როდესაც ვადა ხელშეკრულებითაა განსაზღვრული, მაშინ პრობლემაც არ არსებობს. ხოლო, იმ შემთხვევაში, როცა ხელშეკრულების დებულებებში არ არის მითითება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტზე, პრობლემაც წარმოიშობა. თუმცა, აღნიშნული საკითხის გარკვევა შესაძლებელია. ვინაიდან იპოთეკა გააჩნია აქცესორული ბუნება და უზრუნველყოფილ მოთხოვნაზე დამოკიდებული მისი არსებობა, ამ მოთხოვნაზე არის დამოკიდებული რეალიზაციის მოთხოვნის უფლება. ამდენად, მოთხოვნის

⁷³ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 301, ნაწილი 1;

⁷⁴ კვინიკაძე ქ., იპოთეკის საგნიდან მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფარგლები, მართლმსაჯულება და კანონი, 2017, N4(56)'17, გვ. 103;

შესრულების ვადის დადგომასთან ერთად წარმოიშობა რეალიზაციის მოთხოვნის უფლების ვადაც. თუმცა, აქ კიდევ ერთი საკითხი წარმოიშობა, კერძოდ, თუ როდის უნდა ჩაითვალოს დამდგარად მოთხოვნის შესრულების ვადა. არსებობს აღიარებული შეხედულება, რომლის თანახმადაც მოთხოვნის შესრულების ვადა ითვლება წარმოშობილად მაშინ, როცა კრედიტორს წარმოეშობა ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის უფლება ან როცა დამდგარია უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შესრულების ვადა. ამ მხრივ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი პირდაპირ არ მიუთითებს რეალიზაციის მოთხოვნისა და ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის ურთიერთკავშირზე, მაგრამ მასში განმტკიცებული ნორმების საფუძველზე შესაძლებელია ზემოთ აღნიშნული დასკვნის გაკეთება. თუმცა, უფრო სწორი იქნება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტი განისაზღვროს სსკ-ის 400-404 მუხლების საფუძველზე, რომელთა მიხედვითაც მოვალის მხრიდან ვალდებულების შეუსრულებლობისას ან შესრულების ვადის გადაცილებისას, კრედიტორს აქვს სახელშეკრულებო ურთიერთობის ცალმხრივად შეწყვეტის შესაძლებლობა. ამდენად, ქონების რეალიზაციის მოთხოვნის უფლების წარმოშობა დაკავშირებულია მომენტთან, რომლის დროსაც კრედიტორს შეუძლია ხელშეკრულების შეწყვეტა⁷⁵.

საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით, ორგვარად წყდება საკითხი, რომელიც უკავშირდება იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციას: 1. მესაკუთრეს და იპოთეკარს შორის დგება წერილობითი შეთანხმება იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის აუქციონზე გაყიდვის თაობაზე; 2. მხარეები ვერ აღწევენ შეთანხმებას აუქციონის ჩატარების შესახებ ან რეალიზაციის სხვა ფორმის განხორციელებაზე ⁷⁶ . ამდენად, უძრავი ნივთის რეალიზაცია შეიძლება განხორციელდეს აუქციონზე მხარეთა შეთანხმებით, ხოლო შეუთანხმებლობის

⁷⁵ ჭანტურია ლ., კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „სამართალი“, 2012, გვ. 115-117;

⁷⁶ კიკნაძე ნ., იპოთეკა, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება და იპოთეკის საგნის რეალიზაციის წესი, მართლმსაჯულება და კანონი, 2012, N4(35)'12, გვ. 123;

შემთხვევაში დღის წესრიგში დგება ქონების იძულებით რეალიზაციის საკითხი. შესაბამისად, წარმოიშობა სააღსრულებო ღონისძიებების გამოყენების საჭიროება და წინ წამოინდევს ძალის გამოყენების საკითხი. „იძულება (ძალის გამოყენება) არ გულისხმობს მხოლოდ ფიზიკურ ზემოქმედებას ან პირის მიმართ მექანიკური საშუალებების გამოყენებას, არამედ გულისხმობს ასევე უფლებებში ჩარევას, მათ ხელყოფას, მაგალითად, როგორცაა საკუთრება, საცხოვრებელი, თავისუფლება, პიროვნული უფლებები (შემლუდვის მაგალითი - მოვალეთა რეესტრი). ამგვარად, იძულებითი აღსრულება (მოვალის მიერ ვალდებულების ნებაყოფ-ლობით შესრულებისაგან განსხვავებით) თითქმის წარმოუდგენელია „იძულების (ძალის გამოყენების)“ გარეშე, ამ ცნების ფართო გაგებით“⁷⁷. იძულების გამოყენებას საფუძვლად უდევს სააღსრულებო დოკუმენტები, რომლებიც მიმარ-თულია კრედიტორის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად. ამ დროს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსთან ერთად დიდ როლს ასრულებს „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონი. სააღსრულებო სამართლის მთავარი სეგმენტი არის სააღსრულებო წარმოება, რომლის განმავლობაშიც აღმასრულებ-ლებისა და სააღსრულებო სამართალურთიერთობის მონაწილეთა საქმიანობა მიმართულია იმისკენ, რომ მოხდეს სასამართლოსა და სხვა ორგანოების მიერ გაცემული სააღსრულებო დოკუმენტების სახელმწიფო იძულების საშუალებით აღსრულება. სააღსრულებო წარმოების მიზანს სწორედ ის წარმოადგენს, რომ სახელმწიფო ორგანოების მიერ თანაზომიერებისა და სრული ნეიტრალურობის დაცვის პირობებში, განხორციელდეს სააღსრულებო დოკუმენტის კანონიერად და დროულად აღსრულება, რაც პირის დარღვეული უფლების აღდგენის თუ კანონიერი ინტერესის დაცვის საშუალებას იძლევა⁷⁸.

⁷⁷ შნიტგერი ჰ. - საკრედიტო სამართალი, ლუთრინგჰაუსი ჰ. - დელიქტური სამართალი, შუმპე ვ. - სააღსრულებო სამართალი, ტოლკმიტი ი. - ინტელექტუალური საკუთრების სამართალი, მოკლე კონსპექტები, თბილისი, გამომცემლობა შპს „სიესტა“, 2011, გვ. 39;

⁷⁸ თოდუა შ., სააღსრულებო სამართლის, როგორც ეროვნული სამართალმეცნიერების ავტონომიური მიმართულების საჭიროება (ქართული სააღსრულებო სისტემის განვითარების ზოგადი მიმოხილვა), თბილისი, 2013;

იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციასთან ერთად წინ წამოიწევს უფლებათა რიგითობის საკითხი. იპოთეკის რიგითობის წესს განსაზღვრავს სამოქალაქო კოდექსის 290-ე მუხლი, რომელიც იძლევა ერთი უძრავი ნივთის იპოთეკით რამდენჯერმე დატვირთვის შესაძლებლობას. ამ დროს კრედიტორთა რიგითობის განსაზღვრისას მნიშვნელობა ენიჭება იპოთეკის შესახებ განცხადების რეგისტრაციის თარიღს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსისგან განსხვავებით, არ არის გათვალისწინებული რიგითობის შეცვლაზე მხარეთა შეთანხმება. თითოეულ განაცხადს სარეგისტრაციოდ შესვლისთანავე ენიჭება უნიკალური სარეგისტრაციო კოდი, ამავე დროს, ზუსტად აღირიცხება სარეგისტრაციო განაცხადის შესვლის და რეგისტრაციის დასრულების მომენტი. იპოთეკარების რიგითობა იძლევა ინფორმაციას უძრავ ქონებით დაინტერესებულ კრედიტორთა რაოდენობაზე.

იპოთეკის რიგითობის საკითხი პრობლემატური ხდება მაშინ, როდესაც იპოთეკის საგანზე რეგისტრირებულია მრავალი უფლება და ხორციელდება იმ ქონების იძულებითი რეალიზაცია, რომლიდანაც მიღებული ფულადი სახსრები საკმარისი არ არის ყველა რიგის იპოთეკარის დასაკმაყოფილებლად. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილი რიგის მიუხედავად, უპირატესობით სარგებლობს ის იპოთეკარი, რომელსაც ყველაზე ადრე წარმოეშვა ვალდებულების შესრულებისა და რეალიზაციის მოთხოვნის უფლება. ამავდროულად, იპოთეკართა რიგით დგინდება მოთხოვნათა რიგითობაც, მაგრამ მოთხოვნის წარმოშობა უკავშირდება არა პირველობას, არამედ მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობას ან/და არაჯეროვან შესრულებას⁷⁹. კრედიტორთა მოთხოვნების დაკმაყოფილების წესს განსაზღვრავს „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონი, რომლის 82²-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად: „ყოველი მომდევნო რიგის მოთხოვნები დაკმაყოფილდება წინა რიგის

⁷⁹ შოთაძე თ., იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2011, გვ. 167-168;

მოთხოვნათა სრულად დაკმაყოფილების შემდეგ⁸⁰. ხოლო ამავე მუხლის მე-3 ნაწილი განსაზღვრავს: „თუ გასანაწილებელი თანხა საკმარისი არ არის ერთი რიგის ყველა მოთხოვნის სრულად დასაკმაყოფილებლად, მაშინ ეს მოთხოვნები დაკმაყოფილდება თითოეული კრედიტორისათვის მიკუთვნებული თანხის პროპორციულად“⁸¹. ამასთანავე, კანონი განსაზღვრავს მოთხოვნებს, რომლებიც დაკმაყოფილდება პირველ რიგში სხვა სახის მოთხოვნებთან შედარებით. ამდენად, ქონების რეალიზაციის დაწყებასთან ერთად დიდი მნიშვნელობა აქვს მოთხოვნათა რიგითობის განსაზღვრას.

იპოთეკის საგნის რეალიზაციის დაწყების თაობაზე საუბრისას საჭიროა გამოიყოს ძირითადი სუბიექტები, რომლებსაც აქვთ აუქციონში მონაწილეობის უფლება და რომლებიც მონაწილეობას იღებენ აუქციონში. როდესაც რეალიზაცია მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე გამართულ აუქციონზე ხორციელდება, მაშინ აუქციონის უმნიშვნელოვანეს მონაწილეს წარმოადგენს სპეციალისტი, რომელიც, სამოქალაქო კოდექსის მე-2 ნაწილიდან გამომდინარე, გარდა იმისა, რომ შეიძლება იყოს ნებისმიერი ქმედუნარიანი პირი, ასევე შეიძლება იყოს კრედიტორი, მოვალე ან მესაკუთრე.

იმ შემთხვევაში, როცა ქონების რეალიზაცია იწყება იძულების წესით, ამ დროს რეალიზაციის პროცესში მონაწილეობენ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული სუბიექტები. ასეთ დროს წარმოების სავალდებულო სუბიექტებს წარმოადგენს იძულებითი აღსრულების ორგანოები. ამასთანავე, აღსრულება შეიძლება განახორციელოს როგორც აღმასრულებელი ხელისუფლების ორგანოს დაქვემდებარებულმა აღმასრულებელმა, ისე კერძო აღმასრულებელმა. აღმასრულებლის საქმიანობა ემსახურება სასამართლო და სხვა აქტების სწრაფად და რეალურად აღსრულებას, რაც სააღსრულებო წარმოების მიზანსაც წარმოადგენს. მას მიზნის მისაღწევად

⁸⁰ საქართველოს კანონი „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“, მუხლი 82², ნაწილი 2;

⁸¹ საქართველოს კანონი „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“, მუხლი 82², ნაწილი 3;

შეუძლია იმოქმედოს სახელმწიფოს მიერ მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში. გარდა ამისა, სააღსრულებო წარმოებაში მონაწილე მნიშვნელოვან სუბიექტებს წარმოადგენენ კრედიტორი და მოვალე. აღსანიშნავია ის ფაქტი, რომ კრედიტორისა და მოვალის ცნება, როგორც სააღსრულებო წარმოების მხარეების, კანონში 2010 წლის 7 დეკემბრის დამატებით განმტკიცდა. კანონის მიხედვით კრედიტორი შეიძლება იყოს როგორც ფიზიკური, ისე იურიდიული პირი, ასევე პირთა გაერთიანება იურიდიული პირის შეუქმნელად, სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, სახელმწიფო ან/და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები, რომელთა ინტერესებსაც ემსახურება აღსასრულებელი გადანაცვეტილება. ხოლო მოვალე არის პირი, რომელსაც აღსასრულებელი გადანაცვეტილებით ევალება კონკრეტული მოქმედებების შესრულება ან მოქმედების შესრულებისაგან თავის შეკავება. ამასთან, უნდა აღინიშნოს ის ფაქტი, რომ სააღსრულებო წარმოების პროცესში მონაწილე კრედიტორი და მოვალე არ უნდა გაიგივდეს სამოქალაქო პროცესში მონაწილე მოსარჩელესა და მოპასუხესთან. ამავე დროს, წარმოების მიმდინარეობისას მონაწილეებს შეიძლება წარმოადგენდნენ მხარეთა წარმომადგენლები და კანონიერი წარმომადგენლები.

ზემოთ აღნიშნული გარდა, სააღსრულებო წარმოებაში შეიძლება მონაწილეობდნენ დამხმარე პირები, რომლებიც ხელს უწყობენ აღმასრულებელს მისი ფუნქციების ჯეროვნად განხორციელებაში. კანონის მე-15 მუხლში, სააღსრულებო წარმოების მონაწილე პირთა ჩამონათვალში, მითითებულია „სხვა პირები“. თუმცა კანონში არ არის დაკონკრეტებული, თუ ვინ მოიაზრება „სხვა პირში“. ამდენად, ამ ცნებაში უნდა ჩაითვალოს დამხმარე პირები. მათ შორის, მონვეული თარჯიმანი, თუ მხარემ არ იცის სააღსრულებო წარმოების ენა, სააღსრულებო მოქმედების შესრულებაზე დამსწრე პირი, პოლიციის მუშაკი და ა.შ. თუმცა, ისიც უნდა ითქვას, რომ დამხმარე პირების სიმრავლიდან გამომდინარე, მათი ჩამონათვალის არარსებობა კანონში გამართლებულია. ამათ გარდა, სააღსრულებო წარმოებაში მონაწილეობენ პირები, რომელთაც გააჩნიათ

აღსრულების ქვემდებარე აქტების აღსრულების ვალდებულება. ესენია, მაგალითად, შინაგან საქმეთა სამინისტროს სსიპ მომსახურების სააგენტო, იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საქარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო და სხვა.

ზემოთ არსებული ჩამონათვალის გარდა, სააღსრულებო წარმოების უმნიშვნელოვანეს მონაწილეს წარმოადგენს სასამართლო, რომელიც ბევრ საპროცესო ფუნქციას ასრულებს. ამასთან, თუ გაკეთდება რეფორმამდელი და მოქმედი კანონმდებლობის შედარებითი ანალიზი, სასამართლოს როლის მნიშვნელოვანი ცვლილება ნათლად გამოჩნდება. ამავე დროს, საინტერესოა გერმანელი იურისტების მოსაზრება აღსრულებაში სასამართლოს როლის შესახებ, რომლის მიხედვითაც გადანაცვეტილების მიმდებმა სასამართლომ უნდა იზრუნოს მის აღსრულებაზე. საქმის მოსმენის წესზე გავლენას უნდა ახდენდეს ის კავშირი, რომელიც არსებობს გადანაცვეტილების გამოტანასა და აღსრულების ვალდებულებას შორის, რადგან მოსამართლე, რომელსაც გააზრებული აქვს, რომ მას მოუწევს გადანაცვეტილების აღსრულებასთან დაკავშირებული საკითხების მოწესრიგება - საქმის განხილვისას მომავალში გადანაცვეტილების აღსრულებასთან დაკავშირებულ ყველა გარემოებას მიიღებს მხედველობაში. შესაბამისად, გადანაცვეტილება აღსრულდება რეალურად. თუმცა ეს მოსაზრება მყარი ვერ იქნება, რადგან გადანაცვეტილება შეიძლება აღსრულდეს სხვა სასამართლოს იურისდიქციის ქვეშ არსებულ ტერიტორიაზე. ამასთანავე, აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ ევროპულ ქვეყნებში შეინიშნება სააღსრულებო წარმოებაში სასამართლოს როლის გაძლიერების ტენდენცია. საფრანგეთში, ასევე ამერიკის შეერთებული შტატების ბევრ შტატში სასამართლოს სააღსრულებო წარმოებაში მნიშვნელოვანი უფლებამოსილება გააჩნია. მაგალითად, ნიუ-იორკის შტატში სასამართლოს თავისი ინიციატივით ან დაინტერესებული პირის

განცხადებით სააღსრულებო წარმოებასთან დაკავშირებულ ნებისმიერ საკითხზე შეუძლია განჩინების გამოტანა⁸².

4.2. იპოთეკის საგნის რეალიზაციის სახეები

საქართველოს კანონმდებლობასა და აღსრულების სისტემაში განხორციელებული რეფორმების შედეგად გამოიყო იპოთეკის საგნის რეალიზაციის სხვადასხვა ფორმა, რაც სახელშეკრულებო ურთიერთობის მონაწილეებს აძლევს რეალიზაციის მათთვის სასურველი სახის არჩევის შესაძლებლობას. საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილია სასამართლო და არასასამართლო რეალიზაციის ფორმები, თუმცა სამართლებრივი ურთიერთობის სუბიექტები უპირატესობას არასასამართლო რეალიზაციის ფორმებს ანიჭებენ. თუ კრედიტორსა და მოვალეს შორის არ ხდება შეთანხმება, რომ ნივთის რეალიზაცია განხორციელდეს სპეციალისტის მიერ ჩატარებულ აუქციონზე, ან არასასამართლო წესით რეალიზაციის სხვა ფორმით, სასამართლომ კრედიტორის განცხადების საფუძველზე შეიძლება მიიღოს გადაწყვეტილება, რომ ქონების რეალიზაცია მოხდეს იძულებით „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით. კანონმდებლობის მიხედვით, დამოუკიდებელია მოთხოვნის დაკმაყოფილების თითოეული ფორმა, რის გამოც შეუძლებელია მათი ერთდროულად გამოყენება, თუმცა დასაშვებია, მოთხოვნის დაკმაყოფილების ერთი სახის მეორეთი შეცვლა⁸³.

⁸² ჭყონია ზ., სააღსრულებო წარმოების სუბიექტები, მართლმსაჯულება და კანონი, 2012, N1(32)'12, გვ. 120-125;

⁸³ შოთაძე თ., იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2011, გვ. 173-174;

იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის შესაძლებლობას სპეციალისტის მიერ ჩატარებული აუქციონის მეშვეობით იძლევა სამოქალაქო კოდექსის 302-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი და იგი არ მიიჩნევა იძულებით აღსრულებად. იმისათვის, რომ რეალიზაცია მოხდეს ამ ფორმით, გარკვეული წინაპირობები უნდა არსებობდეს. კერძოდ, სპეციალისტი უნდა იყოს ქმედუნარიანი; იპოთეკის ხელშეკრულებაში უნდა იყოს იპოთეკარისა და იპოთეკის საგნის მესაკუთრის პირდაპირი შეთანხმება იპოთეკით დატვირთული საგნის ამ სახით რეალიზაციაზე; უნდა არსებობდეს სპეციალისტის თანხმობა⁸⁴. ამასთანავე, იმისათვის, რომ სპეციალისტმა დაიწყოს აუქციონზე გაყიდვის პროცედურა, აუცილებელია იპოთეკარმა სპეციალისტს წარუდგინოს განცხადება, რომლიდანაც გამომდინარეობს კრედიტორის მოთხოვნა აუქციონის ჩატარების შესახებ. ამავე დროს, განცხადებაში უნდა იყოს მითითებული იპოთეკის საგანი, იპოთეკარი, მოვალე, იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა და იპოთეკის ხელშეკრულება⁸⁵. ნივთის საწყის ფასს განსაზღვრავს პროცესის ხარჯები და კრედიტორის მოთხოვნის ჯამური ოდენობა. თუ პირველივე გამართულ აუქციონზე არ მოხდება ქონების რეალიზაცია, მაშინ ინიშნება მეორე აუქციონი, რომელზეც იპოთეკის საგნის საწყის ფასად განისაზღვრება პირველ აუქციონზე შემოთავაზებული საწყისი ფასის ნახევარი ან უფრო მცირე თანხა, თუ კრედიტორი განაცხადებს წერილობით თანხმობას. იმ შემთხვევაში, თუ მეორე აუქციონზეც არ გაიყიდება ქონება, კრედიტორისა და მოვალის (იპოთეკის საგნის მესაკუთრის) შეთანხმების შემთხვევაში, მოთხოვნა შეიძლება დაკმყოფილდეს უძრავი ქონების კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემით. ასეთ შემთხვევაში კრედიტორს ეკისრება ხარჯების დაფარვა. თუ მხარეთა შორის შეთანხმება არ შედგება, უნდა გაიმართოს

⁸⁴ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბილისი, 2018, გვ. 571;

⁸⁵ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბილისი, 2018, გვ. 579;

მესამე აუქციონი, რომელიც ისე უნდა ჩატარდეს, რომ უძრავი ნივთი გაიყიდოს⁸⁶. რაც შეეხება ხარჯების განაწილების წესს, მას განსაზღვრავს სსკ-ის 308-ე მუხლი. მის მიხედვით, „იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციის შედეგად მიღებული შემოსავლიდან მოთხოვნები უნდა დაიფაროს შემდეგი რიგითობით: ხარჯები, კრედიტორის მოთხოვნა სრული ოდენობით. თუ ამონაგები თანხით სრულად არ იფარება ხარჯები, განსხვავების გადახდის ვალდებულება ეკისრება კრედიტორს“⁸⁷. სპეციალისტის მიერ ჩატარებულ აუქციონზე შეიძლება მოხდეს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, მაგრამ კანონი ითვალისწინებს მისი გაუქმებისა და შეწყვეტის შესაძლებლობას. სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, თუ კრედიტორი გაიტანს უკან აუქციონის შესახებ განცხადებას, ეს არის აუქციონის გაუქმების საფუძველი. ხოლო თუ კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უფლებამოსილი მოვალე ან მესამე პირი აუქციონის ჩატარებამდე გადაიხდის მის დასაკმაყოფილებლად და სხვა ხარჯების დასაკმაყოფილებლად საჭირო თანხას, მაშინ აუქციონი წყდება⁸⁸. თუ სპეციალისტი ვერ ჩაატერებს სათანადოდ აუქციონს, სსკ-ის 309-ე მუხლი ითვალისწინებს მისთვის პასუხისმგებლობის დაკისრებას.

გარდა ამისა, სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულია აუქციონის სხვა წესით ჩატარების შესაძლებლობა, მაგრამ არ არის განსაზღვრული, კონკრეტულად რა იგულისხმება მასში. თუმცა, ასეთ შემთხვევაშიც, კანონით დადგენილი აუქციონის ჩატარების ზოგიერთი პირობა მაინც უნდა შესრულდეს. ამასთან, აუქციონის სხვა წესით ჩატარებისაგან უნდა განცალკევდეს სსკ-ის 302-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევა, როდესაც მხარეთა შეთანხმებით შეიძლება განისაზღვროს აუქციონისგან განსხვავებული რეალიზაციის ფორმა. კოდექსი აქაც არ აკეთებს საკითხის მეტად კონკრეტიზაციას, მაგრამ იურიდიული ლიტერატურაში არსებული ჩანაწერის თანახმად, ასეთად მიიჩნევა

⁸⁶ კიკნაძე ნ., იპოთეკა, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება და იპოთეკის საგნის რეალიზაციის წესი, მართლმსაჯულება და კანონი, 2012, N4(35)'12, გვ. 103-104;

⁸⁷ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 308;

⁸⁸ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 306¹;

რომელიმე სავაჭრო ორგანიზაციისათვის ქონების მინდობა. ასევე შესაძლებელია მესაკუთრეს შესთავაზონ ქონების ყიდვით დაინტერესებული პირის კანდიდა-ტურა და ა.შ.⁸⁹

როდესაც იპოთეკის საგნის რეალიზაცია ხდება იძულების წესით და საქმეში ჩართულია აღმასრულებელი, ამ დროს გამოიყენება აღსრულების შემდეგი სახეები: იძულებითი იპოთეკა, იძულებითი აუქციონი, სეკვესტრი (ქონების იძულებითი მართვა).

იძულებითი იპოთეკა წარმოადგენს არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილების ერთ-ერთ საშუალებას. მისი წარმოშობა დაკავშირებულია შეუსრულებელ ვალდებულებასთან, რომელიც არ არის უზრუნველყოფილი იპოთეკით და არა მხარეთა შეთანხმებასთან. სახელშეკრულებო იპოთეკის მსგავსად, იძულებითი იპოთეკის წარმოშობაც საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას-თანაა დაკავშირებული. რაც შეეხება იძულებითი იპოთეკის საფუძველზე მოთხოვნის დაკმაყოფილების პროცესის წარმართვას, მას ახორციელებს კრედიტორი. ამასთანავე, მისი გადასაწყვეტია, მოთხოვნას მოვალის კუთვნილ რომელ უძრავ ნივთზე მიაქცევს. ასევე კანონმდებლობით შესაძლებელია იძულებითი იპოთეკით დაიტვირთოს მოვალის საკუთრებაში არსებული რამდენიმე უძრავი ნივთი, რაც დამოკიდებულია მოთხოვნის ოდენობაზე. ასეთ შემთხვევაში, შესაბამის უძრავ ქონებაზე უნდა განაწილდეს მოთხოვნის თანხა და კრედიტორი განსაზღვრავს განაწილების მოცულობას. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ მანამ სანამ იძულებითი იპოთეკა წარმოიშობა, კრედიტორმა უნდა მოიპოვოს მტკიცებულება, რომლითაც დასტურდება ძირითადი ვალდებულების შეუსრულებლობა. როგორც წესი, იძულებითი იპოთეკის წარმოშობის საფუძ-ველს წარმოადგენს სასამართლოს გადაწყვეტილება ან/და სააღსრულებო ფურცელი.

⁸⁹ ჭანტურია ლ., კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „სამართალი“, 2012, გვ. 106-107;

რაც შეეხება იძულებით აუქციონს, იგი იპოთეკის უფლების რეალიზაციის საბოლოო ეტაპს წარმოადგენს და მას ატარებს აღსრულების ეროვნული ბიურო ან სხვა პირი მასთან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე. იძულებითი აუქციონის ჩატარებას სააღსრულებო ბიურო ახორციელებს კრედიტორის მიმართვით, რომელიც წარადგენს ერთ-ერთ შემდეგ დოკუმენტს: სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესულ გადაწყვეტილებას და მის შესაბამისად გაცემულ სააღსრულებო ფურცელს; საარბიტრაჟო გადაწყვეტილებას, რომლის ცნობა და აღსრულება კანონმდებლობით დადგენილი წესითაა განხორციელებული; სააღსრულებო ფურცელს, რომელიც გასცა ნოტარიუსმა. იძულებითი აუქციონის ჩატარებამდე მოვალე ქონების მესაკუთრედ უნდა იყოს რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ განხორციელებული იპოთეკის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხით ჯერ დაიფარება აუქციონის ჩატარებასთან დაკავშირებული ხარჯები, ხოლო დარჩენილი თანხა გაიცემა იმ კრედიტორების მოთხოვნების დაკმაყოფილებისათვის, რომელთა სასარგებლოდაც ჩატარდა იძულებითი აღსრულება. თუ ყველა მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემდეგ კვლავ დარჩა თანხა, მას ედება ყადაღა სხვა კრედიტორის სასარგებლოდ ან იგი დაუბრუნდება მოვალეს⁹⁰. იძულებითი აუქციონის ჩატარების წესს ადგენს იუსტიციის მინისტრის ბრძანება. აღნიშნული ბრძანების ერთ-ერთი ნორმით დადგენილი უფლების შემლუღვა საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ არაკონსტიტუციურად ცნო და 2019 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილებით დააკმაყოფილა რემზი შარაძის N867 კონსტიტუციური სარჩელი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის წინააღმდეგ. დავის საგანს წარმოადგენდა „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმების, წესისა და პროცედურების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის N°21 ბრძანების N°1 დანართის მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტის მე-3 წინადადების კონსტიტუციურობა საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველ პუნქტთან

⁹⁰ შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, 2014, გვ. 398-400;

მიმართებით, რომელიც აღიარებს და უზრუნველყოფს საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლებას. სადავო ნორმით შესაძლებელი იყო მესამე აუქციონზე ქონების საწყისი ფასი განსაზღვრულიყო ნული ლარით, თუ პირველ ორ აუქციონზე ქონების რეალიზაცია არ მოხდებოდა. მოსარჩელე განმარტავდა, რომ ასეთი დანაწესი იძლეოდა ძვირადღირებული ქონების შეუსაბამოდ მცირე ფასად რეალიზაციის საშუალებას და წინააღმდეგო-ბაში მოდიოდა კონსტიტუციით გარანტირებულ საკუთრების უფლებასთან. ხოლო მოპასუხე მხარის მტკიცებით, თუ არ იქნებოდა შესაძლებლობა, რომ აუქციონზე ქონების საწყის საფასურად ნული ლარი დადგენილიყო, ეს აუქციონების უსასრულოდ გამართვას გამოიწვევდა, რაც გადაწყვეტილების აღსრულებას გააძნელებდა და დაზარალებოდა კრედიტორების ინტერესები. შესაბამისად, სადავო ნორმა აბალანსებდა ქონების მესაკუთრეთა და კრედიტორთა ინტერესებს. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტების მიხედვით, კონსტიტუციით არ არის დადგენილი იძულებითი აუქციონების უსასრულოდ გამართვის ვალდებულება. შესაბამისად, გარკვეულ ეტაპზე, ობიექტურად აუცილებელიც შეიძლება იყოს ქონებაზე საწყის ფასად ნული ლარის განსაზღვრა, კერძოდ მაშინ, როცა ქონების მაღალ ფასად გაყიდვის პერსპექტივა მინიმალურია. თუმცა, მანამ სანამ ნულოვანი აუქციონი გაიმართება, სახელმწიფომ, ქონების სათანადო ფასად რეალიზებისათვის, მის ხელთ არსებული ყველა გონივრული ზომა უნდა გამოიყენოს. ამასთან, საკონსტიტუციო სასამართლომ დაადგინა, რომ პირველ და მეორე აუქციონზე ქონების საწყისი ფასის განსაზღვრისას არ ხდებოდა მასზე არსებული გარდამავალი უფლებების (მაგალითად, იპოთეკა) გათვალისწინება. ნივთზე არსებული გარდამავალი უფლებები, გასაყიდი ქონების რეალურ ღირებულებას, შესაძლოა, მნიშვნელოვნად ამცირებდეს. შესაბამისად, არსებული მონესრიგება იძლეოდა შესაძლებლობას, ქონების რეალურ ღირებულებაზე მნიშვნელოვნად მაღალი ყოფილიყო პირველ ორ აუქციონზე განსაზღვრული საწყისი ფასი, რასაც მისი რეალიზების ალბათობა მინიმუმამდე დაჰყავდა. ამდენად, საკონსტიტუციო სასამართლომ დაადგინა, რომ სახელმწიფო არ იღებდა ყველა გონივრულ ზომას

ქონების უფრო მაღალ ფასად რეალიზებისათვის ნულოვანი აუქციონის ჩატარებამდე. შესაბამისად, საკონსტიტუციო სასამართლომ არაკონსტიტუციურად ცნო სადავო ნორმით დადგენილი უფლების შეზღუდვა⁹¹.

„სეკვესტრი ანუ იძულებითი მართვა მოვალის იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების სამართავად გადაცემას ნიშნავს სასამართლოს მიერ დანიშნული მმართველისთვის, რომელიც შეიძლება იყოს თავად მესაკუთრე ან სხვა პირი. იძულებითი მართვის საკითხები მოწესრიგებულია სწმ საქართველოს კანონის 78-82-ე მუხლებით და სსკ-ის 310-ე მუხლით“⁹². მისი დამკვიდრება ქართულ სანივთოსამართლებრივ სივრცეში ერთ-ერთ წინგადადმულ ნაბიჯად შეიძლება ჩაითვალოს. აღნიშნული ინსტიტუტის დადებითი მხარე იმაში გამოიხატება, რომ იგი ყველაზე ახლოს დგას მოვალის და კრედიტორის არაერთგვაროვან ინტერესებთან⁹³. ამავდროულად, სეკვესტრი კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ხელსაყრელ ფორმას წარმოადგენს და იძლევა ბრუნვაუნარიანი უძრავი ქონების ქირიდან ან იჯარიდან მოთხოვნის დაკმაყოფილების საშუალებას. მიუხედავად ამისა, ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში რთულად საპოვნელია ისეთი გადანაცვები, რომელიც ადგენს ნივთის იძულებით მართვას. აღნიშნულის მიზეზი კანონმდებლობაში არსებულ დებულებაში მდგომარეობს, რომელიც სასამართლოსათვის სეკვესტრის დადგენის მოთხოვნით მიმართვის უფლებას მხოლოდ კრედიტორს ანიჭებს. იგი არჩევანს უმრავლეს შემთხვევაში ნივთის რეალიზაციაზე აკეთებს და იშვიათია ნივთის იძულებითი მართვის შემთხვევები. ამდენად, თუ ეს წესი შეიცვლება და

⁹¹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2019 წლის 28 მაისის N2/2/267 გადანაცვების შესახებ, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს ვებ-გვერდი, <https://www.constcourt.ge/ge/home/sakonstitucio-sasamartlos-gadawyvetileba-saqmeze-remzi-sharadze-saqartvelos-iusticiis-ministris-winaagmdeg.page>

⁹² უითდეჰააგი ი. (რედაქტორი), საქართველოს სააღსრულებო სისტემის მიმოხილვა, ქართული სააღსრულებო სისტემა ეროვნულ და საერთაშორისო კონტექსტში, გამოქვეყნებულია: ევროკავშირის Twinning-ის პროექტის - “დაძმობილების პროექტი სააღსრულებო სისტემის გაუმჯობესებისთვის (BESTT)” ფარგლებში, GE10/ENP-PCA/JH/07, აპრილი 2013, გვ. 231;

⁹³ კერძაია თ., იპოთეკის საკანონმდებლო მოწესრიგებით მხარეთა ნების ავტონომიის შეზღუდვის ფარგლები, თბილისი, 2015, გვ. 37;

ნივთის მესაკუთრესაც შეეძლება სეკვესტრის დადგენის მოთხოვნა, მასაც ეძლევა საშუალება ამ ფორმით დააკმაყოფილოს იპოთეკარის მოთხოვნა, თანაც საკუთრების უფლების დაკარგვის გარეშე⁹⁴.

ცალკე საკითხად უნდა გამოიყოს იპოთეკის საგნის რეალიზაცია ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, რომელიც სასამართლოს გარეშე რეალიზაციის ფორმას წარმოადგენს და კანონმდებლობას დაემატა 2010 წლის 1-ლ აპრილიდან. მისი გაცემისათვის შემდეგი წინაპირობების არსებობაა საჭირო: უზრუნველყოფილი ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულება ან შეუსრულებლობა; მხარეთა წერილობითი შეთანხმება, რომ იპოთეკის საგნის რეალიზაცია განხორციელდეს ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე; სანოტარო წესით დამონშებული იპოთეკის ხელშეკრულების არსებობა; სააღსრულებო ფურცლის გაცემის სამართლებრივი შედეგების არსებობა იპოთეკის ხელშეკრულების სანოტარო დამონშების აქტში. სააღსრულებო ფურცლის გაცემისას, ნოტარიუსი არ გამოითხოვს ვალდებულების შეუსრულებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტებს⁹⁵. „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-40 მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად: „ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე აღსრულება ხორციელდება „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით. ამასთანავე, სააღსრულებო ფურცლის ან/და იმ სანოტარო დოკუმენტის გასაჩივრება, რომლის აღსასრულებლადაც გაიცა სააღსრულებო ფურცელი, არ აჩერებს აღსრულებას“⁹⁶.

იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ყველაზე უხემ ფორმად შეიძლება ჩაითვალოს იპოთეკის საგნის იძულებით რეალიზაცია აუქციონზე სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე. რეალიზაციის ასეთ სახეს კრედიტორი იყენებს

⁹⁴ შოთაძე თ., იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2011, გვ. 187;

⁹⁵ შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, 2014, გვ. 409;

⁹⁶ საქართველოს კანონი „ნოტარიატის შესახებ“, მუხლი 40, ნაწილი 5;

მაშინ, როცა მოვალე მასთან არ თანამშრომლობს და ვერ ხერხდება მხარეთა შეთანხმება აუქციონის ჩატარების ან რეალიზაციის სხვა ფორმის გამოყენების შესახებ. სასამართლოს იპოთეკარი წარუდგენს წერილობით განცხადებას. თუ სასამართლო მიიღებს შესაბამის გადაწყვეტილებას, მის აღსრულებას განახორციელებს აღმასრულებელი „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით⁹⁷.

ამდენად, კანონმდებლობით მხარეებს აქვს შეთანხმების შესაძლებლობა, ხოლო შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში გამოიყენება ზემოთ აღნიშნულ ღონისძიებათაგან ერთ-ერთი.

გარდა ზემოთ აღნიშნულისა, როდესაც საუბარი ეხება იპოთეკის საგნის რეალიზაციას და იპოთეკის საგნის რეალიზაციის სახეებს, ცალკე უნდა გამოიყოს საქართველოს კანონმდებლობაში 2015 წელს განხორციელებული ცვლილებები, რომლებიც დაკავშირებულია იპოთეკის საგნის რეალიზაციისას საპოლიციო გამოსახლების გაუქმებასთან. ცვლილებები შევიდა როგორც პოლიციისა და სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონებში, ასევე სამოქალაქო და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსებში. თუ კარგად შეფასდება ის შედეგები, რომლებიც აღნიშნულმა ცვლილებებმა მოიტანა, ნათლად გამოჩნდება მათი უარყოფითი როლი პრაქტიკაში. აღნიშნული ცვლილებების განხორციელებამდე, მესაკუთრეს შესაძლებლობა ჰქონდა მიემართა სამართალდამცავი ორგანოებისათვის მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის მფლობელის გამოსახლების მოთხოვნით, რომელსაც მფლობელობის უფლების დამდგენი წერილობითი საბუთი არ გააჩნდა, ისე, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილება საჭირო არ იყო. ცვლილებების განხორციელების შედეგად კი პირის საცხოვრებელი ფართიდან გამოსახლება მხოლოდ სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზეა შესაძლებელი. ამასთან, გაუქმდა ის ნორმები,

⁹⁷ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბილისი, 2018, გვ. 572;

რომელთა მეშვეობითაც პოლიციის მეშვეობით შესაძლებელი იყო პირის იძულებით გამოსახლება-გამოყვანა⁹⁸. ამავდროულად აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ აღნიშნული ცვლილებები განხორციელდა კანონმდებლობაში, მიუხედავად იმ წინააღმდეგობისა, რომელიც არსებობდა ბიზნესასოციაციის, ბანკების ასოციაციის, ბიზნესომბუდსმენისა და არასამთავრობო სექტორის წარმომადგენლების მხრიდან. აღნიშნულის თაობაზე საკონსტიტუციო სასამართლოში შეტანილ იქნა სარჩელი საქართველოს ბიზნეს ასოციაციისა და საქართველოს ბანკების ასოციაციის მხრიდან, თუმცა საკონსტიტუციო სასამართლომ კანონის არსებით განხილვაზე უარი თქვა. მოსარჩელეთა აზრით, განხორციელდა საკუთრების უფლების დაცულ სფეროში გაუმართლებელი ჩარევა, რითაც კანონიერი მესაკუთრის ინტერესებზე მალლა არამართლზომიერი მფლობელის ინტერესები დადგა⁹⁹. შესაბამისად, აღნიშნული წესის დადგენა უარყოფითად უნდა შეფასდეს, ვინაიდან აზარალებს ახალი მესაკუთრის ინტერესებს და მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას დროში ახანგრძლივებს. აქედან გამომდინარე, უმჯობესი იქნება, თუ აღდგება საპოლიციო გამოსახლება. ზემოთ აღნიშნულმა წესმა გავლენა იქონია სტატისტიკაზეც. კერძოდ, შსს-ის მონაცემების თანახმად, საკანონმდებლო ცვლილებების განხორციელებამდე, შსს-მ 3295 ერთეული უძრავი ქონებიდან გამოასახლა არამართლზომიერი პირი, ხოლო 2016 წელს გამოსახლების ღონისძიება განხორციელდა მხოლოდ 7 შემთხვევაში, 2017 წლის 1-ლი იანვრიდან ნოემბრის ჩათვლით კი - მხოლოდ 1 შემთხვევაში¹⁰⁰.

დასკვნა

⁹⁸Business Media Georgia - <https://www.bm.ge/en/article/quotsapolicio-gamosaxlebis-wesis-gauqmeba-aramxolod-sabanko-seqtoris-aramed-mtlianad-udzravi-qonebis-bazris-problemaaquot/6981>;

⁹⁹<https://commerciant.ge/ge/post/sakonstitucio-sasamartlom-sapolicio-gamosaxlebis-shesaxe-b-kanonis-arsebit-ganxilvaze-uari-tqva>;

¹⁰⁰Forbes Georgia - <https://forbes.ge/news/3608/parlamentis-defeqti>;

დასკვნის სახით, შეიძლება ითქვას, რომ იპოთეკის ინსტიტუტის მომწესრიგებელმა საკანონმდებლო ნორმებმა მრავალი ცვლილება განიცადა, თუმცა, მიუხედავად ამისა, კვლავ დგას დღის წესრიგში მათი კიდევ უფრო დახვეწის და სრულყოფის საკითხი. ამის საჭიროება კიდევ უფრო ჩანს იმ შემთხვევებში, როცა საქმე ეხება მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. ამავე დროს პრობლემა მაშინ წარმოიშობა, როცა მხარეები ერთმანეთს შორის ვერ აღწევენ შეთანხმებას და კრედიტორის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად იწყება იძულებითი აღსრულების პროცესი მოვალის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე. ამ დროს მნიშვნელოვანია პროცედურები წარიმართოს ისე, რომ ერთი მხარის უფლების აღდგენამ არ გამოიწვიოს მეორე მხარის ინტერესების უგულებელყოფა. ამავედროულად, სამართლებრივი ურთიერთობის სუბიექტები რაც შეიძლება ნაკლებად უნდა დაზარალდნენ. ამისათვის კი საჭიროა შესაბამისი ცვლილებების განხორციელება, რომლებიც უკვე არსებული ადგილობრივი და ევროპული ქვეყნების პრაქტიკის გაანალიზების შედეგად მიიღება.

დასავლეთ-ევროპის ქვეყნებში არსებული პრაქტიკის მიხედვით, პარლამენტში წარდგენამდე ნებისმიერ კანონპროექტს იუსტიციის ადმინისტრატორ-ცია განიხილავს იმ სპეციალისტებთან, ექსპერტებთან და პრაქტიკოსებთან ერთად, რომელთაც პირდაპირ აქვთ შეხება ამ სამართლებრივი ურთიერთობის მომწესრიგებელ ნორმებთან. თუკი შესაბამისი პირები არ მოიწონებენ განსახორციელებელი ცვლილებების საკანონმდებლო პაკეტს, მისი საბოლოო ვერსიის შემუშავებისას გათვალისწინებული იქნება წარმოდგენილი შენიშვნები. გარდა ამისა, პარლამენტი ისმენს პრაქტიკოსთა მოსაზრებებს კანონის შესაძლო ხარვეზიანობის და პრაქტიკული ეფექტიანობის შესახებ. ევროპის ქვეყნების მაგალითზე, საქართველოშიც რომ ჩაერთოთ სპეციალისტები, მათ შორის ადვოკატები და მოსამართლეები, სააღსრულებო კანონთან დაკავშირებულ განხილვებში, ალბათ, კანონმდებლობის დებულებები სააღსრულებო წარმოების პროცესში სასამართლოს მონაწილეობისა და უფლების დაცვის სამართლებრივ

საშუალებებთან დაკავშირებით ასეთი ხარვეზიანი არ იქნებოდა და ნორმებიც უფრო მკაფიოდ განისაზღვრებოდა. შესაბამისად, დარგის პროფესიონალების ჩართვა მიზანშეწონილი იქნებოდა კანონმდებლობაში ცვლილებების განხორციელებამდე¹⁰¹.

გარდა ამისა, ნორმების სწორად ჩამოყალიბებისათვის მნიშვნელოვანია იმ რეკომენდაციების გათვალისწინება, რომელიც გაცემულია საერთაშორისო ორგანიზაციების მიერ. მათ შორის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან დოკუმენტს წარმოადგენს ევროპის საბჭოს მინისტრთა კომიტეტის რეკომენდაცია Rec(2003)17 ნევრი სახელმწიფოებისათვის აღსრულების საკითხებთან დაკავშირებით. მაგალითად, აღნიშნული რეკომენდაციის III პრინციპი ეხება აღსრულების პროცედურებს. მის ერთ-ერთ ნაწილში აღნიშნულია, რომ სააღსრულებო წარმოება ნათლად უნდა განსაზღვრავდეს მოპასუხის, მოსარჩელისა და მესამე მხარის უფლება-მოვალეობებს, ასევე ბოლო ორი მხარის შემთხვევაში აღგენდეს სამართლებრივ უფლებებსა და რიგითობას სააღსრულებო წარმოების შედეგად ამონაგებ ფულზე, აგრეთვე ამ სახსრების განაწილების წესს მოსარჩელეებს შორის¹⁰². „ერთ-ერთი უმთავრესი საკითხი, რომელიც უნდა გახდეს შესწავლის ძირითადი საგანი, ეს არის ბალანსის დაცვისა და თანაზომიერების პრობლემა ქართულ სააღსრულებო სამართალში, რაც ესოდენ აქტუალურია მიმდინარე რეფორმებისა და ზოგადად ახალი დემოკრატიის სამართლებრივ სისტემებში, განსაკუთრებით ე.წ. ძალის ანუ იძულების სამართალში“¹⁰³.

ამდენად, კანონით გათვალისწინებულია სამართლებრივი ურთიერთობის მოწესრიგების საშუალებები, მაგრამ მასში გარკვეული ხარვეზებიც არის

¹⁰¹ შნიტგერი ჰ. - საკრედიტო სამართალი, ლუთრინგჰაუსი ჰ. - დელიქტური სამართალი, შუშკე ვ. - სააღსრულებო სამართალი, ტოლკმიტი ი. - ინტელექტუალური საკუთრების სამართალი, მოკლე კონსპექტები, თბილისი, გამომცემლობა შპს „სიესტა“, 2011, გვ. 66;

¹⁰² ევროპის საბჭოს მინისტრთა კომიტეტის რეკომენდაცია Rec(2003)17;

¹⁰³ თოდუა შ., სააღსრულებო სამართლის, როგორც ეროვნული სამართალმცნიერების ავტონომიური მიმართულების საჭიროება (ქართული სააღსრულებო სისტემის განვითარების ზოგადი მიმოხილვა), თბილისი, 2013.

დაშვებული. როგორც ზემოთ ითქვა, ერთ-ერთი ასეთი ხარვეზი არსებობს ქონების იძულებით მართვასთან დაკავშირებით. სწორედ ამის შედეგად შეიძლება ჩაითვალოს ის ფაქტი, რომ სეკვესტრის დადგენა ძალზედ იშვიათად ხდება. აქედან გამომდინარე, თუ გარკვეული ცვლილებები განხორციელდება და ხელი შეეწყობა ამ ინსტიტუტის მეტად გამოყენებას, ეს საშუალებას იძლევა დაკმაყოფილდეს მოვალის უზრუნველყოფილი მოთხოვნა ისე, რომ იპოთეკის საგნის მესაკუთრემ არ დაკარგოს საკუთრების უფლება. ასეთ შემთხვევაში მესაკუთრეც ნაკლებ დაზარალდება. შესაბამისად, ორივე მხარის ინტერესები დაკმაყოფილდება.

ასევე, უარყოფითად უნდა შეფასდეს კანონმდებლობაში შესული ის ცვლილება, რომლის შესახებაც ზემოთაც იყო საუბარი და რომელიც ეხება იპოთეკის საგნის რეალიზაციისას საპოლიციო გამოსახლების გაუქმებას. აღნიშნული არღვევს ახალი მესაკუთრის ინტერესებს, რადგან მას სასამართლოს მეშვეობით უწევს ბრძოლა ძველი მესაკუთრის გამოსახლებაზე. ეს პროცესი კი დროში არის გაწელილი და მნიშვნელოვნად აფერხებს იპოთეკის საგნის გადასვლას ახალი მესაკუთრის მფლობელობაში. ამიტომ, მიზანშეწონილი იქნება საპოლიციო გამოსახლების აღდგენა. რაც შეეხება სასამართლოს, იგი მხოლოდ რევიზიის ფორმით უნდა ერეოდეს ამ პროცესში.

თუმცა, მიუხედავად არსებული ხარვეზებისა, ცვლილების განხორციელებამდე მისი ყველა შესაძლო სამართლებრივი შედეგი უნდა შეფასდეს და მხოლოდ ამის შემდეგ უნდა იქნას მიღებული შესაბამისი გადაწყვეტილებები. ამასთან, დიდი მნიშვნელობა გააჩნია იმ ქვეყნების კანონმდებლობის ანალიზის გაკეთებას, სადაც იპოთეკის ინსტიტუტი ყველაზე მეტადაა განვითარებული და საკანონმდებლო ნორმებმა წარმატებულად შეძლეს მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობების მოწესრიგება.

ამდენად, წარმოდგენილი სამაგისტრო ნაშრომით შესაძლებელია იმ მიდგომების გარკვევა და შეფასება, რომელიც არსებობს იპოთეკისა და მხარეთა

უფლება-მოვალეობათა მიმართ. თუ არსებული პრობლემური საკითხები აღმოიფხვრება და შესაბამისი ცვლილებებიც განხორციელდება, ეს ჩაითვლება ამ სამართლებრივი ურთიერთობის მონესრიგებისათვის წინგადადგმულ ნაბიჯად, რომელიც მიმართულია როგორც იპოთეკარის, ისე მესაკუთრის ინტერესების დასაკმაყოფილებლად. ამგვარი ცვლილებები კიდევ უფრო განამტკიცებს სახელმწიფოს დემოკრატიულ განვითარებას. შესაბამისად, აღნიშნულის მეშვეობით კიდევ უფრო მეტად იქნება დაცული როგორც კერძო, ისე საჯარო ინტერესები.

ბიბლიოგრაფია

გამოყენებული სამეცნიერო ლიტერატურა ქართულ ენაზე:

1. ავტორთა კოლექტივი, საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი, თავი მეორე, საქართველოს მოქალაქეობა. ადამიანის ძირითადი უფლებანი და თავისუფლებანი, თბილისი, გამომცემლობა შპს „პეტიტი“, 2013;
2. ავტორთა კოლექტივი, სახელმწიფო სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, 2014;
3. ავტორთა ჯგუფი, საქართველოს სამოქალაქო სამართლის საფუძვლები ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში, ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, იურიდიული ფაკულტეტი;
4. ახვლედიანი ზ., ვალდებულებითი სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „სამართალი“, 1999;
5. ბარბაქაძე დ., იპოთეკის ცნების ზოგადი მიმოხილვა თანამედროვე სამოქალაქო სამართალში, სამოქალაქო სამართალი (II), 1999, 11;
6. გაღრანი თ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში იპოთეკის მომწესრიგებელ ნორმებში განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებების სამართლებრივი ანალიზი, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2014;
7. დარჯანია თ., იპოთეკის აქცესორულობის პრობლემატიკა საკრედიტო ხელშეკრულებებში, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2013;
8. ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართლის რეცეპცია საქართველოში, თბილისი, საგამომცემლო საქმის სასწავლო ცენტრი, 2005;

9. ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „მეცნიერება“, 2003;
10. თოდუა მ., ვილემსი ჰ., ვალდებულებითი სამართალი, თბილისი, საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია, 2006;
11. თოდუა შ., სააღსრულებო სამართლის, როგორც ეროვნული სამართალმეცნიერების ავტონომიური მიმართულების საჭიროება (ქართული სააღსრულებო სისტემის განვითარების ზოგადი მიმოხილვა), თბილისი, 2013;
12. თუმანიშვილი გ., შესავალი საქართველოს კერძო სამართალში, თბილისი, ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2012;
13. კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბილისი, ევროპული და შედარებითი სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა, 2009;
14. კერძაია თ., იპოთეკის საკანონმდებლო მონესრიგებით მხარეთა ნების ავტონომიის შეზღუდვის ფარგლები, თბილისი, 2015;
15. კვინიკაძე ქ., იპოთეკის საგნიდან მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფარგლები, მართლმსაჯულება და კანონი, 2017, N4(56)'17;
16. კიკნაძე ნ., იპოთეკა, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება და იპოთეკის საგნის რეალიზაციის წესი, მართლმსაჯულება და კანონი, 2012, N4(35)'12;
17. კროპჰოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი, მე-13 გადამუშავებული გამოცემა, თბილისი, GIZ, IRZ, 2014;
18. ლაფაჩი ე., უძრავ ნივთებზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე, უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2016;
19. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „სამართალი“, 1999;

20. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბილისი, 2018;
21. ტაკაშვილი ს., მიშენების სამართლებრივი მდგომარეობა იპოთეკის საგნის რეალიზაციის დროს, სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი, 2012;
22. უითდეჰააგი ი. (რედაქტორი), საქართველოს სააღსრულებო სისტემის მიმოხილვა, ქართული სააღსრულებო სისტემა ეროვნულ და საერთაშორისო კონტექსტში, გამოქვეყნებულია: ევროკავშირის Twinning-ის პროექტის - “დამმობილების პროექტი სააღსრულებო სისტემის გაუმჯობესებისთვის (BESTT)” ფარგლებში, GE10/ENP-PCA/JH/07, აპრილი 2013;
23. შნიტგერი ჰ. - საკრედიტო სამართალი, ლუთრინგჰაუსი ჰ. - დელიქტური სამართალი, შუშკე ვ. - სააღსრულებო სამართალი, ტოლკმიტი ი. - ინტელექტუალური საკუთრების სამართალი, მოკლე კონსპექტები, თბილისი, გამომცემლობა შპს „სიესტა“, 2011;
24. შოთაძე თ., იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2011;
25. შოთაძე თ., იპოთეკისა და „უზრუნველყოფილი საკუთრების“ შედარებითი ანალიზი, სამართლის ჟურნალი, 2011, N1;
26. შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, 2014;
27. ჩაჩავა ს., მოთხოვნების და მოთხოვნის საფუძვლების კონკურენცია კერძო სამართალში, თბილისი, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2010;
28. ჭანტურია ლ., კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, თბილისი, გამომცემლობა „სამართალი“, 2012;
29. ჭანტურია ლ., სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, თბილისი, გამომცემლობა „სამართალი“, 2011;
30. ჭანტურია ლ., შესავალი საქართველოს სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბილისი, გამომცემლობა „სამართალი“, 2000;

31. ჭყონია ზ., სააღსრულებო წარმოების სუბიექტები, მართლმსაჯულება და კანონი, 2012, N1(32)'12;
32. ხუბაშვილი თ., საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული საჯარო რეესტრში რეგისტრირებადი ვალდებულებები, სამართლის ჟურნალი, 2016, N2.

გამოყენებული სამეცნიერო ლიტერატურა უცხოურ ენაზე:

1. Alison Clarke & Paul Kohler, Property Law, Commentary and Materials, Cambridge University Press, 2005;
2. European Bank for Reconstruction and Development, Mortgages in transition economies, The legal framework for mortgages and mortgage securities, United Kingdom, 2007.

სამართლებრივი აქტები

1. საქართველოს კონსტიტუცია;
2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;
3. საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“;
4. საქართველოს კანონი „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“;
5. საქართველოს კანონი „ნოტარიატის შესახებ“;
6. საქართველოს კანონი „ფასიანი ქალაქების ბაზრის შესახებ“;
7. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანება „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსრუქციის დამტკიცების თაობაზე“;

8. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის №21 ბრძანება „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმების, წესისა და პროცედურების დამტკიცების შესახებ“;
9. ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია;
10. ევროპის საბჭოს მინისტრთა კომიტეტის რეკომენდაცია Rec(2003)17.

სასამართლოების გადაწყვეტილებები

1. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 3 ოქტომბრის განჩინება N ას-285-269-2011 საქმეზე;
2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 29 ივნისის განჩინება Nას-1338-1376-2014 საქმეზე;
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2011 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილება Nას-1081-1110-2011 საქმეზე;
4. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2019 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილება N2/2/267 საქმეზე.

ინტერნეტ რესურსები

1. <https://matsne.gov.ge/ka>;
2. <https://www.google.ge/>;
3. <http://www.library.court.ge/>;

4. <http://www.nplg.gov.ge/>;
5. <http://press.tsu.ge/ge/>;
6. <http://lawlibrary.info/ge/>;
7. <http://www.supremecourt.ge/>;
8. <https://www.constcourt.ge/ge/>;
9. <https://www.ebrd.com/>;
10. <https://www.bm.ge/>;
11. <https://commercant.ge/>;
12. <https://forbes.ge/>.