



ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისი სახელმწიფო

უნივერსიტეტი

იურიდიული ფაკულტეტი

ქეთევან კალმახელიძე

იპოთეკა და გირავნობა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება

სამაგისტრო ნაშრომი

ხელმძღვანელი: ანა ხარაიშვილი

თბილისი,

2019

წინამდებარე ნაშრომი ეხება საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებებს - იპოთეკასა და გირავნობას, როგორც მიმდინარე პერიოდის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს და აქტუალურ ინსტიტუტებს. ნაშრომში განხილულია აღნიშნული თემის გარშემო არსებული პრობლემატური საკითხები, რომლებიც დღესდღეობით იკვეთება კანონმდებლობასა თუ პრაქტიკაში.

კვლევა დამყარებულია სხვადასხვა სამართლებრივი ნორმის, იურიდიული დოქტრინის, სტატიისა თუ სასამართლო პრაქტიკის ანალიზის საფუძველზე. ნაშრომის მიზანს წარმოადგენს კანონმდებლობასა და პრაქტიკაში არსებული ხარვეზების გამოვლენა და პრობლემის გადასაჭრელად რეკომენდაციის სახით ოპტიმალური გზების შეთავაზება.

სარჩევი

1.შესავალი.....	5
2. საბანკო კრედიტის სამართლებრივი ბუნება	6
2.1 საბანკო კრედიტის ცნება და შინაარსი.....	6
2.2 საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების მხარეები	7
2.3 საბანკო კრედიტის სასყიდლიანობა.....	8
2.4 სამოქალაქო კოდექსის საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების მარეგულირებელ მუხლებში განხორციელებული ცვლილებები.....	10
2.5 საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების მუხლები.....	12
2.6 საბანკო კრედიტისა და სესხის ხელშეკრულების მსგავსი და განმასხვავებელი ნიშნები.....	14
3. საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებები.....	17
3.1 სანივთო უზრუნველყოფის საშუალებების ჩამოყალიბების ისტორია	17
3.2 სანივთო უზრუნველყოფის საშუალებები სხვადასხვა სამართლებრივ სისტემაში	18
3.3 მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებები ქართულ სამართალში.....	20
3.4 უზრუნველყოფის საშუალებები საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებასთან მიმართებით.....	21
4. იპოთეკა	24
4.1 იპოთეკის აქცესორული ბუნება	24
4.2 სტანდარტული იპოთეკა და იპოთეკის მოწმობა	27
4.3 იპოთეკის საგანი	28
4.4 იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეები	30
4.5 საბანკო კრედიტის უზრუნველსაყოფად გაფორმებული იპოთეკა	32
4.6 იპოთეკის ხელშეკრულების ფორმა.....	33
5. გირავნობა.....	34
5.1 გირავნობის ცნება, მისი შინაარსი.....	34
5.2 გირავნობის სახეები.....	37
5.2.1 მფლობელობითი გირავნობა	38
5.2.2 რეგისტრირებული გირავნობა	39
5.2.3 სახელშეკრულებო გირავნობა	40
5.3 გირავნობის საგანი.....	40
5.4 გირავნობის ხელშეკრულების მხარეები.....	43

5.5 გირავნობის წარმოშობის წესი	43
6.სასამართლო პრაქტიკა.....	45
6.1 სასამართლო პრაქტიკა იპოთეკის, როგორც საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებასთან მიმართებით	45
6.2 სასამართლო პრაქტიკა გირავნობის, როგორც საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებასთან მიმართებით	50
7. ეროვნული ბანკის მიერ კომერციული ბანკებისათვის დადგენილი რეგულაციები. მისი დადებითი და უარყოფითი მხარეები.....	51
8. კანონმდებლობასა და პრაქტიკაში არსებული ხარვეზები იპოთეკისა და გირავნობის უფლებებთან მიმართებით.....	54
9. დასკვნა.....	60
გამოყენებული ლიტერატურა:.....	61

1. შესავალი

ქართულ კერძო სამართლის სისტემაში ვალდებულების შესრულებას უმნიშვნელოვანესი ადგილი უჭირავს. „ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. შესრულება შეიძლება გამოიხატოს მოქმედებისაგან თავის შეკავებაში“.¹ ეს საკმაოდ ლაკონური ფორმულირება წარმოადგენს ქართული კერძო სამართლის საფუძველს, რომელზეც არაერთი უმნიშვნელოვანესი რეგულირებაა დაშენებული.²

ვალდებულებების ჯეროვანი შესრულება და საამისოდ შესაბამისი უზრუნველყოფის გამოყენება ყველა განვითარებული მართლწესრიგის ამოცანაა, რამდენადაც ქვეყნის ეკონომიკური სტაბილურობა სწორედ ამ საკითხზე დამოკიდებულია. საბანკო კრედიტებზე საქართველოს მასშტაბით მოქალაქეების მხრიდან დიდი მოთხოვნილებაა და ცოტა ადამიანი თუ მოიძებნება, ვისაც კომერციულ ბანკებთან ან სხვა საფინანსო ინსტიტუტებთან შემხებლობა არა აქვს.

ყველაზე გავრცელებული საბანკო კრედიტის სახეობებში იპოთეკითა და გირავნობით უზრუნველყოფილი სესხებია. კომერციული ბანკები თავიანთ მომხმარებლებს სთავაზობენ იპოთეკითა და გირავნობით უზრუნველყოფილი საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების გაფორმებას და თუკი უზრუნველყოფილი მოთხოვნა სესხის თანხასთან არის შესაბამისობაში გასცემენ სასყიდლიან კრედიტს.

ეროვნული ბანკის მხრიდან დადგენილი ბოლოდროინდელი რეგულაციები მოსახლეობისა თუ საფინანსო-ეკონომიკური ურთიერთობების ექსპერტებისათვის განსჯის საგანი გახდა. ერთი შეხედვით მსესხებელზე, როგორც ხელშეკრულების „სუსტ“ მხარეზე, მორგებული დადგენილებები და ჭარბვალდებულებასთან ბრძოლის პოლიტიკა კერძო იპოთეკარების „გააქტიურებას“ და ფიზიკურ პირებს შორის სესხების უფრო მაღალ პროცენტში გაცემის მოტივი გახდა, რამაც თავის მხრივ, სავალალო მდგომარეობამდე მიიყვანა ქვეყნის მოსახლეობა.

ხშირად მსესხებლები ხელს აწერენ კომერციული ბანკის მხრიდან წინასწარშემუშავებულ, მრავალჯერადი გამოყენებისთვის შექმნილ ხელშეკრულებებს, რომლის შინაარსიც იურიდიული თუ საბანკო ტერმინოლოგიის სირთულიდან გამომდინარე მათი უმრავლესობისთვის მხოლოდ ნაწილობრივ აღქმადი ან საერთოდაც ბუნდოვანია.

საკითხის აქტუალობიდან და პრობლემატურობიდან გამომდინარე, ნაშრომში განვიხილავ როგორც საბანკო კრედიტის, ასევე იპოთეკისა და გირავნობის უფლებიდან გამომდინარე ვალდებულებების შესრულებისა თუ შეუსრულებლობის სამართლებრივ ასპექტებს.

¹ ძლიერიშვილი ზ., ცერცვაძე გ., რობაქიძე ი., სვანაძე გ., ცერცვაძე ლ., ჯანაშია ლ., სახელშეკრულებო სამართალი, სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2014, 34.

² იქვე, 34

ნაშრომის მიზანს წარმოადგენს კანონმდებლობასა და პრაქტიკაში არსებული ხარვეზების გამოვლენა და პრობლემის გადასაჭრელად რეკომენდაციის სახით ოპტიმალური გზების შეთავაზება.

კვლევაში ძირითადად გამოყენებულია ქართული კანონმდებლობა და სასამართლო პრაქტიკა, თუმცა მცირე დოზით შევხები გერმანულ კანონმდებლობას, რამდენადაც ქართული სამოქალაქო სამართლის საფუძვლები სწორედ გერმანულიდან მომდინარეობს.

ნაშრომის პირველ ნაწილს წარმოადგენს შესავალი, მეორე ნაწილი ეთმობა საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებას, მის შინაარსსა და სამართლებრივ სტატუსს. მესამე თავში საუბარია კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალებებზე, მათი განვითარების ისტორიასა და სტანდარტებზე, რომლებსაც უნდა აკმაყოფილებდეს ამ ტიპის უზრუნველყოფა. მეოთხე და მეხუთე თავები ეთმობა იპოთეკასა და გირავნობას, როგორც საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებებს, მათ შინაარსს და საჭიროებას საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებასთან მიმართებით. მეექვსე თავში განხილულია ქართული სასამართლო პრაქტიკა საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების დარღვევიდან გამომდინარე უზრუნველყოფის საგნის რეალიზაციის კუთხით. მეშვიდე თავში საუბარია საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ კომერციული ბანკებისათვის დადგენილ 2019 წლის რეგულაციების დადებით და უაროვით ასპექტებზე. მერვე თავში განხილულია ქართულ კანონმდებლობასა და პრაქტიკაში საბანკო კრედიტის უზრუნველსაყოფად გაფორმებული იპოთეკისა და გირავნობის უფლებებების ჭრილში არსებული ხარვეზები და გაცემულია გარკვეული რეკომენდაციები აღნიშნულთან მიმართებით. მოცემულ თავებს მოჰყვება შემაჯამებელი დასკვნა.

2. საბანკო კრედიტის სამართლებრივი ბუნება

2.1 საბანკო კრედიტის ცნება და შინაარსი

„კრედიტი“ ლათინური წარმოშობის სიტყვაა და ნიშნავს ნდობას. როცა ხელშეკრულების ერთი მონაწილე (კრედიტორი), მეორე მონაწილეს (მოვალეს) საპასუხო შესრულების მიზნით ასესხებს ფულს, გაუწევს მომსახურებას, ის ენდობა მოვალეს და ელოდება მისგან საპასუხო გადახდას.³ აღნიშნულ ნდობას, როგორც წესი, საუძვლად უდევს ან მოვალის პიროვნული ფაქტორი ან მისი ეკონომიკური მდგომარეობა და გადახდისუნარიანობა. ბუნებრივია, საფინანსო ინსტიტუტები (კომერციული ბანკები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები და სხვ.) მხოლოდ პიროვნული ნდობის იმედზე ვერ დარჩებიან, მით უფრო რომ ცხოვრებისეული გამოცდილება მდიდარია მაგალითებით, როდესაც მოვალე ვერ ასრულებს ჯეროვნად ან სრულიად ვერ ასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ

³ „კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი“ - ლადო ჭანტურია, გამომცემლობა „სამართალი“ თბილისი, 2012, 13

ვალდებულებას. კერძოსამართლებრივი ურთიერთობების სტაბილურობიდან გამომდინარე მსესხებლის მხრიდან ვალდებულების შესრულება ფაქტობრივად დამოკიდებულია იმაზე, თუ რამდენადაა უზრუნველყოფილი ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება. მნიშვნელობა არა აქვს ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების მიზეზს: არ სურს თუ არ შეუძლია მოვალეს ვალდებულების შესრულება.⁴

საბანკო კრედიტი ფინანსური ინსტიტუტების მთავარი საბანკო პროდუქციაა. თავისუფლად შეიძლება ითქვას, რომ აღნიშნული ინსტიტუტების შემოსავლის 70%-ზე მეტი, სწორედ საბანკო კრედიტის გაცემიდან მიღებული საპროცენტო სარგებელიდან მიღებულ შემოსავალზე მოდის.⁵

თავისი იურიდიული ბუნებით საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება სასყიდლიანი ხელშეკრულებაა. საბანკო კრედიტს დათმობილი აქვს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 867-873-ე მუხლები. სამოქალაქო კოდექსის 867-ე მუხლის მიხედვით, საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებით კრედიტის გამცემი აძლევს ან მოვალეა მისცეს მსესხებელს სასყიდლიანი კრედიტი სესხის ფორმით. გარდა აღნიშნული განმარტებისა, კრედიტის დეფინიციას შეიცავს „კომერციული ბანკების საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის „თ“ ქვეპუნქტი, რომლის მიხედვითაც კრედიტი გულისხმობს დაბრუნების, ფასიანობის, უზრუნველყოფისა და ვადიანობის საწყისებზე ფულადი თანხების გაცემასთან დაკავშირებულ ნებისმიერ ვალდებულებას⁶. ზემოაღნიშნული საწყისები დამახასიათებელია ნებისმიერი საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებისათვის. დაბრუნების შესახებ დათქმა ცალსახად გულისხმობს მსესხებლის მხრიდან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხის გადახდას, რომელიც ზუსტად განსაზღვრულ ვადაში უნდა დაუბრუნდეს კრედიტორს. ვადის შესახებ მითითებას საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებისათვის დამახასიათებელ შემდეგ კრიტერიუმამდე მივყავართ, რამდენადაც საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებაში აუცილებლადაა გაწერილი თუ რა ვადით იდება იგი, ე.ი მხარეთა შეთანხმებით პირდაპირაა გათვალისწინებული დროის მონაკვეთი, რომლის გასვლის შემდგომაც ვალდებულება მსესხებლის მხრიდან საბოლოოდ უნდა შესრულდეს. კრედიტის ფასიანობა მის სასყიდლიან ბუნებასთანაა კავშირში, რაც შეეხება კრედიტის უზრუნველყოფას, იგი ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების გარანტიაა.

2.2 საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების მხარეები

საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების მხარეები არიან კრედიტის გამცემი და მსესხებელი. როგორც ზემოთ აღინიშნა, კრედიტის გამცემი შეიძლება იყოს

⁴ „კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი“ - ლადო ჭანტურია, გამომცემლობა „სამართალი“ თბილისი, 2012, 14

⁵ „საბანკო სამართალი“ - ზვიად გაბიონია, გამომცემლობა „იურისტების სამყარო“ - თბილისი 2017- 198

⁶ იქვე, 199

მხოლოდ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ლიცენზირებული სუბიექტი.⁷ ამგვარი სუბიექტები კი კანონმდებლობის მიხედვით, შეიძლება იყვნენ კომერციული ბანკები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, და საკრედიტო კავშირები, „სადეპოზიტო დაწესებულებების, საკრედიტო კავშირების შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის მეორე პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად. რაც შეეხება მსესხებელს, იგი შეიძლება იყოს რეზიდენტი თუ არარეზიდენტი ფიზიკური თუ იურიდიული პირი. საბანკო კრედიტის გაცემა დამოკიდებულია იმაზე, თუ რამდენად აკმაყოფილებს მსესხებელი კონკრეტული კრედიტის გასაცემად საკრედიტო ორგანიზაციის მიერ დადგენილ მოთხოვნებს.

იპოთეკით უზრუნველყოფილი კრედიტის გაცემისას, ხელშეკრულების მხარე-მსესხებელი, შეიძლება იყოს როგორც რეზიდენტი, ისე არარეზიდენტი ფიზიკური პირი. მთავარია, რომ აღნიშნულ მსესხებელს იპოთეკური კრედიტის აღების დროს ჰქონდეს კონკრეტული მიზანი. იპოთეკური კრედიტი გაიცემა კონკრეტული მიზნობრიობით- უძრავი ქონების შესაძენად ან მის გასარემონტებლად.⁸

ასეთი საბანკო კრედიტის გაცემისას, როგორც წესი, იპოთეკით იტვირთება და უზრუნველყოფად გამოიყენება, სწორედ ის უძრავი ქონება, რომლის შესაძენად ან გასარემონტებლადაც გაიცემა აღნიშნული კრედიტი. სწორედ აქედან გამომდინარეობს აღნიშნული კრედიტის დასახელებაც - იპოთეკური კრედიტი. თუმცა, აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ შესაძლებელია ბანკმა ან სხვა ფინანსურმა ინსტიტუტმა ჩათვალოს, რომ აღნიშნული იპოთეკის საგანი ნაკლებად ლიკვიდურია, ან შესაძლოა სამომავლოდ არალიკვიდური ან დაბალლიკვიდური გახდეს, ამდენად მსესხებელს მოსთხოვოს სხვა დამატებითი სანივთოსამართლებრივი უზრუნველყოფა.⁹

2.3 საბანკო კრედიტის სასყიდლიანობა

საბანკო კრედიტი, სასყიდლიანი ხელშეკრულებაა, შესაბამისად მსესხებელი ვალდებულია, კრედიტის გამცემს კრედიტის ძირითად თანხასთან ერთად დაუბრუნოს საპროცენტო სარგებელიც.

სსკ-ის 868-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით მხარეთა შეთანხმებით შესაძლებელია განისაზღვროს მყარი (ფიქსირებული საპროცენტო სარგებელი, რომელიც მიუხედავად კრედიტის ვადისა და ბაზარზე არსებული საპროცენტო განაკვეთების რყევებისა არ იცვლება ხელშეკრულების ვადის ბოლომდე) ან ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთი (შესაძლებელია პერიოდულად გადაიხედოს და შეიცვალოს კრედიტის გაცემის შემდგომ). ცვლადპროცენტთან სესხს გააჩნია

⁷ „საბანკო სამართალი“ - ზვიად გაბიონია, გამომცემლობა „იურისტების სამყარო“ - თბილისი 2017- 200

83

⁸ იქვე, 227

⁹ იქვე, 227

საპროცენტო განაკვეთის რისკი. ამასთან, „ფიქსირებულგანაკვეთიანი“ სესხის შემთხვევაში, საპროცენტო განაკვეთის რისკი ბანკის მხარეს რჩება და ბანკი აღნიშნული რისკის საფასურს სესხის საპროცენტო განაკვეთში ითვალისწინებს. შესაბამისად ცვლადპროცენტიან სესხებს როგორც წესი უფრო დაბალი პროცენტი აქვს ვიდრე „ფიქსირებული განაკვეთის“ მქონე სესხებს.¹⁰

მხარეთა შეთანხმებით საბანკო კრედიტისათვის შეიძლება გათვალისწინებული იქნეს პროცენტი. იპოთეკით უზრუნველყოფილი სესხის ხელშეკრულებაში აუცილებელი წესით უნდა მიეთითოს მხარეთა შეთანხმებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საპროცენტო განაკვეთი.

გერმანიისა და სხვა ევროპული ქვეყნების სახელშეკრულებო სამართლის განვითარების მიზანია მომხმარებლის უფლებების დაცვა, რომელიც იმყოფება ისეთ სახელშეკრულებო კავშირში, რომელიც არათანაბარ პირობებში აყენებს მას კრედიტორთან შედარებით და საჭიროებს მისი კანონიერი ინტერესების დაცვას. სამართლებრივი პრობლემა, რომელიც ევროპელმა კანონმდებლებმა დირექტივებზე დაყრდნობით გადაჭრეს, მისაბამი მაგალითია საქართველოსათვის. მოვალე, რომელიც ბანკისგან იღებს მომსახურებას-ფულად თანხას, საჭიროებს სამართლებრივ დაცვას. საკრედიტო ხელშეკრულების გაფორმება რთული და ხანგრძლივი პროცესია. მოვალემ, რომელიც ხელმოწერით აღიარებს საკრედიტო ხელშეკრულების პირობებს, შესაძლებელია მოგვიანებით აღმოაჩინოს რომ მის მიერ მიღებული სახელშეკრულებო პირობები კაბალურია ან ეწინააღმდეგება მის რეალურ ნებასა და ინტერესს. ვალდებულების მონაწილეები დარწმუნებულნი უნდა იყვნენ, რომ სახელშეკრულებო პირობები მათ სწორად ესმით, ვალდებულების შინაარსის განსაზღვრისას მათ სირთულეებთან არ უნდა ჰქონდეთ საქმე და რაც შეიძლება მარტივი ენით უნდა იქნეს გადმოცემული ხელშეკრულების შინაარსი. ამდენად, სახეზე უნდა გვექნოდეს სახელშეკრულებო თავისუფლება, რაც მომავალში სახელშეკრულებო პირობათა ტრანსფორმაციას განაპირობებს ხელშეკრულების მხარეების მხრიდან ასეთის მოთხოვნის შემთხვევაში. ბანკის მიერ სახელშეკრულებო პირობათა წინასწარ ჩამოყალიბება და სიმკაცრე განპირობებულია იმ სამომავლო რისკებით, რომელიც შეიძლება მოვალის გადახდის უუნარობას ან ვალდებულების შეუსრულებლობას მოჰყვეს.

სასურველია, მოვალეს მიეცეს შესაძლებლობა, გაეცნოს კომერციული ბანკის მიერ წინასწარ შედგენილ ხელშეკრულების ტექსტს, რომელიც შესაძლებელია ხელმისაწვდომი იყოს მომხმარებლისათვის და მიეცეს შესაძლებლობა წინასწარ გაეცნოს მას და ისე მიიღოს გადაწყვეტილება საკრედიტო ხელშეკრულების გაფორმებაზე¹¹. მოვალის ინფორმირებულობა მომავალ სახელშეკრულებო პირობებზე სამართლებრივი უფლების დაცვის ერთ-ერთი გარანტიაა. მოვალემ ხელშეკრულების სტანდარტული პირობების შინაარსის გაგება უნდა შეძლოს.

¹⁰ ინტერნეტმასალა- <https://www.nbg.gov.ge/index.php?m=617>

¹¹ იპოთეკა როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება- თამარ შოთაძე, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა 2011, 79

ტექსტი მარტივად გასეგები უნდა იყოს, შეძლებისდაგვარად რთული წინადადებების გარეშე და არა პატარა შრიფტით. პირობები თავების მიხედვით უნდა იყოს ჩამოყალიბებული და დასათაურებული.

2.4 სამოქალაქო კოდექსის საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების მარეგულირებელ მუხლებში განხორციელებული ცვლილებები

2017 წლიდან მოყოლებული ცვლილებები შევიდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში, საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებასა და სესხის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებულ მუხლებში, რომლებმაც მნიშვნელოვანი გარდატეხა იქონია ქვეყნის მასშტაბით არსებულ სასესხო ვალდებულებებზე. ცვლილების შედეგად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 625-ე მუხლის თანახმად სესხისათვის პროცენტის განსაზღვრისას, სესხის წლიური ეფექტური საპროცენტო განაკვეთი არ უნდა აღემატებოდეს 50 პროცენტს. ცვლილებებამდე შეზღუდვა ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის ქვედა ზღვარზე არ არსებობდა, შესაბამისად მსესხებლები ხშირად მძიმე ეკონომიკურ პირობებში აღმოჩნდებოდნენ ხოლმე, განსაკუთრებით კი კერძო იპოთეკარებისგან აღებული სესხის შემთხვევაში. ცვლილებამ გარკვეულწილად დააბალანსა ხელშეკრულების მხარეების უფლება-მოვალეობები, რამდენადაც კრედიტორის უკეთეს მდგომარეობაში ჩაყენებით, იქნებოდა იგი კერძო პირი თუ საფინანსო დაწესებულება, შეუსაბამოდ დიდი პროცენტის დაწესება მსესხებელს გადახდისუუნაროს ხდიდა.

იპოთეკით უზრუნველყოფილი სესხის ხელშეკრულებაში მითითებული, მხარეთა შეთანხმებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საპროცენტო განაკვეთი, სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული ხარჯების (გარდა სანოტარო წესით იპოთეკის დამოწმებასთან და იპოთეკის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ხარჯებისა) ჩათვლით, არ უნდა აღემატებოდეს საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალურ ვებგვერდზე ყოველთვიურად გამოქვეყნებული კომერციული ბანკების მიერ გაცემული სესხების საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების წინა კალენდარული წლის საშუალო არითმეტიკულის 2.5-მაგი ოდენობის ერთ მეთორმეტედს, რომელიც ძალაშია ყოველი წლის 1 მარტიდან (სსკ 625 (3)) . კანონის აღნიშნული დათქმით განისაზღვრა ყოველთვიური საპროცენტო განაკვეთის მაქსიმალური ოდენობა, რაც კიდევ ერთი ბერკეტია კანონმდებლის მხრიდან, რომელიც უზრუნველყოფს ეკონომიკურ სტაბილურობას და მსესხებლის, როგორც სუსტი მხარის დაცვას.

საბანკო კრედიტის გაცემისას მასზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 625-ე მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნები საპროცენტო განაკვეთთან, პირგასამტეხლოსთან, ფინანსურ ხარჯთან და ნებისმიერი ფორმის ფინანსური სანქციის დავისრებასთან დაკავშირებით.

ვფიქრობ, ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი ცვლილება საბანკო კრედიტისა და სესხის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებულ საკანონმდებლო ცვლილებებთან მიმართებით არის სსკ-ის 868-ე მუხლის მე-8 პუნქტი, რომლის თანახმადაც 200 000 (ორასი ათას) ლარამდე საბანკო კრედიტის გაცემა უნდა მოხდეს მხოლოდ ეროვნულ

ვალუტაში. სტატისტიკურად უცხოური ვალუტის კურსი ლართან მიმართებით ბოლო პერიოდში საგრძნობლად გაიზარდა, ფიზიკურ პირებს, რომლებსაც უცხოურ ვალუტაში აქვთ სესხი აღებული უჭირთ მისი გადახდა და შესაბამისად ვალდებულების ჯეროვანი შესრულება. ამდენად აღნიშნული ცვლილება ხელშეკრულების ორივე მხარისათვის ოპტიმალურია, რამდენადაც, მსესხებელისთვის უმჯობესია ეროვნულ ვალუტაში გადაიხადოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველთვიური გადასახდელი თანხა, ხოლო კრედიტორის უმთავრესი ინტერესი კი - მიიღოს მოვალის მხრიდან ჯეროვანი და დროული შესრულება უკეთ არის დაცული.

საკრედიტო ხელშეკრულების დადებისას უნდა განისაზღვროს ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთის ზრდისა და შემცირების ზღვრები და ცვლილებათა მინიმალური შუალედი სსკ-ის 868-ე მუხლის მეოთხე ნაწილის თანახმად, რაც უზრუნველყოფს მსესხებლის მაქსიმალურ ინფორმირებულობას საპროცენტო განაკვეთის თაობაზე.

თუ საქართველოს კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის დადგენილი, სესხის გაცემის შემთხვევაში გამსესხებელს ეკრძალება, მის მიერ გაცემული სესხის რეფინანსირების შემთხვევაში ან სესხის მომხმარებლის საკუთარი სახსრებით ან/და მესამე პირის მიერ, ამ კოდექსით დადგენილი წესით დაფარვის შემთხვევაში მომხმარებელს დააკისროს წინსწრებით დაფარვის საკომისიო ან/და პირგასამტეხლო ან ნებისმიერი საჯარიმო სანქცია, რომელიც შინაარსობრივად არის წინსწრებით დაფარვის საკომისიო ან/და პირგასამტეხლო, რომელიც სესხის ნარჩენი ძირითადი თანხის 2 პროცენტს აღემატება. აღნიშნული შეზღუდვის დაწესებამდე ხშირი იყო პრაქტიკაში შემთხვევები, როდესაც კრედიტორი შეუსაბამოდ დიდ პროცენტს იღებდა რეფინანსირებისათვის, ამდენად დადგინდა გონივრული პროცენტი, რისი გადახდის ვალდებულებაც აქვს მსესხებელს თანხის გადახდის ან ვალდებულების წინსწრებით დაფარვის შემთხვევაში.

მოვალეს შეუძლია ნებისმიერ დროს შეწყვიტოს ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთით აღებული სესხი შეწყვეტის სამთვიანი ვადის დაცვით სსკ-ის 871-ე მუხლის მე-4 პუნქტის დაცვით. ინდექსის გაზრდის შემთხვევაში, რომელზეც მიბმულია საბანკო კრედიტის საპროცენტო განაკვეთი მოვალეს უფლება აქვს შეწყვიტოს ხელშეკრულება, ამდენად, ცვლადპროცენტიან სესხზე შეუსაბამოდ დიდი საპროცენტო განაკვეთის არსებობის პირობებში კანონმდებელმა მსესხებელს ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლებამოსილება დაუტოვა.

გარდა ზემოაღნიშნულისა სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლების წარმოშობის საკითხებსაც, კერძოდ კოდექსის 872-ე მუხლის მიხედვით თუ კრედიტის ამლები უკან აბრუნებს კრედიტს საკრედიტო ურთიერთობის დამთავრებამდე, მაშინ კრედიტის გამცემს შეუძლია მოითხოვოს ზიანის შესაბამისი ანაზღაურება, ამასთან ზიანის საზღაურში უნდა ჩაითვალოს დაზოგილი გასავლების ღირებულება, აგრეთვე ის სარგებელი

რომელსაც კრედიტის გამცემი მიიღებდა სასესხო ვალუტის სხვაგვარი გამოყენებიდან, ან თუ კრედიტის მიმღებმა განზრახ არ დაუშვა მისი მიღება.¹² აღნიშნული ჩანაწერი კიდევ ერთხელ ადასტურებს, რომ ცვლილების შემდგომ არა მხოლოდ მსესხებლის, არამედ კრედიტის გამცემის ინტერესებიც სრულფასოვნადაა დაცული.

კანონმდებლობით დაიშვება კრედიტის გამცემის მხრიდან საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შესაძლებლობა. იმ შემთხვევაში, თუ მსესხებელი ზედიზედ მინიმუმ ორჯერ აცილებს ხელშეკრულების გრაფიკით გათვალისწინებულ კრედიტის ნაწილის დადგენილ ვადას.

2.5 საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების მუხლები

საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება, ბანკის მიერ წინასწარ მომზადებული, სტანდარტული სახელშეკრულებო პირობებით წარედგინება ხელმოსაწერად კლიენტს. აღნიშნულ ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანა, დამოკიდებულია ბანკის მსესხებლისადმი საქმიან ინტერესზე და არ ეწინააღმდეგება ბანკის საკრედიტო-ფინანსურ სტრატეგიას, ამიტომ კომერციული ბანკები, ისევე როგორც ევროპისა და აშშ-ს ქვეყნებში საკმაოდ ხისტები არიან სახელშეკრულებო ურთიერთობებში და მათში ცვლილებები იშვიათად შეაქვთ. ამასთან, თუკი მსესხებელი თვითონ არ ითხოვს მისთვის მიუღებელი ხელშეკრულების პუნქტების ამოღებასა თუ კორექტირებას ბანკი თავისით არ სთავაზობს სტანდარტული პირობების კორექტირებას.

საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება სამართლებრივი თვალსაზრისით პირობითად შეიძლება ორ ნაწილად გაიყოს: პირველი სტატისტიკური (უცვლელი) მუხლები, რომლებიც ბანკის მიერ დადგენილია და მსესხებლის ცვლის მიუხედავად პირობები არ იცვლება, მეორე, დინამიური (ცვალებადი) მუხლები, რომლებიც კონკრეტული მსესხებლის პირობებიდან გამომდინარე იცვლება.¹³ სტატისტიკურ მუხლებში შედის ისეთი ნორმები როგორცაა მხარეთა განაცხადები და გარანტიები, მხარეთა უფლება-ვალდებულებები, სესხის დაბრუნების ვალდებულებანი, ვადაგადაცილების ან დაუბრუნებლობის შემთხვევაში ბანკის მხრიდან ხელშეკრულებიდან გასვლისა და ზიანის ანაზღაურების საკითხები, დავის წარმოშობის შემთხვევაში დავის განმხილველი ორგანოები და ა.შ. რაც შეეხება ცვალებად მუხლებს, მასში იგულისხმება მსესხებლის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, კრედიტის თანხა, კრედიტის ვადა, კრედიტის საპროცენტო სარგებელი, პირგასამტეხლო ვადაგადაცილებაზე, პირგასამტეხლო ვადაზე ადრე დაფარვაზე და ა.შ.

¹² „საბანკო სამართალი“ - ზვიად გაბიონია, გამომცემლობა „იურისტების სამყარო“ - თბილისი 2017, 218

¹³ იქვე, 223

იპოთეკით უზრუნველყოფილი საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების შინაარსის პრობლემატიკასთან დაკავშირებით უნდა აღვნიშნოთ, რომ დროა საქართველოში კანონმდებელმა გაიზიაროს ის მიღწევები, რაც ევროპულ კანონმდებლობაში დიდი ხანია დამკვიდრდა, რაც გულისხმობს მოვალის მომხმარებლის სტატუსში განხილვას და მისი უფლებების დაცვას იმ ურთიერთობებში, რომელშიც მხარეები არათანაბრადაა წარმოდგენილი და მოვალეს ურთიერთობა უწევს განუზომელი ფინანსური შესაძლებლობების მქონე სუბიექტთან, რომელიც ასევე წარმატებით ახდენს საკუთარი უფლებების დაცვას სასამართლოსა თუ სხვა დაწესებულებებში¹⁴. მსესხებელი ყოველთვის ნაკლებადაა ინფორმირებული საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების პირობებზე, რადგან მეორე მხარის მიერ მსესხებლისთვის არცთუ ისე სასარგებლო პირობები ყოველთვის კარგადაა „შეფუთული“.

საკრედიტო ხელშეკრულებების პირობების შინაარსში მოვალის მინიმალური თანამონაწილეობა საეჭვოს ხდის მისი კანონისმიერი უფლების სამართლებრივი დაცვის ხარისხს, ევროპის სახელშეკრულებო სამართლის რეფორმის ერთ-ერთი მიზანი სწორედ სუსტი მხარის სამართლებრივი დაცვის უზრუნველყოფაა¹⁵. საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება კლასიკური მაგალითია, სადაც შეზღუდულია სახელშეკრულებო თავისუფლების ხარისხი¹⁶. იპოთეკით უზრუნველყოფილი კრედიტის ხელშეკრულების გაფორმების დროს მეორე მხარის გავლენა სახელშეკრულებო პირობების ცვლილებაზე შეზღუდულია და პრაქტიკულად არ არსებობს. ასეთი ტიპის ხელშეკრულებაში სახელშეკრულებო თავისუფლების ხარისხი მინიმუმამდე დაყვანილი. სტანდარტული პირობებით დადებული ხელშეკრულება ისედაც ცალმხრივად სახელშეკრულებო პირობების შეთავაზებაა მეორე მხარისადმი, რომელიც ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით გამოთქვამს თანხმობას და მზადყოფნას როორც წესი შეუერთდეს სახელშეკრულებო პირობებს.

ევროპის მასშტაბით დიდი ხანია დაწყებულია სამეცნიერო მუშაობა კერძო სამართლის ინსტიტუტების რეფორირებისა და სრულყოფის მიზნით. ევროპულ კერძო სამართალში განხორციელდა სასესხო ვალდებულებების სახეებად დაყოფა, რომელიც სპეციალური რეგულირების წესს ექვემდებარება¹⁷. ევროპის კერძო სამართალში სესხის ხელშეკრულების მარეგულირებელი ნორმატიული ბაზისა და არსებული პრაქტიკის განზოგადება არ ეხება სასესხო ურთიერთობის ისეთ სპეციფიკურ სახეს, როგორცაა სამომხმარებლო, ბიზნესის დაფინანსებისა და უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი ფულადი ვალდებულებები. 2000 წელს მიღებულ იქნა ევროდირექტივა „ მომხმარებელთა საკრედიტო შეთანხმების,, შესახებ. დირექტივამ ხელი შეუწყო სასესხო-საკრედიტო სფეროში ევროკავშირის ქვეყნების ნაციონალური კანონმდებლობის ჰარმონიზაციის პროცესს.

¹⁴ იპოთეკა როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება - თამარ შოთაძე, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა 2011 გვ 80

¹⁵ იქვე, 80

¹⁶ Richard Stome, The modern law of contract, 6.ed, 1, London, Cavendish 2005, 21-22

¹⁷ იპოთეკა როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება- თამარ შოთაძე, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა 2011 გვ 83

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის გავლენით, სსკ-ში ფულადი შინაარსის ვალდებულებების მომწესრიგებელი ნორმები ჩამოყალიბდა ორი დამოუკიდებელი ხელშეკრულების სახით: 623-828-ე მუხლები ეხება სესხის ხელშეკრულებას ხოლო 867-873-ე მუხლები არეულირებს საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებას¹⁸.

2.6 საბანკო კრედიტისა და სესხის ხელშეკრულების მსგავსი და განმასხვავებელი ნიშნები.

მოსახლეობის დიდი ნაწილისათვის საბანკო კრედიტისა და სესხის ხელშეკრულების ცნებებს შორის მკვეთრი ზღვარი არ არსებობს. ხშირად კომერციული ბანკების მხრიდანაც შევხვედრით სიტყვათშეთანხმება „საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების“ ნაცვლადაც „სესხის ხელშეკრულების“ გამოყენებას. უნდა აღინიშნოს, რომ საბანკო კრედიტი ძალიან ჰგავს სესხის ხელშეკრულებას, უფრო მეტიც, სამოქალაქო კოდექსის 867-ე მუხლში პირდაპირაა მითითებული, რომ კრედიტის გამცემი მსესხებელს სესხის სახით აძლევს საბანკო კრედიტს, მაგრამ მიუხედავად ამისა, სესხის ხელშეკრულებასა და საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებას შორის არსებობს ფუნდამენტალური განსხვავება, რაც გამოიხატება იმაში, რომ საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე აუცილებლად უნდა იყოს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული და ეროვნული ბანკის მიერ ლიცენზირებული ფინანსური ინსტიტუტი, მაშინ როცა სესხის ხელშეკრულების მხარე შესაძლებელია იყოს ნებისმიერი რეზიდენტი თუ არარეზიდენტი ფიზიკური თუ იურიდიული პირი. თუმცა საქართველოს კანონმდებლობის ანალიზი ცხადყოფს, რომ კანონმდებლობის მიერ დადგენილი მკვეთრი ზღვარი ცნებებს „კრედიტი“ და „სესხი“ -ს შორის არ არსებობს.¹⁹ მათზე საუბრისას, ხელშეკრულების მხარეებიდან და სამართლებრივი ურთიერთობის სპეციფიკიდან თუ მივხვდებით რომელ მათგანთან გვაქვს საქმე, ასე მაგალითად, „კომერციული ბანკების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-20 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით კომერციული ბანკის საქმიანობის საგანია „სესხების გაცემა სამომხმარებლო, საიპოთეკო, არაუზრუნველყოფილი და სხვა კრედიტების ჩათვლით, ფაქტორინგული ოპერაციები, რეგრესის უფლებით და ამ უფლების გარემოცომიერი გარიგებათა დაფინანსება, გარანტიების, აკრედიტივებისა და აქცეპტების გამოცემა“²⁰, აღნიშნულიდან გამომდინარე ჩანს, რომ არ არსებობს ამ ორ ცნებას შორის მკვეთრი ზღვარი. საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება დადებულია ითვლება, მხარეთა მიერ შეთანხმების მომენტიდან და არა სესხის ფაქტობრივად გადაცემის მომენტიდან, როგორც ეს ხდება სესხის, რეალური ხელშეკრულების შემთხვევაში.

მსესხებლისაგან სესხის დაბრუნების მოთხოვნის წინაპირობები საბანკო კრედიტის დროსაც იგივეა, რაც ჩვეულებრივი სესხის ხელშეკრულების დროს: 1)საბანკო

¹⁸ იქვე, 89

¹⁹ „საბანკო სამართალი“ - ზვიად გაბონია, გამომცემლობა „იურისტების სამყარო“ - თბილისი 2017-199

²⁰ იქვე, 200

კრედიტის ხელშეკრულების არსებობა 2) სესხის გაცემა 3) ვალის დაბრუნების ვადის დადგომა.

კრედიტი ყოველთვის სასყიდლიანია და მისი საგანია მხოლოდ ფულადი თანხა, განსხვავებით სესხის ხელშეკრულებისგან, რომელიც შეიძლება იყოს უსასყიდლოც და მისი საგანი შეიძლება იყოს გვაროვნული ნივთებიც.

საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების მნიშვნელობა სცილდება ჩვეულებრივ საყოფაცხოვრებო ურთიერთობებს და ნაცნობ-მეგობრებ-ახლობლებში გაცემულ სესხებს, რომლებიც როგორც წესი უსასყიდლოა და მოიცავს ფინანსური ურთიერთობების უზარმაზარ წრეს²¹. ბანკების, საინვესტიციო კომპანიების, სამრეწველო საწარმოების და თვით სახელმწიფოს მონაწილეობით. უნდა დავეთანხმოთ მოსაზრებას, რომ საბანკო კრედიტი სასესხო ურთიერთობის სპეციფიკურ გამოვლენას წარმოადგენს, ამიტომ მას ზოგიერთი თავისებურება ახასიათებს, რომელთაგან აღსანიშნავია შემდეგი: სპეციალური სუბიექტი საბანკო კრედიტის ერთი მხარე - გამსესხებელი ყოველთვის არის ბანკი ან სხვა საკრედიტო დაწესებულება, რომლებსაც აქვს ანაზრების მიღების ან ფულადი სახსრებით სესხად გაცემის ლიცენზია მიღებული შესაბამისი ორგანოს, ჩვენს შემთხვევაში ეროვნული ბანკის მიერ.²² კრედიტის მიზნობრიობა - საბანკო კრედიტი როგორც წესი გაიცემა წინასწარ განსაზღვრული მიზენის მისაღწევად და მოვალე ვალდებულია სწორედ ამ მიზნით გამოიყენოს კრედიტი. სასყიდლიანობა - საბანკო კრედიტი ყოველთვის სასყიდლიანია, მხარეებს მხოლოდ საპროცენტო განაკვეთის მყარი ან ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთის არჩევის შესაძლებლობა აქვთ. საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების საგანი ყოველთვის არის ფული და არა სხვა ნივთი, ეს საბანკო კრედიტის მნიშვნელოვანი თავისებურებაა. თუკი ბანკი სესხს გასცემს გვაროვნული ნივთების სახით, ეს იქნება არა საბანკო კრედიტი მიუხედავად იმისა, რომ მასში მონაწილეობს ბანკი, არამედ ჩვეულებრივი სესხის ხელშეკრულება.

თუ ჩვეულებრივი სესხის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით ლიტერატურაში გაბატონებულია მისი რეალურ ხელშეკრულებად კვალიფიკაცია, საბანკო კრედიტი შეიძლება ატარებდეს როგორც რეალურ ისე კონსენსუალურ ხასიათს. ამის მიზეზი ისაა, რომ ხელშეკრულების დადება უკვე წარმოშობს ბანკისათვის სესხის გაცემის ვალდებულებას, ჩვეულებრივი სესხებისაგან განსხვავებით საბანკო კრედიტი როგორც წესი გაიცემა მხოლოდ უზრუნველყოფის გამოყენების პირობით. ბანკი ფაქტობრივად არ გასცემს სესხს, თუკი ის არ არის სათანადოდ უზრუნველყოფილი.

23

²¹ „კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი“ - ლადო ჭანტურია, გამომცემლობა „სამართალი“ თბილისი, 2012, 27

²² იპოთეკა როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება- თამარ შოთაძე, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა 2011, 28

²³ „კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი“ - ლადო ჭანტურია, გამომცემლობა „სამართალი“ თბილისი, 2012, 31

უნდა აღინიშნოს, რომ როგორც წესი საბანკო კრედიტი გაიცემა სანივთო ან პიროვნული (თავდებობა) უზრუნველყოფით. პრაქტიკაში იშვიათია შემთხვევები, როცა კრედიტი გაიცემა უზრუნველყოფის გარეშე. ამგვარ კრედიტს საბლანკო კრედიტს უწოდებენ საბანკო სამართალში. საბლანკო კრედიტი ძირითადად გამოიყენება ბანკისათვის კარგად ცნობილი და ნაკლები რისკის მქონე მსესხებელთან.²⁴

კრედიტორს ხელი უნდა მიუწვდებოდეს ისეთ უზრუნველყოფაზე რომელიც არ იქნება დამოკიდებული მოვალის პიროვნულ თვისებაზე და მისთვის გარკვეულ ბერკეტს უნდა წარმოადგენდეს უზრუნველყოფა, რათა მან დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნები, ხელშეკრულების შესაბამისად. უზრუნველყოფა არის კრედიტორისათვის მინიჭებული უფლება, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების შემთხვევაში დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა უზრუნველყოფის საგნის რეალიზაციით ან სხვაგვარად გამოყენების გზით.²⁵

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 870-ე მუხლი განსაზღვრავს საბანკო კრედიტის დროს დამატებითი უზრუნველყოფის გამოყენების შესაძლებლობას. კერძოდ, თუ კრედიტის გაცემისას შეთანხმებულია სანივთო ან პიროვნული უზრუნველყოფა მაშინ კრედიტის გამცემს, სესხის არასრულად დაფარვისას შეუძლია მოითხოვოს დამატებითი უზრუნველყოფის გამოყენება, ამ დროს კრედიტის გამცემი მოვალეა კრედიტის ამოღების მოთხოვნით დააბრუნოს უზრუნველყოფა, რომელიც აღემატება დაფარვის შეთანხმებულ ფარგლებს.²⁶

რაც შეეხება უზრუნველყოფის საშუალებებს, როგორც ზემოთ აღინიშნა, გამოიყენება როგორც სანივთო, ასევე ვალდებულებით სამართლებრივი საშუალებები. სანივთო სამართლებრივი საშუალებებიდან გამოიყენება უზრუნველყოფის ორივე ძირითადი ფორმა, იპოთეკა და გირავნობა.²⁷

870 მუხლის თანახმად სესხის არასრულად დაფარვისას კრედიტის გამცემს შეუძლია მოითხოვოს დამატებითი უზრუნველყოფის გამოყენება. სესხის არასრულად დაფარვაში იგულისხმება როგორც ძირითადი ვალის ასევე პროცენტების გადაუხდელობა, რომელიც კრედიტის გამცემს ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლებას ანიჭებს, მაგალითად 873-ე მუხლის თანახმად სესხის არასრულად დაფარვად ჩაითვლება, თუკი კრედიტის ამღებმა გადააცილა -ზედიზედ სულ ცოტა ორ ვადას. კრედიტორი ვალდებულია მსესხებელს მისცეს ორკვირიანი დამატებითი ვადა, რის შედეგადაც კრედიტის მიმცემს შეუძლია შეწყვიტოს ხელშეკრულება და გამოიყენოს 870-ე მუხლის პირველი პუნქტით მინიჭებული უფლება. საბანკო

²⁴ „საბანკო სამართალი“ - ზვიად გაბონია, გამომცემლობა „იურისტების სამყარო“ - თბილისი 2017, 217

²⁵ „კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი“ - ლადო ჭანტურია, გამომცემლობა „სამართალი“ - თბილისი, 2012, 15

²⁶ „საბანკო სამართალი“ - ზვიად გაბონია, გამომცემლობა „იურისტების სამყარო“ - თბილისი 2017-217

²⁷ იქვე, 224

კრედიტისაგან უნდა განვასხვავოთ ე.წ საკრედიტო ხაზი ან გენერალური საკრედიტო ხაზი, რომელიც როგორც ქართულ ისე საერთაშორისო საბანკო საქმიანობაში ფრიად გავრცელებულია, მისი თავისებურება იმაში მდგომარეობს, რომ იგი განსაზღვრავს ბანკისა და მსესხებლის საკრედიტო ურთიერთობის ფარგლებს, მაქსიმალურ ვადებს, მაქსიმალურ ლიმიტს და ა.შ.²⁸.

3. საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებები

3.1 სანივთო უზრუნველყოფის საშუალებების ჩამოყალიბების ისტორია

რომის სამართალში ხანგრძლივადიანი განვითარების შედეგად ჩამოყალიბდა ვალდებულების უზრუნველყოფის შემდეგი ფორმები: viducia, გირავნობა (pignus), იპოთეკა (hypothec). მათ შორის უძველესია viducia, რომელიც ანტიკურ ius civile-ში სანივთო უზრუნველყოფის საშუალებად იყენებდნენ, რა დროსაც მოვალე ნივთს გადასცემდა კრედიტორს საკუთრებაში განსაზღვრული ვალდებულების უზრუნველსაყოფად იმ პირობით, რომ კრედიტორი კისრულობდა ვალდებულებას, დაებრუნებინა ნივთი მოვალესათვის ვალდებულების შესრულების შემთხვევაში. მოვიანობით იქმნება გირავნობა, რომლის დროსაც ნივთი მესაკუთრეს გადაეცემოდა უკვე არა საკუთრებაში, არამედ მფლობელობაში. გირავნობის უფლების მქონე კრედიტორი დაცული იყო როგორც მფლობელობითი ინტერდიქტებით, ასევე სპეციალური სარჩელით action hypothecaria. ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში ნივთის გაყიდვისა და ამონაგები თანხით თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების უფლება კრედიტორს ჰქონდა მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ ეს გათვალისწინებული იყო ხელშეკრულებაში, თუმცა ჩვ.წ აღ-მდე II საუკუნის დასასრულისათვის თავისთავად ივარაუდებოდა და თვით ის ხელშეკრულება, რომელზეც კრედიტორი უარს აცხადებდა მიიჩნეოდა ბათილად²⁹.

რომის გვიანდელი რესპუბლიკის პერიოდში ადგილი აქვს გირავნობის ხელშეკრულების დადებას კრედიტორისთვის ნივთისმფლობელობაში გადაცემის გარეშე მხოლოდ მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე. კრედიტორს შეეძლო მიეღო ნივთზე მფლობელობა მხოლოდ ვალის გადაუხდელობის შემთხვევაში. გვიანკლასიკურ იურისპრუდენციაში ამ ინსტიტუტს ბერძნული ტერმინი იპოთეკა (hypoteca) ეწოდა. იპოთეკა გამოიყენებოდა არამართო მოძრავი, არამედ უძრავი ნივთების მიმართაც და დაცული იყო პრეტორული ედიქტებით დადგენილი სარჩელებით³⁰.

²⁸ „კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი“ - ლადო ჭანტურია, გამომცემლობა „სამართალი“ თბილისი, 2012, 33

²⁹ „სანივთო სამართალი“ - ზურაბ ჭეჭელაშვილი, გამომცემლობა „ბონა კაუზა“, თბილისი 2014 391

³⁰ იქვე, 392

ამრიგად გირავნობად რომის სამართლის თანახმად მიიჩნეოდა სხვა პირის კუთვნილ ნივთზე დადგენილი სანივთო უფლება, რომლითაც ხდებოდა ვალდებულების უზრუნველყოფა და რომლითაც მოგირავნე უფლებამოსილი იყო, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში თავისი მოთხოვნა დაეკმაყოფილებინა გირავნობის საგნის გაყიდვის გზით. გირავნობის ხელშეკრულებაში მოიაზრებოდა არაფორმალური შეთანხება, რომელიც შეიძლება დადებულიყო არამარტო წერილობით, არამედ ზეპირადაც. ხელშეკრულების მხარეებად გამოიოდნენ კრედიტორი და ნივთის მესაკუთრე, რომელიც შეიძლება არც ყოფლიყო გირავნობის საგნის მესაკუთრე.³¹

3.2 სანივთო უზრუნველყოფის საშუალებები სხვადასხვა სამართლებრივ სისტემაში

იპოთეკა ძველ რომაულ სამართალში ქრ.შ-დან 360-363 წლებში იულიუს კლავდიუსის ზეობისას გვხვდება.³² რომანული სამართლის სისტემის ქვეყნების სამართალში ვალდებულების უზრუნველყოფის სანივთო საშუალებებს ყოფენ 2 ძირითად ჯგუფად: უზრუნველყოფის სანივთო საშუალებები, რომელთა დადგენის დროს საუზრუნველყოფო ნივთი გადადის კრედიტორის მფლობელობაში და უზრუნველყოფის სანივთო საშუალებები, რომლებიც არ არის დაკავშირებული მოვალისათვის მფლობელობის წართმევასთან. საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, პირველ ჯგუფს მიეკუთვნება მოძრავი ნივთების გირავნობა და იპოთეკა. ფრანგულ სამართალში სანივთო უზრუნველყოფის სპეციფიკურ სახედ აღიარებულია ე.წ დაკავების უფლება, რომელიც არსებობს მხოლოდ ზოგიერთი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად და ყოველთვის დაკავშირებულია ნივთის მფლობელობასთან. თუმცა, რომანული სამართლის სისტემის კანონმდებლობაში, მათ შორის საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსში, როგორც წესი არ მოიპოვება დაკავების უფლების მომწესრიგებელი ზოგადი ნორმები. არც ფრანგულ იურიდიულ ლიტერატურაში არის აზრთა ერთიანობა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკა ამ სამართლებრივი ინტიტუტის იურიდიული ბუნების თაობაზე.³³

მოძრავი ნივთების გირავნობა წარმოიშობა მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე, იგი შეიძლება დადგენილ იქნეს არა მხოლოდ სხეულებრივ ნივთებზე, არამედ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე. ³⁴ გირავნობის სანივთო უფლების ძალით კრედიტორს, მიუხედავად გირავნობის ხელშეკრულებაში დამგირავნებელსა და მოგირავნეს შორის შეთანხმებისა, არ შეუძლია მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში,

³¹ „სანივთო სამართალი“- ზურაბ ჭეჭელაშვილი, გამომცემლობა „ბონა კაუზა“, თბილისი 2014, 393

³² Herbert Hausmaninger, Walter Selb: Romisches Privatrecht. 2001, 181

³³ „სანივთო სამართალი“- ზურაბ ჭეჭელაშვილი, გამომცემლობა „ბონა კაუზა“, თბილისი 2014, 394

³⁴ იქვე, 395

საკუთრების უფლებით დაიტოვოს დაგირავებული ნივთი, რამდენადაც ნებისმიერი დათქმა აღნიშნულის თაობაზე ბათილია.

ფრანგულ სამართალში იპოთეკა წარმოადგენს ვალდებულების უზრუნველყოფის სანივთო საშუალებას, რომელიც დგინდება უძრავ ნივთებზე და განასხვავებს 3 სახის იპოთეკას: 1) კანონისმიერი იპოთეკა, 2) სასამართლო გადაწყვეტილებით დადგენილი იპოთეკა და 3) სახელშეკრულებო იპოთეკა. იპოთეკის ხელშეკრულება ექვემდებარება რეგისტრაციას სპეციალურ რეესტრში - იპოთეკების ბიუროში იპოთეკის საგნის ადგილმდებარეობის მიხედვით. სარეგისტრაციო ჩანაწერი საჯაროა, რეესტრის მწარმოებელი ვალდებულია, წარუდგინოს ნებისმიერ პირს, ხელშეკრულების ასლი ან ხელშეკრულებიდან ამონაწერი ან ცნობა იმის შესახებ, რომ კონკრეტული ხელშეკრულება ან რეგისტრაცია არ არსებობს.³⁵

გერმანული სამართლის სისტემის კანონმდებლობისათვის დამახასიათებელია ვალდებულების უზრუნველყოფის სანივთო საშუალებების მკაცრი დაყოფა ნივთების სახეების მიხედვით.³⁶ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი იცნობს უძრავ ქონებაზე სამი სახის სანივთო უფლებას: იპოთეკა, მიწის ვალი და სარენტო ვალი. იპოთეკის ცნება ჩვენს კანონმდებლობაშიც კარგად არის ცნობილი, რაც შეეხება მიწის ვალსა და სარენტო ვალს, ისინი სხვა მოთხოვნებისაგან დამოუკიდებელნი არიან, არ აქვთ აქცესორული ბუნება და მათი არსებობა დასტურდება მხოლოდ საჯარო რეესტრში ჩაწერის მეშვეობით.

გერმანული სამართლის მიხედვით, საუზრუნველყოფო და რეალიზაციის უფლებები (პირობადადებული საკუთრება, ფიდუციარული საკუთრების უფლების გადაცემა, გირავნობის უფლება მოძრავ ნივთებზე, უძრავ ნივთებზე დადგენილი საუზრუნველყოფო უფლებები) კრედიტის გაცემისათვის მნიშვნელოვან ფუნდამენტს წარმოადგენს.³⁷ აღნიშნულიდან ჩანს, რომ გარდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული იპოთეკისა და გირავნობის უფლებისა გერმანულ სამართალში არსებობს საუზრუნველყოფო უფლებების სხვა სახეობებიც. ისინი ემსახურება კრედიტის გამცემს, როგორც ღირებულებაში გამოხატული უზრუნველყოფა, იმ შემთხვევაში თუ, მისი მოვალე - კრედიტის მიმღები არ ფარავს ვალს. ასეთ შემთხვევაში ის ნივთი, რომელზეც არსებობს საუზრუნველყოფო და რეალიზაციის უფლება, კრედიტის გამცემს შეუძლია დაიტოვოს თავისთვის ან გაყიდვის გზით მოახდინოს მისი რეალიზაცია და ამონაგები თანხით მოახდინოს საკრედიტო დავალიანების დაფარვა.³⁸

კრედიტის გამცემი თავის თავზე იღებს იმის რისკს, რომ კრედიტის მიმღებმა შეიძლება ვერ შეასრულოს ნაკისრი ფულადი ვალდებულება.³⁹ შესაბამისად, თანხის გადახდის შეწყვეტისა და კრედიტის მიმღების გადახდისუუნარობის რისკის

³⁵ იქვე, 397

³⁶ იქვე, 398

³⁷ სამართლის საფუძვლები, სანივთო სამართალი 29-ე გამოცემა- ვოლფი/ველენჰოფერი 247, აბზაცი 1

³⁸ იქვე, 247, აბზაცი 1

³⁹ იქვე, 249, აბზაცი 5

საპირისპიროდ მას სურს დაზღვევა და ამისათვის მას შეუძლია უზრუნველყოფის დადგენა⁴⁰.

განსხვავებით, როგორც, ერთი მხრივ ფრანგული და მეორე მხრივ გერმანული კანონმდებლობისგან, ქართული სამართალი არ გამოირჩევა ვალდებულების უზრუნველყოფის სანივთო საშუალებების მრავალფეროვნებით. ქართულმა კანონმდებელმა არ გაიზიარა არც საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული ვალდებულების უზრუნველყოფის ზოგიერთი ფორმა, არც გერმანიის სამოქალაქო კოდექსისეული მიწის ვალი და სარენტო ვალი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ავტორებმა მიიღეს მარტივი გადაწყვეტილება და გერმანული სამართლიდან გადმოიღეს მხოლოდ 2 სამართლებრივი ინსტიტუტი იგივე პრინციპის გათვალისწინებით, რაც აღიარებულია გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში: გირავნობა- მოძრავი ნივთებისა და ამ უკანაკნელების მიმართ არსებული სამართლებრივი რეჟიმის მქონე უფლებების მიმართ და იპოთეკა - მიწის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ქონების მიმართ. თუმცა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი არ იზიარებს გერმანულ სამართლებრივ ტერმინოლოგიას და გირავნობასა და იპოთეკას აერთიანებს ერთი კრებსითი სახელწოდებით- „საკუთრება როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება“.⁴¹

3.3 მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებები ქართულ სამართალში

ქართული სამართლის მიხედვით მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებები იყოფა მოთხოვნის უზრუნველყოფის სანივთო და პირონულ საშუალებებად. სანივთო მოთხოვნის უზრუნველყოფების თავისებურებაა, რომ ისინი გარანტირებულს ხდიან ვალდებულების შესრულებას მისი დარღვევის შემთხვევაში და სწორედ ამ მიზანმიმართულებით ხასიათდებიან. ზოგადად ქართული სამართალი სწორედ შესრულებაზეა ორიენტირებული და მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებებიც არ წარმოდგენენ რაიმე დამატებით საჯარიმო ხასიათის დატვირთვებს მოვალისათვის, ამიტომაც ეს საშუალებები ფართოდაა გავრცელებული სამოქალაქო სამართალში მეტად მნიშვნელოვანია ამ ინსტიტუტების პრაქტიკული როლიც.⁴² რეალურად ეს ინსტიტუტები ხელს უწყობენ კრედიტორის კანონიერი უფლებების დაცვას. ხშირ შემთხვევაში კანონი მოვალის ინტერესებსაც ითვალისწინებს, ქართულ სამართალში მოთხოვნის უზრუნველყოფის სამართალთან დაკავშირებით კანონმდებლობამ სერიოზული ცვლილებები განიცადა.

2005 წლის ცვლილებების შემდგომ კანონმდებლობით ერთმანეთისგან მკვეთრად გაიმიჯნა სახელშეკრულებო და კანონისმიერი გირავნობა, თუმცა იგი კოდექსის ადრეულ რედაქციაშიც იყო და შემდგომ დაკონკრეტდა დოქტრინაში. კერძოდ

⁴⁰ იქვე, 249, აბზაცი 5

⁴¹ „სანივთო სამართალი“- ზურაბ ჭეჭელაშვილი, გამომცემლობა „ბონა კაუზა“, თბილისი 2014, 404

⁴² „მოძრავი ნივთით მოთხოვნის უზრუნველყოფა ქართულ სამართალში“ - მართლმსაჯულება და კანონი - თამარ ზარანდია, თეა ჯუღელი, 27

სამოქალაქო კოდექსის კომენტარებში ასევე ცვლილებები შეეხო ამონაგები თანხის განაწილებას, რეალიზაციების გზების გაზრდას და ა.შ

სსკ-ის 870-ე I მუხლი ითვალისწინებს შემთხვევას, როდესაც უკვე გამოყენებულია მხარეთა მიერ შეთანხმებული მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, თუმცა იგი არ არის საკმარისი მოვალის მიერ კრედიტორის წინაშე ნაკისრი ვალდებულების სრულად დასაფარად- „თუ კრედიტის გაცემისას შეთანხმებულია სანივთო ან პიროვნული უზრუნველყოფა, მაშინ კრედიტის გამცემს სესხის არასრულად დაფარვისას შეუძლია მოითხოვოს დამატებითი უზრუნველყოფის გამოყენება“⁴³. დამკვიდრებული შეხედულებით, კანონმდებელი ამ შემთხვევაში ეყრდნობა „pacta sunt servanda“-ს პრინციპს - ვალდებულება უნდა შესრულდეს და კრედიტორს უფლებას აძლევს ცალმხრივი ნების გამოვლენის საფუძველზე გამოიყენოს ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის დამატებითი საშუალება.⁴⁴

3.4 უზრუნველყოფის საშუალებები საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებასთან მიმართებით

მიუხედავად იმისა, რომ საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების უზრუნველყოფა, ფართოდ გავრცელებულ კვლევის საგანს წარმოადგენს, მისი ფუნდამენტალური ფუნქცია კარგად არ არის გააზრებული⁴⁵. თეორიული მოდელები ავსებენ ინფორმაციულ უზუსტობებს მსესხებლებსა და სესხის გამცემს შორის. ფაქტობრივად, სესხის გამცემი სთავაზობს მსესხებელს მთელ რიგ სახელშეკრულებო პირობებს იმის მიხედვით, თუ რა ხარისხისაა მისი პროექტი, რომელიც ფინანსდება. მაღალი ხარისხის პროექტები გაცილებით უფრო დაბალ პროცენტში გაცემული სესხით ფინანსდება, მაშინ როცა დაბალი ხარისხის პროექტები მაღალ პროცენტში გაიცემა.⁴⁶

სამოქალაქო სამართალში წარმოშობილი ნებისმიერი ვალდებულება ექვემდებარება უზრუნველყოფას. ეს ვალდებულებები თავისი შინაარსით შეიძლება სრულიად განსხვავებული იყოს, ამიტომ უზრუნველყოფილი მოთხოვნებიც ერთმანეთისგან განსხვავდებიან. უზრუნველყოფის საშუალებების გამოყენების ყველაზე გავრცელებული შემთხვევა არის სესხის, საბანკო კრედიტების უზრუნველყოფა.⁴⁷ უზრუნველყოფილი მოთხოვნა შეიძლება იყოს როგორც სამომავლო ასევე პირობითი. უზრუნველყოფილი შეიძლება იყოს ხანდაზმული მოთხოვნაც, რადგან მოთხოვნის ხანდაზმულობა არ იწვევს მოთხოვნის შეწყვეტას, არამედ მხოლოდ ართულებს მის იძულებით განხორციელებას.

⁴³ დამატებითი უზრუნველყოფის გამოყენება საბანკო კრედიტის დროს - სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი 2011 (elsa, giz, სტატიების ავტორები და ელსა, 2011) ნ.ბეგიაშვილი

⁴⁴ შეად. რ. შენგელია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები, წიგნი მეოთხე, ტომი II, გამომცემლობა „სამართალი“, 2001, 199

⁴⁵ Why Do Borrowers Pledge Collateral? New Empirical Evidence on the Role of Asymmetric Information- 3

⁴⁶ იქვე, 3

⁴⁷ „კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი“ - ლადო ჭანტურია, გამომცემლობა „სამართალი“ თბილისი, 2012, 16

მართალია, ვალდებულებათა უმრავლესობას მოვალეები როგორც წესი ნებაყოფლობით ასრულებენ, და უზრუნველყოფის საშუალებათა გამოყენების საჭიროება არც წარმოიშობა, მაგრამ თვით ფაქტი დამატებითი უზრუნველყოფის არსებობისა იმის წინაპირობაა, რომ მოვალე ბოროტად არ გამოიყენოს კრედიტორის ნდობა.⁴⁸ აქედან გამომდინარე უზრუნველყოფის საშუალებათა ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი მიზანია კრედიტორთა დაცვა მოვალეთა თვითნებობისაგან. მოვალეთა თვითნებობის გამოვლენის შემთხვევები შეიძლება მრავალფეროვანი იყოს. ერთ შემთხვევაში მოვალე თავს არიდებს ვალდებულების შესრულებას, სხვა შემთხვევაში შეიძლება ის არაჯეროვნად ან დადგენილი ვადის დარღვევით ასრულებდეს ვალდებულებას. არის შემთხვევები როცა მოვალე საერთოდ იმალება და კრედიტორი ვერ პოულობს მას, პრაქტიკა იცნობს მოვალის მიერ ადგილსამყოფლის შეცვლის შემთხვევებს, კრედიტორისათვის შეტყობინების გარეშე, რაც ართულებს ვალდებულების შესრულებას. უზრუნველყოფის სწორად შერჩეული საშუალება იძლევა კრედიტორის მიერ თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების გარანტიას, მიუხედავად მოვალის თვითნებობისა.⁴⁹ მაგალითად, თუ კრედიტორის მფლობელობაში იმყოფება გირავნობის საგანი, არ აქვს მნიშვნელობა იმას მიიძალება თუ არა მოვალე. კრედიტორს შეუძლია ამ საგნის რეალიზაცია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 283-ე მუხლის მიხედვით.

უზრუნველყოფის საშუალებები მეტწილად გამოიყენება, აღებული სესხებისა და გაცემული კრედიტების უზრუნველსაყოფად.

მიუხედავად იმისა, რომ უზრუნველყოფის საშუალებათა უპირველესი მიზანი კრედიტორის ინტერესების დაცვაა, ისინი მტკიცე ფუნდამენტს ქმნიან კერძოსამართლებრივი ბრუნვის სტაბილურობისა და სანდოობისათვის. ამის განცდაა და გარანტია, რომ ნაკისრი ვალდებულება აუცილებლად შესრულდება, ეკონომიკური აქტივობის, ინვესტიციების მიზიდვის და მდგრადი განვითარების მნიშვნელოვანი წინაპირობაა. მხოლოდ უზრუნველყოფის საშუალებათა ფიქსაცია არ არის საკმარისი, აუცილებელია, მათი ეფექტური გამოყენების პირობების შექმნაც. აქედან გამომდინარე, არ არის შემთხვევითი, რომ ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკმა გარდამავალი ეკონომიკის სახელმწიფოებისათვის, რომლებშიც პოსტსაბჭოთა ქვეყნები იგულისხმება, გირავნობისა და იპოთეკის მომწესრიგებელი სპეციალური მოდელური კანონები შეიმუშავა.⁵⁰ საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალებათა ფუნქციონირება და საერთაშორისო სტანდარტების შესაბამისი სისტემების არსებობა უცხოური ინვესტიციების მიზიდვის მნიშვნელოვანი წინაპირობაც არის, სხვა ინსტიტუციურ წარმოქმნებთან ერთად, რომლებიც სტაბილური სამართლებრივი ჩარჩო პირობების ჩამოყალიბებას

⁴⁸ იქვე, 34

⁴⁹ იქვე, 34

⁵⁰ იქვე, 35

განაპირობებენ საბაზრო ეკონომიკის პირობებში აუცილებელია კერძო ბრუნვის მონაწილეებს შორის ნდობის არსებობა.⁵¹

შემხვედრი მხარის საკრედიტო რისკი, არის რისკი, რომელიც უკავშირდება მეორე მხარის მხრიდან ხელშეკრულების ვადის ბოლომდე მისი პირობების დარღვევას, რაც გამოიხატება ხელშეკრულებით განსაზღვრული თანხის გადაუხდელობაში.⁵²

ფაქტობრივად, ყველაზე სერიოზული პრობლემა, რომელთანაც კომერციულ ბანკებს აქვთ საქმე არის მსესხებლის მხრიდან აღებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის რისკი. ცხადია, ბანკის მენეჯმენტი ცდილობს მოახდინოს მოახდინოს აღნიშნული რისკის მინიმიზაცია და ამ მიმართულებით ყველაზე ეფექტიანია კრედიტის დაფარვის უზრუნველყოფის სხვადასხვა ფორმის გამოყენება.⁵³ კრედიტის სრულად დაფარვის უზრუნველყოფა - ესაა კომერციული ბანკის მიერ რთული მიზანმიმართული საქმიანობა, რომელიც მოიცავს ეკონომიკურ, ორგანიზაციულ და სამართლებრივ ღონისძიებებს და ქმნის მსესხებლის მხრიდან აღებული ვალდებულებების ჯეროვნად შესრულების საფუძველს. საბანკო საქმის მთელი ისტორიის გამოცდილება გვიჩვენებს, რომ მსესხებლის მხრიდან საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა არ ნიშნავს მისი დაბრუნების გარანტირებას. არ არსებობს ისეთი მსესხებელი, რომელიც ფინანსურად მდგრადი მდგომარეობის იუხედავად, მეტ-ნაკლები ხარისხით არ იყოს დაკავშირებული რისკთან, მით უმეტეს, გრძელვადიან პერსპექტივაში. აქედან გამომდინარე ბანკი ცდილობს კრედიტის გაცემისას განსაზღვროს ფინანსური რესურსების დაფარვის წყაროები და მისი დროულად და სრულად დაბრუნების გარანტირების მექანიზმები. „გირაო“ წარმოადგენს კრედიტის დაფარვის ერთ-ერთ წყაროს, რომელიც აიძულებს მსესხებელს, ვადაში და სრული მოცულობით შეასრულოს თავისი ვალდებულებები. იმისათვის, რომ საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფად მოიაზროს ბანკმა გარკვეული ქონება, იგი უნდა აკმაყოფილებდეს გარკვეულ კრიტერიუმებს: 1) საკუთრების უფლება გირაოს საგანზე - რაც გულისხმობს, რომ უნდა არსებობდეს შესაბამისი იურიდიული დოკუმენტაცია დასატვირთ ქონებრივ უფლებაზე, 2) ფულადი შეფასების უნარი - რაც გულისხმობს, რომ უნდა არსებობდეს გირაოს საგნის ობიექტური, საბაზო ღირებულების დადგენის შესაძლებლობა, 3) გასხვისების შესაძლებლობა - გულისხმობს, რომ იურიდიულად უნდა დგინდებოდეს გირაოს საგანზე სხვა უფლებათა არარსებობა ან თუ ასეთი არსებობს ქონების საბაზო ღირებულება საკმარისი უნდა იყოს ახალი და ძველი ვალდებულებების გასასტუმრებლად. 4) გირაოს საგნის ლიკვიდურობა- რაც გულისხმობს საბაზო ღირებულებად გონივრულ ვადაში რეალიზაციის უნარს, 5) გირაოს საგნის დაზღვევის შესაძლებლობა - რაც გულისხმობს სადაზღვევო ბაზრის განვითარების შესაბამისი განვითარების დონეს, რათა საჭიროების შემთხვევაში მოხდეს მისი დაზღვევა, 6) ხანგრძლივად შენახვის უნარი გულისხმობს იმას, რომ იგი არ უნდა

⁵¹ იქვე, 36

⁵² „Measuring Counterparty Credit Risk for Trading Products under Basel II“ - Michael Pykhtin and Steven Zhu - 1

⁵³ თანამედროვე საბანკო საქმე თეორია და პრაქტიკა- ირაკლი კოვჩანაძე, გივი კონტრიძე, თბილისი 2014, 314

იყოს მალფუჭებადი და უნდა არსებობდეს მისი შენახვის შესაძლებლობა კრედიტის ვადის გასვლამდე, 7) გირაოს საგნის მონიტორინგის შესაძლებლობა - ბანკს უნდა ჰქონდეს გირავნობის საგნის დაცულობის მონიტორინგის შესაძლებლობა, 8) საკმარისობა - კრედიტი უნდა უზრუნველყოფდეს არამხოლოდ კრედიტის ძირითად თანხას, არამედ გადაუხდელი პროცენტებისა და პირგასამტეხლოს დაფარვას.⁵⁴

გირაოს საგანი შეიძლება გადაეცეს კრედიტორს ვალდებულების სრულად შესრულებამდე ან დარჩეს მფლობელის სარგებლობაში. ყველაზე გავრცელებული საბანკო დაკრედიტების პრაქტიკა უზრუნველყოფის თვალსაზრისით უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვაა.⁵⁵ მესაკუთრის მფლობელობაში დარჩენისას დატვირთული ნივთი, რჩება მესაკუთრესთან, თუ ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, ხოლო კრედიტორი (ბანკი) მსესხებლის მხრიდან ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში იტოვებს უფლებას დატვირთული ქონების რეალიზაციით დაიკმაყოფილოს საკუთარი მოთხოვნა. აღნიშნული ეხება მიწის ნაკვეთებს, შენობა-ნაგებობებს, საწარმოო საშუალებებს, საცხოვრებელ ბინებს, ავტომანქანებს და ა.შ.⁵⁶

4. იპოთეკა

4.1 იპოთეკის აქცესორული ბუნება

იპოთეკა საივთო უზრუნველყოფის აქცესორული საშუალებაა და მისი არსებობა დამოკიდებულია უზრუნველყოფილ მოთხოვნაზე, რომლის გარეშეც არარსებობს იპოთეკა. იპოთეკა წარმოიშობა რეესტრში რეგისტრაციის შედეგად და ამ მომენტისათვის ივარაუდება, რომ უზრუნველყოფილი მოთხოვნაც უკვე არსებობს, მაგალითად სესხი უკვე გაცემულია.⁵⁷

ფორმალურ-სამართლებრივი გაგებით შეიძლება ისეთი შთაბეჭდილება დარჩეს, თითქოს შესაძლოა იპოთეკის წარმოშობა ძირითადი უფლებისგან ავტონომიურადაც. მაგალითად, არ არის გამორიცხული, რომ უზრუნველსაყოფი მოთხოვნა იპოთეკის რეგისტრაციის მომენტისთვის არც იყოს წარმოშობილი და ისე მოხდეს რეგისტრაცია.⁵⁸ როდესაც სესხის ხელშეკრულება დადებულია, მაგრამ მოვალეს ჯერ არ მიუღია კრედიტორისგან თანხა. კომერციული ბანკების პრაქტიკაში საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების დადებამდე ფორმდება იპოთეკის ხელშეკრულება მისი უზრუნველყოფის სახით, რადგან იმისათვის, რომ სესხის თანხა გაიცეს მსესხებელზე საჭიროა კრედიტორს ჰქონდეს ნამდვილი გარიგების საფუძველზე წარმოშობილი უფლება, უზრუნველყოფის სახით. ბუნებრივია, კრედიტორი სანამ არ დარწმუნდება, რომ სესხის გაცემის მომენტისათვის სათანადო

⁵⁴ იქვე, 315

⁵⁵ იქვე, 316

⁵⁶ იქვე, 316

⁵⁷ „კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი“ - ლადო ჭანტურია, გამომცემლობა „სამართალი“ თბილისი, 2012, 62

⁵⁸ იქვე, 63

უზრუნველყოფა აქვს, რომელიც დასტურდება შესაბამისი დოკუმენტით - იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების შემთხვევაში საჯარო რეესტრის დატვირთული ამონაწერით, იქამდე არ გასცემს სესხის თანხას.

გარდა ამისა იპოთეკა შეიძლება გამოყენებულ იქნეს სამომავლო ან პირობით მოთხოვნასთან დაკავშირებით.⁵⁹ უზრუნველსაყოფი მოთხოვნა, სულ ცოტა განსაზღვრული მაინც უნდა იყოს. მოთხოვნის განსაზღვრულობა ნიშნავს, რომ ცნობილია მისი კრედიტორი, მოვალე და საგანი. მოთხოვნის განსაზღვრულობის ერთ-ერთ გამოხატულებად მიიჩნევა, მოთხოვნის დაფიქსირება ფულად თანხაში იპოთეკის რეგისტრაციისთვის აუცილებელია საჯარო რეესტრში იპოთეკის შესახებ გარიგების ე.ი იპოთეკის ხელშეკრულების და არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნის დამფუძნებელი საკრედიტო ხელშეკრულების წარდგენა. თუკი ვალდებულებით-სამართლებრივი გარიგება ბათილია, ეს იწვევს იპოთეკის ბათილობას ან მის შეწყვეტას. უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ბათილობის მატერიალურ-სამართლებრივი შედეგი იპოთეკის შეწყვეტის სახით უდავოა და ამ უკანასკნელის აქცესორულ ბუნებას უსვამს ხაზს.⁶⁰ მაგრამ ფორმალურ-სამართლებრივი გაგებით იპოთეკა არსებობს მანამ, სანამ არ გაუქმდება მისი რეგისტრაცია რეესტრის ჩანაწერის შეცვლის გზით. ბუნებრივია ეს არ ხდება ავტომატურად, იპოთეკის რეგისტრაციის შეწყვეტაც იმავე გზით ხდება, როგორც იპოთეკის რეგისტრაციის წარმოშობა.⁶¹ ძირითადი მოთხოვნის ბათილობა, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრეს აძლევს უფლებას მოითხოვოს იპოთეკის შეწყვეტა და რეგისტრაციის გაუქმება. კომერციული ბანკების შემთხვევაში ხშირად საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება უკვე აღარ არსებობს, ვალდებულება დაფარულია, მაგრამ საჯარო რეესტრის ამონაწერში მაინც ფიქსირდება ვალდებულების გრაფაში იპოთეკის შესახებ ჩანაწერი, რადგან სანამ მსესხებელი არ მოითხოვს ბანკის მხრიდან იპოთეკის ხელშეკრულების გაუქმებას, ბანკი თავისი ინიციატივით არ აუქმებს იპოთეკის უფლებას.

იპოთეკის აქცესორულობას უკავშირდება უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ნამდვილობის საკითხიც, კერძოდ რა ხდება მაშინ, როცა უზრუნველყოფილი მოთხოვნა მოგვიანებით ბათილი აღმჩნება? მაგალითად, თუკი დადებული საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება სასამართლოს მიერ ბათილად გამოცხადდება ხოლო კრედიტორს (ბანკს) ამ ხელშეკრულებით სესხი უკვე გაცემული აქვს? აქ შეიძლება ორი გადაწყვეტა არსებობდეს. პირველი, იმის გამო, რომ ბათილია უზრუნველყოფილი მოთხოვნა, იპოთეკაც უნდა ჩაითვალოს შეწყვეტილად. ასეთ შემთხვევაში კრედიტორის მოთხოვნა, რაც გამოიხატება გაცემული სესხის უკან დაბრუნების მოთხოვნაში, დაუცველი რჩება. ვფიქრობ, სწორედ ამ ფაქტორის გამო ბანკებმა შეიმუშავეს ძირითადი, ჩარჩო ხელშეკრულება, რომელსაც უკავშირდება როგორც იპოთეკის, ასევე საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებები. ამით გარკვეულწილად თავიდან აცილებულია საბანკო კრედიტის ბათილობის

⁵⁹ იქვე, 62

⁶⁰ იქვე, 63

⁶¹ იქვე, 64

შემთხვევაში მის უზრუნველსაყოფად გაფორმებული იპოთეკის ბათილობის რისკი, რამდენადაც საბანკო კრედიტის ბათილობის შემთხვევაში ძირითადი ხელშეკრულება (რომელიც როგორც წესი საკრედიტო პროდუქტებით მომსახურების შესახებ ხელშეკრულების სახით არის ცნობილი) ძალაში რჩება და მასში გათვალისწინებული პუნქტების საფუძველზე იპოთეკის ხელშეკრულება საბანკო კრედიტის ბათილობის დადგენის შემთხვევაშიც ნამდვილია.

ასევე საყურადღებოა, რომ საკრედიტო ხელშეკრულების ბათილობით მოვალეს ეცლება ის სამართლებრივი საფუძველი რითაც ის ფლობს აღებულ სესხს. ამით კრედიტორს უჩნდება ამ ვალის დაბრუნების მოთხოვნის უფლება, რომელიც რჩება უზრუნველყოფის გარეშე. ამიტომ შეიძლება იმის ვარაუდი, რომ იპოთეკა მანამდე რჩება ძალაში, სანამ კრედიტორის მოთხოვნა ვალის უკან დაბრუნების თაობაზე არ შესრულდება და ამით მოვალის ვალდებულება არ შეწყდება. მეორე გადაწყვეტა უფრო სამართლიანია და მის არგუმენტად გამოდგება ის ფაქტი, რომ აღებული სესხის უკან დაბრუნების მოვალეობაც ძირითადი ხელშეკრულებიდან გამომდინარეობს. იპოთეკის დამოკიდებულება უზრუნველყოფის მოთხოვნაზე ნათლად ჩანს სსკ-ის 295-ე მუხლში, რომლის თანახმად იპოთეკა არ შეიძლება გადაეცეს სხვა პირს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გარეშე.⁶²

იპოთეკის აქცესორულობა და ორგანული კავშირი უზრუნველყოფილ მოთხოვნასთან გამოიხატება იმაშიც, რომ იპოთეკიდან გამომდინარე უძრავი ნივთის რეალიზაციის მოთხოვნის ვადის დადგომა დამოკიდებულია, უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაუკმაყოფილებლობაზე, მოვალის მიერ. ამრიგად, კანონით იმპერატიულად არის განსაზღვრული, რომ იპოთეკის განხორციელების ვადა დამოკიდებულია მოთხოვნის შესრულების ვადაზე.

მარტივად, აქცესორულობის საკითხი შემდეგნაირად განისაზღვრება: იპოთეკის საფუძველი ყოველთვის არის ვალდებულება უზრუნველყოფილი უძრავი ქონებით, ძირითადი (უზრუნველსაყოფი) გარიგების გაუქმება გამორიცხავს იპოთეკის უფლების გამოყენების შესაძლებლობას, აქედან გამომდინარე, საქართველოს კანონმდებლობით არააქცესორული იპოთეკა უბრალოდ არ არსებობს⁶³.

იპოთეკის არსებით ნიშანს წარმოადგენს ის, რომ იპოთეკა, კანონის ძალით დაკავშირებულია უზრუნველყოფი მოთხოვნასთან და თაისი მდგომარეობით დამოკიდებულია მასზე. როგორც თავდებობის ან მოძრავ ნივთებზე გირავნობის შემთხვევაში, მოქმედებს აქცესორულობის პრინციპი.⁶⁴

⁶² იქვე, 65

⁶³ იპოთეკა როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება - თამარ შოთაძე, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა 2011,61

⁶⁴ სამართლის საფუძვლები, სანივთო სამართალი 29-ე გამოცემა- ვოლფი/ველენჰოფერი 741, აბზაცი 2

4.2 სტანდარტული იპოთეკა და იპოთეკის მოწმობა

როგორც უკვე აღინიშნა, იპოთეკის, როგორც სანივთო უფლების შინაარსი კანონით არის დადგენილი. ამ შინაარსის ერთ-ერთი ნიშნველოვანი ელემენტია ის, რომ იპოთეკარს უფლება აქვს სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება. ამრიგად, იპოთეკის უპირატესობა არა მხოლოდ იმაშია, რომ იპოთეკარს (კრედიტორს) კონკრეტული უძრავი ნივთიდან შეუძლია დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა არამედ იმაშიც, რომ მას სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში შეუძლია მიიღოს დაკმაყოფილება.

საჯარო რეესტრი საჯაროსამართლებრივი ინსტიტუტია, სადაც ცალკეული კერზოსამართლებრივი უფლების რეგისტრაცია წარაადგენს არა უბრალოდ უფლების ფიქსაციის ინსტიტუტს, არამედ ამ უფლების შექმნის საფუძველს, უფლების წარმოშობის პროცესის ფინალს.⁶⁵

ფორმისა და სამოქალაქო ბრუნვაში მონაწილეობის პირობების მიხედვით სამოქალაქო კოდექსი ერთმანეთისგან განასხვავებს ჩვეულებრივ იპოთეკასა და იპოთეკის მოწმობას. მიუხედავად იმისა, რომ ორივე მათგანის წარმოშობისათვის აუცილებელია რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, სამოქალაქო ბრუნვაში ისინი განსხვავებულად მონაწილეობენ. იპოთეკის მოწმობა ბრუნვაში მონაწილეობს მისი ყოველი ახალი მფლობელის სავალდებულო რეგისტრაციის მოთხოვნის გარეშე.⁶⁶ სამოქალაქო ბრუნვაში იპოთეკის მონაწილეობის გაიოლება, უფრო კონკრეტულად კი, იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობის გამარტივებული პროცედურის შექმნა წარმოადგენდა იპოთეკის მოწმობის შემოღების ერთ-ერთ მიზანს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი იპოთეკის მოწმობას 2007 წლის 29 მაისის საკანონმდებლო ცვლილებამდე არ იცნობდა. მიუხედავად იმისა, რომ იპოთეკის მოწმობის ფართოდ დანერგვის მოლოდინი ჯერჯერობით არ გამართლებულა და ქართულ სამართალში იპოთეკის მოწმობა გამონაკლისს წარმოადგენს ხოლო ჩვეულებრივი იპოთეკა წესს ზოგიერთი ქვეყნის სამართალი საპირისპირო ტენდენციას აჩვენებს. მაგალითად, გერმანულ სამართალში იპოთეკის მოწმობას ბევრად უფრო ხშირად შევხვდებით ვიდრე სტანდარტული წესით გაფორმებულ იპოთეკას. თუ კი ჩვეულებრივი იპოთეკის წარმოშობისათვის აუცილებელია ორი წინაპირობის არსებობა: იპოთეკის ხელშეკრულება და იპოთეკის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, იპოთეკის მოწმობისათვის დამატებით აუცილებელია მესამე წინაპირობა საჯარო რეესტრის მიერ იპოთეკის მოწმობის გაცემა რომელის წარმოადგენს ფასიან ქაღალდს (281-ე მუხლი) და მასზე ვრცელდება ფასიანი ქაღალდების შესახებ საქართველოს კანონით დადგენილი წესები.⁶⁷ რაც იმას ნიშნავს რომ იპოთეკა შემქმნეზე გადადის იპოთეკის მოწმობის გადაცემის გზით,

⁶⁵ მართლმსაჯულება და კანონი N4 (35)'12 - ნ.კვიციანი

⁶⁶ „კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი“ - ლადო ჭანტურია, გამომცემლობა „სამართალი“ თბილისი, 2012, 70

⁶⁷ იქვე, 70

მაშინ როცა ჩვეულებრივი იპოთეკის გადაცემისთვის აუცილებელია შესაბამისი ცვლილების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

იპოთეკა გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში მოწესრიგებულია §§1113-1190 ნორმებში. იპოთეკის დადგენა წარმოადგენს სანივთოსამართლებრივ აქტს (განკარგვით გარიგებას), რომლითაც წარმოიშობა იპოთეკა, როგორც სანივთო უფლება.⁶⁸ იპოთეკა შეიძლება დადგინდეს როგორც რეგისტრირებული, ასევე საბარათე, რომლის დროსაც გაცივმა იპოთეკის მოწმობა. რეგისტრირებული იპოთეკა ხასიათდება იმით, რომ მისი გადაცემისთვის მოითხოვება საადგილმამულო რეესტრში რეგისტრაცია.⁶⁹

4.3 იპოთეკის საგანი

286-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად იპოთეკით შეიძლება დაიტვირთოს უძრავი ნივთი. იპოთეკით შეიძლება დაიტვირთოს მხოლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთი.⁷⁰ სასამართლო პრაქტიკა ასეთ ნივთებს რეგისტრაციაუნარიან ნივთებს უწოდებს. იპოთეკის საგნად გახდომისთვის აუცილებელია უძრავ ნივთზე პირველადი საკუთრების უფლების დარეგისტრირება საჯარო რეესტრში.

პრაქტიკისთვის მნიშვნელოვანია მიწის ნაკვეთებისა და მათზე აღმართული შენობების იპოთეკით დატვირთვის საკითხი. სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობები ამ მიწის ნაკვეთის არსებით ნაწილს წარმოადგენენ რის გამოც ისინი სამოქალაქო ბრუნვაში მონაწილეობენ როგორც ერთი ობიექტი. არ შეიძლება მიწის ნაკვეთის დატვირთვა იპოთეკით მასზე აღმართული კაპიტალური შენობის, მაგალითად სახლის გარეშე და პირიქით, ამ სახლის დატვირთვა იპოთეკით არ შეიძლება იმ მიწის ნაკვეთის გარეშე, რომელზეც ის დგას. მაშინაც კი, როცა ყოველდღიურ ცხოვრებაში საუბარია სახლის დატვირთვაზე იპოთეკით, იგულისხმება მიწის ნაკვეთიც, რომელზეც აღმართულია ეს სახლი.⁷¹

იპოთეკით შეიძლება დაიტვირთოს საცხოვრებელი ბინაც. სასამართლო პრაქტიკაში სადავო იყო საკითხი, იმის შესახებ, ვრცელდება თუ არა იპოთეკა ბინის მიშენებაზე, რომელიც იპოთეკის რეგისტრაციის შემდეგ განხორციელდა. ბინის მიშენება, თუკი ის არ არის რეგისტრირებული ახალ და ცალკე უძრავ ნივთად წარმოადგენს ამ ნივთის გაუმჯობესებას, რომელმაც შეიძლება გავლენა მოახდინოს იპოთეკით დატვირთული ნივთის ღირებულებაზე მისი რეალიზაციისას მაგრამ არა იპოთეკის

⁶⁸ სამართლის საფუძვლები, სანივთო სამართალი 29-ე გამოცემა- ვოლფი/ველენჰოფერი 741, აბზაცი 1

⁶⁹ იქვე, 741 აბზაცი 2

⁷⁰ „კრედიტის უზრუნველთვის სამართალი“ - ლადო ჭანტურია, გამომცემლობა „სამართალი“ თბილისი, 2012, 76

⁷¹ იქვე, 77

უფლებრივ ფარგლებზე.⁷² მიშენებამდე და მიშენების შემდეგაც საუბარია იპოთეკით დატვირთული ერთ უძრავ ნივთზე და ამ ვითარებას მიშენება არ ცვლის. მიშენება შეიძლება დაკვალიფიცირდეს ასევე ბინის არსებით შემადგენელ ნაწილად სსკ 150-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით და ამ საფუძვლითაც იგი იზიარებს იპოთეკით დატვირთული ბინის სამართლებრივ ბედს.

სადავო შეძლება იყოს საკითხი იმ შემთხვევაში, როცა მიშენება ცალკე ობიექტად იქნება რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, თუკი ახალი ბინა შეფასდება, როგორც არსებული ბინის გაყოფა, მაშინ იპოთეკით უნდა დაიტვირთოს ორივე ბინა, მაგრამ თუ მიშენება დარეგისტრირდება როგორც ახალი ბინა, მაშინ უკვე არსებული იპოთეკა მასზე არ გავრცელდება, რადგან ამ დროს საქმე გვაქვს სრულიად სხვა ობიექტთან, რომელიც იპოთეკის დადგენის დროს საერთოდ არ არსებობდა.⁷³

პრობლემატურია დაუსრულებელი შენობა-ნაგებობის იპოთეკით დატვირთვის სამართლებრივი მოწესრიგება. განსაკუთრებით ეხება ეს იმ შემთხვევებს, როცა ერთი მიწის ნაკვეთზე შენდება მრავალბინიანი სახლი და მშენებლობის დასრულების შემდეგ ხდება აშენებული ბინების გასხვისება. ამ დროს ერთამანეთისგან უნდა განვასხვაოთ ორი მდგომარეობა.⁷⁴ პირველი, მშენებლობის პროცესის დროს იპოთეკის საგანს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთი, რომელზეც მშენებლობის პროცესის კვალობაზე აღიმართება მრავალბინიანი სახლი, აქ სამართლებრივი მდგომარეობა შედარებით ნათელია, რადგან ეს მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს რეგისტრირებული მესაკუთრის ობიექტს, რომელიც დატვირთულია იპოთეკით. მეორე, სირთულე იწყება მაშინ, როცა, მშენებლობის დასრულების შემდეგ ხდება ცალკეული ბინების გაყიდვა, ამ დროს ყოველი ბინა უნდა ჩაითვალოს იპოთეკის საგნად და დაიტვირთოს იპოთეკით წილობრივად, ბინათა მესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონის მიხედვით, შესაბამისად გამოყენებულ უნდა იქნეს სსკ-ის 287-ე მუხლი.

საბანკო კრედიტის უზრუნველსაყოფად გაფორმებული იპოთეკის საგანი აუცილებელია იყოს კარგად იდენტიფიცირებადი უძრავი ქონება. როდესაც იდენტიფიცირების რისკი არსებობს კომერციული ბანკები ითხოვენ მსესხებლისგან მთელი რიგი მოქმედებების შესრულებას, რომელიც მკაფიოდ გამოკვეთავს უზრუნველყოფის ობიექტს. მაგალითისთვის ისინი სესხის გასაცემად ითხოვენ უძრავი ქონების გამოიჯენას, კომერციულ ფართსა თუ საცხოვრებელ ბინაზე ნომრის მინიჭებას, რეალური (ზუსტი) კვადრატულობის რეგისტრაციას, თუკი არ არის დარეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.

იპოთეკის საგნის იდენტიფიკაცია, მართალია, მნიშვნელოვანი საკითხია, მაგრამ პრაქტიკისთვის ასევე მნიშვნელოვანია იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის ნაყოფისა და საკუთვნებლის ბედი. კანონი ნაყოფთან დაკავშირებით ორგვარ რეჟიმს განამტკიცებს: პირველი, იპოთეკით დატვირთვის მომენტიდან და, მეორე,

⁷² იქვე 78

⁷³ იქვე, 78

⁷⁴ იქვე, 78

რეალიზაციის დაწყებიდან. პირველ შემთხვევაში იპოთეკა არ ვრცელდება უძრავი ნივთის ნაყოფზე სსკ-ის 293-ე მუხლის თანახმად, რაც იმას ნიშნავს, რომ იპოთეკის არსებობის მთელი პერიოდის მანძილზე უძრავი ნივთის მესაკუთრეს უფლება აქვს მიიღოს ნაყოფი შეუზღუდავად.⁷⁵ მაგალითად, თუკი სასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი დატვირთულია იპოთეკით, ამ ნაკვეთიდან მიღებული მოსავალი მესაკუთრის საკუთრებაა, ეს მდგომარეობა იცვლება იმ მომენტიდან როცა გამოცხადდება აუქციონი ან სასამართლო მიიღებს გადაწყვეტილებას უძრავი ნივთის რეალიზაციის შესახებ: ამ დროიდან მესაკუთრე კარგავს უფლებას, დაიტოვოს ნივთის ნაყოფი (სსკ-ის 303 მუხლი).⁷⁶

იპოთეკის საგანი შეიძლება იყოს აღნაგობის უფლებაც, აღნაგობის უფლება ამ გაგებით უთანაბრდება უძრავ ნივთებს და მის მიმართ გამოიყენება უძრავი ნივთების შეძენისა და გასხვისებისათვის გათვალისწინებული წესები. იპოთეკარის მხრიდან მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, ხდება აღნაგობის უფლების რეალიზაცია ან საკუთრებაში გადაცემა და არა თვით იმ უძრავი ქონების , რომელზეც წარმოშობილია აღნაგობის უფლება.⁷⁷

იპოთეკის ხელშეკრულების საგანი შეიძლება იყოს მხოლოდ კომერციულ ბანკთან წინასწარ შეთანხმებული და ბანკის ექსპერტების მიერ შეფასებული უძრავი ქონება, მიწის ნაკვეთი, კომერციული ფართი, საცხოვრებელი სახლი ან საცხოვრებელი ბინა.⁷⁸ იპოთეკის ხელშეკრულება მხარეთა ხელშეკრულებით შეიძლება დამოწმდეს სანოტარო წესით და სავალდებულო სახით რეგისტრირდება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

4.4 იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეები

იპოთეკის ხელშეკრულების მონაწილეები არიან იპოთეკარი, ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის კრედიტორი და მესაკუთრე, რომლის უძრავი ნივთიც არის იპოთეკით დატვირთული. იპოთეკარს შეუძლია მოითხოვოს როგორც ძირითადი ვალდებულების შესრულება, ისე იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაცია და მის საკუთრებაში გადაცემა.

იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრე, თუკი იგი იმავდროულად არ არის იპოთეკარის პირადი მოვალე არ არის ვალდებული შეასრულოს მოვალის ვალდებულებანი.⁷⁹ მას მხოლოდ დატვირთული ნივთის რეალიზაციის, თმენისა ან იპოთეკარისთვის საკუთრების გადაცემის ვალდებულება ეკისრება მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მიუხედავად ამისა, სამოქალაქო

⁷⁵ იქვე, 79

⁷⁶ იქვე, 79

⁷⁷ იქვე, 80

⁷⁸ „საბანკო სამართალი“ - ზვიად გაბონია, გამომცემლობა „იურისტების სამყარო“ - თბილისი 2017, 224

⁷⁹ „კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი“ - ლადო ჭანტურია, გამომცემლობა „სამართალი“ - თბილისი, 2012 , გვ 81

კოდექსი იპოთეკით დატვირთული ნივთის მესაკუთრეს აძლევს თავდაცვის შესაძლებლობას და მას ანიჭებს იპოთეკარის მიმართ ყველა იმ შესაგებლის გამოყენების უფლებას, რომელიც პირად მოვალეს აქვს (სსკ-ის 291-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

იპოთეკის თავისებურება, გირავნობისაგან განსხვავებით მდგომარეობს იმაში, რომ იპოთეკით დატვირთული ნივთი იმყოფება მესაკუთრის მფლობელობაში. ეს ფაქტი იპოთეკარისთვის განსაზღვრული საფრთხის შემცველია, რადგან მესაკუთრის არაკეთილსინდისიერმა დამოკიდებულებამ შეიძლება ამ ნივთის დაზიანება და მისი ღირებულების შემცირება გამოიწვიოს, რაც მოთხოვნის უზრუნველყოფას ეჭვქვეშ აყენებს. ეს რომ არ მოხდეს, სამოქალაქო კოდექსი უძრავი ნივთის მესაკუთრეს აკისრებს გარკვეულ ვალდებულებებს, რომლებიც მესაკუთრის მიმართ იპოთეკარის მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს.

მესაკუთრე, რომლის უძრავი ნივთიც იპოთეკით არის დატვირთული არ ცვლის კრედიტორი-იპოთეკარის პირად მოვალეს და არ არის ვალდებული ამ უკანასკნელის ვალდებულება შეასრულოს. მას მხოლოდ უძრავი ნივთის რეალიზაციის თმენის ან უძრავ ნივთზე იპოთეკარისთვის საკუთრების გადაცემის ვალდებულება ეკისრება. ამით მესაკუთრე კარგავს თავის საკუთრებას უძრავ ნივთზე, რაც ბუნებრივია არ შედის მის ინტერესებში. ყველაზე მარტივი შემთხვევა ასეთ დროს არის, როცა მესაკუთრე არის პირადი მოვალე და იგი აკმაყოფილებს კრედიტორს, ე.ი უზრუნებს მას სესხს, ამის შედეგად არსებობას წყვეტს უზრუნველყოფილი მოთხოვნა და იპოთეკა სსკ-ის 288 მუხლის თანახმად გადადის მესაკუთრეზე, რომელსაც წარმოემოხა საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერის შეცვლის მოთხოვნის უფლება, რადგან მოთხოვნის არსებობის გამო წყდება იპოთეკაც.

უზრუნველყოფილი ვალდებულების (მოთხოვნის) შეუსრულებლობა, ან შესრულების გაჭიანურება მოვალის მიერ იპოთეკარს ანიჭებს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების უფლებას იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის საფუძველზე. ამ მიზნით იპოთეკარს შეუძლია მოითხოვოს ან საკუთრების გადაცემა უძრავ ნივთზე (მე-300 მუხლი) ანდა უძრავი ნივთის რეალიზაცია (301-ე მუხლი) ორივე ამ შესაძლებლობის გამოყენება გარკვეულ შესაძლებლობებთან არის დაკავშირებული.

როგორც უძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემა კრედიტორისათვის, ისე უძრავი ნივთის რეალიზაცია შეიძლება განხორციელდეს რეალიზაციის როგორც სასამართლო, ისე არასამართლო ფორმების გამოყენებით, როგორც ნებაყოფლობით, ისე იძულებითი აღსრულების საშუალებით. აქედან გამომდინარე, იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ფორმები დივერსიფიცირებულია საქართველოში.

4.5 საბანკო კრედიტის უზრუნველსაყოფად გაფორმებული იპოთეკა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, იპოთეკით შესაძლებელია უზრუნველყოფილ იქნეს ნებისმიერი შინაარსის ვალდებულება სსკ-ის 286 მუხლით იპოთეკა უზრუნველყოფს კრედიტორის მოთხოვნას რომელიც შესაძლებელია ნებისმიერი შინაარსის ვალდებულებიდან გამომდინარეობდეს. მიუხედავად საკანონმდებლო რეგლამენტაციისა, იპოთეკა ძირითადად გამოიყენება მომეტებული ფინანსური რისკის მატარებელი ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად.⁸⁰ აქედან გამომდინარე, ფინანსურ ურთიერთობებში გავრცელებულია იპოთეკის, ფულადი ვალდებულებების უზრუნველყოფის საშუალების სახით გამოყენების შემთხვევები.

საკრედიტო სფეროში გავრცელებულ კრედიტორებს საბანკო დაწესებულებები და საბანკო დაწესებულებები წარმოადგენენ. კრედიტის გაცემა მათი საქმიანობის ძირითადი სახეა. იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულება, როგორც წესი, ემყარება განსაზღვრულობის პრინციპს. არსებობს ზოგადი წესი, რომელიც ვრცელდება ყველა ტიპის ვალდებულებაზე. აუცილებელია, რომ ვალდებულების საფუძველზე კრედიტორის მოთხოვნა გამოხატულ იქნეს ფულადი ფორმით. მთავარი მოთხოვნა, რომელიც ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოიშობა, იპოთეკის აღსრულების ეტაპზე უნდა იყოს ზუსტად განსაზღვრული. უძრავი ქონების რეალიზაცია შესაძლებელია მხოლოდ უზრუნველყოფილი, განსაზღვრული ვალდებულებების არსებობისას, უზრუნველსაყოფი ვალდებულების განსაზღვრულობის საკითხისადმი მოთხოვნები, სხვადასხვა ქვეყანაში სხვადასხვაგვარია. ბანკების საკრედიტო პრაქტიკაში მეტად გავრცელებულია უზრუნველსაყოფი ვალდებულებიდან წარმოშობილი მოთხოვნის მაქსიმალური ზღვრის დადგენა.⁸¹ მოთხოვნის ამგვარი დადგენილება ამცირებს კრედიტორსა და მოვალეს შორის თანხის ოდენობაზე სამართლებრივი დავის ალბათობას. საკრედიტო მოთხოვნილების მაქსიმალური თანხის მითითება იძლევა შესაძლებლობას გაზარდოს გამჭვირვალობის ხარისხი, რომელიც მიიღწევა არსებული და პოტენციური კრედიტორებისთვის ძირითადი მოთხოვნის თაობაზე ინფორმაციის მიწოდების გზით. საკრედიტო ლიმიტის არსებობის შემთხვევაში, იპოთეკის საგნის რეალიზაციის დროს, კრედიტორს შესაძლოა სრულად არც ქონდეს ათვისებული მთლიანი საკრედიტო ლიმიტის მოცულობა, სწორედ ასეთ შემთხვევებში საჭიროა სახელშეკრულებლო ურთიერთობის დასაწყისში არსებული კრედიტის მოცულობის დაზუსტება და დადგენა, რადგან მოთხოვნის რაოდენობა უნდა დაკმაყოფილდეს უზრუნველყოფის საგნის რეალიზაციით.

კერძოსამართლებრივი ურთიერთობიდან წარმოშობილი მოთხოვნა ურთიერთობის შინაარსიდან გამომდინარე შესაძლებელია სხვადასხვა სახის იყოს. იპოთეკით

⁸⁰ იპოთეკა როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება- თამარ შოთაძე, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა 2011, 58

⁸¹ იქვე, 58

უზრუნველყოფილი საბანკო კრედიტის საფუძველზე იპოთეკარს (კრედიტორს) წარმოემოხა სხვადასხვა შინაარსის მოთხოვნა. მოთხოვნათა სიმრავლის მიუხედავად, იპოთეკით ხდება ძირითადი ვალდებულების შესრულების მოთხოვნის უზრუნველყოფა.⁸²

მოთხოვნა, რომელიც იპოთეკით უზრუნველყოფილ საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებას უკავშირდება, ატარებს შემდეგ ხასიათს: კრედიტორის მოთხოვნის პირველადი შინაარსი უკავშირდება ძირითადი ვალდებულების შესრულებას, ხოლო მისი დარღვევის შემთხვევაში ხდება მისი შეცვლა იპოთეკის საგნის რეალიზაციის მოთხოვნის უფლებით. იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ეტაპზე კრედიტორს ძირითადი ვალდებულების შესრულების უფლება ერთმევა.⁸³

საქართველოში მოთხოვნის შესრულებამდე არსებობის წესის დადგენას წინ უძღვოდა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის გადაწყვეტილება, რომელმაც დააზუსტა საქართველოს კანონმდებლობასა და სასამართლო პრაქტიკაში მოთხოვნის შესრულებასთან იპოთეკის უფლების წლის თანაფარდობის საკითხი.⁸⁴ „სამოქალაქო კოდექსში 2007 წლის 29 ივნისს განხორციელებული ცვლილებებით არსებითად შეიცვალა გირავნობისა და იპოთეკის საგნის რეალიზაციისა და მოგირავნის (იპოთეკარის) მოთხოვნის დაკმაყოფილების პირობები. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 254-ე მუხლის თანახმად, კრედიტორი (მოგირავნე) იძენს უფლებას, დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა დაგირავებული ქონების (გირავნობის საგნის) რეალიზაციით ან მხარეთა შეთანხმებით – მისი საკუთრებაში მიღებით მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში, ხოლო 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 (იპოთეკა), რაც თავის მხრივ განსაზღვრავს, იპოთეკით უზრუნველყოფილი კრედიტორის დაკმაყოფილების საშუალებებს: ნივთის რეალიზაციით, ან ამ ნივთის საკუთრებაში გადაცემით. საგნის რეალიზაციისას ან საკუთრებაში გადაცემისას, მიუხედავად იმისა ამონაგები თანხა ფარავს თუ არა უზრუნველყოფილ მოთხოვნას მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ჩაითვლება, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

4.6 იპოთეკის ხელშეკრულების ფორმა

იპოთეკით უზრუნველყოფილი საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება იდება წერილობითი ფორმით, ორი დამოუკიდებელი გარიგების კომბინაცია ერთიანი ხელშეკრულების სახით განაპირობებს მათ ერთიან სახელშეკრულებო მიზანს. ხელშეკრულების ფორმის მიმართ წაყენებული მოთხოვნები უნდა იყოს მარტივი და

⁸² იქვე, 60

⁸³ იქვე, 60

⁸⁴ იქვე, 62

ეკონომიური. იპოთეკით უზრუნველყოფილი საკრედიტო ხელშეკრულება შედგენილ უნდა იქნეს იმ ფორმით, რომელიც წარმოადგენს საკმარის მტკიცებულებას და რომელიც თან ერთვის იპოთეკის საფუძველზე წარდგენილ ნებისმიერ მოტხოვნას სასამართლოში. წერილობითი ფორმის უპირატესობა და პრიორიტეტულობა მრავალი მიზეზით არის განპირობებული, მას ირჩევენ მხარეები, რომლებიც დაინტერესებულნი არიან ურთიერთობის სამართლებრივი შედეგებით.⁸⁵ მხარეები მისწრაფიან დადონ წერილობითი ხელშეკრულება, რომელიც მომავალში შეასრულებს მტკიცებულების ფუნქციას. კონტრაქტი ავალდებულებს მხარეებს გაათვიცნობიერონ მათი ეკონომიკური პოზიციის მნიშვნელობა, და ბოლოს, კონტრაქტი იძლევა არა სახელშეკრულებო მხარეების, არამედ მესამე პირებისათვის შესაძლებლობას, გააკონტროლონ ხელშეკრულების შინაარსი.⁸⁶ როდესაც საბანკო დაწესებულება აფორმებს მსესხებელთან იპოთეკის ხელშეკრულებას, სავალდებულო აღარ არის ხელშეკრულების შინაარსის ნოტარიული დამოწმება, საკმარისია მხოლოდ ხელმოწერების სათანადო წესით დამოწმება.

საბანკო კრედიტზე მოთხოვნათა მკვეთრმა ზრდამ განაპირობა ის ფაქტი, რომ დღეს საბანკო სექტორის მიერ იპოთეკით უზრუნველყოფილი საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება გვევლინება, როგორც მრავალჯერადი გამოყენებისათვის შექმნილი სტანდარტული პირობების მატარებელი ხელშეკრულება, რომელიც ბანკის მიერ ცალმხრივად ჩამოყალიბებული პირობების „კატალოგს წარმოადგენს“. მოვალის მიერ სახელშეკრულებო პირობების აღიარება და მასზე თანხმობა ხელმოწერით გამოიხატება.⁸⁷

5. გირავნობა

5.1 გირავნობის ცნება, მისი შინაარსი

გირავნობა შეიძლება გამოყენებულ იქნეს, როგორც ფულადი ისე არაფულადი მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად. თუმცა დოქტრინაში არსებობს მოსაზრება, რომ არაფულადი მოთხოვნის კონტექსტში გირავნობის ინსტიტუტის გამოყენება იმდენად არაზუნებრივია, რომ კანონმდებელი იძულებული გახდა ეს შემთხვევა კიდევ უფრო დაეკონკრეტებინა, თუმცა ამით კიდევ უფრო მეტი გაურკვევლობა წარმოიშვა, კერძოდ გირავნობა რომელიც უზრუნველყოფს არაფულად მოთხოვნას მხოლოდ იმ შემთხვევაშია ნამდვილი თუ შესაძლებელია მისი გამოხატვა ფულადი ფორმით (სსკ-ის 254-ე მუხლის მე-4 ნაწილი). გირავნობა კრედიტის უზრუნველყოფის მეტად გავრცელებული საშუალებაა. მოძრავი ნივთი

⁸⁵ იქვე, 76

⁸⁶ იქვე, 76

⁸⁷ იპოთეკა როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება- თამარ შოთაძე, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა 2011, 78

და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე რომელთა გადაცემაც სხვა პირთათვის დასაშვებია, შეიძლება გამოყენებული იქნეს მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად და კრედიტორ (მოგირავნე) იძენს სხვა კრედიტორთან შედარებით უფლებას, დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა დაგირავებული ქონების ხარჯზე, ამდენად, გირავნობის უფლება შეიძლება დადგინდეს მხოლოდ გადაცემაუნარიან არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეებზე-უფლებებსა და მოთხოვნებზე. გირავნობით ხდება კონკრეტული მოთხოვნის უზრუნველყოფა, ასეთი მოთხოვნა შეიძლება მოდიოდეს სესხიდან , დელიქტიდან ანდა უსაფუძვლო გამდიდრებიდან. არაა აუცილებელი ეს იყოს ფულადი მოთხოვნა. გირავნობა შეიძლება გავრცელდეს პროცენტსა და პირგასამტეხლოზე, ასევე ვადისგადაცილებიდან გამომდინარე ზიანი ან ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნაზე, რომელიც ვალდებულებების შეუსრულებლობას ახლავს, უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ანგარიშში შედის. ამავდროულად, მხარეებს შეუძლიათ დაადგინონ სხვაგვარი წესიც, მაგალითად, დამგირავებელმა და მოგირავნემ გირავნობის ხელშეკრულებით შეიძლება დაადგინონ, რომ სესხის პროცენტის უზრუნველყოფა არხდება გირავნობით. სამოქალაქო კოდექსი იცნობს გირავნობის ორ სახეს - სახელშეკრულებო და კანონისმიერი გირავნობას, ასევე, საპროცესო სამართალი ითვალისწინებს ყადაღისმიერი გირავნობის ცნებას, ყველაზე გავრცელებულია სახელშეკრულებო გირავნობა, იგი წარმოადგენს მხარეთა შეთანხმების რეზულტატს და ამდენად მოვალის დაუკითხავად, მისი თავისუფალი გადაწყვეტილების გარეშე არ წარმოიშობა.⁸⁸ კანონისმიერი გირავნობის თვისებაა, რომ გირავნობის უფლება მოვალისაგან დაუკითხავად ჩნდება, ეს უფლება კანონითაა გათვალისწინებული და ამდენად, კანონის ნორმატიული ნების შედეგია. მოვალემ, როგორც სახელშეკრულებო ურთიერთობის უშუალო მონაწილემ იცის ამ უფლების შესახებ.

მართალია, სამოქალაქო კოდექსი გირავნობას, როგორც კრედიტის უზრუნველყოფის სანივთო საშუალებას , დაწვრილებით აწესრიგებს და მას მრავალრიცხოვან ნორმებსაც უძღვნის, რეალურად იგი მხოლოდ მცირე კრედიტების უზრუნველსაყოფად გამოიყენება და მას იპოთეკის მსგავსი ეკონომიკური მნიშვნელობა არ ენიჭება. ის უპირატესად წვრილმანი საყოფაცხოვრებო სესხების უზრუნველყოფის საშუალებაა, რომლის დროსაც მოქალაქეები ან ორგანიზაციები გირავნობის სახით საყოფაცხოვრებო მოხმარების საგნებს ან სხვა მოძრავ ნივთებს იყენებენ, თუმცა, ეკონომიკურად ღარიბ საზოგადოებაში, განსაკუთრებით ლომბარდების საქმიანობისას, გირავნობა მნიშვნელოვან როლს ასრულებს.⁸⁹

გირავნობის ლეგალური ცნება მოცემულია სსკ-ის 254 მუხლის პირველ ნაწილში, რომლის თანამხად კრედიტორი (მოგირავნე) უფლებამოსილია დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა დაგირავებული ნივთის (გირავნობის საგნის) რეალიზაციით ან მხარეთა შეთანხმებით - ამ ნივთის (გირავნობის საგნის) რეალიზაციით ან მხარეთა

⁸⁸ „მომრავი ნივთით მოთხოვნის უზრუნველყოფა ქართულ სამართალში“ - მართლმსაჯულება და კანონი - თამარ ზარანდია, თეა ჯუღელი, 30

⁸⁹ „კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი“ - ლადო ჭანტურია, გამომცემლობა „სამართალი“ თბილისი, 2012 , 121

შეთანხმებით- ამ ნივთის საკუთრებაში მიღებით მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში. გარდა ამისა, მოგირავნეს სხვა კრედიტორებთან შედარებით, რომლებიც არ არიან გირავნობით უზრუნველყოფილი, აქვს თავისი მოთხოვნის უპირატესი დაკმაყოფილების უფლება (254-ე მუხლის მეორე ნაწილი).⁹⁰

გირავნობა არის სანივთო უფლება სხვის ნივთზე, რომლის შინაარსი განსაზღვრულია კანონით. შეთანხმება გირავნობის შესახებ, ე.ი გირავნობის ხელშეკრულება კი წარმოადგენს ვალდებულებით-სამართლებრივ ხელშეკრულებას, მიუხედავად იმისა, რომ სანივთო სამართალშია მოთავსებული და ის ორხრივ უფლება-მოვალეობებს წარმოშობს ხელშეკრულების მხარეებისთვის. იმის გამო, რომ გირავნობის ხელშეკრულების შინაარსი არსებითად კანონით არის დადგენილი, მას სამართლიანად მიიჩნევენ კანონისმიერ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობად.

გირავნობა, როგორც სანივთო უფლება აბსოლიტური უფლებაა, ხოლო გირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე რელატიურია. როგორც აბსოლიტური უფლება გირავნობა სარგებლობს აბსოლუტური დაცვით: მოგირავნეს რომელიც ფლობს დამგირავებლის ნივთს ისევე აქვს ვინდიკაციისა და ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნის უფლებები, როგორც მესაკუთრეს .

გირავნობა წარმოადგენს უზრუნველყოფის აქცესორულ საშუალებას. იგი მთლიანად არის დამოკიდებული უზრუნველყოფილ მოთხოვნაზე და მის გარეშე არ არსებობს. გირავნობა წარმოიშობა მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად და წყდება მოთხოვნის შეწყვეტასთან ერთად. გირავნობის გადაცემა მესამე პირისთვის უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გარეშე შეუძლებელია. ხოლო მოთხოვნის გადაცემით ახალ კრედიტორზე ავტომატურად გადადის გირავნობაც (სსკ-ის 269-ე მუხლის 1 პუნქტი). მაგალითად, გაცემული საბანკო კრედიტის უზრუნველსაყოფად ბანკმა ან სხვა ლიცენზირებულმა საფინანსო ინსტიტუტმა გირაოდ დაიტოვა მოვალის ავტომანქანა ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე ბანკი შეიძინა სხვა კომპანიამ და ვალის დაბრუნების მოთხოვნაც გადავიდა შემძენზე ამ მოთხოვნასთან ერთად ახალ კრედიტორზე (შემძენზე) გადავიდა გირავნობაც.⁹¹

მოდრავ ნივთებზე სანივთო რეალიზაციის სანივთო უფლების სახით გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს გირავნობის უფლებას (§§1204 და შემდ.) , რა თქმა უნდა, გირავნობის უფლების უარყოფითი მხარე მდგომარეობს იმაში, რომ კრედიტის გამცემ კრედიტორს უნდა გადაეცეს ნივთზე მფლობელობა (§1205; ე.წ მფლობელობითი გირავნობა ან გირავნობა მოძრავი ნივთის გადაცემით (Faustfand)

⁹⁰ იქვე, 121

⁹¹ „კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი“ - ლადო ჭანტურია, გამომცემლობა „სამართალი“ თბილისი, 2012 , 122

და, შესაბამისად, ნივთის მესაკუთრეს აღარ შეუძლია ნივთის გამოყენება თავის წარმოებაში ან საწარმოში⁹².

5.2 გირავნობის სახეები

გირავნობის სახეებად დაყოფის კუთხით ყველაზე გავრცელებული გირავნობის უფლების კანონისმიერ და სახელშეკრულებო გირავნობად კლასიფიკაციაა. ამ დაყოფის პრაქტიკული მნიშვნელობა დიდია, რადგან თითოეული მათგანისთვის დადგენილია წარმოშობის და გამოყენების განსხვავებული წესები და პირობები, ამიტომ მათი განხილვა ამ განსაზღვრების ხაზგასმის მიზნით მიზანშეწონილია.

გერმანიის სამოქალაქ კოდექსის თანახმად სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში წარმოშობილი მოთხოვნების გამო კანონი ხშირ შემთხვევებში ითვალისწინებს იმას, რომ კონტრაქტს აღნიშნული მოთხოვნების (მაგ., ქირის თანხის მოთხოვნა) უზრუნველსაყოფად ჰქონდეს გირავნობა მეორე კონტრაქტის კუთვნილ საგნებზე, რამდენადაც, აღნიშნული საგნები ჩართულია სახელშეკრულებო ურთიერთობაში.⁹³ ამდენად, გამჭირქავებელს და მეიჯარეს კანონის ძალით აქვთ გირავნობა დამქირავებლის ან მოიჯარის მიერ შეტანილ ნივთებზე (§§562, 578, 592).

კანონისმიერი გირავნობა, ძირითადად, გამოიყენება გრძელვადიან სახელშეკრულებო ურთიერთობებში, ასე მაგალითად თუ ბინის დამგირავებელმა არ გადაიხადა ბინის ქირა, გამჭირავებელს აქვს გირავნობის უფლება დამქირავებლის მიერ ბინაში შეტანილ ნივთზე.

სახელშეკრულებო გირავნობა, თავის მხრივ, იყოფა მფლობელობით და რეგისტრირებულ გირავნობად. იმდენად, რამდენადაც, საუბარი გვაქვს საბანკო კრედიტის უზრუნველსაყოფად გაფორმებულ გირავნობაზე, ვგულისმობთ სახელშეკრულებო გირავნობას.

განსხვავების მიუხედავად გირავნობის ყველა ნაირსახეობას აქ ერთი საერთო: ისინი წარმოადგენენ უზრუნველყოფის აქცესორულ საშუალებას ცალკეულ მოძრავ ნივთებზე თუ უფლებებზე.

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი ქართული სამოქალაქო კოდექსის მსგავსად ითვალისწინებს დაყადაღებიდან წარმოშობილ გირავნობის უფლებას. კრედიტორს თავისი მოთხოვნების იძრულებითი დაკმაყოფილებისათვის შეუძლია მოძრავი ნივთების (§§ 808 და შემდ. ZPO), ისევე როგორც მოთხოვნებისა (§§ 828 და შემდ. ZPO) და სხვა უფლებების (§ 857 . ZPO) იძულებითი აღსრულების პროცესში დაყადაღება.⁹⁴ დაყადაღების შედეგად კრედიტორი იძენს გირავნობის უფლებას,

⁹² სამართლის საფუძვლები, სანივთო სამართალი 29-ე გამოცემა- ვოლფი/ველენჰოფერი 250გვ, აბზაცი 6

⁹³ იქვე, 357გვ, აბზაცი 3

⁹⁴ იქვე, 357, აბზაცი 4

რომელსაც დაყადაღებიდან წარმოშობილ გირანობის უფლებას უწოდებენ.⁹⁵ აღნიშნული პირს ანიშებს უფლებამოსილებას, რომ გარიგების საფუძველზე დადგენილი გირავნობის შედეგად იქონიოს უფლება ნივთებზე, რამდენადაც იძულებითი აღსრულების პროცესში არ არის გათვალისწინებული ამ ტიპის გირავნობისათვის დადგენილი სპეციალური ნორმები.

5.2.1 მფლობელობითი გირავნობა

მფლობელობითი გირავნობა გირავნობის ყველაზე გავრცელებული სახეა. ამ დროს გირავნობის საგანი გადადის მოგირავნის მფლობელობაში და მოვალის მიერ ვლდებულების შესრულებამდე მასთან რჩება. მაგალითად, ლობარდში აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად მსესხებელი ლობარდს უტოვებს თავის მობილურ ტელეფონს ან ბანკში აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად მოვალე თავის ავტომანქანას ბანკს გადასცემს მფლობელობაში.⁹⁶

შეიძლება ითქვას, რომ რეგისტრირებული გირავნობის წარმოშობამდე გირავნობის ერთადერთი ფორმა მფლობელობითი გირავნობა იყო. გირავნობის საგნის გადასვლა მოგირავნის მფლობელობაში განასხვავებდა მას იპოთეკისგან რომლის დროსაც იპოთეკით დატვირთული ნივთი მესაკუთრის მფლობელობაში რჩება.

მოგირავნის მფლობელობაში გირავნობის საგნის გადასვლის გამო კანონი მოგირავნეს ამ ნივთის მოვლასთან დაკავშირებით დამატებით ვალდებულებებს აკისრებს, მაგალითად : მოგირავნეს ეკისრება მის მფლობელობაში არსებული გირავნობის საგნის სათანადოდ მოვლა-შენახვის ვალდებულება.

მფლობელობითი გირავნობის დროს გირავნობის საგანი შეიძლება გადაეცეს როგორც მოგირავნეს ,ისე მოგირავნის მიერ განსაზღვრულ მესამე პირს, მაგალითად, ბანკს, მთავარია, რომ გირავნობის საგანი არ იმყოფება დამგირავებლის მფლობელობაში.⁹⁷

მფლობელობითი გირავნობის დიდი უპირატესობა იმაში მდგომარეობს, რომ კრედიტორს ზედმეტი ფორმალუბებისა და ბარიერების გარეშე შეუძლია გირაოს რეალიზაციის მეშვეობით დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა. ამას აიოლებს ის ფაქტი რომ გირავნობის საგანი მის მფლობელობაშია და ფაქტობრივი კონტროლის საშუალება აქვს. ეს განაპირობებს სამომხმარებლო სესხების დროს მფლობელობითი გირავნობის ფართოდ გამოყენებას. რეგისტრირებული გირავნობა თანამედროვე სამართალში შედარებით ახალ მოვლენას წარმოადგენს და მისი წარმოშობის აუცილებლობა განაპირობა დამგირავებლისთვის გირავნობის საგანზე გირავნობის შენარჩუნების, ხოლო კრედიტორისათვის გარანტირებული უფლების მინიჭების მიზანშეწონილობა. რეგისტრირებული გირავნობის შემოღებამდე კრედიტორის უზრუნველყოფა ხდებოდა მისთვის საკუთრების გადაფორმებით, ხოლო

⁹⁵ იქვე, 357, აბზაცი 4

⁹⁶ „კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი“ - ლადო ჭანტურია, გამომცემლობა „სამართალი“ თბილისი, 2012, 123

⁹⁷ იქვე, 123

უზრუნველყოფის საგანზე დამგირავებლის მფლობელობის დატოვებით, რასაც მაგალითად გერმანულ სამართალში უზრუნველმყოფი საკუთრება ეწოდება .

5.2.2 რეგისტრირებული გირავნობა

სამოქალაქო სამართლის თანამედროვე კოდიფიკაციებში რეგისტრირებული გირავნობა ჩვეულებრივი მოვლენაა და ამიტომ უზრუნველმყოფი საკუთრების ადგილი ამ ინსტიტუტმა დაიკავა.⁹⁸

რეგისტრირებული გირავნობის შეთხვევაში, გირავნობას უზრუნველყოფს არა ნივთის მფლობელობაში გადაცემა, არამედ გირავნობის რეგისტრაციის ფაქტი. ხელშეკრულება რეგისტრირებული გირავნობის თაობაზე ასევე, მოითხოვს წერილობითი ფორმის დაცვას, სამოქალაქო კოდექსის 258-ე ნაწილის ჩათვლის იმ აუცილებელ რეკვიზიტებს , რაც უნდა აისახოს, გარიგებაში, კერძოდ: ა) შედგენის თარიღი, ბ) მონაცემების მოგირავნის, დამგირავებლის , შესაძლო მოვალე მესამე პირის შესახებ, გ) გირავნობის საგნის ზოგადი ან სპეციალური ნიშნებით აღწერა, ისე, რომ შესაძლებელი იყოს მისი განსაზღვრა, დ) უზრუნველყოფილი ძირითადი მოთხოვნის ზოგადი, ან კონკრეტული აღწერა და მაქსიმალური თანხა, რომლის ფარგლებშიც უნდა დაკნაყოფილდეს უზრუნველყოფილი მოთხოვნა.⁹⁹

რეგისტრირებული გირავნობის დროს გირავნობის საგანი რჩება დამგირავებლის მფლობელობაში, მაგრამ კრედიტორის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად ამ ნივთის ან უფლების დატვირთვა გირავნობით ფორმდება მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციის გზით, საჯარო რეესტრში ან შსს მომსახურების სააგენტოში.

განსხვავებით მფლობელობით გირავნობისგან რეგისტრირებული გირავნობის ნამდვილობისათვის აუცილებელია მხარეთა წერილობითი შეთანხმება და გირავნობის უფლების რეგისტრაცია, მოგირავნეზე ნივთის გადაცემა კი არარის სავალდებულო.

განსხვავებულია ასევე კრედიტორის დაკმაყოფილების წესი. თუკი მფლობელობითი გირავნობის დროს მოგირავნეს უფლება აქვს თვითონ გაუკეთოს გირაოს რეალიზაცია, რეგისტრირებული გირავნობისას მოგირავნეს შეუძლია მოითხოვოს გირავნობის მოწმობა, რომელიც წარმოადგენს აღსრულების ქვემდებარე აქტს.¹⁰⁰

რეგისტრირებული გირავნობა ხელსაყრელ პირობებს უქმნის გირავნობის საგნის მესაკუთრეს, ვინაიდან მას ნივთი მფლობელობაში რჩება და ის შეუძლია დანიშნულებისამებრ გამოიყენოს. გარკვეული რისკის ქვეშ დგება მოგირავნე, რომელიც მოკლებულია დამგირავებლის გაკონტროლების შესაძლებლობას.¹⁰¹ ამის გამო რეგისტრირებულ გირავნობას მხოლოდ იმ შემთხვევაში მიმართავენ, როცა დამგირავებლის გაკონტროლების რეალური შესაძლებლობა არსებობს. ასეთია,

⁹⁸ იქვე, 124

⁹⁹ „მომრავი ნივთით მოთხოვნის უზრუნველყოფა ქართულ სამართალში“ - მართლმსაჯულება და კანონი - თამარ ზარანდია, თეა ჯულელი, 30

¹⁰⁰ „კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი“ - ლადო ჭანტურია, გამომცემლობა „სამართალი“ თბილისი, 2012 , 124

¹⁰¹ იქვე, 125

მაგალითად ავტომანქანების გირავნობა. ვინაიდან ავტომანქანის გირავნობა შსს-ს მომსახურების სააგენტოში რეგისტრაციის გარეშე დაუშვებელია, მოგირავნე-კრედიტორი გარკვეულწილად დაცულიცაა, თუმცა ავარიების ან სხვაგვარად ავტომანქანის დაზიანების და აქედან გამომდინარე მისი ღირებულების შემცირების საფრთხე ამით თავიდან არ არის აცილებული.

სამოქალაქო ბრუნვისათვის განსაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს სახელშეკრულებო გირავნობას. სწორედ ის წარმოადგენს საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის ყველაზე გავრცელებულ საშუალებას და მას საფუძვლად უდევს მოგირავნესა და დამგირავებელს შორს დადებული ხელშეკრულება. შეთანხმება გირავნობის შესახებ ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულებაა და მასზე ვრცელდება ხელშეკრულების ნამდვილობისთვის კანონით გათვალისწინებული ყველა პირობა.

5.2.3 სახელშეკრულებო გირავნობა

სახელშეკრულებო გირავნობის წარმოშობას საფუძვლად უდევს კერძო ავტონომია და ხელშეკრულების თავისუფლება.¹⁰² ეს უკანასკნელი ეხება როგორც ხელშეკრულების დადების, ისე მისი შინაარსის განსაზღვრის თავისუფლებას, მაგრამ არა გირავნობის შინაარსის განსაზღვრას, ვინაიდან ეს უკანასკნელი კანონით არის დადგენილი. მაგალითად ხელშეკრულების თავისუფლების საგანია იმის გადაწყვეტა, მხარეები რეგისტრირებულ თუ მფლობელობით გირავნობას აირჩევენ, გირავნობის საგნის რეალიზაციას თუ მოგირავნის საკუთრებაში მის გადასვლას ამჯობინებენ და ა.შ.

სახელშეკრულებო გირავნობა გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით წარმოიშობა ნივთის დამგირავებელს, როგორც მესაკუთრესა - რომელიც შეიძლება იყოს როგორც მოვალე, ისე მესამე პირიც, - და მოთხოვნის კრედიტორს, როგორც მოგირავნეს შორის, შორის გარიგებით.¹⁰³ ასეთი სახის გირავნობის დროს გირავნობის საგანს წარმოადგენს უძრავი ნივთები (§1204 და შემდ.) და უფლებები (§§ 1273 და შემდ.)

5.3 გირავნობის საგანი

დაგირავება შეიძლება ყველა ბრუნვაუნარიანი მოძრავი ნივთისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის (უფლებები და მოთხოვნები), რომელთა რეალიზაციისგან მიღებული შემოსავლით ან მოგირავნის საკუთრებაში გადაცემით შესაძლებელია კრედიტორის (მოგირავნის) მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

გირავნობის საგნის აღსანიშნავად სამოქალაქო კოდექსი ასევე იყენებს „დაგირავებული ქონების“ ცნებას. თუმცა მას „გირავნობის საგნის“ სინონიმად ხმარობს.

¹⁰² იქვე, გვ 125

¹⁰³ სამართლის საფუძვლები, სანივთო სამართალი 29-ე გამოცემა- ვოლფი/ველენჰოფერი 356., აზნაცი 2

გირავნობის საგანი მიუხედავად იმისა, არის ეს ნივთი თუ არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე უნდა იყოს კონკრეტულად განსაზღვრული და მასზე შესაძლებელი უნდა იყოს იძულებითი აღსრულების მიქცევა. ამიტომ „დაგირავებული ქონება“ ყოველთვის გულისხმობს კონკრეტულად განსაზღვრულ სიკეთეს და არა ამ სიკეთეთა ერთობლიობას.¹⁰⁴

გირავნობის საგანი შეიძლება იყოს სამომავლო ქონებაც, სამომავლო ქონებად მიიჩნევა ნივთები და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომელთაც დამგირავებელი შეიძენს მომავალში, მაგალითად ახალი ავტომანქანა, რომლის ნასყიდობის ხელშეკრულებაც დადებულია, მაგრამ შემძენს ჯერ არ მიუღია შეიძლება დაიტვირთოს გირავნობით. მოთხოვნის უზრუნველყოფის სასუალებად ეს ქონება მხოლოდ მისი შეძენისთანავე ხდება.

გირავნობის საგნის განხილვისას მნიშვნელოვანია „გირავნობის საგნის“ ნაყოფის ბედი, კერძოდ ის თუ ვისა აქვს ამ ნაყოფის მითვისების უფლება.¹⁰⁵ გირავნობის უფლება ვრცელდება გირავნობის საგნიდან მიღებულ ნაყოფზე, თუკი ეს ნაყოფი მიიღება გირავნობის საგნის მოგირავნისთვის გადაცემის შემდეგ. არ აქვს მნიშვნელობა გირავნობის საგანი ნივთია თუ არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, მთავარია რომ ეს საგანი იმყოფებოდეს მოგირავნის მფლობელობაში და ნაყოფი წარმოშობილი უნდა იყოს მფლობელობაში გადაცემის შემდეგ.

მოდრავი ნივთი გირავნობის ყველაზე გავრცელებული საგანია. მართალია მოძრავი ნივთის ცნებას სამოქალაქო კოდექსი არ შეიცავს, მაგრამ ლიტერატურაში აღიარებული შეხედულების თანახმად ყველა ნივთი, რომელიც არ განეკუთვნება უძრავ ნივთებს წარმოადგენს მოძრავს. მოძრავი ნივთების ლეგალურ დეფინიციას მაინც იცნობს ქართული სამართალი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მეორე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად მოძრავია ნებისმიერი ნივთი, რომელიც სამოქალაქო კოდექსისმიხედვით არ არის უძრავი.

ნებისმიერი მოძრავი ნივთი, როელიც ბრუნვიდან არ არის ამოღებული და რომლის რეალიზაციაც დასაშვებია, შეიძლება გამოყენებულ იქნეს გირავნობის საგნად. არ აქვს მნიშვნელობა ეს ნივთი ინდივიდუალურად განსაზღვრულია თუ გვაროვნული ნივთების კატეგორიას განეკუთვნება, შეცვლადია თუ შეუცვლადი. სპეციალურობის პრინციპიდან გამომდინარე, რომლის მიხედვით სანივთო უფლებები მხოლოდ კონკრეტულ ნივთებზე შეიძლება არსებობდეს, გირავნობის საგანი ყოველთვის კონკრეტული ნივთი უნდა იყოს. რაც გამორიცხავს ნივთთა ერთობლიობის გამოყენებას გირავნობის საგნად.

გირავნობის საგანი შეიძლება იყოს ფასიანი ქაღალდებიც, მაგალითად აქციები, ობლიგაციები, და ა.შ, მათ სამოქალაქო კოდექსი ცალკე გამოყოფს და მათი

¹⁰⁴ „კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი“ - ლადო ჭანტურია, გამომცემლობა „სამართალი“ თბილისი, 2012, 130

¹⁰⁵ იქვე, 131

დაგირავებისთვის ცალკე წესს ადგენს და უპირატესად უთითებს „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“ კანონზე.¹⁰⁶

არამატერიალური ქონებრივი სიკეთეები, როგორც გირავნობის საგანი საბაზრო ეკონომიკის პირობებში არანაკლები პოპულარულობით სარგებლობს ვიდრე მოძრავი ნივთები, მაგალითად გირავნობის უფლება, ჰონორარის მოთხოვნის უფლება და ა.შ. ის ქონებრივი სიკეთეებია, რომელთაც ნებისმიერი კრედიტორის მოთხოვნის უზრუნველყოფა შეუძლიათ.¹⁰⁷

უფლებებს, როგორც გირავნობის საგანს განეკუთვნება საავტორო და მომიჯნავე უფლებები, უფლებები სამრეწველო საკუთრების ობიექტებზე (პატენტები), სასელექციო უფლებები, სასაქონლო ნიშნებზე განსაკუთრებული უფლებები და ა.შ. ისეთი აბსოლუტური საწივო უფლებები როგორცაა გირავნობა ან უზუფრუქტი, ასევე გამოდგება გირავნობის საგნად.

გირავნობის საგანს წარმოადგენს ასევე ისეთი მოთხოვნები, რომელთა დაგირავება შესაძლებელია, მაგალითად ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა, სხვისი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნა და ა.შ.¹⁰⁸ სამოქალაქო კოდექსის მოთხოვნათა გირავნობის ნამდვილობისათვის წერილობით ფორმასა და გირავნობის უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას ითვალისწინებს. მაგალითად, წიგნის ავტორმა შეიძლება ბანკიდან აიღოს სესხი და მის უზრუნველსაყოფად დააგირაოს გამომცემლობისგან ჰონორარის მოთხოვნის მიღება, რაც აუცილებლად წერილობითი ფორმით უნდა გაფორმდეს და დარეგისტრდეს საჯარო რეესტრში.

გირავნობის ყველა საგანს მიუხედავად იმისა, ნივთია ის თუ არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე აერთიანებს ერთი თვისება - გირავნობისუნარიანობა. გირავნობისუნარიანობის შინაარსის ძირითადი შემადგენელია საგნის რეალიზაციის, მისი გადაცემის შესაძლებლობა და ამის მეშვეობით კრედიტორის დაკმაყოფილება. საგანი, რომელიც ამ თვისებას არ შეიცავს, არ გამოდგება გირავნობის საგნად. მაგალითად, პირადობის მოწმობა ან პასპორტი, თუმცა წარმოადგენენ ნივთს, გირავნობის საგნად მათი გამოყენება შეუძლებელია, რადგან ისინი არ არიან გადაცემადი და არ შეიძლება მათი რეალიზაცია. მიუხედავად ამისა, პრაქტიკაში არის შემთხვევები, როცა ნაკისრი ვალდებულების შესასრულებლად კრედიტორები „იტოვებენ გირაოში“ პერსონალურ დოკუმენტებს და ამით უზრუნველყოფენ ვალდებულებას. მართალია, ეს ურთიერთბა გარეგნულად ჰგავს გირავნობას, მაგრამ გირავნობად კვალიფიკაციისთვის მას აკლია გირაოდ გამოყენებული საგნის გირავნობაუნარიანობა.

¹⁰⁶ იქვე, 132

¹⁰⁷ იქვე, 133

¹⁰⁸ იქვე, 133

5.4 გირავნობის ხელშეკრულების მხარეები

გირავნობის ხელშეკრულების მონაწილეები არიან უზრუნველყოფილი მოთხოვნის კრედიტორი (მომგირავნე) და გირავნობის საგნის დამგირავებელი. უზრუნველყოფილი მოთხოვნის კრედიტორი და მოგირავნე ყოველთვის ერთი და იგივე პირია მაგალითად: საბანკო კრედიტის დროს ბანკი, რომელიც გასცემს სესხს და გირაოში იტოვებს დამგირავებლის მანქანას. გირავნობის საგნის დამგირავებელი და უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე შეიძლება განსხვავებული პირები იყვნენ.¹⁰⁹ ამ განსხვავების აღსანიშნავად სამოქალაქო კოდექსი იყენებს (მოვალის ან მესამე პირის) ცნებებს . (მესამე პირი) , რომელიც აგირავებს თავის ქონებას არ წარმოადგენს კრედიტორის (მოგირავნის) პირად მოვალეს. რაც იმაში გამოიხატება რომ მას არევალება კრედიტორის წინაშე ვალდებულების შესრულება .

განსხვავებით ახალი იპოთეკისგან, რომელთა რეგულირებისას სამოქალაქო კოდექსი იყენებს მესაკუთრის ცნებას იმ პირის აღსანიშნავად, რომელიც არ წარმოადგენს იპოთეკარის (კრედიტორის) პირად მოვალეს, გირავნობისას გამოყენებულია (მესამე პირის) ცნება , რაც არარის შემთხვევითი. სახელდობრ, იპოთეკისას უძრავი ნივთის მესაკუთრის სტატუსი საჯარო რეესტრიდან ხდება ცნობილი. გირავნობის უფლების რეგისტრაცია არ ხდება და მას მფლობელობა ცვლის. ამიტომ მფლობელი , რომელიც აგირავებს ნივთს შეილება არც იყოს მესაკუთრე .

5.5 გირავნობის წარმოშობის წესი

გირავნობის, როგორც აქცესორული საშუალების მიზანია კრედიტორის მოთხოვნის უზრუნველყოფა. ეს მოთხოვნა შეიძლება იყოს როგორც ფულადი ისე არაფულადი .

გირავნობის წარმოშობის წესები განსხვავდება იმის მიხედვით, გირავნობა მფლობელობითია თუ რეგისტრირებული, მოძრავ ნივთს ეხება თუ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეს. მოძრავ ნივთზე მფლობელობითი გირავნობის წარმოშობისათვის აუცილებელია მხარეთა შეთანხმება და ნივთის გადაცემა მოგირავნის ან მოგირავნის მიერ განსაზღვრული მესამე პირის მფლობელობაში , რაც იმას ნიშნავს რომ ორივე წინა პირობა - როგორც შეთანხმება, ისე ნივთის გადაცემა - სახეზე უნდა იყოს. მფლობელობითი გირავნობის წარმოშობისათვის მხოლოდ მხარეთა შეთანხმება მაშინაა საკმარისი როცა გირაოდ გათვალისწინებული ნივთი უკვე იმყოფება მოგირავნის ან მესამე პირის მფლობელობაში და აუცილებელი არარის ნივთის კიდევ ერთხელ გადაცემა. მფლობელობითი გირავნობის წარმოშობისათვის კანონი რაიმე წესს არ აწესებს და მხარეთა შეთანხმება შეიძლება ზეპირადაც შედგეს, თუმცა პრაქტიკაში მფლობელობითი გირავნობაც წერილობით ფორმდება, ამას განაპირობებს ძირითადი საკრედიტო ხელშეკრულების წეილობითი ფორმა, რომლის ნაწილსაც ჩვეულებრივ შეთანხმება გირავნობაზე წარმოადგენს.

¹⁰⁹ „კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი“ - ლადო ჭანტურია, გამომცემლობა „სამართალი“ თბილისი, 2012 , 134

რეგისტრირებული გირავნობა, რომლის დროსაც გირავნობის საგანი დამგირავებლის მფლობელობაში რჩება უფრო რთულ პროცედურას ითვალისწინებს გირავნობის უფლების წარმოშობისათვის. რეგისტრირებული გირავნობის წარმოშობისათვის აუცილებელია წერილობითი ფორმით დადება და გირავნობის უფლების რეგისტრაცია მარეგისტრირებელ ორგანოში , საჯარო რეესტრში ან შსს მომსახურების სააგენტოში. რეგისტრირებული გირავნობის დროს წერილობითი ფორმის ზოგიერთ რეკვიზიტს კანონი იმპერატიულად განსაზღვრავს მაგალითად გირავნობის ხელშეკრულებაში უნდა აღინიშნოს , ა) მისი შედგენის თარიღი ბ) მოგირავნის დამგირავებლის , მოვალის შესახებ მონაცემები , გ) გირავნობის საგნის აღწერა და მისი ზუსტად განსაზღვრის მიზნით , დ) უზრუნველყოფილი ძირითადი მოთხოვნისაღწერა და მაქსიმალური თანხმა , რომლის ფარგლებშიც უნდა დაკმაყოფილდეს უზრუნველყოფილი მოთხოვნა.¹¹⁰

კანონი არ შეიცავს არავითარ მითითებას იმაზე, წერილობითი ფორმის გარიგება საკრედიტო ხელშეკრულების ნაწილი უნდა იყოს თუ ცალკე ხელშეკრულებად უნდა გაფორმდეს. თუკი გირავნობის ხელშეკრულება საკრედიტო ხელშეკრულების ნაწილია , მაშინ გამოდის რომ მომსახურების სააგენტოში ხელის მოწერისას მხარეები ძირითად სავალო ხელშეკრულებაზეც მოაწერენ ხელს, რაც საჭიროა მიზანშეწონილი იყოს და მხარეებს სურდეთ. ხელმოწერები წერილობით გაფორმებულ გარიგებაზე დამოწმებულ უნდა იყოს სანოტარო წესით, თუკი მხარეები გარიგებაზე ხელს არ აწერენ მარეგისტრირებელ ორგანოში. არაპირდაპირ ეს ნიშნავს ნოტარიუსის სავალდებულო მონაწილეობას გარიგების გაფორმებისას , თუმცა გარიგების შინაარსის შემოწმება მას არ ევალება.¹¹¹

მოთხოვნის დაგირავებისთვის აუცილებელია მხარეებს შორის გარიგება და ამ გარიგებით განსაზღვრული უფლებით რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით გარიგება , რომლის მონაწილეთა მხარეების ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებულ უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით (სანოტარო წესით ან მარეგისტრირებელ ორგანოში მოხდეს ხელმოწერის დამოწმება).

გირავნობის ხელშეკრულების საგანი შეიძლება იყოს სხვადასხვა სახის მოძრავი ნივთი, საბანკო რაქტიკაში ამ მხრივ ყველაზე გავრცელებული გირავნობის ფორმებია ავტომანქანის გირავნობა, საქარმოთა აქციებისა და წილების გირავნობა, ძირითადი საშუალების გირავნობა (საქარმოს მანქანა დანადგარების, საქონლის მარაგების და ა.შ), მოთხოვნის უფლებათა გირავნობა.

ავტომანქანის გირავნობის ხელშეკრულება შესაძლებელია დამოწმდეს სანოტარო წესით, ხოლო სავალდებულო წესით უნდა დარეგისტრირდეს სსიპ შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოში. საწარმოთა აქციების გირავნობის ხელშეკრულება, რეგისტრაციას ექვემდებარება იმ აქციათა რეგისტრატორთან, სადაც

¹¹⁰ იქვე, 138

¹¹¹ იქვე, 139

იწარმოება აღნიშნული აქციების რეესტრი. ხოლო კომპანიის წილების გირავნობის ხელშეკრულების რეგისტრაცია უნდა მოხდეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სამეწარმეო რეესტრში, სადაც რეგისტრირებულია აღნიშნული კომპანია.¹¹²

ძირითადი საშუალებების ხელშეკრულება შეიძლება ატარებდეს როგორც ფორმალურ, ასევე რეგისტრირებულ ფორმას, ფორმალური გირავნობის დროს, ძირითადი საშუალების გირავნობის ხელშეკრულება ფორმდება მხოლოდ მხარეთა შორის და არ რეგისტრირდება არცერთ სახელმწიფო ორგანოში, ხოლო რეგისტრირებული გირავნობის დროს კი აღნიშნული გირავნოვა რეგისტრირდება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის განყოფილებაში.

რაც შეეხება მოთხოვნის უფლების გირავნობას, ისიც ძირითადი საშუალებების გირავნობის მსგავსად შეიძლება იყოს როგორც ფორმალური ასევე რეგისტრირებული ხასიათის და ზუსტად იგივე წესით შესაძლებელია მისი დარეგისტრირება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის განყოფილებაში, მაშინ როცა ფორმალური გირავნობის დროს მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულება, არცერთ ორგანოში არ რეგისტრირდება.¹¹³

6.სასამართლო პრაქტიკა

6.1 სასამართლო პრაქტიკა იპოთეკის, როგორც საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებასთან მიმართებით

ა) საინტერესოა სასამართლო პრაქტიკა საბანკო კრედიტის უზრუნველსაყოფად გაფორმებულ იპოთეკის ხელშეკრულებასთან მიმართებით. განვიხილოთ დავა საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების გადახდის დაკისრებისა და იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაციის თაობაზე. თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით ძირითად მსესხებელსა და მის სოლოდარულ მოვალეებს დაეკისრათ საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ძირითადი თანხისა და მიუღებელი შემოსავლის სახით მიღებული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა, ამდენად, ზიანი უნდა ანაზღაურებულიყო არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისთვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც, როელიც არ მიუღია კრედიტორს და მიიღებდა, ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში. სასამართლომ გააკეთა მნიშვნელოვანი განმარტება მიუღებელ შემოსავალთან დაკავშირებით, მიიჩნია, რომ საბანკო დაწესებულების საქმიანობას საბანკო

¹¹² „საბანკო სამართალი“ - ზვიად გაბიონია, გამომცემლობა „იურისტების სამყარო“ - თბილისი 2017, 224

¹¹³ იქვე, 225

კრედიტის გაცემით შემოსავლის მიღება წარმოადგენს, სსკ-ის 872-ე მუხლის მიხედვით თუ კრედიტის ამღები უკან აბრუნებს კრედიტს საკრედიტო ურთიერთობის დამთავრებამდე, მაშინ კრედიტის გამცემს შეუძლია მოითხოვოს ზიანის შესაბამისი ანაზღაურება. სასამართლოს განმარტებით, საკრედიტო ურთიერთობის ვადაზე ადრე შეწყვეტა კრედიტის მიმღებისთვის ქმნის დარჩენილი პერიოდის შესაბამისი საზღაურის დაზოგვის შესაძლებლობას, კანონი კი საბანკო დაწესებულების ანიჭებს ზიანის ანაზღაურების ანგარიშში კრედიტის მიერ დაზოგილი პროცენტის მოთხოვნის უფლებას.¹¹⁴ სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის მიხედვით, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება, ამასთან სსკ-ის 867-ე მუხლით, საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებით კრედიტის გამცემი მოვალეა მისცეს მსესხებელს სასიდიდოანი კრედიტის სახით, ხოლო 873-ე მუხლის მიხედვით კრედიტის გამცემს შეუძლია შეწყვიტოს საკრედიტო ურთიერთობა, თუ გათვალისწინებულია კრედიტის დაბრუნება ნაწილ-ნაწილ და კრედიტის ამღებმა გადააცილა ზედიზედ, სულ ცოტა, ორ ვადას. როდესაც აღნიშნული სახეზეა, ხელშეკრულება შეწყვეტილად ითვლება დასახელებული ვადის გასვლის შემდეგ. ამასთან თანხის დაფარვის მიზნით იძულებით საჯარო აუქციონზე სარეალიზაციოდ მიექცა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება და იპოთეკის საგნის რეალიზაციის გზით კრედიტორის სრულად დაკმაყოფილების შეუძლებლობის შემთხვევაში დადგინდა მოვალეთა საკუთრებაში არსებული სხვა ქონების რეალიზაციაც. სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლით, თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, იპოთეკარი უფლებამოსილია, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლის 1 პუნტის მიხედვით, მოთხოვნა რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, დაკმაყოფილებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხა საკმარისი არ არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დასაფარად, თუ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი, თუმცა სასამართლოს მითითებით, სამოქალაქო კოდექსი ადგენს სოლიდარული მოვალეების პასუხისმგებლობას, სრულად დააკმაყოფილონ კრედიტორის მოთხოვნა.¹¹⁵ ამდენად, იპოთეკარის მოთხოვნა არ შეიძლება გაუქმდეს იპოთეკის საგნიდან ამონაგები თანხის ნაკლებობისას, სხვა შემთხვევაში მივიღებთ ისეთ მდგომარეობას, როდესაც თავდებთან დადებულ თავდებობის ხელშეკრულებას ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში არანაირი სამართლებრივი შედეგი არ მოჰყვება და სოლიდარულ მოვალეებს მიეცემათ ლეგიტიმური უფლება, თავი აარიდონ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას, რაც თავის მხრივ უარყოფით გავლენას იქონიებს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობაზე. სსკ-

¹¹⁴ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება საქმე №2ბ/1938-11- გვ 5

¹¹⁵ იქვე, 6

ის მე-300 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორის (იპოთეკის) საკუთრებაში გადასხვლის მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ჩაითვლება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის ღირებულება მთლიანად არ დაფარავს მოთხოვნის ოდენობას, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი. აღნიშნული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარეობს, რომ მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ განსხვავებულ წესზე, რა დროსაც მოთხოვნა არ ჩაითვლება დაკმაყოფილებულად და კრედიტორი (იპოთეკარი) კვლავაც იქნება უფლებამოსილი მოითხოვოს სხვაობა იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შედეგად ამონაგებ თანხასა და მოთხოვნის ოდენობას შორის მოვალის სხვა ქონებაზე აღსრულების მიქცევით. როდესაც იპოთეკის საგნის რეალიზაციით ამონაგები თანხა არ აკმაყოფილებს სრულად კრედიტორის მოთხოვნას, ასეთ დროს იპოთეკარის მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ჩაითვლება იმ ნაწილში, რაც გასწვდება საგნის რეალიზაციის შედეგად ამონაგებ თანხას. ამდენად, ბანკი, როგორც საფინანსო დაწესებულება, ყოველთვის ცდილობს ხელშეკრულებაში გაითვალისწინოს შესაბამისი პუნქტი, რაც უზრუნველყოფს მისი მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილებას, მათ შორის მოვალის სხვა ქონებით ან/და ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში სოლიდარულ მოვალეთა ქონებით. იპოთეკის ხელშეკრულებაში აღნიშნული დათქმა უზრუნველყოფს სოლიდარული მოვალეების მხრიდანაც ვალდებულების შესრულების გარანტიას, იმდენად რამდენადაც, კრედიტორის სრულად დაუკმაყოფილებლობის შემთხვევაში სარეალიზაციოდ დამატებით მიექცევა სოლიდარულ მოვალეთა ქონება.

ბ) აღნიშნული დავის საგანს წარმოადგენდა საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე თანხის ამოღების გზით, მოპასუხეთა და იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაცია. საქმიდან ირკვევა, რომ სესხის აღების მიზნით მოვალემ კრედიტორის სასარგებლოდ დატვირთა თავისი უძრავი ქონება იპოთეკის უფლებით. მოვალემ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება არ შეასრულა, რის გამოც წარმოიშვა საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ძირითადი თანხის, ასევე სარგებლისა და პირგასამტეხლოს ანაზღაურება. აღნიშნული საქმე, საინტერესო და პრობლემატურია იმდენად, რამდენადაც მოპასუხემ სარჩელი არ სცნო უსაფუძვლობისა და სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობის მოტივით. აღსანიშნავია, რომ მოხდა სასესხო ხელშეკრულების პროლონგაცია, თუმცა იპოთეკის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადა არ გაგრძელებულა და შესაბამისად არც დარეგისტრირებულა საჯარო რეესტრში. იმ პირობებში, რომ როდესაც ერთი მხრივ კრედიტორმა, ხოლო მეორე მხრივ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების მესაკუთრემ საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების შეცვლის საფუძველზე არ დადეს დამატებითი შეთანხმება იპოთეკის ხელშეკრულების პირობების შეცვლის შესახებ, ასეთი იპოთეკის ხელშეკრულება გაუქმებულად ითვლება.¹¹⁶ ამდენად, საქმის გადაწყვეტისას, არსებითი მნიშვნელობა აღარა აქვს

¹¹⁶ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი სამოქალაქო საქმეებზე, სანივთო სამართლის კრებული 2017წ, N9 203, საქმე N ას-306-289-2017

იმას, ვადის გაგრძელების შესახებ საკრედიტო ხელშეკრულება არის თუ არა დამოუკიდებელი გარიგება, რადგან საკრედიტო ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების შემთხვევაში (როდესაც მოთხოვნის თავდაპირველი ვადა შეიცვალა სხვა ვადით), ავტომატურად არ გრძელდება იპოთეკის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა, რადგან ასეთ შემთხვევაში სსკ-ის 286-ე მუხლის მესამე ნაწილი იმპერატიულად მოითხოვს შესაბამისი ცვლილების შეტანას იპოთეკის ხელშეკრულებებში და მათ რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში.¹¹⁷ იპოთეკის უფლება თავისი აქცესორულობიდან გამომდინარე კავშირშია ძირითად მოთხოვნასთან, რომელიც ფაქტობრივად აღარ არსებობდა, რადგან დაიღო ახალი ხელშეკრულება სხვა ვადით, რომლის გათვალისწინებაც არ მოხდა იპოთეკის ხელშეკრულებაში შესაბამისი ცვლილების შეტანის გზით. სწორედ აღნიშნულიდან გამომდინარე გამოიკვეთა იპოთეკის ხელშეკრულების ვადიანობის დადებითი მხარე, რამდენადაც იგი პირდაპირ უნდა იყოს საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების ვადასთან კავშირში და არ უნდა ფორმდებოდეს უვადოდ, რადგან ყოველი ახალი საკრედიტო ხელშეკრულების გაფორმებისას მესაკუთრემ ახლიდან განაცხადოს თანხმობა უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვაზე და მითუმეტეს თუკი მესაკუთრე და მსესხებელი სხვადასხვა პირია, მესაკუთრე სრულად იყოს ინფორმირებული იმ ვალდებულების ჯამურ ოდენობაზე, რომელიც მსესხებელს ბანკის წინაშე გააჩნია. ამდენად, მოსარჩელის მოთხოვნა სასამართლოს მიერ დაკმაყოფილებას არ დაექვემდებარა.

გ) ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი საკითხია არასრულწლოვანის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვის საკითხი. კომერციულ ბანკსა და მსესხებელს (ქონების თანამესაკუთრეს) შორის დაიღო იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელიც წარმოადგენდა საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების უზრუნველყოფას. მსესხებელმა საკრედიტო ვალდებულება ვერ შეასრულა და კომერციული ბანკი იძულებული გახდა სარეალიზაციოდ მიემართა მსესხებლის საკუთრებაში არსებული იპოთეკის საგანი. პირველი ინსტანციის სასამართლომ მიუთითა „ბავშვის უფლებათა შესახებ“ კონვენციაზე, რომლითაც რეგულირდება ბავშვის მიმართ მზრუნველობის საკითხები და მიუთითა, რომ უპირველესი ყურადღება ეთმობა ბავშვის ინტერესების დაცვის უკეთ უზრუნველყოფას.¹¹⁸ „ბავშვის უფლებათა“ კონვენციის 32-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მონაწილე სახელმწიფოები აღიარებენ ბავშვის უფლებას, დაცული იყოს ეკონომიკური ექსპლუატაციისაგან. სასამართლოს მოსაზრებით, ეკონომიკური ექსპლუატაციაში იგულისხმება ბავშვის შრომითი რესურსის ბოროტად გამოყენება, ასევე მისი ქონებით არამიზნობრივად, ბავშვის ინტერესის საზიანოდ სარგებლობა, ბავშვის ქონების ბავშვის ინტერესების საწინააღმდეგოდ განკარგვა.¹¹⁹ ბავშვის ქონებით არამიზნობრივი სარგებლობა სახეზეა, როდესაც სარგებლობას ბავშვის

¹¹⁷ იქვე, 203

¹¹⁸ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი სამოქალაქო საქმეებზე, სანივთო სამართლის კრებული 2018წ, N6, 187 საქმე Nას-1498-1418-2017

¹¹⁹ იქვე, 187

ქონების შემცირება ან მისი სრული მოსპობა სდევს თან და ამასთან, ამგვარი სარგებლობის მიზანს ბავშვის ინტერესი არ ამართლებს, მით უფრო, როცა თუნდაც ოჯახის ქონებრივი მდგომარეობის გაუმჯობესების მიზნით მშობელი არასრულწლოვანის ქონებაზე წევს რისკს, რომელიც გაუთვლელი და დაუზღვეველია და შესაძლებელია ბავშვის ინტერესებისთვის საზიანო აღმოჩნდეს.

მშობელს, არასრულწლოვანი ბავშვის სახელით მხოლოდ ისეთი გარიგებების დადება შეუძლია, რომლებიც ბავშვის ნებას შეესაბამება და აღნიშნული გარიგება ბავშვის ინტერესებშია¹²⁰. განსახილველ შემთხვევაში, ბავშვის კუთვნილი ქონების იპოთეკით დატვირთვა, მშობლის მიერ აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად არ შეიძლება მიჩნეული ყოფილიყო არასრულწლოვნის ნების შესაბამისად. ამდენად, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მშობლის მიერ აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად არასრულწლოვანი ბავშვის (თანამესაკუთრის) ქონების იპოთეკით დატვირთვა ბავშვის ინტერესის საწინააღმდეგო გარიგებად შეფასდა. მართალია, ფორმალურად დაცული იყო კანონის მოთხოვნები, მაგრამ მოცემულ შემთხვევაში, სესხის უზრუნველსაყოფად უძრავი ქონების იპოთეკით რეალიზაცია ეწინააღმდეგებოდა როგორც ეროვნულ ასევე, საერთაშორისო სამართლის ნორმებს, და ამ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძვლები არ არსებობდა¹²¹. საკასაციო სასამართლოს მითითებით დადგინდა, რომ მსესხებელს (არასრულწლოვანი თანამესაკუთრის მშობელს) სესხის აღების მომენტში გააჩნდა სტაბილური შემოსავალი და სესხი ოჯახის ეკონომიკური მდგომარეობის გასაუმჯობესებლად იქნა აღებული, ამდენად სასამართლომ მიიჩნია, რომ არასრულწლოვანის ინტერესები გარიგების დადების მომენტში დარღვეული არ იყო, რამდენადაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1198-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად მშობლებს ევალებათ, დაიცვან თავიანთი არასრულწლოვანი შვილების უფლებები და ინტერესები, რაც მოიცავს შვილების ქონების მართვასა და გამოყენებას. მიუხედავად ზემოაღნიშნულისა, ვფიქრობ რომ არასრულწლოვანის საკუთრებაში არსებული ქონება აღსასრულებლად არ უნდა მიქცეულიყო, რადგან იგი წარმოადგენდა ბავშვის საცხოვრებელ ადგილს და არც სხვა უძრავი ქონების არსებობა იყო სახეზე, რომელშიც ოჯახი შეძლებდა ცხოვრების გაგრძელებას, რაც ცალსახად არასრულწლოვანის უფლებების დარღვევაზე მიუთითებს.

დ) კომერციულ ბანკსა და მსესხებელს შორის დაიდო საკრედიტო ხელშეკრულება, რომლის უზრუნველყოფის მიზნით ბანკსა და მსესხებელს შორის გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელიც დამოწმდა სათანადო წესით და დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. მსესხებელმა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება ვერ შეასრულა. აღნიშნული დავა პრობლემატურია, რადგან იპოთეკის ხელშეკრულების ერთ-ერთ მუხლში იყო

¹²⁰ იქვე, 187

¹²¹ იქვე, 187

მითითება იმის თაობაზე, რომ იმ შემთხვევაში, თუ იპოთეკის საგნის რეალიზაციით მიღებული თანხა სრულად არ დაფარავდა იპოთეკარის მოთხოვნას, ეს უკანასკნელი უფლებამოსილი იყო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილების მიზნით აღსრულება მიექცია მსესხებლის სხვა ქონებებზე.¹²² კომერციული ბანკის სარჩელი დაკმაყოფილდა და სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგინდა მსესხებლის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების აუქციონის წესით რეალიზაცია.¹²³ ჩატარებულ აუქციონზე ბანკმა შეიძინა იპოთეკის საგანი, გაასხვისა მსესხებლის საკუთრებაში არსებული სხვა ქონებაც - ავტომობილის სახით და დააკისრა 2 წლის განმავლობაში მსესხებლის სახელფასო ანგარიშიდან გარკვეული თანხის ჩამოჭრა. დათქმა, რომლის თანახმადაც კრედიტორს შეეძლო მსესხებლის საკუთრებაში არსებული სხვა უძრავი ქონების რეალიზაცია, კომერციული ბანკის მითითებით ინფორმაციულ ხასიათს ატარებდა და იგი არ უნდა განხილულიყო როგორც ხელშეკრულების არსებითი, ან სტანდარტული პირობა. გამომდინარე იქიდან, რომ მსესხებელმა აღნიშნული სადაოდ არ გახადა და მის ქონება იძულებით აღსასრულებლად მიექცა მას მოესპო აღნიშნულზე დავის სამართლებრივი საფუძველი.

6.2 სასამართლო პრაქტიკა გირავნობის, როგორც საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებასთან მიმართებით

ასევე საიტერესოა გირავნობის ხელშეკრულებით უზრუნველყოფილი საბანკო კრედიტის განხილვაც სასამართლო პრაქტიკის საფუძველზე. კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 276-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პირდაპირ დადგინდა ზოგადი წესი, რომლითაც მოგირავნის დაკმაყოფილება ხდება გირავნობის საგნის რეალიზაციით (აგრეთვე გირავნობის საგნის მოგირავნის საკუთრებაში გადასვლით). იმდენად, რამდენადაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ვალდებულება არ შესრულდა ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას სასამართლომ სასარჩელო მოთხოვნა საკრედიტო დაწესებულების მხრიდან საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების დარღვევით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების, თანხის დაკისრებისა და გირავნობის საგნის სარეალიზაციოდ მიქცევის ნაწილში საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს. საბანკო კრედიტის უზრუნველსაყოფად გაფორმებული გირავნობის ხელშეკრულების შემთხვევაში ავტოსატრანსპორტო საშუალება ვალდებულების დაუკმაყოფილებლობის შემთხვევაში მიექცევა სარეალიზაციოთ კრედიტორის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად. განსახილველ საქმეში, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ დამირავებელმა (მოვალემ) ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება დაარღვია და არ დაუბრუნა კრედიტორს საბანკო კრედიტის

¹²² საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი სამოქალაქო საქმეებზე, სანივთო სამართლის კრებული 2018წ, № 6, 172, საქმე №ს-1167-1087-2017

¹²³ იქვე, 173

ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა, მოსარჩელის მოთხოვნა გირავნობის საგნის რეალიზაციის თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს¹²⁴. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1 პრიმა ნაწილის მიხედვით ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავებთან დაკავშირებით პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად თუ ეს პირდაპირ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, იმდენად რამდენადაც საბანკო კრედიტის უზრუნველსაყოფად გაფორმებულ გირავნობის ხელშეკრულებაში პირდაპირ იყო მითითება მოგირავნის სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში სასამართლოს გადაწყვეტილება გირავნობის საგნის რეალიზაციის თაობაზე მიქცეულ იქნება დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.¹²⁵ სასამართლო პრაქტიკის ანალიზი ცხადყოფს, რომ საკრედიტო დაწესებულება, როგორც კრედიტორი ყოველთვის ცდილობს საბანკო კრედიტის უზრუნველსაყოფად გაფორმებულ ხელშეკრულებაში ჩადოს ისეთი დათქმა, რომელიც მაქსიმალურად მისცემს საკუთარი მოთხოვნის დაკმაყოფილების გარანტიას.

7. ეროვნული ბანკის მიერ კომერციული ბანკებისათვის დადგენილი რეგულაციები. მისი დადებითი და უარყოფითი მხარეები

ქართულ საბანკო სამართალზე საუბრისას უნდა აღინიშნოს, რომ მიუხედავად იმისა, რომ ქართულ საბანკო სამართალს დიდი ისტორია არ გააჩნია, საქართველოს დამოუკიდებლობის შემდეგ მე-20 საუკუნის 90-იანი წლებიდან ძალიან აქტიურად დაიწყო სხვადასხვა სახის საბანკო ურთიერთობების მარეგულირებელი ნორმატიული აქტების შექმნა.¹²⁶ ბანკები ზუსტად ასახავენ იმ ქვეყნის საფინანსო-ეკონომიკურ მდგომარეობას, რომელშიც ისინი ფუნქციონირებენ. ასევე იყო საქართველოშიც. 1990-იანი წლების პირველ ნახევარში საქართველოს ეკონომიკაში არსებული ქაოსი ნათლად აისახა საქართველოს საბანკო სისტემაზე. 1999 წელს 500 აშშ დოლარით შესაძლებელი იყო ბანკის გახსნა, რამაც თავისთავად გამოიწვია კომერციული ბანკების მასობრივი შექმნა და მათი ასევე მასობრივი გაკოტრება. საქართველოს ეროვნული ბანკი წარმოადგენს ბანკთა-ბანკს, რომლის ფუნქციებს წარმოადგენს განახორციელოს საქართველოს ფულად-საკრედიტო პოლიტიკა, იყოს საქართველოს ბანკირი, მრჩეველი და ფისკალური აგენტი, მომსახურება და ზედამხედველობა გაუწიოს კომერციულ ბანკებს. კომერციული ბანკები კი მომსახურეობას უწევენ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ ფარგლებში. საქართველოს საბანკო სისტემა რეგულირდება შემდეგი კანონმდებლობითი აქტებით: „საქართველოს კანონი ეროვნული ბანკის შესახებ“; „საქართველოს კანონი კომერციული ბანკების შესახებ“;

¹²⁴ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 18 დეკემბრის განჩინება საქმე №28/2594, 12

¹²⁵ იქვე, 12

¹²⁶ „საბანკო სამართალი“ - ზვიად გაბიონია, გამომცემლობა „იურისტების სამყარო“ - თბილისი 2017, 31

„საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“; საქართველოს საგადასახადო კოდექსი“. საქართველოს ეროვნულ ბანკს გააჩნია კანონით განსაზღვრული ნორმატიული აქტების მიღების უფლებამოსილება, კანონით განსაზღვრულ სხვა სახელმწიფო ორგანოებთან ერთად. „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის მეორე პუნქტის მიხედვით, „საქართველოს ეროვნული ბანკის დაუყოვნებლივ ასამოქმედებელი ნორმატიული აქტი ძალაში შედის მასში მითითებული თარიღიდან“. ამასთან, კანონის 27-ე მუხლის მე-6 პუნქტის მიხედვით ამგვარი აქტი „საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს“ უნდა გადაეცეს და უნდა გამოქვეყნდეს არაუგვიანეს შემდეგი სამუშაო დღისა.

საბანკო სამართლის ის წყაროები, რომლებიც შიდასახელმწიფოებრივ მატერიალურ სამართალს მოიცავენ იყოფა საკანონმდებლო ნორმატიულ აქტებად და კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტებად.¹²⁷ ამასთან, საკანონმდებლო ნორმატიული აქტები მიიღება პარლამენტის მიერ, ხოლო კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები საქართველოს ეროვნული ბანკის და მასში შემავალი ორგანოების (მაგ: სსიპ საქართველოს ფინანსური მონიტორინგის სამსახური) უფლებამოსილი პირების მიერ.¹²⁸

როგორც ჩვენთვის ცნობილია, საქართველოს ეროვნული ბანკის ახალი რეგულაციები ძალაში შევიდა 2019 წლის პირველი იანვრიდან. ამოქმედებულმა რეგულაციებმა მნიშვნელოვანი გარდატეხა იქონია საბანკო-საფინანსო სფეროში, განსაკუთრებით კომერციული ბანკების ჭრილში. ცალსახაა, რომ აღნიშნული ცვლილებები ქვეყნის ეკონომიკური სისტემის მდგრადობას უწყობს ხელს და ჭარბვალიანობას ეწინააღმდეგება.

საქართველოს ტერიტორიაზე მოქმედი ყველა კომერციული ბანკის პრაქტიკაში დამკვიდრდა ქვემოთ ჩამოთვლილი სტანდარდები და შეზღუდვები. რეგულაციებით კომერციული ბანკებისათვის დაწესდა გარკვეული პროცენტული ზღვარი, რაც მსესხებლის შემოსავლის გარკვეულ ნაწილს უნდა შეადგენდეს, ისე რომ მსესხებელმა შეძლოს საკუთარი დადასტურებული შემოსავლით ყოველთვიური გადასახდელი თანხის გადახდა. კომერციული ბანკებისათვის დადგენილი რეგულაციები შეეხო უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვის საკითხაც. თუკი კომერციულ ბანკებში რეგულაციებამდე ნებისმიერი მესამე პირი განაცხადებდა თანხმობას უძრავი ქონების იპოთეკით დაეტვირთა მსესხებლის ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად საკუთარი უძრავი ქონება, ამჟამად დაწესდა გარკვეული შეზღუდვა, რომლის თანახმადაც თუკი უძრავი ქონების (უზრუნველყოფად წარმოდგენილი ქონების) მესაკუთრეს არ გააჩნია სხვა საცხოვრებელი ფართი დაუშვებელია საბანკო დაწესებულების მხრიდან ასეთი ქონების იპოთეკით დატვირთვა. მესაკუთრე, რომელიც სესხის აღების მომენტისათვის არ არის იმავდროულად მსესხებელიც, გარდა საბანკო კრედიტის უზრუნველსაყოფად გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულებისა ხელს აწერს

¹²⁷ იქვე, 33

¹²⁸ იქვე, 34

განაცხადზე, რომლითაც საფინანსო ინსტიტუტს (იპოთეკარს) უდასტურებს, რომ არ ცხოვრობს უზრუნველყოფად წარმოდგენილ უძრავ ქონებაში, ე.ი იპოთეკით დასატვირთი ქონება არ წარმოადგენს მესაკუთრის საცხოვრებელ ფართს და გააჩნია მუდმივად საცხოვრებელი სხვა სამყოფელი. ამასთან უზრუნველყოფის მესაკუთრე განაცხადში უთითებს იმჟამინდელ საცხოვრებელი უძრავი ქონების მაინდტიფიცირებელ მონაცემებს, მისამართს, საკადასტრო კოდს, ბანკის უფლებამოსილი თანამშრომელი ამოწმებს საცხოვრებელ ფართს საჯარო რეესტრში, რათა დარწმუნდეს, რომ მესაკუთრის მიერ საცხოვრებლად გამოსაყენებელი ქონება არ წარმოადგენს მიწის ნაკვეთს, კომერციულ ქონებას და სხვ, და მიდი გამოყენება შესაძლებელია საცხოვრებელი მიზნით. აღნიშნულით, მესაკუთრის მხრიდან არასწორი ინფორმაციის მოწოდება გარკვეულწილად გამოირიცხება. თუკი უძრავი ქონების მესაკუთრე აღნიშნული განაცხადით არასწორ ინფორმაციას მიაწოდებს ბანკს, თავად დგება იმ შესაძლო შედეგის წინაშე, რაც მსესხებლის მხრიდან ვალდებულების დარღვევის და შეუსრულებლობის შემთხვევაში ბანკის მხრიდან მისი ქონების რეალიზაციით შეიძლება დადგეს. აღნიშნული რეგულაციებით, ეროვნულმა ბანკმა ფაქტობრივად კიდევ დამატებით დაიცვა მსესხებელი, როგორც ხელშეკრულების არადომინანტი, სუსტი მხარე, რომელიც ვალდებულების არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში შეიძლება დადგეს უძრავი ქონების დაკარგვის რისკის წინაშე. რეალურად პრაქტიკაში არცთუ ისე ხშირია ბანკის მხრიდან მსესხებლების საცხოვრებელი ბინის სარეალიზაციოდ მიქცევა მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით, იმდენად, რამდენადაც კომერციული ბანკები უპირველეს ყოვლისა ცდილობენ მსესხებლის ეკონომიკური მდგომარეობის გაუარესების შემთხვევაში მისი ფინანსური მდგომარეობის გათვალისწინებით, მის შემოსავალს მთავრად საკრედიტო ხელშეკრულება და ხელშეკრულების ვადის გაზრდითა და ვადის გაზრდის გამო შენატანის შემცირების გზით შეძლონ ხელშეკრულების პირობების შესრულება მოვალის მხრიდან. ბუნებრივია, ხელშეკრულების პირობების შესრულება, უპირველეს ყოვლისა, კომერციული ბანკის ინტერესაც წარმოადგენს, რადგან ამ გზით იგი შეძლებს სრულად დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა, უზრუნველყოფის რეალიზაციის შემთხვევაში კი შესაძლებელია, ამონაგები თანხა არ იყოს საკმარისი შესასრულებელი ვალდებულების დასაფარად, რამდენადაც უზრუნველყოფის ობიექტი რეალიზაციის მომენტში აღარ იყოს ლიკვიდური, მისი საბაზრო ღირებულება იმდენად ნაკლები იყოს უზრუნველყოფილ მოთხოვნაზე, რომ ბანკმა თითქმის ვერ შეძლოს საკუთარი მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

ეროვნული ბანკის დადგენილი რეგულაციებით კომერციულ ბანკებში ფიზიკური პირებისათვის დაწესდა ახლი მოთხოვნები და აკრძალვები, თუმცა დებულებით განსაზღვრულია გარკვეული გამონაკლისები. ახალი რეგულაციებით იპოთეკური სესხები კომერციულ ბანკებში დაიყო ორ კატეგორიად: 1) იპოთეკური სესხი მსესხებლის გადამოწმებული შემოსავლით და 2) იპოთეკური სესხი შემოსავლის გამარტივებული შესწავლით. პირველ შემთხვევაში შესწავლილია მსესხებლის შემოსავალი და თუკი მოგირავნის/იპოთეკარის მიერ გირავნობის/იპოთეკის საგნის

საკუთრებაში მიღების მომენტისათვის გირავნობის/იპოთეკის საგნის ღირებულება იქნება უზრუნველყოფილ მოთხოვნაზე ნაკლები ან თუ საგნის რეალიზაციით მიღებული თანხა არ იქნება საკმარისი უზრუნველყოფილი მოთხოვნის სრულად დასაკმაყოფილებლად (დასაფარად) უზრუნველყოფილი მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ჩაითვლება საგნის ღირებულების ან საგნის რეალიზაციით მიღებული თანხის ტოლი ოდენობით, შესაბამისად ბანკს აღარ რჩება მოთხოვნის უფლება მსესხებლის სხვა უძრავ ქონებაზე. ასევე, მეორე შეთხვევაში, როდესაც სესხი გაიცემა გამარტივებული შესწავლის გზით მიუხედავად იმისა, თუ მოგირავნის/იპოთეკარის მიერ გირავნობის/იპოთეკის საგნის საკუთრებაში მიღების მომენტისათვის საგნის ღირებულება უზრუნველყოფილ მოთხოვნაზე ნაკლებია ან თუ გირავნობის/იპოთეკის საგნის რეალიზაციით მიღებული თანხა არ იქნება საკმარისი უზრუნველყოფილი მოთხოვნის სრულად დასაკმაყოფილებლად (დასაფარად) უზრუნველყოფილი მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ჩაითვლება და კრედიტორს (იპოთეკრს, მოგირავნეს) აღარ ექნება დამატებით მოვალისაგან თანხის მოთხოვნის უფლება მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილების მიზნით. აღნიშნულიდან გამომდინარე უნდა ითქვას, რომ კომერციული ბანკების მხრიდან მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფარგლები მნიშვნელოვნად შეიზღუდა.

8. კანონმდებლობასა და პრაქტიკაში არსებული ხარვეზები იპოთეკისა და გირავნობის უფლებებთან მიმართებით

იპოთეკის უფლების საკანონმდებლო დონეზე სრულყოფილად ჩამოყალიბებამდე მოქალაქეებში ადგილი ჰქონდა იპოთეკის უფლების და სესხის უზრუნველყოფის არასწორ ინტერპრეტაციას. დაგროვილი სასამართლო პრაქტიკა ცხადყოფს, რომ სამოქალაქო თვითშეგნების ამაღლებამდე მოსახლეობის დიდ ნაწილს ნათლად არ ესმოდა იპოთეკის უფლების შინაარსი და მოვალე „იპოთეკარს“, ე.ი ფიზიკურ პირს, რომლისგანაც მოვალე იღებდა სასესხო ვალდებულებას პირდაპირ ნასყიდობის ხელშეკრულების გზით საკუთრებაში გადასცემდა უზრუნველყოფის საგანს. ვალდებულების შესრულების შემდგომ, მოტყუებით დადებული გარიგების შედეგად, მოვალე დგებოდა იმ შესაძლო რისკის წინაშე, რომ ახალი მესაკუთრე (კრედიტორი) საკუთრებაში უკან აღარ უბრუნებდა უძრავ ქონებას და მას მტკიცების ტვირთთან ერთად არანაირი ბერკეტი არ გააჩნდა იმის დასამტკიცებლად, რომ საკუთრებაში ქონება არა როგორც მყიდველს, არამედ როგორც კრედიტორს გადასცა. აღნიშნული მანკიერი პრაქტიკა მოქალაქეების მხრიდან იპოთეკის უფლების ცნებისა და შინაარსის გათვინობიერების შედეგად აღმოიფხვრა, რამდენადაც ისინი უკეთ იაზრებენ იმ შესაძლო რისკებს, რაც ვალდებულების გადაუხდელობის შემთხვევაში ქონების რეალიზაციის შედეგად შეიძლება დადგეს. საჯარო რეესტრის ხელმისაწვდომობის, საჯარო რეესტრის ამონაწერში იპოთეკა/ვალდებულების გრაფის ჩამოყალიბებისა და მათში იპოთეკისა უფლებისა თუ სხვა სახის ვალდებულების დაფიქსირებით კრედიტორისთვისაც ნათელი გახდა უძრავი

ქონების უფლებრივი მდგომარეობა, რითაც იგი თავიდან აიცილებდა უფლებრივად ნაკლიანი ნივთის უზრუნველყოფაში მიღებას.

ასევე მნიშვნელოვანია ნოტარიზებული წესით დამოწმებული იპოთეკის სამართლებრივი ბედიც. ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცლის გაცემის პრაქტიკა ევროპის ლათინური ნოტარიატის წევრს ქვეყნებში დიდი ხანია არსებობს¹²⁹. საქართველოში ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცელი, გირავნობისა და იპოთეკის ხელშეკრულებების საფუძველზე, 2010 წლიდან გაიცემა. ნოტარიულად დამოწმებული იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელიც თავის მხრივ ითვალისწინებს ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცლის გაცემის შესაძლებლობას, როგორც წესი ისეთი ვალდებულების უზრუნველსაყოფად ფორმდება, რომელიც შედარებით მაღალ პროცენტშია და შეუსაბამოდ დიდი პროცენტისა თუ პირგასამტეხლოს გადახდას ითვალისწინებს სესხისათვის. მსესხებელს, როგორც სუსტ რგოლს, მიუხედავად ზემოაღნიშნულისა, სხვა გზა არ რჩება და მზადაა ნოტარიულად დამოწმებული ხელშეკრულება გააფორმოს. აღნიშნულთან მიმართებით იკვეთება ძირითადი პრობლემა, „ნოტარიატის შესახებ საქართველოს“ კანონის მე-40 მუხლის პირველი პუნქტის მოთხოვნით, ნოტარიუსი სააღსრულებო ფურცელს გასცემს კრედიტორის (მისი უფლებამონაცვლის) წერილობითი განცხადების საფუძველზე, სადაც ამავე პუნქტის „გ“ და „დ“ პუნქტის თანახმად სავალდებულო რეკვიზიტების სახით უნდა იქნას მონაცემები შეუსრულებელი ძირითადი და დამატებითი ვალდებულებების მოცულობის შესახებ და მითითება იმის შესახებ, რომ შეუსრულებელი მოთხოვნა რომლის არსასრულებლადაც უნდა გაიცეს სააღსრულებო ფურცელი, არ არის დამოკიდებული განმცხადებლის მიერ რაიმე საპასუხო (სანაცვლო) ვალდებულების შესრულებაზე, ან რომ მან ასეთი ვალდებულება შეასრულა. ასევე, ნოტარიუსი სააღსრულებო ფურცელს გასცემს ვალდებულების შეუსრულებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე. აქედან გამომდინარე, ხშირია პრაქტიკაში შეთხვევები როდესაც კრედიტორი სპეციალურად არასწორად ითხოვს უფრო მეტ ფულად ვალდებულებას, პროცენტსა და პირგასამტეხლოს, ვიდრე ეს ხელშეკრულებიდან გამომდინარეობს. მსგავს შემთხვევაში, რეკომენდირებულია, ნოტარიუსმა კიდევ ერთხელ ყურადღება გაამახვილოს აღსრულებას დაქვემდებარებული აქტით გათვალისწინებულ კონკრეტულ პირობებზე და განსაზღვროს მოთხოვნის წარმოშობის სამართლებრივი საფუძველი რაც გამომდინარეობს მის მიერ დამოწმებული გარიგებიდან. იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი ექნება კრედიტორის მხრიდან გადაჭარბებულ მოთხოვნას, ნოტარიუსმა უნდა მიუთითოს განმცხადებელს ხელშეკრულების კონკრეტულ პუნქტებზე/მუხლებზე, რომელთა შესაბამისად გამოიანგარიშება შესასრულებელი ვალდებულების მოცულობა¹³⁰. თუკი ნოტარიუსის მხრიდან სააღსრულებო ფურცელში მითითებული იქნება მოთხოვნის ზუსტი ოდენობა, რაც გამომდინარეობს ხელშეკრულებიდან, თავის მხრივ თავიდან ააცილებს როგორც

¹²⁹ <https://www.notary.ge/geo-263-notariusis-mier-saagsrulebo-furclis-gacemis-areali-gafartovda>

¹³⁰ http://notary.cloud.gov.ge/res/docs/shida/menu/saagsruleblo_furtslis_gacema.pdf

მხარეს, ასევე ნოტარიუსს შემდგომ გართულებებს, რომელიც შეიძლება გამოვლინდეს როგორც სააღსრულებო საქმისწარმოების პროცესში ან/და სასამართლოში. ხშირად, ნოტარიუსები არ უთითებენ ხელშეკრულების კონკრეტულ მუხლზე, რომლის შესაბამისადაც უნდა იქნეს დაანგარიშებული ფულადი ვალდებულება, ამდენად თუკი სააღსრულებო ფურცელში სავალდებულოდ მიეთითება ხელშეკრულებაში არსებული ჩანაწერი ვალდებულების გამოთვლის წესის თაობაზე, თავიდან ავიცილებთ შესაძლო გართულებებს.

კომერციული ბანკების შემთხვევაში ნოტარიულად დამოწმებული იპოთეკის ხელშეკრულება ფორმდება პრობლემურ მსესხებლებთან, რომელმაც ერთხელ უკვე ვერ შეძლო ძირითადი ვალდებულების გადახდა და იმისათვის, რომ ვალდებულების შესასრულებლად ვადა გაუზარდონ მოვალეს, მსესხებელი იძულებულია ნოტარიულად დამოწმებულ იპოთეკის ხელშეკრულებას მოაწეროს ხელი. ნოტარიულად დამოწმებული იპოთეკის ხელშეკრულება იმით განსხვავდება ბანკსა და კლიენტს შორის გაფორმებული სტანდარტული იპოთეკის ხელშეკრულებისგან, რომ სანამ ქონების რეალიზაციის საკითხი დადგება ბანკი ვალდებულია გაიაროს მთელი რიგი წინაპირობები, მათ შორის, დაუშვას მსესხებლის მხრიდან 60 დღიანი ვადაგადაცილება და მხოლოდ შემდეგ გადასცეს თავის სტრუქტურაში არსებულ პრობლემურ განყოფილებას საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულება. მიანიჭოს მსესხებელს სასესხო ვალდებულების ვადაზე განწილვადების უფლება, მისცეს გონივრული ვადა მის შესასრულებლად, წავიდეს გარკვეულ კომპრომისსა თუ მორიგებაზე, მაშინ როცა ნოტარიულად დამოწმებული ხელშეკრულების შემთხვევაში ასეთ მიდგომას ადგილი არა აქვს. ხშირად კომერციული ბანკები მსესხებლის უძრავი ქონების საკუთრებაში მიღების შემდგომ, აძლევენ მსესხებლებს უძრავი ქონების უპირატესი გამოსყიდვის უფლებას, რაც კერძო იპოთეკარების შემთხვევაში ფაქტობრივად გამორიცხულია.

ამასთან, ნოტარიუსის მიერ კრედიტორის მიმართვის საფუძველზე სააღსრულებო ფურცლის გაცემისას ვფიქრობ უნდა დაწესდეს გონივრული ვადა, სანამ იგი მიექცევა აღსასრულებლად, რამდენადაც ნოტარიული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებები, ხშირად იმდენად უმწეო მდგომარეობაში აყენებს მსესხებელს, რომ ფაქტობრივად უძრავი ქონება ხელშეკრულების დადებისთანავე დაკარგული აქვს. ვფიქრობ სააღსრულებო ფურცლის გაცემას წინ უნდა უძღვოდეს უფრო ობიექტური წინაპირობები, ცვლილებას საჭიროებს ქონების რეალიზაციის ვადა , რომელიც ასევე გონივრული უნდა იყოს , რათა მოვალემ შეძლოს ვალდებულების შესრულება და პირდაპირ კრედიტორზე არ იყოს მორგებული კანონის ნორმები, რამდენადაც მისი კანონიერი ინტერესის დაცვა არ უნდა გადაიზარდოს მოვალის ინტერესების ხელყოფაში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 258-ე მუხლში მითითებული ჩანაწერის თანახმად, „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 53-ე მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულ სატრანსპორტო საშუალებასა და სასოფლო-

სამეურნეო მანქანის დამხმარე ტექნიკურ საშუალებაზე რეგისტრირებული გირავნობის წარმოშობისათვის აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და ამ გარიგებით განსაზღვრული გირავნობის უფლების რეგისტრაცია საჯარო სამართლის იურიდიულ პირში – საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოში. ამასთანავე, გარიგების ნამდვილობისათვის არ მოითხოვება გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება, თუ: ა) გარიგების მონაწილე მხარეები გარიგებას ხელს აწერენ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით; ბ) მოგირავნესა და საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს შორის დადებულია ხელშეკრულება ელექტრონული დოკუმენტბრუნვის სისტემის გამოყენებით სატრანსპორტო საშუალებაზე გირავნობის რეგისტრაციის შესახებ. საყურადღებოა ზემოთ მოცემული 258-ე მუხლის „ბ“ პუნქტი, რომლის თანახმადაც მოგირავნესა და შსს-ს მომსახურების სააგენტოს დადებული ელექტრონული დოკუმენტბრუნვის სისტემის გამოყენებით გირავდება ავტოსატრანსპორტო საშუალებები. კომერციულ ბანკებსა (სხვა ფინანსურ ინსტიტუტებსა (მოგირავნეებს)) და შსს მომსახურების სააგენტოს შორის დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე , ბანკებში მომუშავე თანამშრომლები ელექტრონული წესით მომსახურების სააგენტოს შესაბამის პროგრამაში არეგისტრირებენ ავტომობილის გირავნობას, ისე რომ მათ მიერ დარეგისტრირებული გირავნობის სისწორეს რეგისტრატორი მოცემულ მომენტში არ ამოწმებს , განსახვავებით საჯარო რეესტრის პროგრამისგან, როდესაც იპოთეკის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერების დამოწმებელი პირი ელექტრონულად ტვირთავს იპოთეკის ხელშეკრულებას, საჯარო რეესტრის რეგისტრატორი ამოწმებს ხელმოწერების არსებობას ხელშეკრულების ყველა გვერდზე და სხვა დანარჩენ ტექნიკურ საკითხებს, რითაც თავიდან არის აცილებული იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილობა. ხოლო ავტომობილის დაგირავებისას ხშირია პრაქტიკაში შემთხვევები, როცა ჯერ უფლებრივად იტვირთება ავტოსატრანსპორტო საშუალება და გირავნობის ხელშეკრულება შსს მომსახურების სააგენტოს დისტანციურობიდან გამომდინარე გარკვეული პერიოდის შემდეგ მიეწოდება შსს მომსახურების სააგენტოს შესაბამის სამსახურს და ზარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაშიც არ არსებობს არანაირი სამართლებრივი ბერკეტი ხელშეკრულების ბათილობის თავიდან ასაცილებლად. დამგირავებლის/მესაკუთრე პირის მხრიდან ხელშეკრულებაში არსებული ხარვეზის გასწორებაზე უარის თქმის შემთხვევაში, შესაძლოა ხელშეკრულების ბათილობამდე მივიდეთ, ან მესაკუთრემ იდაოს კონკრეტული მუხლის არარსებობაზე ხელშეკრულებაში და ფაქტობრივად საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება და სასესხო ვალდებულება არაუზრუნველყოფილი დარჩება. ვფიქრობ, ასეთ დროს უმჯობესი იქნებოდა გარდა ბანკის თანამშრომლის მხრიდან უბრალოდ მონაცემების დარეგისტრირებისა , არსებობდეს ელექტრონული დოკუმენტაციის კონტროლის საშუალება მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან, რათა თავიდან იქნეს აცილებული შესაძლო გართულებები, რაც მოვალის მხრიდან ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ხელშეკრულების ბათილობას შეიძლება მოჰყვეს.

ასევე საყურადღებოა კომერციულ ბანკებში დამკვიდრებული პრაქტიკა მესამე პირის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, რომელიც მესაკუთრეს ხშირად არასახარბიელო მდგომარეობაში აგდებს. მესამე პირის საკუთრებაში არსებული ქონება, იპოთეკის ხელშეკრულების ძალით იტვირთება განუსაზღვრელი ვადით და მსესხებელს საშუალება ეძლევა არა ერთჯერადად, არამედ რამდენიმეჯერ აიღოს სასესხო ვალდებულება აღნიშნული უზრუნველყოფის გამოყენებით, თუკი უზრუნველყოფა დააკმაყოფილებს სასესხო ვალდებულების ოდენობას, ისე რომ უძრავი ქონების მესაკუთრე ამის შესახებ ინფორმირებული არც იყოს. სწორედ ინფორმირებულობის კუთხითაც დაწესდა, რომ ყოველი ახალი სასესხო ვალდებულების აღებისას მესაკუთრის მხრიდან ფორმდება განაცხადი საცხოვრებელ ფართზე, რომლითაც ის ადასტურებს, რომ სხვა საცხოვრებელი ფართი გააჩნია, რომელიც სესხის აღების მომენტში წარმოადგენს მის მუდმივ საცხოვრებელს. მიუხედავად აღნიშნული განაცხადისა, ვფიქრობ უმჯობესი სხვა პირის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვისას თითოეული სასესხო ვალდებულების აღებამდე თავიდან აწერდეს იპოთეკის ხელშეკრულებას ხელს მესაკუთრე და იპოთეკის ხელშეკრულება ძალაში იყოს არა განუსაზღვრელი, არამედ საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების ვადით.

რაც შეეხება მესამე პირის, მესაკუთრის განაცხადს, რომელიც არის იპოთეკით დატვირთული ქონების მესაკუთრე და არა თავად მსესხებელი, იგი საცხოვრებელ ფართზე გაკეთებული განაცხადით ადასტურებს, რომ ნაცვლად უზრუნველყოფის ობიექტისა მის საცხოვრებელ ობიექტს წარმოადგენს სხვა უძრავი ქონება. ვფიქრობ, რომ აღნიშნული განაცხადება ფორმალურ ხასიათს ატარებს და მიუხედავად იმისა, რომ ბანკის უფლებამოსილი თანამშრომლის მხრიდან ხდება აღნიშნული ინფორმაციის საჯარო რეესტრში გადამოწმება, რომლის თანახმადაც განმცხადებლის მიერ მოწოდებული ქონება არ უნდა წარმოადგენდეს მიწის ნაკვეთს, კომერციულ ფართს და სხვ. მაინც არსებობს სამართლებრივი რისკი, რამდენადაც შესაძლებელია რეესტრში დარეგისტრირებული იყოს შენობა-ნაგებობა, მაგრამ სესხის გაცემის დღის მდგომარეობით შენობა დანგრეული იყოს, ან შავი კარკასის მდგომარეობაში იმყოფებოდეს, ისე რომ განმცხადებელმა ობიექტზე არსებული პირობების გამო, ვერ შეძლოს მასში ცხოვრება.

ასევე, კომერციულ ბანკებში დამკვიდრებული იყო ფორმალური გირავნობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც გირავნობადა მსესხებლის პირადი ნივთები, ავეჯი და ინვენტარი. აღნიშნული ტიპის გირავნობის ხელშეკრულება ვფიქრობ სამართლებრივ საფუძველსაა მოკლებული და საერთოდ სამოქალაქო ბრუნვიდანაა ამოსაღები. გარდა იმისა, რომ გირავნობის საგანი ბუნდოვანია ხელშეკრულებაში და დეტალურად არ არის აღწერილი რომელ პირად ნივთებზე და ავეჯზეა საუბარი, ასევე მოვალის მხრიდან გირავნობის საგნების გადამალვის ან განადგურების შემთხვევაში მოგირავნეს არ რჩება არანაირი სამართლებრივი ბერკეტი, რომ დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა.

ასევე მნიშვნელოვანია ავტომობილით უზრუნველყოფილი საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების დროს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების სამართლებრივი ბედი. განსხვავებით იპოთეკის ხელშეკრულებისგან, რომლის საგანია უძრავი ქონება, ავტოსატრანსპორტო საშუალების გირავნობის დროს გირავნობის საგანი რჩება მესაკუთრის მფლობელობაში და განსხვავებით მფლობელობითი გირავნობისაგან არ გადმოდის მოგირავნის პირდაპირ მფლობელობაში. არსებობს რისკი იმისა, რომ მსესხებელმა საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებაც არ გადაიხადოს და ისე გაანადგუროს გირავნობის საგანი, რომ მისი ნაწილად დაშლის შედეგად კრედიტორმა ვეღარ მოახდინოს საგნის რეალიზაციის გზით მოთხოვნის დაკმაყოფილება. მოძრავი ნივთი, მასზე საკუთრების უფლების დაკარგვის მოლოდინით, ისე შეიძლება დაანაწევროს მესაკუთრემ, რომ მისი ნაწილების გაყიდვის შედეგად თავად აიღოს სარგებელი და არც შეასრულოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება. ბუნებრივია, ხელშეკრულების დადების მომენტში ყველა სამართლებრივ რისკს ვერ დააზღვევ, რაც ხელშეკრულების პირობების დარღვევას შეიძლება მოჰყვეს. სწორედ ამიტომ ავტომობილის უზრუნველყოფით გაფორმებული საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების გაფორმებამდე კომერციული ბანკები შეძლებისდაგვარად აზღვევენ თავიანთ სამართლებრივ რისკებს და უზრუნველყოფის (ავტომობილის) საბაზრო ღირებულებაზე ბევრად ნაკლებ თანხას გასცემენ სესხის სახით.

საყურადღებოა კომერციული ბანკების იპოთეკისა თუ გირავნობის ხელშეკრულებაში არსებული ჩანაწერი მესაკუთრის ქონებაზე, თუ კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული, იპოთეკარს უფლება აქვს მოითხოვოს აღსრულების მიქცევა მოვალის ნებისმიერ ქონებაზე (მოვალის კუთვნილ ნებისმიერ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე, მათ შორის ქონებაზე, რომელსაც მოვალე შეიძენს იპოთეკის ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდეგ) მიუხედავად იმისა უზრუნველყოფილია, თუ არა მოვალის ვალდებულება (ბანკის მოთხოვნა) სანივთო უფლებით (იპოთეკით, გირავნობით). მიუხედავად იმისა, რომ ეროვნული ბანკის მიერ ბოლო დროს დადგენილი რეგულაციების შედეგად იპოთეკის/გირავნობის საგნის რეალიზაციის შედეგად კრედიტორის მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად მიიჩნევა საგნის ღირებულების ან საგნის რეალიზაციით მიღებული თანხის ტოლი ოდენობის მიღების შემთხვევაში. ასევე, კონკრეტულ შემთხვევებში, თუკი იპოთეკის/გირავნობის საგანმა რეალიზაციის შემდეგ ვერ დააკმაყოფილა კომერციული ბანკის მოთხოვნა სრულად და ნაკლები აღმოჩნდა დასაფარ ვალდებულებაზე, ბანკი აღარ არის უფლებამოსილი მოითხოვოს დამატებით მოვალის სხვა ქონებაზე აღსრულების მიქცევა. შესაბამისად, მსესხებელი (მესაკუთრე) კარგად უნდა იცნობდეს თავის უფლებებსა და მოვალეობებს, ეცნობოდეს ხელშეკრულების შინაარსს და კითხვების არსებობის შემთხვევაში, რომელიც მას რთული სამართლებრივი ენით დაწერილი ხელშეკრულებიდან შესაძლოა გაუჩნდეს, იურიდიული კონსულტაციის გზით გათვინობიერდეს შესაძლო რისკებში და შეძლოს საკუთარი უფლებებისა და ინტერესების დაცვა როგორც ხელშეკრულების დადების ეტაპზე ასევე სასამართლოში. რამდენადაც,

თუკი კომერციულმა ბანკმა დამატებით მოითხოვა სხვა უძრავი ქონების აღსასრულებლად მიქცევა და მსესხებელმა თავისი უფლებების არასრულად ცოდნის გამო შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლით არ გააპროტესტა აღნიშნული მოთხოვნა სასამართლო მიიღებს კრედიტორის სასარგებლოდ გამოტანილ გადაწყვეტილებას.

9. დასკვნა

კვლევის საფუძველზე შეიძლება ითქვას, რომ ქართული კანონმდებლობა და პრაქტიკა შეიცავს გარკვეულ უზუსტობებსა და ხარვეზებს, რაც საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებისა თუ იპოთეკა/გირავნობის უფლებებთან მიმართებით გადასასინჯი და შესაცვლელია. ზემოხსენებული საკითხებიდან გამომდინარე შესაძლებელია შემოთავაზებულ იქნეს გარკვეული რეკომენდაციები, რომელიც ზედა თავში განვმარტე . უმნიშვნელოვანესია მსესხებლის, როგორც ხელშეკრულების „სუსტი მხარის“ ინტერესების საკანონმდებლო დონეზე უკეთესად დაცვა, მაგალითად როგორც ეს განხორციელდა სამოქალაქო კოდექსში საბანკო კრედიტის მუხლების (867-873) გადახედვითა და ოპტიმილიზაციით, რითაც ხელშეკრულების მხარეების კანონიერი ინტერესი და უფლებები უკეთაა დაცული. თუნდაც იმ ფაქტით, რომ საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების ეფექტური საპროცენტო განაკვეთის მაქსიმალური ზღვრი დაწესდა, მსესხებელს საკანონმდებლო დონეზე აქვს გარანტია რომ საკრედიტო დაწესებულება შეუსაბამოდ მაღალ პროცენტში არ მისცემს კრედიტს და ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაშიც კრედიტორს არ ექნება უფლება არასათანადოდ გაუზარდოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პროცენტი.

უმნიშვნელოვანესია, რომ მსესხებლები ყველა ხელშეკრულების შინაარსს, რომელსაც სესხის აღების პროცესში აწერენ ხელს გაეცნონ სიღრმისეულად. ამით ერთი მხრივ უკეთ გაერკვევიან თავიანთ უფლება-მოვალეობებში, რაც მათი მხრიდან ვალდებულების ჯეროვან შესრულებას შეუწობს ხელს, მეორე მხრივ კი თუკი მათთვის რაიმე პირობა მიუღებელი იქნება ხელშეკრულების კონკრეტული მუხლისა თუ პუნქტის დაკორექტირებას მოსთხოვენ კრედიტორს. პირობების მეორე მხარისათვის შეუთანხმებლობის შემთხვევაში კი სრულიად არ დათანხმდებიან მათთვის არახელსაყრელ ხელშეკრულებას. რამდენადაც ხელშეკრულების პირობების შესრულება უპირველეს ყოვლისა, კრედიტორის ინტერესებშიც შედის, ვფიქრობ მან მსესხებელს უნდა მიაწოდოს ზუსტი და უტყუარი ინფორმაცია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესახებ.

გამოყენებული ლიტერატურა:

- „საბანკო სამართალი“ - ზვიად გაბისონია, გამომცემლობა „იურისტების სამყარო“
- ძლიერიშვილი ზ., ცერცვაძე გ., რობაქიძე ი., სვანაძე გ., ცერცვაძე ლ., ჯანაშია ლ., სახელმწიფო სამართალი, სახელმძღვანელი სამართლის სკოლებისთვის, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ., 2014,
- იპოთეკა როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება - თამარ შოთაძე, თბილისის უნივერსიტეტის გამომცემლობა
- „კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი“ - ლადო ჭანტურია, გამომცემლობა „სამართალი“ თბილისი, 2012
- ქართული სანივთო სამართალი - ბესარიონ ზოიძე, გამომცემლობა „მეცნიერება“, თბილისი 2003
- „მომრავი ნივთით მოთხოვნის უზრუნველყოფა ქართულ სამართალში“ - მართლმსაჯულება და კანონი - თამარ ზარანდია, თეა ჯუღელი
- „სანივთო სამართალი“- ზურაბ ჭეჭელაშვილი, გამომცემლობა „ბონა კაუზა“ , თბილისი 2014
- თანამედროვე საბანკო საქმე თეორია და პრაქტიკა- ირაკლი კოვზანაძე, გივი კონტრიძე, თბილისი 2014
- სამართლის საფუძვლები, სანივთო სამართალი 29-ე გამოცემა- ვოლფი/ველენჰოფერი- საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა
- დამატებითი უზრუნველყოფის გამოყენება საბანკო კრედიტის დროს - სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი 2011 (elsa, giz, სტატიების ავტორები და ელსა, 2011) ნ.ბეგიაშვილი
- რ. შენგელია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები, წიგნი მეოთხე, ტომი II, გამომცემლობა „სამართალი“ , 2001, გვ 199
- მართლმსაჯულება და კანონი N4 (35)'12 - ნ.კიკნაძე
- ინტერნეტმასალა - <https://www.nbg.gov.ge/index.php?m=617>
- ინტერნეტმასალა- http://notary.cloud.gov.ge/res/docs/shida/menu/saagsruleblo_furtslis_gacema.
- Herbert Hausmaninger, Walter Selb: Romisches Privatrecht. 2001
- Richard Stome, The modern law of contract, 6.ed, 1, London, Cavendish 2005
- Why Do Borrowers Pledge Collateral? New Empirical Evidence on the Role of Asymmetric Information – Federal reserve bank of Atlanta-workin paper series 2009-29a
- „Measuring Counterparty Credit Risk for Trading Products under Basel II“- Michael Pykhtin and Steven Zhu- Risk Architecture, Bank of America 2006
- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 28 თებერვლის გადაწყვეტილება საქმე №28/1938-11
- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 18 დეკემბრის განჩინება საქმე №28/2594

- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი სამოქალაქო საქმეებზე, სანივთო სამართლის კრებული 2017წ, N9, საქმე N ას-306-289-2017
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი სამოქალაქო საქმეებზე, სანივთო სამართლის კრებული 2018წ, N6, საქმე Nას-1498-1418-2017
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი სამოქალაქო საქმეებზე, სანივთო სამართლის კრებული 2018წ, N6, საქმე Nას-1167-1087-2017