

ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი
იურიდიული ფაკულტეტი



რუსუდან თოიბე

რეფორმირებული იპოთეკის სამართალი

ნაშრომი შესრულებულია სამართლის მაგისტრის აკადემიური ხარისხის

მოსაპოვებლად

სამეცნიერო ხელმძღვანელი: გიორგი რუსიაშვილი
თსუ-ს იურიდიული ფაკულტეტის სამართლის დოქტორი

თბილისი

2019

სარჩევი

შემოკლებათა განმარტება.....	1
შესავალი.....	2
1. ისტორიული მიმოხილვა.....	4
1.1. იპოთეკა რომის სამართალში.....	4
1.2. იპოთეკა ძველ ქართულ სამართალში.....	7
1.3. იპოთეკა 1991 წლამდე არსებულ სამართლებრივ აქტებში.....	7
1.4. იპოთეკა 1994 წლის 30 ივნისის გირავნობის შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის კანონში	11
2. 2018 წლის 21 ივლისის საქართველოს კანონი სსკ-ში ცვლილების შეტანის შესახებ	14
2.1. ცვლილების მიზანი და მიზეზები.....	14
2.2. სსკ-ის 286-ე მუხლის მოდიფიცირება.....	17
2.2.1. სსკ-ის 286-ე მუხლი ცვლილებამდე.....	17
2.2.2. სსკ-ის 286-ე მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილი.....	19
ა) ფიზიკური პირი (მათ შორის, ინდივიდუალური მეწარმე).....	20
ბ) სესხი/კრედიტი.....	22
გ) იპოთეკის საგნად უძრავი ნივთის გამოყენების აკრძალვა.....	24
გ.ა. საკუთრების უფლების შეზღუდვის განხილვა კონსტიტუციასთან მიმართებით	24
გ.ა.ა. საკუთრების უფლების დაცული სფერო.....	25
გ.ა.ბ. საკუთრების უფლებაში ჩარევა.....	27
გ.ა.გ. ჩარევის გამართლება.....	28
გ.ბ. ადამინის უფლებათა ევროპული კონვენცია საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან მიმართებით.....	31

გ.გ. გერმანული მიდგომა.....	33
2.2.3. სსკ-ის 286-ე მუხლის მე-6 ნაწილი	34
2.2.3.1. სსკ-ის 286-ე მუხლის მე-6 ნაწილის პრობლემური გარემოებები.....	36
ა) საცხოვრებელ სადგომად გამოყენების მიზნით იპოთეკარი ფიზიკური პირისთვის (მათ შორის, ინდივიდუალურ მეწარმისთვის) სარგებლობაში გადაცემა.....	36
ბ) ადგილსამყოფლად (იურიდიულ მისამართად) გამოყენების მიზნით იპოთეკარი იურიდიული პირისთვის უძრავი ნივთის გადაცემა.....	36
გ) ორზე მეტი იპოთეკის რეგისტრაციის აკრძალვა.....	37
2.3. სსკ-ის მე-300 მუხლის მოდიფიცირება	39
2.3.1. სსკ-ის მე-300 მუხლის 2 ¹ ნაწილის პრობლემური გარემოებები.....	41
ა) მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფარგლები.....	41
ბ) სწრაფი (ონლაინ) სესხების გამცემი სუბიექტები	43
გ) ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცელი სესხის/კრედიტის პირობებში	44
დ) კრედიტის/სესხის გვერდის ავლა.....	45
2.4. სსკ-ის 301-ე მუხლის მოდიფიცირება	46
3. საფინანსო სექტორი და საქართველოს ეროვნული ბანკი განხორციელებულ რეფორმასთან მიმართებით.....	50
3.1. საფინანსო სექტორი და სასესხო/საკრედიტო საქმიანობის თავისებურებანი ..	51
3.2. საქართველოს ეროვნული ბანკი და მისი სამართლებრივი მდგომარეობა საფინანსო სექტორის საკრედიტო საქმიანობასთან მიმართებით	52
3.2.1. საქართველოს ეროვნული ბანკი.....	52
3.2.2. საქართველოს ეროვნული ბანკის უფლებამოსილება საფინანსო სექტორთან მიმართებით.....	53
ა) საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2018 წლის 24 დეკემბრის №281/04 ბრძანება.....	54
ბ) საქართველოს ეროვნული ბანკის სანქციები.....	56
4. მომხმარებელი საკრედიტო/სასესხო ურთიერთობაში	58
4.1. ინდივიდუალური მეწარმე, როგორც მომხმარებელი, სკ-ის მიზნებისთვის	59

4.2. მომხმარებელის სტატუსი კრედიტის სახეობთან მიმართებით.....	60
4.3. მომხმარებელი სასესხო ურთიერთობაში და მისი გარანტიები გსკ-მიხედვით	61
დასკვნა	63
ბიბლიოგრაფია.....	66

შემოკლებათა განმარტება

ა.შ. - ასე შემდეგ.

გსკ- გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი

ე.ი. - ესე იგი.

ე.წ. - ეგრედ წოდებული.

იხ. - იხილეთ

რედ. - რედაქტორი

სკ. - 2018 წლის 21 ივლისის საქართველოს კანონი სამოქალაქო კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ

სსკ. - საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.

სსსკ. - საქართველოს საბჭოთა სოციალისტური რესპუბლიკა

შესავალი

იპოთეკას, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებას, დიდი ხნის ისტორია აქვს, ამასთან, მისი გამოყენების პრაქტიკული და თეორიული მხარე საქართველოს რეალობაში საკმაოდ კარგადაა შესწავლილი. იმისათვის, რომ იპოთეკამ განაგრძოს საკანონმდებლო დონეზე სწორი განვითარება აუცილებელია მის მომწესრიგებელ ნორმებში შესული თითოეული ცვლილების ძირეული შესწავლა, კვლევა და შეფასება. ერთ-ერთ ასეთ ნაბიჯს წარმოადგენს 2018 წლის 21 ივლისის საქართველოს კანონით სამოქალაქო კოდექსში, კერძოდ, იპოთეკის სამართალში, შესული ცვლილებები. წინამდებარე ნაშრომის მიზანი არის იპოთეკის სამართალში განხორციელებული აღნიშნული ცვლილების ანალიზი, შეფასება და მიზნის მიღწევის უკეთესი გზის წარმოჩენა. საქართველოში არსებულმა ეკონომიკურმა თუ სოციალურმა მდგომარეობამ გამოიწვია უზრუნველყოფის სამართალში ცვლილებების განხორციელება. შესაძლოა, ეს ცვლილებები წარმოადგენდეს რეფორმის აუცილებლობის დანახვას და არა ცვლილების მიზნობრივად განხორციელებას. საფინანსო სექტორისა და ე.წ. მევახშეთა მდგომარეობის აყვავება თანამედროვეობის გამოწვევაა. კაპიტალის დაგროვებაზე ორიენტირებული სესხის გამცემი სუბიექტების არსებობა ბოლო რამდენიმე წელია ქვეყნის მთავარ პრობლემას წარმოადგენს. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით ჩნდება კითხვები, რამდენად იყო იპოთეკის სამართალში განხორციელებული ცვლილებები საჭირო და მიზნის მიღწევის ადეკვატური საშუალება? როგორ გავლენას ახდენს ცვლილებები მომხმარებელთა უფლებებზე? ცვლილებით იცვლება თუ არა საფინანსო სექტორისა და საქართველოს ეროვნული ბანკის მდგომარეობა?

ნაშრომის ფარგლებს წარმოადგენს სკ-ს ანალიზი და მისი განხილვა, უპირველესად, იპოთეკის სამართლის, ასევე ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის, მომხმარებელთა სამართლისა და საბანკო სამართლის ჭრილში. ნაშრომის შექმნისთვის გამოყენებულია რამდენიმე განსხვავებული მეთოდი. იპოთეკის არსის ხაზგასასმელად - ისტორიული მიმოხილვა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის იმ მუხლების დეტალური განხილვა, რომელშიც შევიდა ცვლილებები (იპოთეკის ნაწილში), მათი მიზნების და გამოყენების სფეროს გამოკვეთა და მათი შედარებითი ანალიზი გერმანულ სამოქალაქო კოდექსთან. საკუთრების უფლებასა და მის შეზღუდვასთან დაკავშირებით საქართველოს კონსტიტუციის, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს მიდგომისა და

ევროპული კონვენციის დანაწესის ანალიზი. ამასთან, ცვლილებების შედეგების დაკავშირება მომხმარებელთა სამართლსა და საბანკო სამართალში.

ნაშრომის მიზნიდან, შეაფასოს იპოთეკის სამართალში სკ-ით განხორციელებული ცვლილებები, გამომდინარე, სტრუქტურის დასაწყისად გამოყენებულია იპოთეკის ისტორიული მიმოხილვა, რათა უკეთ იყოს წარმოჩენილი მისი შექმნის მიზანი და არსი. ნაშრომის მეორე თავში დეტალურადაა განხილული სამოქალაქო კოდექსში 2018 წლის ივლისში შესული ცვლილებები, შესაბამისი ნორმების მოქმედების წინაპირობები და აკრძალვები, მათი მიმართება კონსტიტუციასთან. შემდგომ თავში ყურადღებაა გამახვილებული ეროვნული ბანკის, როგორც ქვეყნის ფისკალური აგენტისა და ბანკთა ბანკის სამართლებრივ მდგომარეობაზე, ამასთან, საფინანსო სექტორზე. ვინაიდან ცვლილებებმა დიდი გავლენა მოახდინა სესხის/კრედიტის გაცემის წესზე, ნაშრომის შემდგომი თავი ეძღვნება მომხმარებლის უფლებებს.

სამოქალაქო კოდექსში განხორციელებულმა ცვლილებამ დიდი გავლენა იქონია პირთა უფლებაზე, თავად განსაზღვრონ კერძო ავტონომიის ფარგლებში კონტრაქტი, ასევე ვალდებულების უზრუნველყოფის საშუალება. სესხის/კრედიტის ხელშეკრულებების იპოთეკით უზრუნველყოფაზე მნიშვნელოვანი შეზღუდვები დაწესდა, იმ პირობებში, როდესაც პრობლემას, როგორც წესი, წარმოადგენს მაღალი საპროცენტო განაკვეთი, პირგასამტეხლო და არა უზრუნველყოფის საშუალებებით კრედიტორთა მიერ მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

“Property is surely a right of mankind as real as liberty”.

John Adams

1. ისტორიული მიმოხილვა

საქართველოს თანამედროვე იპოთეკის სამართალში სკ-ით განხორციელებული ცვლილების დადებითი და უარყოფითი მხარეების გაანალიზება უნდა დავიწყოთ იპოთეკის სამართლის ისტორიის მიმოხილვით, რათა განვსაზღვროთ, ერთი მხრივ, რას ეფუძნება იპოთეკის სამართალი და, მეორე მხრივ, შედარებითი ანალიზის საშუალებით შევაფასოთ და ვიმსჯელოთ რა შეიძლება გამოიწვიოს ცვლილებებმა.

1.1. იპოთეკა რომის სამართალში

ტერმინი „იპოთეკა“ პირველად თავის კანონმდებლობაში გამოიყენა სოლონმა, იგი მოვალის მიწაზე ჩასობილი ბოძებით აღნიშნავდა ამ მიწაზე კრედიტორის უფლებების უზრუნველყოფას.¹ იპოთეკას აქვს 1000 წელზე მეტი ხნის ისტორია, ამერიკის სამართალთან დაკავშირებით ჯეიმს კენტის კომენტარი შემდეგია: როგორც ჩანს, იპოთეკის ინგლისური სამართალი დიდწილად იყო გადმოღებული ცივილური სამართლიდან. ამასთან, რომაული იპოთეკის ცნება მეტად შეესაბამებოდა იპოთეკას ჩვენს სამართალში. მიწას ფლობდა მოვალე, ხოლო კრედიტორს ჰქონდა იპოთეკიდან გამომდინარე მოთხოვნის უფლება. დაგირავებულ ნივთზე საკურების უფლების მიღება ხდებოდა იმ შემთხვევაში, თუ მოვალე არ შეასრულებდა თავის ვალდებულებას. საკუთრების მოპოვება შეეძლო ვალდებულების შესრულების შემთხვევაში, სანამ მოხდებოდა ქონების რეალიზება.² კონსტანტინეს მიერ 314 წელს იქნა მიღებული კანონი, რომელის თანახმად, მეურვე პირის ქონებას ედო იპოთეკა, მანამ სანამ კომპეტენტურად და ოფიციალურად დადგინდებოდა აუდიტის მიერ, რომ გარანტმა თავისი ვალდებულებები შეასრულა კეთილსინდისიერად.³ მოგვიანებით, მეურვეებს, რომლებსაც შესრულებული არ ექნებოდა ვალდებულება მეურვეობის ნაწილში,

¹ თუმანიშვილი გ., საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, 2012, 18.

² Green R., Introduction to Mortgages & Mortgage Backed Securities, 2014, 1.

³ MILLER T. S., THE ORPHANS OF BYZANTIUM, 69.

ეზღუდებოდათ თავიანთი ქონების გამოყენება უზრუნველყოფის საშუალებად სესხის, უძრავი ქონების ყიდვის დროს.

რომის სამართალში არსებობდა რამდენიმე ფორმა წონებული *mancipatio cum fiducia* ან *in iure cession cum fiducia* (საყოველთაოდ ცნობილი, როგორც *fiducia*), *pignus* და *hypotheca*. *fiducia*-ის პირობებში საკუთრება და მფლობელობა გადადიოდა კრედიტორზე. *pignus*-ის დროს მოვალე რჩებოდა მფლობელად, თუმცა შესაძლებელი იყო კრედიტორზე გადასულიყო საკუთრება. რაც შეეხება *hypotheca*-ს, ამ შემთხვევაში საკუთრებაც და მფლობელობაც რჩებოდა მოვალეს, ხოლო კრედიტორს ჰქონდა ვალდებულების შესრულების ინტერესი.⁴ *Fiducia* მოვალისთვის ართულებდა მდგომარეობას, ვინაიდან კრედიტორს ასეთ პირობებში ჰქონდა დაგირავებული ქონების გასხვისების უფლება. მოგვიანებით განვითარდა *pignus*-ი, რომელიც კრედიტორს აკუთვნებდა საკუთრებას, ხოლო მფლობელობას ინარჩუნებდა მოვალე. ასეთ დროს მოვალეს უკვე შეეძლო, რომ დაეცვა თავისი მფლობელობა მესამე პირებისგან *action in rem*-ს მეშვეობით, ხოლო კრედიტორს შეეძლო საკუთრების დაცვა. მიუხედავად აღნიშნულისა მოვალეს სრულად არ შეეძლო გირავნობის საგნის გამოყენება. აქედან განვითარდა *hypotheca*, რომლის პირობებშიც მფლობელობაც და საკუთრებაც რჩებოდა მოვალეს.⁵

ხანგრძლივადიანი ისტორიული განვითარების შედეგად რომის სამართალში ჩამოყალიბდა ვალდებულების უზრუნველყოფის შემდეგი ფორმები: *fiducia*, გირავნობა (*pignus*) და იპოეკა (*hypotheca*).⁶

იპოთეკის შექმნა განაპირობა ფაქტობრივმა ურთიერთობებმა, რომელიც გავრცელებული იყო იმდროინდელ რომში, კერძოდ, მეიჯარეს გააჩნდა უფლება, მოიჯარის მიერ ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში გამოეყენებინა მის მიერ შეტანილ ქონებაზე დაკავების უფლება. ამ სახის გირავნობის უფლების დაცვა ხდებოდა ფაქტობრივი ურთიერთობის საფუძველზე მეიჯარის მიერ. თუმცა დაცვის ეს ფორმა არ იყო საკმარისი იმ შემთხვევისთვის, როდესაც მოიჯარე ტოვებდა მიწას, ისე, რომ არც ქირას იხდიდა და არც მეიჯარეს ატყობინებდა, სახელწოდებით - *interdictum salvianum*, რომელიც ვრცელდებოდა იჯარის საფუძველზე შეტანილ ნივთებზე - *illata*, ხოლო მოგვიანებით სანივთო სარჩელი

⁴ GOEBEL R. J., RECONSTRUCTING THE ROMAN LAW OF REAL SECURITY, 29.

⁵ GOEBEL R. J., RECONSTRUCTING THE ROMAN LAW OF REAL SECURITY, 31.

⁶ ჭეჭელაშვილი ზ., სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „ბონა კაუზა, თბილისი, 2014, 391.

- action serviana.⁷ რომის სამართალში იპოთეკასა და პიგნუსს შორის არ არსებობდა არსებითი ხასიათის განსხვავება, ვინაიდან ორივე მათგანი ითვალისწინებდა გაყიდვის უფლებასა და სანივთო სარჩელის გამოყენების შესაძლებლობას. თუმცა პიგნუსს ახასიათებდა კრედიტორის დაცვის მაღალი ხარისხი, ვინაიდან კრედიტორის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემული ნივთი დაცული იყო განადგურებისა და გაუფასურებისგან. რომის სამართალში დიდი ყურადღება არ ექცეოდა ნივთების კლასიფიკაციას მოძრავ და უძრავ ნივთებად. შესაბამისად, წარმოიშობოდა როგორც უძრავ, ასევე მოძრავ ნივთებზე.⁸

იუსტინიანეს სისტემაში არსებობდა ორი განსხვავებული ინსტიტუტი: pignus (გირავნობა), რომლითაც იტვირთებოდა მოძრავი ნივთები მფლობელობის გადაცემით (datiopignoris) და hipotheka (იპოთეკა), რომელიც უზრუნველყოფდა უძრავი ქონებით ვალის გადახდას, ვალის გადახდამდე უძრავი ქონება მოვალის მფლობელობაში რჩებოდა.

Pignus-სგან განსხვავებით, განსხვავებული შინაარსის მატარებელი იყო ტერმინი hipotheka. თუკი იპოთეკის ადრეული ფორმები ითვალისწინებდა დაგირავებული ნივთის კრედიტორისთვის გადაცემას, საზოგადოების განვითარების განსაზღვრულ ეტაპზე, სამოქალაქო ბრუნვის გაფართოებასთან ერთად, გაჩნდა აუცილებლობა რეალური უზღუნველყოფის ისეთ ფორმის შექმნის, რომლითაც ნივთი ითვლებოდა კრედიტორისთვის გადაცემულად, თუმცა რეალურად გადახდის ბოლოდღე რჩებოდა მოვალი მფლობელობაში. ამის საჭიროება განსაკუთრებით იგრძნობოდა უძრავი ქონებით უზღუნველყოფილი სესხის დროს. ეპოქის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, რომის სამართალში ჩნდება გირავნობის ფორმა, ნივთის კრედიტორისთვის გადაცემის გარეშე - hipotheka.⁹ მნიშვნელოვანი პრინციპი იყო, რომ მოთხოვნა და უზრუნველყოფის უფლება ერთ და იმავე პირს ეკუთვნოდა.

რომის სამართლის კლასიკური პერიოდის ბოლოს კრედიტორს წარმოეშვა უფლება გაეყიდა ნივთი თავისი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად. აქედან გამომდინარე, მოვალის არაკეთილსინდისიერი მოქმედების წინააღმდეგ

⁷ შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2014, 424-425.

⁸ შოთაძე თ., სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2014, 425.

⁹ შოთაძე თ., იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2012, 28.

კრედიტორის დაცვის ახალი საშუალებების წარმოშობით შეიქმნა იპოთეკის უფლების სრულყოფის შესაძლებლობა.¹⁰

1.2. იპოთეკა ძველ ქართულ სამართალში

საქართველოში სავალო ურთიერთობის წარმოშობასთან ერთად ჩაისახა მისი უზრუნველყოფის გზებიც.¹¹ იპოთეკის განხილვამდე მნიშვნელოვანია რამდენიმე სიტყვით მიმოვიხილოთ საკუთრების უფლების მდგომარეობა ამ პერიოდში. ფეოდალიზმი საკუთრების თავისუფლებას ვერ გაუზრდის, ვინაიდან შედარებით თავისუფალი სამოქალაქო ბრუნვის გარეშე მისი არსებობაც შეუძლებელია. ზოგჯერ საკუთრებისადმი იმდროინდელი დამოკიდებულების შემთხვევები თანამედროვეთათვისაც შესაშურია.¹² „დიდი რჯულის კანონის“ ბერძნული დედანი ერთმანეთისგან განასხვავებდა ჩვეულებრივ „გირაოს“, „პიგნუს“ და „ჰიპოთეკას“.¹³

ძველ ქართულ სამართალში იპოთეკის ნაცვლად ვხვდებით გირავნობის ინსტიტუტს. საქართველოში გირავნობის ინსტიტუტი და საგირავნო სესხი ფეოდალიზმის წინაქრისტიანული ხანიდან ჩნდება. საგირავნო სესხმა განვითარების გრძელი გზა განვლო.¹⁴ რელევანტურია აღინიშნოს, გირავნობის საგანი, რომელიც, როგორც წესი, შეიძლებოდა ყოფილიყო როგორც მოძრავი, ასევე უძრავი ნივთი. განსხვავებული მინდობა იყო საეკლესიო ნივთებთან დაკავშირებით, რომელთა დაგირავებაც იყო მსოფლიო საეკლესიო კრების მიერ აკრძალული.

1.3. იპოთეკა 1991 წლამდე არსებულ სამართლებრივ აქტებში

საბჭოთა კავშირში შემავალი სოციალისტური რესპუბლიკები, მათ შორის საქართველოც, კერძო საკუთრების უფლებას ფაქტიურად არც აღიარებდა და საკუთრების უფლებაში მოიაზრებდა სახელმწიფო და კოლექტიური

¹⁰ შოთაძე თ., იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2012, 30.

¹¹ შოთაძე თ., იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2012, 31.

¹² ზოიძე ზ., ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, საგამომცემლო საქმის სასწავლო ცენტრი, თბილისი, 2005, 50.

¹³ შოთაძე თ., იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2012, 31.

¹⁴ შოთაძე თ., იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2012, 32.

დაწესებულებების (კოლმეურნეობები, პროფკავშირული თუ სხვა საზოგადოებრივი ორგანიზაციები) საკუთრებას. თუმცა, საბჭოთა იდეოლოგია ბოლომდე ვერ გაექცა კერძო საკუთრების არსებობის აუცილებლობას, რადგან ადამიანს, მათ შორის საბჭოთა ადამიანსაც, ესაჭიროებოდა არსებობისთვის აუცილებელი ნივთები, უპირველესად, საცხოვრებელი ადგილი, სოფლად ამას მიწის ნაკვეთის ქონის აუცილებლობაც ემატებოდა. კერძო საკუთრებაში გარკვეული უძრავი ქონების არსებობის აუცილებლობამ დღის წესრიგში დააყენა მათი აღრიცხვის საკითხი, რისი მარეგულირებელი ნორმებიც საინტერესოდ აისახა საქართველოს საბჭოთა სოციალისტური რესპუბლიკის სამოქალაქო სამართლის კოდექსში.¹⁵ საქართველოს საბჭოთა რესპუბლიკაში კი საერთოდ გაუქმდა კერძო საკუთრების უფლება. მარქსისტულ-ლენინური იდეოლოგიით სწორედ საკუთრება იყო საზოგადოებრივი და კლასობრივი დაპირისპირების მიზეზი. იგი იწვევდა ექსპლუატირებულთა და ექსპლუატატორთა არსებობას. აქედან გამომდინარე, კერძო საკუთრების გაუქმება გამოიწვევდა კლასობრივი ბრძოლის დასრულებას.¹⁶

1964 წლის 26 დეკემბერს მიღებულ იქნა საქართველოს საბჭოთა სოციალისტური რესპუბლიკის სამოქალაქო სამართლის კოდექსი, რომლის თანახმად, საბჭოთა სამოქალაქო კანონმდებლობა უაღრესად მნიშვნელოვანი საშუალებაა კანონიერების შემდგომი განმტკიცებისა სოციალისტურ ორგანიზაციათა და მოქალაქეთა ქონებრივ ურთიერთობათა სფეროში და მათ უფლებათა დაცვაში. აღნიშნული ტოვებს განცდას, რომ საკანონმდებლო დონეზე აღიარებული იყო პირთა ქონებრივი უფლებები. იპოთეკის არსებობაც სწორედ მხოლოდ საკანონმდებლო დონეზე უნდა იქნეს მიმოხილული.

სსსრ-ის სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 89-ე მუხლის მიხედვით, მესაკუთრეს აქვს ქონების მფლობელობის, სარგებლობის და განკარგვის უფლება კანონით დადგენილ ფარგლებში. ამასთან, 90-ე მუხლის მიხედვით, სოციალისტურ საკუთრებას წარმოადგენს: სახელმწიფო (საერთო სახალხო) საკუთრება, კოლმეურნეობათა, სხვა კოოპერაციულ ორგანიზაციათა, მათ გაერთიანებათა საკუთრება, საზოგადოებრივ ორგანიზაციათა საკუთრება, ხოლო 91-ე მუხლი განსაზღვრავს მოქალაქის პირად საკუთრებას, რომელიც არსებობდა

¹⁵ *მიქაბერიძე რ.*, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პრობლემატიკა გარდამავალ პერიოდში, ისტორიული გენეზისი, სამეცნიერო ჟურნალი „ახალგაზრდა ადვოკატები“, 2015, 5.

¹⁶ *ვირცხალაშვილი ა.*, საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი, თავი მეორე, გამომცემლობა შპს პეტიტი, თბილისი, 2013, 202.

მხოლოდ მოქალაქის მატერიალურ და კულტურულ მოთხოვნათა დასაკმაყოფილებლად. აქედან გამომდინარე, როგორც აღინიშნა, საბჭოთა საქართველოში კერძო საკუთრება მხოლოდ იმ ფარგლებში არსებობდა, რაც საარსებო საჭიროებებს უკავშირდებოდა. კერძო საკუთრების დაკნინებული არსებობა დასტურდება სსსრ-ის სამოქალაქო სამართლის კოდექსის 103-ე მუხლითაც, რომელიც, ერთგვარად, ჩამონათვალს აკეთებს, თუ რა შეიძლება ჰქონდეს მოქალაქეს საკუთრებაში, კერძოდ, ყოველ მოქალაქეს შეუძლია პირად საკუთრებად ჰქონდეს შრომითი შემოსავალი და დანაზოგი, საცხოვრებელი სახლი (ან მისი ნაწილი) და დამხმარე საოჯახო მეურნეობა, საოჯახო მეურნეობის, პირადი მოხმარებისა და კეთილმოწყობის საგნები, პირუტყვის ზღვრულ ოდენობას, რომელიც შეიძლება იყოლოს მოქალაქემ პირად საკუთრებად, ადგენდა საქართველოს სსრ კანონმდებლობა. ქონება, რომელიც მოქალაქეს პირად საკუთრებად აქვს არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს არაშრომითი შემოსავლის მისაღებად. მოქალაქეს პირად საკუთრებაში მხოლოდ ერთი საცხოვრებელი სახლი უნდა ჰქონოდა, წინასწარ დადგენილი ზღვრული რაოდენობის ფართით.

საბჭოთა კავშირში ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფა რეგულირებული იყო სსსრ-ის სამოქალაქო სამართლის მეჩვიდმეტე თავით. ვალდებულების შესრულება კანონის ან ხელშეკრულების თანახმად შეიძლება უზრუნველყოფილ იქნეს პირგასამტეხლოთი (ჯარიმით, საურავით), გირაოთი და თავდებობით. აქვე დაიშვებოდა ბე და გარანტიაც, რომელიც გამოიყენებოდა იმის მიხედვით, თუ ვინ იყო ურთიერთობის მონაწილე, მოქალაქე თუ სოციალისტური ორგანიზაცია.¹⁷ გირავნობის ძალით, მოვალის მიერ გირაოთი უზრუნველყოფილი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, კრედიტორს (მოგირავნეს) უფლება ჰქონდა სხვა კრედიტორების უპირატესად მიიღოს დაკმაყოფილება დაგირავებული ქონების ღირებულებიდან, იმ გამონაკლისების გარდა, რაც მითითებული იყო სსრ კავშირის კანონმდებლობაში და საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის საპროცესო კოდექსში. გირაოთი შეიძლება უზრუნველყოფილი ყოფილიყო მხოლოდ ნამდვილი მოთხოვნა.¹⁸

რელევანტურია ის, რომ გირავნობის საგანი იყო ყოველგვარი ქონება, გარდა საწარმოების, შენობების, ნაგებობების, მოწობილებებისა და სახელმწიფო

¹⁷ სსსრ-ის სამოქალაქო სამართლის კოდექსი, მუხლი 184.

¹⁸ სსსრ-ის სამოქალაქო სამართლის კოდექსი, მუხლი 187.

ორგანიზაციების ძირითად საშუალებებს მიკუთვნებული სხვა ქონებისა, ასევე, გირავნობის საგნად არ გამოიყენებოდა კოლმეურნეობების, სხვა კოოპერაციული ორგანიზაციების და მათ გაერთიანებათა საწარმოების კულტურულ-საყოფაცხოვრებო დაწესებულებათა ქონება, ისევე როგორც პროფკავშირული და სხვა საზოგადოებრივი ორგანიზაციების საწარმოების, შენობების, ნაგებობების, მოწყობილობები და სხვა ქონება, რომელიც მიეკუთვნებოდა საწარმოს, სანატორიუმს, დასასვენებელ სახლს, კულტურულის სასახლეებს, კლუბებს, სტადიონებს და პიონერთა ბანაკების ძირითად საშუალებებს, აგრეთვე, კულტურულ-საგანმანათლებლო ფონდებს.¹⁹ ამდენად, ყველაფერი გარდა ზემოხსენებულისა შესაძლებელი იყო გამოყენებულ ყოფილიყო გირავნობის საგნად. ამდენად, გირაოს საგანი იყო ყველა მოძრავი და უძრავი ნივთი, შესაბამისად, ტერმინი იპოთეკა არ გამოიყენებოდა, თუმცა შინაარსობრივად, საკანონმდებლო დონეზე, შესაძლებელი იყო უძრავი ნივთის დატვირთვა.

რელევანტურია მოცულობა, რომლის ფარგლებშიც დგებოდა დამგირავებლის პასუხისმგებლობა, საბჭოთა სამოქალაქო სამართლის კოდექსის თანახმად, გირაო უზრუნველყოფდა მოთხოვნას იმ მოცულობით, რაც ამ მოთხოვნას აქვს დაკმაყოფილების მომენტისთვის, კერძოდ, პროცენტებს, შესრულების ვადის გადაცილებით მიყენებული ზარალის ანაზღაურებას, პირგასამტეხლოს, აგრეთვე, გადახდევიებით გამოწვეულ ხარჯებს.²⁰

გირავნობა არსებობდა როგორც კანონისმიერი, ასევე სახელშეკრულებო. დამგირავებელი შეიძლება ყოფილიყო როგორც მოვალე, ასევე მესამე პირი. დამგირავებელი უნდა ყოფილიყო დაგირავებული ქონების მესაკუთრე ან უნდა ჰქონოდა ამ ქონების ოპერატიული მართვის უფლება.²¹

გირავნობის ხელშეკრულებისთვის საჭირო იყო წერილობითი ფორმა, სავალდებულო რეკვიზიტების დაცვა, მხარეთა მონაცემების, ვალდებულების რაოდენობისა და შესრულების ვადის მითითებით.²² საინტერესოა ისიც, რომ დაგირავებული ქონება, შენობის გარდა, გადაეცემოდა მოგირავნეს, ხოლო გადაცემასთან ერთად მას ეკისრებოდა ქონების მოვლა-პატრონობის ვალდებულება.²³

¹⁹ სსსრ-ის სამოქალაქო სამართლის კოდექსი, მუხლი 189.

²⁰ სსსრ-ის სამოქალაქო სამართლის კოდექსი, მუხლი 187.

²¹ სსსრ-ის სამოქალაქო სამართლის კოდექსი, მუხლი 188.

²² სსსრ-ის სამოქალაქო სამართლის კოდექსი, მუხლი 190.

²³ სსსრ-ის სამოქალაქო სამართლის კოდექსი, მუხლი 191.

რას შეეხება ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო გირავნობის საგნით მოთხოვნის დაკმაყოფილებას მოგირავნე ახორციელებდა სასამართლოს, არბიტრაჟისა და სამედიატორო სასამართლოს გადაწყვეტილებით. თუ დაგირავებული ქონების გაყიდვის შედეგად მიღებული თანხა საკმარისი არ აღმოჩნდებოდა მოგირავნის დასაკმაყოფილებლად, მას შეეძლო მოვალის სხვა ქონებიდან დაეკმაყოფილებინა მოთხოვნა.²⁴ გირავნობის შეწყვეტის საფუძველი კოდექსში გაწერილი იყო ამომწურავად, კერძოდ, ასეთად მოიაზრებოდა: გირაოთი უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეწყვეტა, დაგირავებული ქონების დაღუპვა, მოგირავნის მიერ დაგირავებულ ქონებაზე საკუთრების უფლების ან მისი ოპერატიული მართვის უფლების მოპოვება და დაგირავებული უფლების იძულებით გაყიდვა.

1.4. იპოთეკა 1994 წლის 30 ივნისის გირავნობის შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის კანონში

საბჭოთა კავშირის დაშლის შემდგომ 1994 წლის 30 ივნისს მოხდა საქართველოს რესპუბლიკის კანონის მიღება გირავნობის შესახებ, რომლითაც რეგულირდებოდა გირავნობის სამართლებრივი საფუძვლები, საგირავნო ურთიერთობა, რომელიც არ წესრიგდებოდა ამ კანონით, უნდა დარეგულირებულიყო საქართველოს რესპუბლიკის სამოქალაქო კოდექსით, ხოლო შიდა კანონმდებლობასა და საერთაშორისო აქტებს შორის კოლიზიის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭებოდა საერთაშორისო აქტებს.

გირავნობა იყო ვალდებულების უზრუნველყოფის საშუალება, რომლის დროსაც კრედიტორი (მოგირავნე) მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში სხვა კრედიტორებთან შედარებით იძენდა უპირატეს უფლებას კანონით დადგენილი წესით დაეკმაყოფილებინა მოთხოვნა დაგირავებული ქონების ხარჯზე.²⁵ გირავნობა წარმოიშობოდა ხელშეკრულების ან კანონის ძალით, ხოლო გირავნობით შეიძლებოდა ნამდვილი მოთხოვნის, რომელიც გამომდინარეობდა სესხის, მათ შორის, საბანკო სესხის თაობაზე ხელშეკრულებიდან, ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულებიდან, ქონების გირავნობიდან, ტვირთის გადაზიდვიდან და სხვა ხელშეკრულებიდან,

²⁴ სსსრ-ის სამოქალაქო სამართლის კოდექსი, მუხლი 195.

²⁵ საქართველოს პარლამენტის 1994 წლის 30 ივნისის დადგენილება გირავნობის შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის თაობაზე, მუხლი 1.

უზრუნველყოფა.²⁶ გირავნობის საგანს წარმოადგენდა ნივთი, ფასიანი ქალაქი, სხვა ქონება და ქონებრივი უფლება, ხოლო პირადი ხასიათის მოთხოვნების უზრუნველყოფა გირავნობით დაუშვებელი იყო.²⁷ გირავნობის ნაწილი არ აკონკრეტებდა, რომ გირავნობა მხოლოდ მოძრავ ნივთებზე გამოიყენებოდა, ამასთან, იპოთეკა განიმარტება, როგორც საწარმოს, შენობის, ნაგებობის და მიწასთან უშუალოდ დაკავშირებული სხვა უძრავი ქონების გირავნობა შესაბამის მიწის ნაკვეთთან, ან ამ ნაკვეთით სარგებლობის უფლებასთან ერთად.²⁸ იპოთეკა უნდა ყოფილიყო სანოტარო წესით დამოწმებული და მიწის დავთარში, საწარმოს, შენობის, ნაგებობის და ა.შ. ადგილსამყოფელის მიხედვით, რეგისტრირებული.²⁹ იპოთეკის საგანზე საკუთრების უფლების დამგირავებლიდან სხვა პირისთვის გადაცემა რეგისტრაციაში უნდა გატარებულიყო იპოთეკის რეგისტრაციისთვის დადგენილი წესით. განცალკევებით რეგულირდებოდა საწარმოს იპოთეკა, რომელიც ვრცელდებოდა მთელ მის ქონებაზე ძირითადი ფონდებისა და საბრუნავი საშუალებების ჩათვლით, აგრეთვე სხვა ფასეულობებზე, რომლებიც ასახული იყო საწარმოს დამოუკიდებელ ბალანსში.³⁰ ვალდებულების შეუსრულებობის შემთხვევაში მოგირავნეს შეემლო სხვადასხვა ღონისძიებების გატარება, მაგალითად, საწარმოს ხელმძღვანელ ორგანოებში თავისი წარმომადგენლების დანიშვნა, ხოლო უკიდურეს შემთხვევაში, თუ ეს ზომები არ გამოიღებდა შედეგს, ქონებაზე გადახდევინება აუქციონის მეშვეობით.³¹

ვინაიდან აღნიშნულ კანონში იპოთეკას მხოლოდ რამდენიმე მუხლი ეთმობოდა, რელევანტურია, გირავნობის მუხლებიდან რამდენიმე ისეთ მუხლზე მსჯელობა, რომელიც შესაძლოა, ამოქმედებულიყო იპოთეკის შემთხვევაშიც და დღესდღეობით მათზე მსჯელობა აღნიშნული თემის ფარგლებში საინტერესოა. გირავნობის რეგისტრაციის საფასურის დაწესებაც ამავე კანონით ხდებოდა, მას ეწონებოდა სახელმწიფო ბაჟი. რეგისტრაციასთან

²⁶ საქართველოს პარლამენტის 1994 წლის 30 ივნისის დადგენილება გირავნობის შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის თაობაზე, მუხლი 4.

²⁷ საქართველოს პარლამენტის 1994 წლის 30 ივნისის დადგენილება გირავნობის შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის თაობაზე, მუხლი 4.

²⁸ საქართველოს პარლამენტის 1994 წლის 30 ივნისის დადგენილება გირავნობის შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის თაობაზე, მუხლი 39.

²⁹ საქართველოს პარლამენტის 1994 წლის 30 ივნისის დადგენილება გირავნობის შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის თაობაზე, მუხლი 40.

³⁰ საქართველოს პარლამენტის 1994 წლის 30 ივნისის დადგენილება გირავნობის შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის თაობაზე, მუხლი 41.

³¹ საქართველოს პარლამენტის 1994 წლის 30 ივნისის დადგენილება გირავნობის შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის თაობაზე, მუხლი 41.

დაკავშირებით აღსანიშნავია მოგირავნის მიერ დამგირავებლისთვის ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტის გადაცემას.³² აღნიშნული დღესდღეობით პრობლემატურია, მაგალითად, საჯარო რეესტრის მიზნებისთვის, როდესაც მხარეთა ორმხრივი ნების გარეშე არ ხდება ვალდებულებითი ურთერთობის შეწყვეტა, მაშინაც კი, როცა ვალდებულების დარღვევის ან ვალდებულების შესრულებით უნდა შეწყდეს ურთიერთობა, საჯარო რეესტრი დამატებით ითხოვს ორმხრივ ნებას.

დამგირავებელს შეეძლო დაგირავებული ქონების განკარგვა თუ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამე არ იყო გათვალისწინებული, ამასთან, დაგირავებულ ქონებაზე უფლების გადასვლა შეიძლებოდა მხოლოდ გირავნობით უზრუნველყოფილი ძირითადი ვალის ახალ დამგირავებელზე გადასვლით.³³ კანონმდებელი, ერთგვარად, გამორიცხავს შემთხვევას, როდესაც ქონების მესაკუთრე და მოვალე სხვადასხვა პირია. კრედიტორს, მოგირავნეს უფლება გირავნობის საგანზე გადახდევინების შესახებ წარმოემოხა იმ შემთხვევაში, თუ გირავნობით უზრუნველყოფილი ვალდებულების შესრულების ვადის გასვლის მომენტისთვის ეს ვალდებულება არ იქნებოდა შესრულებული, თუ კანონით ან ხელშეკრულებით სხვა რამ არ იყო გათვალისწინებული.

მესამე პირის მიერ მოგირავნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში ამ პირს გადაეცემა მოთხოვნა და გირავნობის უზრუნველყოფის უფლებაც. მესამე პირის არეალის დავიწროებას არ იცნობს კანონი, განსხვავებით დღეს მოქმედი რედაქციისგან, შესაბამისად, ნებისმიერ პირს, მათ შორის, მასაც, ვის ინტერესსაც შესაძლოა, არ მისდგომოდა ზიანი ნივთის რეალიზებით, შეეძლო მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

დასკვნის სახით უნდა აღინიშნოს, რომ კანონი შეიცავდა ბევრ უზუსტობას, არ იყო ამომწურავი, უფრო მეტიც, არ ხდებოდა გირავნობისა და იპოთეკის საგნის, ისევე როგორც ტერმინების, ზუსტი გამიჯვნა.

³² საქართველოს პარლამენტის 1994 წლის 30 ივნისის დადგენილება გირავნობის შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის თაობაზე, მუხლი 16.

³³ საქართველოს პარლამენტის 1994 წლის 30 ივნისის დადგენილება გირავნობის შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის თაობაზე, მუხლი 19.

2. 2018 წლის 21 ივლისის საქართველოს კანონი სსკ-ში ცვლილების შეტანის შესახებ

სამოქალაქო კოდექსში 2018 წლის 21 ივლისის მიღებული კანონით გათვალისწინებული ცვლილებების ინიციატორს წარმოადგენდა საქართველოს მთავრობა, კერძოდ, ფინანსთა სამინისტრო.³⁴ აღნიშნული ცვლილებებით იპოთეკის სამართალში ბევრი ცვლილება შევიდა, ამიტომ რელევანტურია დეტალურად იქნეს განხილული თითოეული ცვლილება და მათი განხორციელების მიზეზები და მიზნები.

2.1. ცვლილების მიზანი და მიზეზები

კანონპროექტის მიღების მიზანია მომხმარებელთა უფლებების დაცვა სასესხო/საკრედიტო ურთიერთობებში, ასევე მოსახლეობის ჭარბვალიანობის რისკის შემცირება. ჭარბვალიანობა, როგორც ფინანსური მდგომარეობა, დამოკიდებულია გარემოსდაცვით, ფისკალურ და ორგანიზაციულ ფაქტორებზე, მათ შორის, მმართველობის გადაწყვეტილებებზე და ქმედებებზე.³⁵ რაც შეეხება ჭარბვალიანობის მიზეზებს, ძირითადად, ეს არის ფინანსური ტექნოლოგიების განვითარების საფუძველზე ჩამოყალიბებული ტენდენცია - შინამეურნეობის სესხებზე ხელმისაწვდომობის ზრდა.³⁶ აღნიშნული დაკავშირებულია საქართველოში არსებული ფინანსური განათლების სისუსტეზე, რომლის გამოც მოსახლეობას არ შესწევს უნარი სესხის სარგებელთან ერთად მასთან დაკავშირებული რისკების ანალიზი განახორციელოს. ხშირ შემთხვევაში, მსესხებელი ზედმეტად ოპტიმისტურადაა განწყობილი თავის სამომავლო ფინანსურ მდგომარეობასთან მიმართებაში.³⁷ საქართველოს რეალობაში მოსახლეობას საშუალო დონის ფინანსური ცოდნა

³⁴https://info.parliament.ge/?fbclid=IwAR2ola3kRJSklJ9rbSt6sgBb5QIBv7Xn8yifq9jNWV46oQs_7jgs_M-B3C0#law-drafting/15822 (ნანახია: 23.06.2019)

³⁵ <https://www.osc.state.ny.us/localgov/pubs/lmgmg/financialconditionanalysis.pdf> (ნანახია: 24.6.2019)

³⁶ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ 2018 წლის 21 ივლისის კანონის პროექტის (07-2/225/9) განმარტებითი ბარათი, 6, ხელმისაწვდომია - <https://info.parliament.ge/file/1/BillReviewContent/186591?> (ნანახია 21.06.2019).

³⁷ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ 2018 წლის 21 ივლისის კანონის პროექტის (07-2/225/9) განმარტებითი ბარათი, 6, ხელმისაწვდომია - <https://info.parliament.ge/file/1/BillReviewContent/186591?> (ნანახია 21.06.2019).

აქვს, რასაც 2016 წლის გამოკვლევაც ადასტურებს.³⁸ ასეთ პირობებში, სესხების აგრესიული მარკეტინგი და მათი გამარტივებული ხელმისაწვდომობა აჩენს საფრთხეს, რომ შინამეურნეობამ აიღოს ჭარბი ვალი და გახდეს ვალაუვალი. მსესხებელს, როგორც წესი, ეზღუდება წვდომა საბანკო ანგარიშზე და პოტენციური სამართლებრივი აღსრულების შიშით, უმცირდება ფორმალური დასაქმების მოტივაცია, რაც პრობლემას წარმოადგენს მთლიანად ეკონომიკისთვის. ამასთან, უარესდება მოსახლეობის ამ ნაწილის სოციალური მდგომარეობა და იზრდება მისი საზოგადოებიდან გარიყვის რისკები.³⁹ ერთ-ერთ მიზეზად დასახელებულია ფინანსური ინსტიტუტების მიერ მსესხებლის გადახდისუუნარობის პირობებში არსებული საკრედიტო დანაკარგები, რომელსაც გადახდისუუნარიანი მსესხებლის მაღალი საპროცენტო განაკვეთი აბალანსებს. მიუხედავად იმისა, რომ შესაძლოა, ეს ე.წ. ბაზრის ჩავარდნა (Market Failure) მომგებიანია საფინანსო სექტორისთვის, კანონპროექტის ინიციატორმა ჩარევა საკანონმდებლო დონეზე საჭიროდ ჩათვალა. რას ნიშნავს „ბაზრის ჩავარდნა“? როგორც წესი, მინიმუმ გამოყოფის თეორიის მიხედვით, აღნიშნულში იგულისხმება ფასის მარკეტის მეტ-ნაკლებად იდიალიზირებული ინსტიტუტების მარცხი სასურველი ქმედებების განხორციელებაში ან არასასურველი ქმედებების ვერ აღკვეთაში.⁴⁰

რეფორმირებული იპოთეკის სამართლის ჭრილში რელევანტურია განმარტებით ბარათში აღნიშნული ერთ-ერთი მთავარი მიზეზი, რომლის მიხედვითარაც, სსკ-ით გათვალისწინებული მოთხოვნის უზრუნველყოფის სანივთო სამართლებრივი საშუალებები - გირავნობა და იპოთეკა არ განსაზღვრავს მოვალის სამართლებრივი დაცვის მექანიზმს კრედიტორის მხრიდან მდგომარეობის ბოროტად გამოყენების შემთხვევაში. გირავნობა და იპოთეკა დღევანდელ რეალობაში არა მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, არამედ კრედიტორის (ე.წ. „მევახშეების“ და ლომბარდების) ძირითადი ინტერესი გახდა.⁴¹ ამასთან, მევახშე არის პირი, რომლის ბიზნესიც არის ფულის

³⁸ რაოდენობრივი კვლევის ანგარიში, 2016, 5, წელმისაწვდომია - https://www.nbg.gov.ge/uploads/2016finganat/Presentation_GEO_PDF.pdf (ნანახია: 26.06.2019)

³⁹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ 2018 წლის 21 ივლისის კანონის პროექტის (07-2/225/9) განმარტებითი ბარათი, 6, ხელმისაწვდომია - <https://info.parliament.ge/file/1/BillReviewContent/186591?> (ნანახია 21.06.2019).

⁴⁰ Bator F. M., The Anatomy of market Failure, The MIT Press, 1958, 351.

⁴¹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ 2018 წლის 21 ივლისის კანონის პროექტის (07-2/225/9) განმარტებითი ბარათი, 6, ხელმისაწვდომია - <https://info.parliament.ge/file/1/BillReviewContent/186591?> (ნანახია 21.06.2019).

გასესხება და ამით მაღალი შემოსავლის მიღება.⁴² იმ პირობებში, როდესაც ბანკები თავაზობენ, ერთი შეხედვით, მარტივ ხელშეკრულებებს, მევახშეები სთავაზობენ მომხმარებლებს უფრო კომპლექსურ მიდგომას.⁴³

საინტერესოა ანგარიში, რომელიც ასახავს მიკრო კვლევის შედეგებს, განხორციელებულს აფხაზეთიდან იძულებით გადაადგილებულ პირებთან (დევნილებთან), ასევე აფხაზეთის ოკუპირებულ ტერიტორიაზე მცხოვრებ აფხაზებთან, ინდივიდუალური და ჯგუფური გამოკითხვის მეთოდით განხორციელებულს, რომლის მიხედვითაც, ყველაზე მეტად გამსესხებლის პოზიციაში ე.წ. მევახშე გვხვდება.⁴⁴ ფიზიკური პირების მიერ ფულის გასესხება სრულიად დაურეგულირებელია სახელმწიფოს მიერ. კერძო პირები ხელშეკრულების საფუძველზე ასესხებენ თანხას, თანაც იმაზე ბევრად უფრო მაღალი საპროცენტო განაკვეთით, ვიდრე მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები.⁴⁵ ხშირ შემთხვევაში, კრედიტორი თვითონ არის დაინტერესებული მოვალის მხრიდან ხელშეკრულების დარღვევით, რათა მას მიეცეს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონებისა და გირავნობით დატვირთული მოძრავი ქონების/არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის დასაკუთრების შესაძლებლობა.

აუცილებლად უნდა აღინიშნოს იპოთეკის აქცესორულობა, რომლის საფუძველზეც, მოთხოვნა და უზრუნველყოფის საშუალება ერთმანეთთან არიან დაკავშირებულნი. იპოთეკა აქცესორული უფლებაა და არსებობს მანამ, სანამ ის ვალდებულება არსებობს, რომლის უზრუნველსაყოფადაც გაფორმდა იპოთეკა.⁴⁶ ამასთან, თუ იპოთეკის აქცესორული ბუნება არ ექნება, მაშინ მისი რეგისტრაცია იქნება აზრს მოკლებული.⁴⁷ როდესაც მიწის ვალსა და მოთხოვნას შორის აღნიშნული მიზნობრივი კავშირი მხოლოდ ხელშეკრულებით (უპირველეს ყოვლისა, საუზრუნველყოფი ხელშეკრულებით) ვალდებულებით-სამართლებრივად შეიძლება დამყარდეს, მიზნობრივი კავშირი იპოთეკასა და მოთხოვნას შორის კანონით იმპერატიულად სანივთოსამართლებრივად დგინდება.⁴⁸

⁴² Moneylenders Act, 3.

⁴³ *Madestam A.*, *Informal finance: A theory of moneylenders*, Sweden, 2013, 158.

⁴⁴ კვლევის ანგარიში, 2018, 26, ხელმისაწვდომია - http://abcci.ge/uploads/files/palatis_kvleva.pdf (ნანახია: 26.03.2019).

⁴⁵ ეკონომიკური პოლიტიკის კვლევის ცენტრი, საქართველოში არსებული პრობლემური სესხების მართვა, 2014, 23.

⁴⁶ *Tsintsadze K.*, *Mortgage as a means of guarantee*, *European Scientific Journal*, 2015, 106.

⁴⁷ *Schuster E. J.*, *The principles of German civil law*, 1907, 438.

⁴⁸ *ვოლფი მ./ველენჰოფერი მ.*, *სანივთო სამართალი*, თბილისი, 2016, 746.

ვალდებულებითი ურთიერთობის მონაწილეთა უპირველესი მიზანი უნდა იყოს სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობა, შეცვლა ან შეწყვეტა. აღნიშნული დაკავშირებულია ნების გამოვლენასთან, თანასწორთა მიერ თავიანთი ინტერესების სამართლებრივი ბერკეტია „ნების გამოვლენა“.⁴⁹ თუ ვამბობთ, რომ კრედიტორთა მიერ არ ხდება მოვალის გადახდისუნარიანობის ჯეროვნად შემოწმება და საფინანსო სექტორი მიმართავს არაჯანსაღ დაკრედიტებას, უნდა შევცვალოთ საწყისი, ურთიერთობის წარმოშობის ნაწილი, ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობა და არა უზრუნველყოფის საშუალების მომწესრიგებელი ნორმები. უნდა დაწესდეს შესაბამისი რეგულაციები სესხის გამცემი სუბიექტებისთვის გადახდისუნარიანობის შემოწმებასთან დაკავშირებით. რატომ უნდა იჭყიტებოდეთ რიც კარლტონის მენიუში, როცა თქვენს ბიუჯეტს შეუძლია გაწვდეს მხოლოდ მაკდონალდს?⁵⁰ აღნიშნული რჩევაა მსესხებლებისთვის, თუმცა აუცილებელია საკანონმდებლო დონეზე არსებობდეს რეგულაცია, რომელიც საფინანსო სექტორს და, ზოგადად, ნებისმიერ სესხის გამცემ პირს, ვალდებულს გახდინა, შეესწავლა მსესხებლის ბიუჯეტი და ამის შემდეგ მასზე მორგებული პროდუქტი შეეთავაზებინა. შესაბამისობის შეფასების ვალდებულება გულისხმობს იმას, რომ შემოწმდეს მომხმარებლის ინტერესი და მხოლოდ მასზე მორგებული პროდუქტი შესთავაზონ მსესხებელს.⁵¹

2.2. სსკ-ის 286-ე მუხლის მოდიფიცირება

სსკ-ის 286-ე მუხლში 2018 წლის 21 ივლისის კანონით შესულ ცვლილებების განხილვამდე რელევანტურია აღინიშნოს, თუ როგორი რედაქცია არსებობდა მოდიფიცირებამდე, რათა განსხვავებები მარტივად აღქმადი იყოს.

2.2.1. სსკ-ის 286-ე მუხლი ცვლილებამდე

2018 წლის 21 ივლისის კანონით გათვალისწინებულ ცვლილებამდე სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლი მოიცავდა მხოლოდ სამ ნაწილს იპოთეკის

⁴⁹ კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბილისი, 2009, 231.

⁵⁰ *ELDRED G. W.*, PhD, “106 MORTGAGE SECRETS ALL BORROWERS MUST LEARN— But Lenders Don’t Tell“, 2007, 18.

⁵¹ FSUG opinion and recommendations for the review of the Consumer Credit Directive, Responsible consumer credit lending, 7.

ცნებასთან დაკავშირებით. აღნიშნულ რედაქციაში მოცემული იყო იპოთეკის ლეგალური დეფინიცია და მისი, როგორც კრედიტის უზრუნველყოფის სანივთო საშუალების, დასაშვებობის წინაპირობები.⁵² 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). მიუხედავად იმისა, რომ იპოთეკა, როგორც სანივთო უფლება, მოცემულია სანივთო სამართალში, შეთანხმება იპოთეკის შესახებ არის ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულება, რომლითაც უძრავი ნივთის მესაკუთრე კრედიტორის წინაშე იღებს ვალდებულებას, რომ ნაკისრი სხვა ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ითმინოს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაცია ან საკუთრება მასზე გასაცეს კრედიტს.⁵³ მხარეთა შორის სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობა, როგორც წესი, ძირითადად სანივთო და ვალდებულებითი გარიგების დადებით მყარდება.⁵⁴ იპოთეკა არის აქცესორული, რაც ნიშნავს, რომ სანივთო უფლება დამოკიდებულია იმაზე, რომ ფაქტობრივად არსებობდეს ძირითადი მოთხოვნა.⁵⁵ აქცესორულობა ასევე ნიშნავს იმას, რომ გირავნობისა და იპოთეკის მოცულობასა და შინაარსს განსაზღვრავს მოთხოვნის სიდიდე და შინაარსი.⁵⁶

ამასთან, იპოთეკა შეიძლება ასევე გამოყენებულ იქნეს სამომავლო ან პირობით მოთხოვნასთან დაკავშირებით, თუ იპოთეკის დადგენის მომენტისათვის შესაძლებელია ამ მოთხოვნის განსაზღვრა. სამომავლო მოთხოვნასთან დაკავშირებით არსებული იპოთეკისგან განხვავებით, რომლის დროსაც იპოთეკა წარმოიშობა მოთხოვნის წარმოშობისთანავე, პირობითი მოთხოვნის დროს იპოთეკის წარმოშობაც პირობითია. თუ პირობა არ დადგა, არც იპოთეკა წარმოიშობა⁵⁷

ის მოთხოვნა, რომელიც უზრუნველყოფილია იპოთეკით, შეიძლება შეიცვალოს სხვა მოთხოვნით. ამისათვის საჭიროა მესაკუთრისა და

⁵² *რუსიაშვილი გ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ჭანტურია (რედ.), 2018, 465, 1.

⁵³ *ჭანტურია ლ.*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, გამომცემლობა სამართალი, 2012, 61.

⁵⁴ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილება, საქმე ას-1283-1538-09.

⁵⁵ *შნიტგერი ჰ.*, საკრედიტო სამართალი, გამომცემლობა სიესტა, 2011, 9.

⁵⁶ *ზოიძე ბ.*, ქართული სანივთო სამართალი, გამომცემლობა მეცნიერება, თბილისი, 2003, 329.

⁵⁷ *ჭანტურია ლ.*, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები, წიგნი მეორე, გამომცემლობა სამართალი, 1999, 255.

კრედიტორის (იპოთეკარის) შეთანხმება და ამ შეთანხმების რეგისტრაცია რეესტრში. აღნიშნული პუნქტები უკანასკნელი ცვლილებების შედეგად დარჩა უცვლელი. ასეთ ვითარებაში ქონება ახალი მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება ხდება, ძველი მოთხოვნა კი მის გარეშე რჩება.⁵⁸

ცვლილებებთან მიმართებით რელევანტურია იპოთეკის საგანზე მსჯელობა. ყველა ბრუნვაუნარიანი უძრავი ნივთი შეიძლება იქნეს დატვირთული.⁵⁹ სსკ-ის 286-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავი ნივთი შეიძლება იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად. ამასთან, სსკ-ის 149-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე. აქ მოქმედებს ცნობილი პრინციპი: მიწის ნაკვეთს მიეკუთვნება ის, რაც მიწაზეა და ის, რაც მიწის ქვეშაა.⁶⁰ დაუშვებელია სახლის გაყიდვა იმ მიწის ნაკვეთის გარეშე, რომელზეც ეს სახლი დგას ან პირიქით, მიწის ნაკვეთის გაყიდვა მასზე აღმართული კაპიტალური ნაგებობის გარეშე.⁶¹ განსხვავებულ რეგულირებას გვთავაზობს საჯარო რეესტრის შესახებ კანონი, კერძოდ, უძრავ ნივთად მიიჩნევა მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობებით ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობა (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) და ხაზობრივი ნაგებობა.⁶² თავის მხრივ, ხაზობრივ ნაგებობად მიიჩნევა, საკომუნიკაციო ნაგებობა, საავტომობილო გზა, რკინიგზა, ყველა სახის მილსადენი, გვირაბი, საჰაერო-საბაგირო გზა, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი, ფუნქციური, დამბა, არხი.⁶³ შესაბამისად, საჯარო რეესტრის შესახებ კანონი აფართოვებს უძრავი ნივთის ცნებას.

2.2.2. სსკ-ის 286-ე მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილი

სსკ-ის 286-ე მუხლს აღნიშნული ცვლილებების შედეგად დაემატა მე-4 ნაწილი, რომლის თანახმადაც, ფიზიკურ პირზე (მათ შორის, ინდივიდუალურ

⁵⁸ ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, გამომცემლობა მეცნიერება, თბილისი, 2003, 330.

⁵⁹ *Roby H. J.*, Roman private law, 1902, 102.

⁶⁰ ზოიძე ბ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები, წიგნი მეორე, გამომცემლობა სამართალი, 1999, 23.

⁶¹ *ჭანტურია ლ.*, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, გამომცემლობა სამართალი, თბილისი, 2011, 145.

⁶² საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი, მუხლი 2.

⁶³ საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი, მუხლი 2.

მეწარმეზე) გასაცემი/გაცემული სესხის/კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მის ან სხვა ფიზიკური პირის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, აგრეთვე წყლის და საჰაერო სატრანსპორტო საშუალება. აღნიშნულ ცვლილებაში რელევანტურია რამდენიმე გარემოება:

ა) ფიზიკური პირი (მათ შორის, ინდივიდუალური მეწარმე)

ფიზიკურ პირზე, მათ შორის ინდივიდუალურ მეწარმეებზე ვრცელდება აღნიშნული დანაწესი. აღსანიშნავია, რომ მეწარმე გამოდის, როგორც ფიზიკური პირი, საკუთარი სახელით. ფიზიკური პირის არა ყოველგვარი საქმიანობა ჩაითვლება სამეწარმეო საქმიანობად და, აქედან გამომდინარე, მისი არა ყოველი აქტიურობა მიიღებს საწამოს ფორმას.⁶⁴ მაგალითად, საკუთარი ან სხვისი მანქანის გამოყენება ტაქსად ან ტვირთის გადასაზიდ საშუალებად არ ჩაითვლება სამეწარმეო საქმიანობად, თუ ამ მანქანის გამოყენებელს არა აქვს „სამეწარმეო წესით მოწყობილი ორგანიზაცია.“⁶⁵

ინდივიდუალური მეწარმე, როგორც ამ კანონით გათვალისწინებულ უფლება-მოვალეობათა სუბიექტი, წარმოიშობა მხოლოდ მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.⁶⁶ ისტორიულად, მეწარმე სუბიექტებს შეეძლოთ, რომ პირადი ქონების დაცვის მიზნით ოპერირება მოეხდინათ კორპორაციის ფორმით და ასე აერიდებინათ პასუხისმგებლობა.⁶⁷ დღევანდელ დღესაც მსგავსი მდგომარეობაა, თუმცა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, ვინაიდან ინდივიდუალური მეწარმე პასუხს აგებს მთელი ქონებით, ეს მის შემთხვევაზე არ ვრცელდება. ინდივიდუალური მეწარმის სამართლებრივი მდგომარეობა განისაზღვრება იმ ქვეყნის ეკონომიკური სისტემით, რომელსაც ის ეკუთვნის.⁶⁸ რეგისტრაციის შემდგომ ფიზიკური პირის, რომელიც ინდივიდუალური მეწარმის სტატუსით სარგებლობს, საქმიანობა უნდა გაიმიჯნოს მეწარმის საქმიანობისგან. საფირმო სახელწოდების (ფირმა) თვალსაზრისით უნდა

⁶⁴ *კანტურია ლ.*, მეწარმეთა შესახებ კანონის კომენტარი, გამომცემლობა სამართალი, 2002, 14.

⁶⁵ *კანტურია ლ.*, კანონი მეწარმეთა შესახებ და საკორპორაციო სამართლის წარმოშობა საქართველოში, 39

⁶⁶ მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონი, მუხლი 2.

⁶⁷ *Matheson J. H.*, *The Limitations of Limited Liability: Lessons for Entrepreneurs (and Their Attorneys)*, 2003, 1.

⁶⁸ *Boutillier S.*, *Uzunidis D.*, *The Entrepreneur*, 2016, 14.

აღნიშნოს, რომ ინდივიდუალური მეწარმე საქმიან ურთიერთობებში გამოდის საკუთარი სახელით.⁶⁹ ამასთან, დაუშვებელია საფირმო სახელწოდებაში ისეთი გრაფიკული სიმბოლოების გამოყენება, რომელთაც არ აქვთ ენობრივი ნორმებით დადგენილი ბგერითი ან სიტყვიერი შესატყვისი. საფირმო სახელწოდებას არ უნდა ერთვოდეს რაიმე ისეთი დამატება, რომელმაც შეიძლება შეცდომაში შეიყვანოს მესამე პირი ან/და გამოიწვიოს შეცდომა ან/და გაუგებრობა მეწარმე სუბიექტის ფორმისა თუ საქმიანობის მოცულობის ან/და პარტნიორთა ურთიერთობის გამო.⁷⁰ ამდენად, ინდივიდუალური მეწარმე საქმიან ურთიერთობაში იყენებს იმავე სახელს, რასაც ის ატარებს, როგორც ფიზიკური პირი. ამასთან, ინდივიდუალური მეწარმე საქმიან ურთიერთობებში გამოდის, როგორც ფიზიკური პირი. მიუხედავად აღნიშნულისა, არ უნდა მოხდეს ფიზიკური პირისა და ინდივიდუალური მეწარმის ერთმანეთთან გაიგივება. მეწარმედ რეგისტრაცია არ არის მხოლოდ ფორმა ფორმისთვის, არამედ ატარებს შესაბამის მნიშვნელობას. მიუხედავად იმისა, რომ ინდივიდუალური მეწარმის საქმიანობა ორგანიზაციული მოწყობის თვალსაზრისით ბევრად მარტივია, ვიდრე საწარმო სუბიექტების, ის მაინც არის მეწარმე სუბიექტი და აღნიშნულს შესაბამისი მნიშვნელობა უნდა ენიჭებოდეს, არა მხოლოდ საგადასახადო მიზნებისთვის.

ინდივიდუალური მეწარმისა და მისი, როგორც ფიზიკურის საქმიანობებს შორის ძირითადი ინდიკატორი უნდა იყოს მათ მიერ განხორციელებული საქმიანობის მიზანი. მეწარმე, როგორც წესი, არის ადამიანი, რომელიც არის კრეატიული და რისკიანი და, ამავედროს, ძლიერი ბიზნესის ხედვით კუთხით.⁷¹ აღნიშნული მიჯნა ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში უნდა დადგინდეს ფაქტობრივი გარემოებების ანალიზის შედეგად. როდესაც პირი პირადი სარგებლობისთვის ახორციელებს კონკრეტულ ქმედებას, აღნიშნული არ შეიძლება იქნეს დაკვალიფიცირებული, როგორც ინდივიდუალური მეწარმის მიერ განხორციელებული ქმედება, და პირიქით.

მოცემულ შემთხვევაში, გამოდის, რომ სსკ-ის 286-ე მუხლის მე-4 ნაწილი არსებითად არათანაბარ მდგომარეობაში მყოფ სუბიექტებს, ფიზიკურ პირსა და ინდივიდუალურ მეწარმეს უდგენს თანაბარ შეღავათებს. რელევანტურია თანასწორობის პრინციპი, რომელიც დემოკრატიულ საზოგადოების

⁶⁹ მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონი, მუხლი 6.

⁷⁰ მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონი, მუხლი 6.

⁷¹ <https://www.business-management-degree.net/faq/difference-entrepreneur-self-employed/> (ნანახია: 24.06.2019).

ფუნდამენტური მიდგომაა.⁷² დისკრიმინაცია, როგორც შეზღუდვა ან უპირატესობის მინიჭება თანაბარი უფლებებისა და მათი დაცვის უარყოფის მიზნით არის თანასწორობის პრინციპის შელახვა.⁷³ პოზიტიური დისკრიმინაცია არ შეიძლება იყოს მხოლოდ განსხვავებულობით დასაბუთებული.⁷⁴

როგორც ზემოთ აღინიშნა, 2018 წლის 21 ივლისის ცვლილების ერთ-ერთი მიზანი იყო ფიზიკურ პირთა დაცვა ჭარბვალიანობისგან, ხოლო ამ მიზნის მისაღწევად იპოთეკის სამართალში მოხდა 286-ე მუხლის მე-4 ნაწლის დამატება. ამასთან, ჭარბვალიანობა არის ცხოვრების ნაწილი, რომელმაც შეიძლება დადებითად ან უარყოფითად იმოქმედოს ჩვენზე იმის მიხედვით, თუ როგორ განვსაზღვრავთ მას.⁷⁵ ინდივიდუალური მეწარმე მიუხედავად იმისა, რომ ის ფიზიკური პირის სახელით გამოდის საქმიან ურთიერთობებში წარმოადგენს მეწარმე სუბიექტს, ამდენად, მისთვის იმავე პრივილეგიის მინიჭება, რაც მიანიჭეს ფიზიკურ პირებს, არასწორია. აღნიშნული დანაწესი შესაძლოა, ინდივიდუალური მეწარმის დაცვის ნაცვლად გამოყენებულ იქნეს მათსავე საზიანოდ, ვინაიდან ისინი ახორციელებენ სამეწარმეო საქმიანობას, შესაძლოა, სწორედ ამ მიზნისთვის ესაჭიროებოდეთ მათ კრედიტის/სესხის აღება, ასეთ შემთხვევაში კი გამოდის, რომ მათ, როგორც ფიზიკურ პირთა, დაცვას ემსხვერპლება მათი ბიზნეს საქმიანობა. ამასთან, გსკ-ს თანახმად, მეწარმე არის ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ანდა უფლებსაუნიანი ამხანაგობა, რომელიც გარიგების დადებისას მოქმედებს სამეწარმეო ან დამოუკიდებელი პროფესიული საქმიანობის ფარგლებში,⁷⁶ ხოლო სამეწარმეო ან სხვა დამოუკიდებელი პროფესიული საქმიანობის ფარგლებში მოქმედებს პირი, რომელიც ბაზარზე გეგმაზომიერად და ხანგრძლივი ვადით სთავაზობს მომსახურების გაწევას საზღაურის სანაცვლოდ.⁷⁷ ამდენად, მიჯნა ფიზიკურ პირსა და ინდივიდუალურ მეწარმეს შორი მსგავსი ტიპის რეგულაციებში საჭიროა.

ბ) სესხი/კრედიტი

სსკ-ის 286-ე მუხლის მე-4 ნაწილში სესხი/კრედიტი ერთად არის აღნიშნული და რეგულაციაც ორივე მათგანზე ვრცელდება. ამასთან, სსკ-ის 286-ე

⁷²<https://www.equalrightstrust.org/ertdocumentbank/The%20Ideas%20of%20Equality%20and%20Non-discrimination,%20Formal%20and%20Substantive%20Equality.pdf> (ნანახია: 24.06.2019)

⁷³ საქართველოს დემოკრატიული ინიციატივა, დისკრიმინაციის აკრძალვა, 2014, 3.

⁷⁴ European Commission, Beyond Formal Equality, 2007, 13.

⁷⁵ Manz H. C, The Power of Failure: 27 Ways to Turn Life's Setbacks into Success, 2009, 5.

⁷⁶ გსკ, მუხლი 14.

⁷⁷ კროპკოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის სასწავლო კომენტარი, თბილისი, 2014, 14, 3.

მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, შეზღუდვა არ ვრცელდება „საქართველოს ეროვნული ბანკის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის შესაბამისად საქართველოს ეროვნული ბანკის ზედამხედველობისადმი დაქვემდებარებული კომერციული ბანკის, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციის, არასაბანკო სადეპოზიტო დაწესებულების – საკრედიტო კავშირის და სესხის გამცემი სუბიექტის მიერ დასაბუთებული/დადებული სესხის/კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უზრუნველყოფაზე. იპოთეკით უზრუნველყოფილ სესხთან/კრედიტთან დაკავშირებით უნდა აღინიშნოს, რომ ის არის სასესხო ვალდებულება, რომლის შესრულებაც დაცულია უძრავი ქონებით.⁷⁸

აუცილებლად აღსანიშნავია, რომ კრედიტი ჰგავს სესხის ხელშეკრულებას, თუმცა არსებითად განსხვავდებიან ერთმანეთისგან. საბანკო კრედიტის გამცემი ორგანო აუცილებლად უნდა იყოს მხოლოდ საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული და ეროვნული ბანკის მიერ ლიცენზირებული ფინანსური ინსტიტუტი, მაშინ როცა სესხის ხელშეკრულების მხარე შესაძლებელია, იყოს ნებისმიერი ფიზიკური თუ იურიდიული პირი. თუმცა საქართველოს კანონმდებლობის ანალიზი ცხადყოფს, რომ კანონმდებლის მიერ დადგენილი მკვეთრი ზღვარი ცნებებს - „კრედიტი“ და „სესხი“ - შორის არ არსებობს.⁷⁹ კომერციული ბანკებისთვის ნებადართულია სესხების გაცემა სამომხმარებლო, საიპოთეკო, არაუზრუნველყოფილი და სხვა კრედიტების ჩათვლით, ფაქტორინგული ოპერაციები რეგრესის უფლებით და ამ უფლების გარეშე, კომერციულ გარიგებათა დაფინანსება, გარანტიების, აკრედიტივებისა და აქცეპტების გამოცემა ფორფეტირების ჩათვლით.⁸⁰ ცნებების საკანონმდებლო დონეზე აღრევა ხდება და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციისა თუ არასაბანკო სადეპოზიტო დაწესებულების, საკრედიტო კავშირების შემთხვევაშიც, რაც საჭიროებს გამოსწორებას, თუმცა 2018 წლის ცვლილებით პირიქით, მათი აღრევა კიდევ ერთხელ მოხდა.

კრედიტსა და სესხს შორის კიდევ ერთი არსებითი განსხვავება ისაა, რომ კრედიტი ყოველთვის სასყიდლიანია, სესხის ხელშეკრულების პირობებში მხარეთა შეთანხმებით სესხისათვის შეიძლება გათვალისწინებულ იქნეს პროცენტი. სესხისა და კრედიტის განსხვავებების ძირითადი ფაქტორი არის საბანკო კრედიტის გამცემი სუბიექტები. საბანკო კრედიტის შემთხვევაში კრედიტის გამცემი შეიძლება იყოს მხოლოდ კომერციული ბანკი,

⁷⁸ *Kanyonga L., The Mortgage law, 4.*

⁷⁹ *გაბისონია ზ., საბანკო სამართალი, გამომცემლობა იურისტების სამყარო, თბილისი, 2015, 172.*

⁸⁰ კომერციული ბანკების საქმიანობის შესახებ საქართველოს კანონი, მუხლი 20.

მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია და საკრედიტო კავშირები. თავის მხრივ, მათზე ვრცელდება ეროვნული ბანკის ზედამხედველობა, რაც იწვევს ამ უკანსკნელის აქტების სავალდებულოობას კრედიტის გამცემებისთვის, ამდენად, სესხისგან განსხვავებით საბანკო კრედიტი მეტად არის ზედამხედველობის ქვეშ საზედამხედველო ორგანოს მხრიდან. აღნიშნული კონტროლის ერთ-ერთი მაგალითია ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2011 წლის 13 მაისის N35-04 ბრძანება, რომელიც არეგულირებს კომერციული ბანკების მიერ ფიზიკური პირებისათვის სამომხმარებლო კრედიტის გაცემისა და სადეპოზიტო მომსახურების გაწევის დროს სრული, აუცილებელი, გასაგები, უტყუარი და თავისდროული ინფორმაციის თანმიმდევრული მიწოდების საკითხებს.⁸¹

ამასთან, თუ კანონმდებელი ამბობს, რომ ეროვნული ბანკის ზედამხედველობას დაქვემდებარებულ პირებზე აღნიშნული შეზღუდვა არ მოქმედებს, ხოლო, ამავდროულად, საბანკო კრედიტი გაიცემა მხოლოდ ეროვნული ბანკის მიერ ლიცენზირებული პირების მიერ, მაშინ 286-ე მუხლში სესხისა და კრედიტის ერთდროული გამოყენება აზრსმოკლებულია და იწვევს ტერმინთა აღრევას.

გ) იპოთეკის საგნად უძრავი ნივთის გამოყენების აკრძალვა

სსკ-ის 286-ე მუხლის თანახმად, მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მის ან სხვა ფიზიკური პირის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, აგრეთვე წყლის და საჰაერო სატრანსპორტო საშუალება. აღნიშნული დანაწესი პირდაპირ კრძალავს უძრავი ნივთის განკარგვას. სწორედ ამიტომ, რელევანტურია, განხილულ იქნეს აღნიშნული შეზღუდვის მიმართება კონსტიტუციასთან, ასევე, ადამიანის უფლებათა ევროპულ კონვენციასთან, საინტერესოა გერმანული მიდგომაც.

გ.ა. საკუთრების უფლების შეზღუდვის განხილვა კონსტიტუციასთან მიმართებით

საკუთრების უფლება სწორედ რომ აბსოლუტურ უფლებათა მნიშვნელოვანი სახეა. აბსოლუტურობა სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ

⁸¹ საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის N35/04 ბრძანება კომერციული ბანკების მიერ საბანკო მომსახურების გაწევისას მომხმარებლისთვის აუცილებელი ინფორმაციის მიწოდების წესის დამტკიცების შესახებ, მუხლი 1.

მესაკუთრის უფლებამოსილებათა ფარგლები არაა ზღვარდადებული. უფლების აბსოლუტურობა უნდა განვიხილოთ ამ უფლების მატარებლის, იგივე მესაკუთრის, ყველა დანარჩენ მესამე პირთა ურთიერთდამოკიდებულებაში.⁸² საკუთრება ადამიანის ბუნებითი უფლებაა. იგი ადამიანს დაბადებიდანვე გააჩნია. მისი არსებობა პირის უფლებაუნარიანობაზეა დამოკიდებული. უფლებაუნარიანი კი ყველა ადამიანია. სახელმწიფო მხოლოდ თავის კანონებში განამტკიცებს და გარანტირებულს ხდის ამ უფლებას.⁸³ საკუთრების უფლება წარმოადგენს აბსოლუტურ კუთვნილებით უფლებას, ე.ი. იგი მოქმედებს პირთა განუსაზღვრელი წრის - ნებისმიერი პირის - მიმართ.⁸⁴ საკუთრება არ შეიძლება წარმოვიდგინოთ როგორც აბსოლუტურად „ლაგამმიშვებული“ ფასეულობა. მესაკუთრის უფლებამოსილებანი შეზღუდულია ან კანონით ან ხელშეკრულებით.⁸⁵ სამართალი ვერ იქნება გულგრილი საკუთრების სოციალური დატვირთვისადმი, რადგან სწორედ აქ მჟღავნდება საკუთრების მიერ შესასრულებელი ამოცანა, მისი ადგილი, როლი და მნიშვნელობა. ამიტომ სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფო ერთიანად მოითხოვს როგორც კერძო საკუთრების თავისუფლებას, ისე მისი შეზღუდვის აუცილებლობას საჯარო მიზნებისთვის.⁸⁶

გ.ა.ა. საკუთრების უფლების დაცული სფერო

მოცემული ცვლილებით აიკრძალა უძრავი ნივთის დატვირთვა იპოთეკით ფიზიკური პირის მიერ აღებული სესხის/კრედიტის უზრუნველსაყოფად. აღნიშნული აშკარა შეზღუდვაა საკუთრების უფლებისა, ვინაიდან პირს ეზღუდება ნივთის განკარგვა. კანონმდებლის მიერ საკუთრების უფლების შეზღუდვისას არ უნდა დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი. საკუთრების უფლება, რომელიც კანონმდებლის მიერ განსაზღვრებად უფლებას წარმოადგენს, საკუთრების შინაარსისა და ფარგლების განსაზღვრის შედეგად არ უნდა გადაიქცეს უფლებად, რომელიც უმეტესწილად სწორედ საკანონმდებლო

⁸² ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, გამომცემლობა მეცნიერება, თბილისი, 2003, 83.

⁸³ ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, გამომცემლობა მეცნიერება, თბილისი, 2003, 85.

⁸⁴ ზარანდია თ., სანივთო სამართლის საფუძვლები, გამომცემლობა საქართველოს მაცნე, 2016, 33, 38.

⁸⁵ ზოიძე ბ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები, წიგნი მეორე, გამომცემლობა სამართალი, 1999, 83.

⁸⁶ ვირცხალაშვილი ა., საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი, თავი მეორე, გამომცემლობა შპს პეტიტი, თბილისი, 2013, 209.

რეგულირებაზე იქნება დამოკიდებული. საბოლოო ჯამში, თავიდან უნდა იქნეს აცილებული თავად უფლებით დაცული სფეროს ძირითადი არსის გამოფიტვა.⁸⁷ მოცემული ცვლილებით კი სწორედ გამოფიტვა მოხდა საკუთრების უფლების, ვინაიდან კანონმდებლის მიზანი, ჭარბვალიანობის თავიდან აცილება, უზრუნველყოფის საშუალებად იპოთეკის გამოყენების აკრძალვით მიღწეულ ვერ იქნება.

საკუთრების უფლებაც ბუნებითი უფლებაა, რომლის გარეშე შეუძლებელია დემოკრატიული საზოგადოების არსებობა. საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მეწარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ, სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას. იმავედროულად, კერძო საკუთრება, როგორც ინსტიტუტი, საბაზრო ეკონომიკის ბირთვს წარმოადგენს. შესაბამისად, ის არის არა მხოლოდ მესაკუთრეებს შორის ეკონომიკური კონკურენციის, არამედ ასევე დემოკრატიული სახელმწიფო და საზოგადოებრივი წყობილების ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი წინაპირობა.⁸⁸ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ 2007 წელს გამოიტანა გადაწყვეტილება, რომლითაც განიმარტა საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის მიზანი. იგი გულისხმობს საკუთრების, როგორც ინსტიტუციურ გარანტირებას, ისე სუბიექტისთვის უფლების დაცვის საშუალებების მინიჭებას. საკონსტიტუციო სასამართლომ განაცხადა: „საკუთრების უფლება უმნიშვნელოვანესი ძირითადი უფლებაა. ამავედროულად, საკუთრება არის ინსტიტუტი, რომელიც სახელმწიფოს ეკონომიკურ საფუძველს წარმოადგენს. საკუთრების უფლების დაცვა უცხოა ტოტალიტარული სახელმწიფოსათვის, ხოლო დემოკრატიული, სამართლებრივი და სოციალური სახელმწიფოსათვის სასიცოცხლოდ აუცილებელია, ერთი მხრივ, საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის კონსტიტუციურსამართლებრივი გარანტირება, ხოლო, მეორე მხრივ – მესაკუთრისათვის, როგორც სუბიექტისათვის უფლების

⁸⁷ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება N 3/1/512 საქმეზე დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონჟისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ.

⁸⁸ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის გადაწყვეტილება N1/2/384 საქმეზე საქართველოს მოქალაქეები – დავით ჯიმშელიძევილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ.

სამართლებრივი დაცვის საკმარისი საშუალებების მინიჭება, მისი ხელშეწყობისა და უზრუნველყოფის გარანტიების შექმნა.⁸⁹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, კონსტიტუცია აღიარებს საკუთრების უფლებას, მიუხედავად მისი გამოვლინებისა. კონსტიტუცია იცავს საკუთრებას მოთხოვნის უფლებაზე.⁹⁰ კონსტიტუციის მე-19 მუხლიდან გამომდინარეობს სახელმწიფოს ნეგატიური ვალდებულება, თავი შეიკავოს ისეთი მოქმედებებისაგან, რომელიც გამოიწვევს საკუთრების უფლებაში ჩარევას.⁹¹ ამდენად, საკუთრების უფლების დაცული სფერო, მათ შორის, მოიაზრებს პირის უფლება, შეიძინოს და საკუთარი შეხედულებისამებრ განკარგოს საკუთრება.

გ.ა.ბ. საკუთრების უფლებაში ჩარევა

შესაძლებელია, საკუთრების უფლების ხელყოფა მხოლოდ შესაბამისი საჯარო ინტერესებისთვის. საჯარო ინტერესებისათვის დასაშვებია ამ უფლების შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით.⁹² საკუთრების უფლების შეზღუდვისას ან საკუთრების ჩამორთმევისას საქმე გვაქვს უფლებაში ჩარევასთან, რომლებიც, შემოწმების კონსტიტუციურ სტანდარტებთან მიმართებით, მათი შეფასების შედეგად, შესაძლოა, გამართლდნენ ან პირიქით.⁹³ კონსტიტუცია არ იძლევა „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების“ მკაცრ დეფინიციას. ამ ცნების შინაარსის განსაზღვრა ცალკეულ შემთხვევაში დემოკრატიულ სახელმწიფოში კანონმდებლის პრეროგატივას წარმოადგენს.⁹⁴

კონსტიტუციის მე-19 მუხლით საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ეს ფორმულირება მოიცავს არა მხოლოდ ინდივიდის უფლებას, თავი დაიცვას სახელმწიფოს მხრიდან მის საკუთრებაში ჩარევისგან, არამედ, უპირველესად, საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის გარანტირებას, ე.წ.

⁸⁹ ტულუში თ./ ბურჯანაძე გ./ მშენიერაძე გ./ გოცირიძე გ./ მენაბდე ვ., ადამიანის უფლებები და საკონსტიტუციო სასამართლოს სამართალწარმოების პრაქტიკა, თბილისი, 2013, 226.

⁹⁰ ფირცხალაშვილი ა., საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი, თავი მეორე, გამომცემლობა შპს პეტიტი, თბილისი, 2013, 203.

⁹¹ ფირცხალაშვილი ა., საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი, თავი მეორე, გამომცემლობა შპს პეტიტი, თბილისი, 2013, 205.

⁹² საქართველოს კონსტიტუცია, მუხლი 19.

⁹³ ფირცხალაშვილი ა., საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი, თავი მეორე, გამომცემლობა შპს პეტიტი, თბილისი, 2013, 214.

⁹⁴ ფირცხალაშვილი ა., საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი, თავი მეორე, გამომცემლობა შპს პეტიტი, თბილისი, 2013, 215.

ინსტიტუტის გარანტიას. თუმცა საქართველოს კონსტიტუციაში დაფიქსირებული ინსტიტუტის გარანტია არ უზრუნველყოფს უკვე არსებული სამოქალაქო ინსტიტუტის Status quo-სახით შენარჩუნებას - მაგალითად, საკუთრების უფლების მომწესრიგებელი ყველა იმ ნორმისა, რომელიც არსებობდა კონსტიტუციის ძალაში შესვლის მომენტისთვის - არამედ მხოლოდ იმ ბირთვული ნორმების შენარჩუნებას, რომლებიც უზრუნველყოფენ საკუთრების არსს.⁹⁵ საკუთრება, როგორც ინსტიტუციონალური გარანტია, პიროვნებისაგან დამოუკიდებლად აღიარებს და იცავს კერძო სამართლებრივ საკითხებს, როგორც კონსტიტუციის ობიექტურ ღირებულებას.⁹⁶

საკუთარი ნივთის იპოთეკით (ან გირავნობით) დატვირთვა წარმოადგენს საკუთრების განკარგვის უფლებამოსილების ნაწილს, რადგან განკარგვა განისაზღვრება როგორც არსებულ უფლებაზე გარიგებისმიერი ზემოქმედება მისი გაუქმების, გადაცემის, დატვირთვის ან შინაარსის ცვლილების ფორმით. ამდენად, ნივთის იპოთეკით დატვირთვა წარმოადგენს განკარგვის ნაწილს, ხოლო თავად განკარგვა კი საკუთრების უფლების სტრუქტურული შემადგენელია, რის გამოც საკანონმდებლო ცვლილება, რომელიც მესაკუთრე-ფიზიკურ პირს უზღუდავს სხვა ფიზიკური პირისაგან აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად საკუთარი ნივთის იპოთეკით დატვირთვის შესაძლებლობას, შეიძლება წარმოადგენდეს საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, გარანტიის ხელყოფას.⁹⁷ ნივთის დატვირთვა ცალსახად წარმოადგენს საკუთრების უფლების შემაგენელ ნაწილს და, შესაბამისად, რეგულაციით კანონმდებელმა აკრძალა საკუთრების განკარგვის ნაწილი, რაც ცალსახად უნდა შეფასდეს ჩარევად.

გ.ა.გ. ჩარევის გამართლება

კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გამართლება (ზღვარი) აქვს შეზღუდვას, რომლის სტანდარტი მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული იმაზე, უფლების შეზღუდვის თუ რომელი ფორმაა გამოყენებული სახელმწიფოს მიერ. შესაბამისად, შეზღუდვის პროპორციულობის შეფასებამდე, სასამართლო

⁹⁵ *რუსიაშილი გ.*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, 2019, 38.

⁹⁶ *ფირცხალაშვილი ა.*, საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი, თავი მეორე, გამომცემლობა შპს პეტიტი, თბილისი, 2013, 210.

⁹⁷ *რუსიაშილი გ.*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, 2019, 38.

არკვევს თავად შეზღუდვის ბუნებას.⁹⁸ ყურადღება უნდა გამახვილდეს ორ მომენტზე - შეზღუდვის ლეგიტიმურობაზე, საჯარო და კერძო ინტერესების პროპორციულობასა და დაბალანსებულობაზე. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროება არ არის მყარი და ყველა საზოგადოებაზე უნივერსალურად მორგებული ცნება.⁹⁹

საკუთრების უფლების შეზღუდვის შეფასება უნდა მოხდეს თანაზომიერების პრინციპის შესაბამისად, რომლის მიხედვითაც, უფლების მზღუდავი საკანონმდებლო რეგულირება უნდა წარმოადგენდეს ღირებული, ლეგიტიმური მიზნის მიღწევის გამოსადეგ და აუცილებელ საშუალებას. ამავე დროს, უფლების შეზღუდვის ინტენსივობა მისაღწევ საჯარო მიზნის პროპორციული, მისი თანაზომიერი უნდა იყოს. დაუშვებელია ლეგიტიმური მიზნის მიღწევა განხორცილდეს ადამიანის უფლებების მომეტებული შეზღუდვის ხარჯზე.¹⁰⁰ მოცემულ შემთხვევაში, კანონმდებლის ლეგიტიმურ მიზანს წარმოადგენდა მოსახლეობის ჭარბი ვალის შემცირება, ხოლო მისი მიღწევის საშუალებად გამოყენებულ იქნა საკუთრების უფლების შეზღუდა, კერძოდ, უზრუნველყოფის საშუალებად იპოთეკის გამოყენება ფიზიკური პირების შემთხვევაში. ცალსახაა, რომ მიზნის მიღწევა სხვა, ნაკლებად რადიკალური და მეტად ღირებული ქმედების განხორციელებითაც შეიძლებოდა, მაგალითად, მსგავსად ეროვნული ბანკისა, დაწესებულიყო შესაბამისი რეგულაციები საპროცენტო გადაკვეთებსა თუ პირის გადახდისუნარიანობის შემოწმებასთან დაკავშირებით, რითაც მიღწეულ იქნებოდა შედეგი. თანაზომიერების პრინციპი უზრუნველყოფს თავისუფლებისა და მისი შეზღუდვის ერთგვარ გაწონასწორებულ, თანაზომიერ დამოკიდებულებას და კრძალავს ადამიანის უფლებების იმაზე მეტად შეზღუდავას, რაც აუცილებელია დემოკრატიულ საზოგადოებაში.¹⁰¹

⁹⁸ ვირჯილაშვილი ა., საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი, თავი მეორე, გამომცემლობა შპს პეტიტი, თბილისი, 2013, 215.

⁹⁹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილება 2/1-370,382,390,402,405 საქმეზე საქართველოს მოქალაქეები –ზაურ ელშვილი, სულიკო მაშია, რუსუდან გოგია და სხვები და საქართველოს სახალხო დამცველი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ.

¹⁰⁰ ვირჯილაშვილი ა., საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი, თავი მეორე, გამომცემლობა შპს პეტიტი, თბილისი, 2013, 217.

¹⁰¹ საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის გადაწყვეტილება N1/2/384 საქმეზე საქართველოს მოქალაქეები – დავით ჯიმშელიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ.

საკუთრების უფლების ამგვარ შეზღუდვასთან დაკავშირებით უნდა აღინიშნოს, რომ იპოთეკის, როგორც უზრუნველყოფის საშუალების გამოყენება აიკრძალა მხოლოდ სესხის/კრედიტის შემთხვევებში, მაშინ, როცა ჭარბვალუანობა შეიძლება, გამოწვეული იყოს სხვა სახის ვალდებულებითი ურთიერთობით. მაგალითად, თუ იგივე ფიზიკური პირი დადებს არა სესხის/კრედიტის ხელშეკრულებას, არამედ ნასყიდობას და ასე აიღებს ვალდებულებას, უზრუნველყოფის მიზნით შეძლებს უძრავი ნივთის იპოთეკით დატვირთვას. აგრეთვე გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ შესაძლებელია, ვალდებულების უზრუნველყოფის საშუალებად არ იქნეს გამოყენებული იპოთეკა, მაგრამ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში აღსრულება მოვალის მთელ ქონებაზე მიმდინარეობს. კანონმდებლობის თანახმად, სამართლებრივი ვალდებულების შესრულების მიზნით, აღმასრულებელი უფლებამოსილია, დააყადაღოს როგორც მოძრავი, ისე უძრავი ქონება, ასევე - მოთხოვნები.¹⁰² ყადაღას ექვემდებარება მოვალის ყველა ნივთი.¹⁰³ ცვლილებების მიხედვით, ასე გამორიცხულია ის შემთხვევა, როდესაც ფიზიკური და იურიდიული პირები არიან თანამსესხებლები. აღნიშნული პოზიცია გაზიარებულია საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერაც.¹⁰⁴

ამდენად, ცალსახაა, რომ საკანონმდებლო ცვლილება ზღუდავს საკუთრების უფლებას, ვინაიდან კრძალავს ფიზიკურ პირთა მიერ სესხის/კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალებად იპოთეკის გამოყენებას. ამასთან, საკუთრების შეზღუდვის გამართლებისთვის საჭირო ზღვარს ვერ აღწევს შეზღუდვა, ვინაიდან შესაძლებელი იყო მიზნის მიღწევა სხვა ნაკლებადრადიკალური საშუალების გამოყენებით, ისე, რომ საკუთრებას თავისი მთავარი უნარი, უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებადობა, არ შეზღუდვოდდა.

¹⁰² ქურდაძე შ./ ქურდაძე გ./ ხუნაშვილი ნ./ ჭყონია ზ., სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონის კომენტარი, ნაწილი პირველი, გამომცემლობა შპს დანი, თბილისი, 2018, 383.

¹⁰³ სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონი, მუხლი 44.

¹⁰⁴ საქართველოს ეროვნული ბანკის ვიცე პრეზიდენტის N2-14/1925 წერილი, იხ. ბმული <https://info.parliament.ge/file/1/BillPackageContent/10639?> (ნანახია 19.06.2019).

გ.ბ. ადამინის უფლებათა ევროპული კონვენცია საკუთრების უფლების
შეზღუდვასთან მიმართებით

ცვლილების კანონიერებასთან დაკავშირებით რელევანტურია ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციაზე მსჯელობა. საქართველოს ნორმატიულ აქტებს განეკუთვნება საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულება და შეთანხმება.¹⁰⁵ საქართველოს კონსტიტუციითა და „საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულებების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით ძალაში შესულ საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულებასა და შეთანხმებას, თუ ისინი არ ეწინააღმდეგებიან საქართველოს კონსტიტუციას და კონსტიტუციურ კანონს, აგრეთვე საქართველოს კონსტიტუციურ შეთანხმებას აქვს უპირატესი იურიდიული ძალა შიდასახელმწიფოებრივი ნორმატიული აქტების მიმართ.¹⁰⁶ საქართველოს კანონმდებლობაში საერთაშორისო აქტების იერარქიასთან დაკავშირებით აღსანიშნავია საქართველოს პირველი ინსტანციის სასამართლოს 2016 წლის გადაწყვეტილება, რომელშიც კონცეპტუალური განმარტებები მოცემული. კონვენციის ავთენტურ და ავტორიტეტულ განმარტებას იძლევა ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართალი. სწორედ ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილებები და კონვენციის ნორმათა შეფასებები იძლევა ამ ზოგადი შინაარსის და ხშირ შემთხვევაში კონკრეტიკას მოკლებული (გარკვეულწილად არათვითმესრულებადი) სამართლებრივი დეფინიციების სწორად აღქმის, გააზრებისა და შემდგომ შეფარდების შესაძლებლობას. ვინაიდან, კონვენციაში ჩამოყალიბებული მრავალი ნორმა ძალზე ზოგადად არის ფორმულირებული, ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული სამართლის გაანალიზების გარეშე რთულია კონვენციის დებულებათა სწორად განმარტება და გამოყენება. აქედან გამომდინარე, ევროსასამართლოს პრეცედენტული სამართალი ეროვნული სასამართლოს მიერ, აღქმულ უნდა იქნეს სამართლის პირდაპირ წყაროდ, თანაც ისეთ წყაროდ, რომელიც ეროვნულ კანონმდებლობაზე მაღლა დგას სამართლის წყაროთა იერარქიაში.¹⁰⁷

¹⁰⁵ ნორმატიული აქტების შესახებ საქართველოს კანონი, მუხლი 7.

¹⁰⁶ ნორმატიული აქტების შესახებ საქართველოს კანონი, მუხლი 7.

¹⁰⁷ *მკედლიძე ნ.*, საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის გამოყენების სტანდარტები, თბილისი, 2017, 10.

სახელმწიფოს პირის მიერ საკუთრების უფლების განხორციელებაში ჩარევის მრავალი შესაძლებლობა აქვს, კერძო საკუთრების უფლების ფარგლებს სახელმწიფო განსაზღვრავს.¹⁰⁸ ევროპული სასამართლო საქმის განხილვისას ჩარევის მართლზომიერებას აფასებს.¹⁰⁹ ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.¹¹⁰ აღნიშნული მუხლით დაცულია საკუთრების მშვიდობიანი სარგებლობა.¹¹¹ როგორც მუხლის შინაარსიდან ჩანს, საკუთრების უფლება არ განეკუთვნება აბსოლუტურ უფლებათა კატეგორიას, რომელთა შეზღუდვაც დაუშვებელია. აქედან გამომდინარე, მნიშვნელოვანია ამ უფლებაში ჩარევისა და რეგულირების ფარგლების დადგენა. ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი იმ პირობათა მკაცრ რეგლამენტაციას ახდენს, რომელთა შემთხვევაშიც საგამონაკლისო წესით შეიძლება დაშვებულად იქნეს მიჩნეული საკუთრების უფლების შეზღუდვა.¹¹² საკუთრების უფლებაში ჩარევა გამართლებული მხოლოდ მაშინ, როდესაც ეს ჩარევა აკმაყოფილებს 2 წინაპირობას: კანონიერია ქვეყნის შიდა კანონმდებლობის შესაბამისად და ლეგიტიმურია. ამასთან, მხოლოდ შიდა კანონმდებლობაში გაწერილი საკუთრების უფლება, რომელიც ეწინააღმდეგება ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის 1-ლი დამატებითი ოქმის 1-ლ მუხლს აგრეთვე არალეგიტიმურია.¹¹³ ჯეიმზის საქმეზე ევროპულმა სასამართლომ განსაზღვრა თავისი ზედამხედველობის ფარგლები, კერძოდ, სასამართლო პატივს სცემს ეროვნული კანონმდებლის გადაწყვეტილებას იმასთან დაკავშირებით, თუ რა არის ქვეყნის საჯარო ინტერესი, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც გადაწყვეტილება მოკლებულია გონივრულ საფუძველს. აღნიშნული გულისხმობს იმას, რომ ეროვნული კანონმდებელი გამოწვევის წინაშეა, რომ სწორად განსაზღვროს საჯარო ინტერესი საკუთრების უფლების შეზღუდვამდე. ადამიანის უფლებათა

¹⁰⁸ Baranett R. E., Blackman J., Constitutional rights., 2018., 1015.

¹⁰⁹ კორკელია ვ./ ქურდაძე ი., ადამიანის უფლებათა საერთაშორისო სამართალი ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მიხედვით, 2004, 218.

¹¹⁰ ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმი N 1, პარიზი, 1952 წლის 20 მარტი, მუხლი 1.

¹¹¹ Christos R., The right to property in the Case Law of the European Court of Human Rights., 2016, 1.

¹¹² საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია, საკუთრების უფლება საქართველოში, თბილისი, 2007, 7.

¹¹³ Council of Europe, The European Convention on Human Rights and property rights, 1998, 32.

ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალში საკუთრების უფლება ფართოდაა განმარტებული და იგი მოიცავს მთელ რიგ ქონებრივ/ფულად უფლებებს, რომელიც საკუთრებიდან გამომდინარეობს. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში RYSOVSKYY v. UKRAINE განმარტა, რომ როდესაც სასწორზე დევს საზოგადოებრივი ინტერესი, განსაკუთრებით, როდესაც საქმე ეხება ადამიანის ფუნდამენტალურ უფლებებს, როგორცაა მაგალითად საკუთრების უფლება, საჯარო ხელისუფლება უნდა მოქმედებდეს კეთილსინდისიერების ფარგლებში, სათანადოდ და, რაც მთავრია, შესაბამისად. (RYSOVSKYY v. UKRAINE, 2012).¹¹⁴

ამდენად, ევროპული სასამართლოს უფლებამოსილება გამომდინარეობს ეროვნული კანონმდებლის მიერ საკუთრების უფლებაში ჩარევის მიზნიდან გამომდინარე.¹¹⁵ იმისათვის, რომ შემოწმდეს საზოგადო, საჯარო და კერძო ინტერესების შეპირისპირება, საკუთრების უფლებაში ჩარევა უნდა განხორციელდეს ისეთი გზით, რომელიც ყველაზე უფრო შეესაბამება მიზანს.¹¹⁶

გ.გ. გერმანული მიდგომა

გერმანიის კონსტიტუციის მე-14 მუხლის შესაბამისად, დაცულია საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება. გერმანიის ძირითადი კანონის მიხედვით, საკუთრების შინაარსის განსაზღვრისას იკვეთება მისი ორი ძირითადი ელემენტი: პირველი არის საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, ხელშეუხებლობის უზრუნველყოფა, რაც გულისხმობს მესაკუთრისათვის საკუთრებით სარგებლობისა და მისი განკარგვის თავისუფლების დაცვას. მეორე კი არის მე-14 მუხლის იმ სავალდებულო მოთხოვნის გათვალისწინება, რომ “საკუთრება ავალდებულებს“, ხოლო მისი გამოყენება იმავდროულად საყოველთაო კეთილდღეობას უნდა ემსახურებოდეს.¹¹⁷ ნივთის მესაკუთრეს შეუძლია, თუ ამას არ ეწინააღმდეგება კანონი ან მესამე პირის უფლებები, საკუთარი შეხედულებით ისარგებლოს ნივთით და გამორიცხოს სხვა პირები

¹¹⁴ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილება, საქმე ას-1443-2018.

¹¹⁵ Council of Europe, The European Convention on Human Rights and property rights, 1998, 34.

¹¹⁶ *Grgic A., Mataga Z., Longar M., Vilfan A.*, The right to property under the European Convention on Human Rights, Belgium, 2007, 5.

¹¹⁷ *კორკელია კ.*, ადამიანის უფლებათა დაცვა და სამართლებრივი რფორმა საქართველოში, თბილისი, 2014, 172.

ნებისმიერი ზემოქმედებისგან.¹¹⁸ მართალია, გსკ-ის 903-ე მუხლი მესაკუთრეს, როგორც წესი, ანიჭებს როგორც განკარგვისა და სარგებლობის ყოვლისმომცველ უფლებას, ისე სხვა პირების მისგან გამორიცხვის უფლებას, ნათელია, რომ განსაკუთრებით მეზობელი მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა შორის უნდა არსებობდეს მეორე მხარის ინტერესების პატივისცემის ვალდებულება.¹¹⁹ გერმანული სამოქალაქო კოდექსით განმტკიცებული სანივთო სამართლებრივი საკუთრება, განსაკუთრებით, კი უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება, აღარ არის არსებითი მნიშვნელობის ფაქტორი სხვადასხვა საზოგადოებრივი ფენის ეკონომიკური მოთხოვნილებების დასაკმაყოფილებლად.¹²⁰

2.2.3. სსკ-ის 286-ე მუხლის მე-6 ნაწილი

სსკ-ს განსახილველი ცვლილებების შედეგად 286-ე მუხლის მე-6 ნაწილის დაემატა, რომლის მიხედვითაც, 286-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული შეზღუდვა არ მოქმედებს, თუ მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულებით დგინდება, რომ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი საცხოვრებელ სადგომად გამოყენების მიზნით სარგებლობაში გადაეცემა იპოთეკარ ფიზიკურ პირს (მათ შორის, ინდივიდუალურ მეწარმეს), ან ადგილსამყოფლად (იურიდიულ მისამართად) გამოყენების მიზნით გადაეცემა იპოთეკარ იურიდიულ პირს. ამასთან, საცხოვრებელი სადგომი არის საცხოვრებელი სახლი ან მისი ნაწილი, მოსარგებლის მიერ განხორციელებული მიშენება-დაშენების ჩათვლით, იმ მიწის ნაკვეთთან ერთად, რომლის არსებითი შემადგენელი ნაწილიც ის არის.¹²¹ შესაძლოა, საცხოვრებელ ადგილის ცნების განმარტებისას ასეთად მივიჩნიოთ პირის სამყოფელი, სადაც მუდმივად ცხოვრობს, აფუძნებს ამ ადგილზე თავის საცხოვრებელ ადგილს.¹²² ამასთანავე, თუ ერთი და იმავე ფიზიკური პირის (მათ შორის, ინდივიდუალური მეწარმის) ან იურიდიული პირის სასარგებლოდ რეგისტრირებულია ორი იპოთეკის უფლება, მესამე და ყოველი მომდევნო იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას მასზე ვრცელდება ამ მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული შეზღუდვა.

¹¹⁸ გსკ, მუხლი 903.

¹¹⁹ *კროპკოლერი ი.*, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის სასწავლო კომენტარი, თბილისი, 2014, 689, 1.

¹²⁰ *კორკელია კ.*, ადამიანის უფლებათა დაცვა და სამართლებრივი რფორმა საქართველოში, თბილისი, 2014, 172.

¹²¹ საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონი, მუხლი 2.

¹²² *კროპკოლერი ი.*, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის სასწავლო კომენტარი, თბილისი, 2014, 689, 1.

აღნიშნული ცვლილება ერთგვარად ბინის „გირავნობას“ აკანონებს. ქართულ ყოფით ლექსიკონში დამკვიდრებულ ბინის „დაგირავების“ სამართლებრივ კონსტრუქციას საკმაოდ ბუნდოვანია. თავისი სამართლებრივი ბუნებით და რეალური შინაარსით, აღნიშნული ხელშეკრულებით მესაკუთრე სესხად მიღებული თანხის სანაცვლოდ მოსარგებლეს გადასცემს მის საკუთრებაში არსებულ საცხოვრებელ ფართზე სარგებლობის უფლებას. სესხი სასყიდლიანია და გამსესხებლისათვის სარგებელს ნივთით სარგებლობის უფლება წარმოადგენს.¹²³ ცალსახაა, ტერმინი გირავნობა მხოლოდ გადატანითი მნიშვნელობით არის გამოყენებული, რადგან უძრავი ნივთის დაგირავება სსკ-ს 254-ე და მომდევნო მუხლების მიხედვით შეუძლებელია. გავრცელებული შეხედულების თანახმად, ბინის „გირავნობა“ სამ ურთიერთდაკავშირებულ ხელშეკრულებას მოიცავს. ეს არის სესხის, იპოთეკისა და ბინით სარგებლობის ხელშეკრულება.¹²⁴ ამ კონსტრუქციის ქართულ რეალობაში პოპულარობა აშკარაა, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებების სიმრავლითაც დასტურდება. მაგალითად, უზენაესი სასამართლოს ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ გამსესხებელსა და მოსარჩელეს (მსესხებელს) შორის დაიდო სესხის, იპოთეკისა და ბინით სარგებლობის ხელშეკრულება.¹²⁵ მოსახლეობაში აღიარებული შეხედულებით, ასეთ კონსტრუქციაში სესხის სარგებელს წარმოადგენს მოპასუხის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინით სარგებლობის უფლების იპოთეკარისთვის დათმობა.¹²⁶

იმ შემთხვევაში, როდესაც ფიზიკური პირის სასარგებლოდ ხდება უძრავი ნივთის იპოთეკით დატვირთვა და საცხოვრებელ სადგომად გამოყენების მიზნით სარგებლობაში გადაეცემა მას, ეს ცვლილებები აღარ იმოქმედებს, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ერთი და იმავე პირის სასარგებლოდ უკვე რეგისტრირებულია 2 იპოთეკის უფლება.

¹²³ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 23 ივლისის გადაწყვეტილება, საქმე ას-198-191-2012.

¹²⁴ *რუსიაშვილი გ./ სირდაძე ლ./ ეგნატაშვილი დ.*, სანივთო სამართალი, კაზუსების კრებული, თბილისი, 2019, 284.

¹²⁵ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილება, საქმე ას-72-2019.

¹²⁶ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 16 ივნისის გადაწყვეტილება, საქმე ას-652-608-2017.

2.2.3.1. სსკ-ის 286-ე მუხლის მე-6 ნაწილის პრობლემური გარემოებები

სსკ-ის 286-ე მუხლის მე-6 ნაწილში შესული ცვლილებებთან დაკავშირებით ცალკეული გარემოებები უნდა იქნეს განხილული. ამასთან, უნდა აღინიშნოს, თუ რა შემთხვევაში დაიშვება სსკ-ის 286-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული აკრძალვიდან გამონაკლისი და რამდენად გამართლებულია ეს უკანასკნელი.

ა) საცხოვრებელ სადგომად გამოყენების მიზნით იპოთეკარი ფიზიკური პირისთვის (მათ შორის, ინდივიდუალურ მეწარმისთვის) სარგებლობაში გადაცემა

ზემოთ აღნიშნული მსჯელობა იმასთან დაკავშირებით, რომ ფიზიკური პირი და ინდივიდუალური მეწარმე ერთმანეთისგან განსხვავებული პირები არიან თავისი უფლება-მოვალეობების თვალსაზრისით, კიდევ ერთხელ არ იქნა გათვალისწინებული. კერძოდ, როდესაც სსკ-ის 286-ე მუხლის მე-6 ნაწილი ამბობს, რომ უძრავი ნივთის საცხოვრებელ სადგომად გამოყენების მიზნებისთვის სარგებლობაში გადაცემის დროს არ მოქმედებს აკრძალვა, მათ შორის ინდივიდუალური მეწარმის დროს, თავისთავადი კოლიზიაა. როდესაც ინდივიდუალური მეწარმე საცხოვრებელი მიზნებისთვის იყენებს უძრავ ნივთს, ეს უკვე გულისხმობს იმას, რომ ის სამართლებრივ ურთიერთობებში გამოდის, როგორც ფიზიკური პირი. ამდენად, ინდივიდუალური მეწარმე მოცემული მუხლის მიზნებისთვის არის ფიზიკური პირი, შესაბამისად, მასზე არ უნდა გავრცელდეს კანონის გამონაკლისი, ვინაიდან ის არის მეწარმე სუბიექტი და საცხოვრებელი, ყოფაცხოვრებითი მიზნებისთვის განხილულ უნდა იქნეს, როგორც ფიზიკური პირი.

ბ) ადგილსამყოფლად (იურიდიულ მისამართად) გამოყენების მიზნით იპოთეკარი იურიდიული პირისთვის უძრავი ნივთის გადაცემა

სსკ ადგენს, რომ როდესაც იურიდიულ პირს იურიდიულ მისამართად გამოყენების მიზნით გადაეცემა იპოთეკის საგანი, მასზე 286-ე მუხლის მე-4 ნაწილით დადგენილი აკრძალვა არ მოქმედებს. მისამართი არის გეოგრაფიული

ობიექტის, ბინის ან სხვა ობიექტის სივრცეში ლოკალიზაციის საშუალება, მისი მდებარეობის აღმნიშვნელი უნიკალური ტექსტობრივი ჩანაწერი, რომელიც იქმნება ქართული ანბანის ასოებისა და ციფრების მეშვეობით და შეიცავს გეოგრაფიული ობიექტის სახელწოდების ან/და ნუმერაციის შესახებ ინფორმაციას.¹²⁷ ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან უნდა ასახავდეს ინფორმაციას იურიდიული პირის იურიდიული მისამართის შესახებ¹²⁸, ხოლო საწარმოს იურიდიული მისამართის განსაზღვრისთვის სავალდებულოა, ადგილსამყოფლის მესაკუთრის სათანადო წესით დადასტურებული თანხმობის ან ადგილსამყოფლით სარგებლობის თაობაზე დადგენილი წესით გაფორმებული შესაბამისი ხელშეკრულების ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში წარდგენა.¹²⁹ აქვე დამატებით უნდა აღინიშნოს, რომ 286-ე მუხლის მე-4 ნაწილი აკრძალვას აწესებს მხოლოდ ფიზიკური პირის (მათ შორის იდივიდუალური მეწარმის) მიმართ, თავიდანვე გამოირიცხება იურიდიული პირების მიმართ აღნიშნული აკრძალვა, ამდენად, მე-6 ნაწილში აკრძალვის გამომრიცხავი დანაწესის გაწერა არის იმ აკრძალვის გამომრიცხვა, რომელიც ისედაც არ არსებობს. იურიდიული პირების მიერ აღებული/ასაღები კრედიტის/სესხის უზრუნველსაყოფად ისედაც შეიძლება უძრავი ნივთის გამოყენება და ეს აკრძალვა 2018 წლის ცვლილებებით არ დადგენილა. უკუდასკვნით გამოდის, რომ 286-ე მუხლის მე-6 ნაწილი იურიდიულ პირებსაც იგივე შეზღუდვას უწესებს, რასაც ფიზიკურ პირებს ან პირიქით, ისეთ საგამონაკლისო შემთხვევას ადგენს, რომელიც არ საჭიროებს გამონაკლისის აკრძალვის არარსებობის გამო.

გ) ორზე მეტი იპოთეკის რეგისტრაციის აკრძალვა

თუ ერთი და იმავე ფიზიკური პირის (მათ შორის, ინდივიდუალური მეწარმის) ან იურიდიული პირის სასარგებლოდ რეგისტრირებულია ორი

¹²⁷ საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი, მუხლი 2.

¹²⁸ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2009 წლის 31 დეკემბრის ბრძანება N 241 „მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე, მუხლი 7.

¹²⁹ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2009 წლის 31 დეკემბრის ბრძანება N 241 „მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე, მუხლი 11.

იპოთეკის უფლება, მესამე და ყოველი მომდევნო იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას მასზე ვრცელდება ამ მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული შეზღუდვა. აღნიშნული დათქმა აფართოვებს 286-ე მუხლის მე-4 ნაწილით დადგენილ აკრძალვას და ავრცელებს არა მხოლოდ ფიზიკურ, არამედ იურიდიული პირების შემთხვევაში იმ პირობით, რომ მათ სასარგებლოდ არ უნდა იყოს რეგისტრირებული 2-ზე მეტი იპოთეკის უფლება. გამოდის, რომ ცვლილების ერთ-ერთი მიზეზი, ე.წ. „მევახშეების“ მდგომარეობის შესუსტებასთან ერთად არის იურიდიული პირების გაქრობა. ბაზრიდან, კანონპროექტის მიღებამ შესაძლოა, გარკვეული სახის გავლენა მოახდინოს იმ პირებზე, რომელთა საქმიანობის სფეროა უზრუნველყოფილი სესხების გაცემა.¹³⁰

ორზე მეტი იპოთეკის რეგისტრაციის გამორიცხვა მოითხოვს, რომ საჯარო რეესტრის მიერ კონტროლდებოდეს თითოეული პირის სასარგებლოდ რეგისტრირებული იპოთეკის უფლების რაოდენობა. საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების, სამისამართო და ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრების ერთობლიობა.¹³¹ ამასთან, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციისადმი დაქვემდებარებული უფლებები და ვალდებულებებიდან ერთ-ერთია იპოთეკა.¹³² მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხებზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას, რომელიც უნდა იყოს წერილობითი ფორმით გამოცემული.¹³³ მას შემდეგ, რაც იპოთეკის რეგისტრაციის მოთხოვნით საჯარო რეესტრში დაიწყება წარმოება, საჯარო რეესტრი ვალდებულია მიიღოს გადაწყვეტილება აღნიშნული იპოთეკის რეგისტრაციის ან რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ. მთავარი არის ის გარემოება, როგორ ახდენს თავად საჯარო რეესტრი იმის გადამოწმებას, თუ რამდენი იპოთეკაა რეგისტრირებული პირის სასარგებლოდ და, ამასთან, ხაზგასასმელია ის, რომ მესამე პირებს, ამ ეტაპზე, საჯაროობის პრინციპის მიუხედავად, თავად არ შეუძლიათ ამ ინფორმაციის გადამოწმება. ავტორიზებული ნოტარიუსი, რომელმაც სანოტარო წესით დაამოწმა

¹³⁰ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ 2018 წლის 21 ივლისის კანონის პროექტის (07-2/225/9) განმარტებითი ბარათი, 6, ხელმისაწვდომია – <https://info.parliament.ge/file/1/BillReviewContent/186591> (ნანახია – 26.06.2019).

¹³¹ საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი, მუხლი 4.

¹³² საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი, მუხლი 11.

¹³³ საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი, მუხლი 27.

ხელშეკრულება იპოთეკის წარმოშობის/ცვლილების შესახებ, ვალდებულია, უზრუნველყოს საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის ელექტრონულ პროგრამაში დაინტერესებული პირის განცხადების მიღების რეგისტრაცია, თუ ეს პირი არ არის ნოტარიუსის მიერ განცხადების მიღების რეგისტრაციის წინააღმდეგი. სააგენტოსგან სათანადო ავტორიზაციის არსებობისას, ნოტარიუსი აგრეთვე უფლებამოსილია განახორციელოს იპოთეკის წარმოშობის/ცვლილების რეგისტრაცია.¹³⁴ შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, როდესაც იპოთეკის რეგისტრაციას ახდენს ნოტარიუსი, ამ დროსაც აუცილებელია იმის გადამოწმება, თუ რამდენი იპოთეკაა პირის სასარგებლოდ რეგისტრირებული და რაოდენობა აღემატება თუ არა ორს. ამასთან, სსკ-ის 286-ე მუხლის მე-7 ნაწილის თანახმად, მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი იპოთეკის ხელშეკრულების შინაარსისთვის, მასში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების ნამდვილობისა და მართლზომიერებისათვის პასუხისმგებელი არიან უშუალოდ იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეები. აქვე, ხაზგასასმელია მევახშეობის სპეციფიკა, ისინი უბრალოდ ახლობლების, ნათესავებისა და, ზოგადად, მესამე პირების მესვეობით გასცემენ სესხებს და დაარეგისტრირებენ თითოეულის სახელზე ორ-ორ იპოთეკას, რისი არმოჩენაც და გაკონტროლებაც შეუძლებელია.¹³⁵

2.3. სსკ-ის მე-300 მუხლის მოდიფიცირება

სსკ-ის მე-300 მუხლი არეგულირებს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის გადასხვლას კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში. ე.წ. *lex commissoria*, ანუ დათქმა, რომლის მიხედვითაც იპოთეკით (ან გირავნობით) დატვირთული საგანი უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეუსრულებლობის შემთხვევაში უნდა გადავიდეს იპოთეკარის (მოგირავნის) საკუთრებაში, ზოგადად უკუგდებულია მესაკუთრის გაყვლეფის რისკის გამო, რომელსაც ის თავის თავში შეიცავს.¹³⁶ იმისათვის, რომ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი გადავიდეს კრედიტორის საკუთრებაში აუცილებელია შესაბამისი

¹³⁴ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის ბრძანება N 71 სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე, მუხლი 47.

¹³⁵ *რუსიაშვილი გ.*, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, 2019, 43.

¹³⁶ *რუსიაშვილი გ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ჭანტურია (რედ.), 2018, 557, 1.

წინაპირობების დაკმაყოფილება: იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის არსებობა, უძრავი ნივთის მესაკუთრის მიერ მოთხოვნის დაკმაყოფილების გაჭიანურება, კრედიტორი (იპოთეკარი) და იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრის ერთობლივი მიმართვა მარეგისტრირებელ ორგანოს. 300 I მუხლით გათვალისწინებულია მესაკუთრის ჩვეულებრივი სახელშეკრულებო ვალდებულება საკუთრების გადაცემის თაობაზე. ამ ვალდებულების შესრულება განსაზღვრული პირობების დადგომაზე დამოკიდებული, კერძოდ, მოვალის მიერ უზრუნველყოფილი ვალდებულების შეუსრულებლობაზე.¹³⁷

სსკ-ის მე-300 მუხლის პირველი ნაწილი არის მხარეთა ორმხრივი ნების გამოვლენაზე აგებული შემთხვევა, როცა სახეზეა, ერთი მხრივ, ვალდებულების შესრულების გაჭიანურება, ხოლო, მეორე მხრივ, კრედიტორ-მესაკუთრის მიმართვა მარეგისტრირებელი ორგანოსადმი. იპოთეკით დატვირთული საგნის იპოთეკარის საკუთრებაში გადასვლაზე მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ მხოლოდ უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შესრულების „გაჭიანურების“ შემდეგ, რაც სახეზეა მესაკუთრის მიერ შესრულების ვადის გადაცილებით.¹³⁸ 300 I მუხლი იყენებს გამოთქმას მოვალის მიერ მოთხოვნის დაკმაყოფილების „გაჭიანურებას“, და მასში პირველ რიგში იგულისხმება ვადის გადაცილება.¹³⁹ მას შემდგომ, რაც ვადის გადაცილება მოხდება და იპოთეკარი და მესაკუთრე მიმართავენ რეესტრს, უნდა მოხდეს იპოთეკარის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, კრედიტორის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს კრედიტორისა და მოვალის ერთობლივი განცხადების საფუძველზე, რომელშიც აღნიშნულ უნდა იქნეს ვალდებულების შეუსრულებლობის ფაქტის დადგომის გამო იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორის საკუთრებაში გადასვლის შესახებ.¹⁴⁰

სსკ-ის მე-300 მუხლის თანახმად, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში გადასვლისას იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის

¹³⁷ *ჭანტურია ლ.*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, გამომცემლობა სამართალი, 2012, 100.

¹³⁸ *რუსიაშვილი გ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, *ჭანტურია* (რედ.), 2018, 557, 4. *რუსიაშვილი გ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, *ჭანტურია* (რედ.), 2018, 559, 12.

¹³⁹ *ჭანტურია ლ.*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, გამომცემლობა სამართალი, 2012, 115.

¹⁴⁰ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის ბრძანება N4საჯარო რეესტრის ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე, მუხლი 14.

ღირებულება მთლიანად არ ფარავს ამ მოთხოვნის ოდენობას, თუ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი. სსკ-ის მე-300 მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, იპოთეკარი დაკმაყოფილებულად ითვლება მაშინაც კი, როდესაც იპოთეკის საგნის ღირებულება ჩამოუვარდება მოთხოვნის ოდენობას, თუმცა ამ ღირებულებას მაინც ენიჭება მნიშვნელობა, თუ მხარეები სწორედ საპირისპიროზე შეთანხმდნენ ან გირაოს ღირებულება აღემატება მოთხოვნას.¹⁴¹ პასუხისმგებლობის ფარგლები შემოსაზღვრულია და მოთხოვნა ითვლება დაკმაყოფილებულად იმ შემთხვევაშიც, როცა საკუთრების გადასვლის მიუხედავად ვერ მოხდა მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილება. ამასთან, მოცემული დანაწესი არის დისპოზიციური, რაც იმას ნიშნავს, რომ მხარეების შეთანხმების არსებობის პირობებში შესაძლებელია მოთხოვნა არ ჩაითვალოს დაკმაყოფილებულად, როდესაც იპოთეკის საკუთრებაში გადასვლით ვერ მოხდა მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილება.

2.3.1. სსკ-ის მე-300 მუხლის 2¹ ნაწილის პრობლემური გარემოებები

იპოთეკასთან დაკავშირებით რელევანტურია მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფარგლები. აღნიშნულ მუხლში შესული ცვლილება რელევანტურია იმდენად, რამდენადაც სწორედ მოთხოვნის ფარგლები ქმნის მოვალისთვის რთულ მდგომარეობას. სწორედ ამიტომ საჭიროა სსკ-ის მე-300 მუხლში შესული ცვლილებების პრობლემატურ გარემოებებზე მსჯელობა.

ა) მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფარგლები

თუ გამსესხებელი/კრედიტის გამცემი არ არის საქართველოს ეროვნული ბანკის ზედამხედველობისადმი დაქვემდებარებული სუბიექტი, ფიზიკურ პირზე (მათ შორის, ინდივიდუალურ მეწარმეზე) გაცემული სესხის/კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის (ნივთების) ან იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთისა (ნივთებისა) და გირავნობის საგნის (საგნების) კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში გადასვლისას იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის (ნივთების) ან იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთისა (ნივთების და გირავნობის საგნის (საგნების)

¹⁴¹ *რუსიაშვილი გ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ჭანტურია (რედ.), 2018, 561, 19.

ღირებულება მთლიანად არ ფარავს იპოთეკით ან იპოთეკითა და გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობას. უპირველესად, აღნიშნულ ცვლილებასთან დაკავშირებით აღსანიშნავია ის, რომ სახეზეა ერთგვარად ეროვნული ბანკის ზედამხედველობას დაქვემდებარებულ სუბიექტების განყენებულ პოზიციაში ყოფნა სხვა სესხის გამცემ პირებთან შედარებით. როდესაც ვამბობთ, რომ საკანონმდებლო ცვლილების მიღების მიზეზი არის ქვეყანაში არსებული სოციალური ფონი და ჭარბვალიანობა, ხოლო ამავე დროს მიღებული ცვლილებებით არ იცვლება საფინანსო სექტორის წარმომადგენელთათვის არაფერი, უფრო მეტიც, მათ უმყარდება პოზიცია სხვა მეწარმე სუბიექტებთან შედარებით, შესაძლოა, მიზანი ვერ იქნეს მიღწეული. აღნიშნული მოსალოდნელია იმდენად, რამდენადაც საფინანსო სექტორი ისედაც წამყვან როლს ასრულებს სესხით/კრედიტით მომსახურების ნაწილში, მით უფრო, მათთვის სახასიათო აგრესიული მარკეტინგის პირობებში. თუ კანონმდებელი ამბობს, რომ ჭარბვალიანობის გამომწვევი ერთ-ერთი მიზეზი არის ის, რომ კრედიტორები მეტად დაინტერესებულნი არიან არა ვალდებულების ჯეროვნად შესრულებით, არამედ უზრუნველყოფის საშუალებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებით, ხოლო ამის არმოსაფხვრელად უზრუნველყოფის სამართალში შეაქვს ცვლილება, მაშინ ამ ცვლილების ადრესატები, უპირველესად, სწორედ საფინანსო სექტორი უნდა იყოს.

საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ საფინანსო სექტორი კონტროლდება, ამასთან, ის არის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი.¹⁴² ამდენად, თუ ხდება საკანონმდებლო ცვლილება, ის უნდა იყოს ძირეული და აქცენტი სწორედ იმ პირებთან შეზღუდვაზე უნდა გაკეთდეს, რომელიც წამყვან ადგილს იკავებს ქვეყანაში სესხების გაცემის მიმართულებით. ნაცვლად აღნიშნულისა, ცვლილებების შედეგად საქართველოს ეროვნული ბანკს დამატებით მიენიჭა უფლებამოსილება, რომ მისი ზედამხედველობისადმი დაქვემდებარებულ სუბიექტებს დაუდგინოს ამ ნაწილით გათვალისწინებულსგან განსხვავებული წესი ან/და დამატებითი წესი. აღნიშნული წესი დადგენილია შემდეგნაირად, მსესხებლის/თანამსესხებლის გადახდისუნარიანობის ანალიზის გარეშე სესხის გაცემის, მათ შორის, ამ მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“, „ვ“, „ზ“ და „თ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სესხის გამცემი ორგანიზაციის საკრედიტო/სასესხო მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ითვლება მხოლოდ უზრუნველყოფის საგნის მიმართ

¹⁴² საქართველოს ეროვნული ბანკის შესახებ საქართველოს ორგანული კანონი, მუხლი 1.

საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ქმედებების (მათ შორის, ქონების რეალიზაციის ან/და დასაკუთრების) განხორციელებით.¹⁴³

ბ) სწრაფი (ონლაინ) სესხების გამცემი სუბიექტები

მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ითვლება, ხოლო მხარეთა შორის სხვაგვარი შეთანხმება დაუშვებელია. როდესაც სახეზეა სესხის/კრედიტის ხელშეკრულება, ყველა შემთხვევაში მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ითვლება. აღნიშნული იმპერატიული დანაწესი განსაკუთრებით რელევანტურია ისეთი მეწარმე სუბიექტების შემთხვევაში, რომელთა ძირითადი საქმიანობა სესხის გაცემაა. ეს პრობლემა განსაკუთრებით მძლავრია სწრაფი (ონლაინ) სესხების შემთხვევაში. მათი, როგორც სუბიექტის, წარმოშობის ფაქტი დაკავშირებულია რეგისტრაციასთან, მეწარმე სუბიექტი წარმოშობილად ითვლება მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.¹⁴⁴ აღსანიშნავია ის გარემოება, საწარმოს რეგისტრაციის მიზნებისათვის კაპიტალის არსებობის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა არ მოითხოვება.¹⁴⁵ აღნიშნული ნიშნავს იმას, რომ შესაძლებელია, მეწარმემ საზოგადოება იმგვარად დაარეგისტრიროს, რომ საერთოდ არც კი მიუთითოს კაპიტალის ოდენობა. კაპიტალის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის არასავალდებულოობა უკავშირდება საწესდებო კაპიტალის გაუქმებას და მიმართულია მეწარმე სუბიექტების რეგისტრაციის პროცედურების გამარტივებისკენ, თუმცა კრედიტორთა ინტერესების დაცულობის უზრუნველყოფიდან გამომდინარე სასურველი იქნებოდა, რომ სავალდებულო ყოფილიყო კაპიტალის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენა საწარმოს რეგისტრაციისას.¹⁴⁶ ამასთან, კერძო სამართლის იურიდიული პირის საქმიანობაზე ზედამხედველობა ვერ განხორციელდება, რადგან მათი საქმიანობის ფარგლები კერძო ავტონომიის ფარგლებშია. ამასთან, მათ მიერ, როგორც წესი, არ მოწმდება სესხის ამლების გადახდისუნარიანობა. სწორედ გადახდისუნარიანობის შეუმოწმებლობა არის პრობლემის არსი და საფუძველი. მოცემული რეგულაციით სესხის ასეთი გამცემი პირები საკმაოდ შეიზღუდებიან, მაგრამ

¹⁴³ საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2018 წლის 24 დეკემბრის №281/04 ბრძანება, მუხლი 1.

¹⁴⁴ მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონი, მუხლი 4.

¹⁴⁵ მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონი, მუხლი 5.

¹⁴⁶ *თვარაძე თ./ ხატიაშვილი ა./ ნარმანია დ./ გაბისონია თ./ მჭედლიშვილი რ., ბიზნეს სფეროს მარეგულირებელი კანონმდებლობისა და პრაქტიკის კვლევა, 2012, 12.*

ისიც გასათვალისწინებელია, რომ პრობლემას ეს ვერ მოაგვარებს, რადგან ისინი ეცდებიან ისეთი ქონება მიიღონ უზრუნველყოფის საგნად, რომლებიც ბევრად აღემატება ვალდებულების თანხას, ვინაიდან მოთხოვნა ნებისმიერ შემთხვევაში დაკმაყოფილებული დარჩეთ.

გ) ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცელი სესხის/კრედიტის პირობებში

300 მუხლის 2¹ ნაწილი, ისევე როგორც მე-2 ნაწილი, მოქმედებს მიუხედავად იმისა, თუ რომელი საფუძვლით გადავიდა იპოთეკარის საკუთრებაში უზრუნველყოფის საგანი - მხარეთა მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის ერთობლივი მიმართვით თუ გაჭიანურების და კრედიტორის საკუთრებაში იპოთეკის საგნის გადაუსვლელი შემდეგ სხვა საშუალებით. სსკ-ის მე-300 მუხლის შესაბამისად, თუ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრე გააჭიანურებს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას და იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი არ გადავა კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში მხარეთა ერთობლივი მიმართვის შედეგად, ნოტარიუსი გასცემს სააღსრულებო ფურცელს, თუ ამის თაობაზე არსებობს მხარეთა შეთანხმება და ნოტარიუსმა სანოტარო აქტში წერილობით განმარტა სააღსრულებო ფურცლის გაცემის სამართლებრივი შედეგები. ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე იძულებითი აღსრულება განხორციელდება „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. ნოტარიუსი გასცემს სააღსრულებო ფურცელს ფულადი თანხის დავალიანების გადახდევინების ვადადამდგარი მოთხოვნის, ქონებაზე უფლების გადაცემის, აგრეთვე დაგირავებულ/იპოთეკით დატვირთულ ქონებაზე იძულებითი აღსრულების მიქცევის მოთხოვნის საფუძველზე, თუ ამაზე არსებობს მხარეთა შეთანხმება და ნოტარიუსის მიერ სანოტარო აქტში წერილობით განმარტებულია სააღსრულებო ფურცლის გაცემის სამართლებრივი შედეგები.¹⁴⁷ ნოტარიუსი სააღსრულებო ფურცელს გასცემს კრედიტორის (მისი უფლებამონაცვლის) წერილობითი განცხადების საფუძველზე. განცხადებას უნდა დაერთოს სანოტარო დოკუმენტი, რომლის საფუძველზედაც განმცხადებელი ითხოვს სააღსრულებო ფურცლის გაცემას, ამასთან, ნოტარიუსი სააღსრულებო ფურცელს გასცემს ვალდებულების

¹⁴⁷ საქართველოს კანონი ნოტარიატის შესახებ, მუხლი 38.

შეუსრულებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტების გამოთხოვის გარეშე.¹⁴⁸ ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე აღსრულება ხორციელდება სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონით დადგენილი წესით.¹⁴⁹ ეს კი იმაზე მიუთითებს, რომ საკუთრების გაცემა ამ დროს კრედიტორისთვის ხდება არა ნებაყოფლობით, როგორც ეს გათვალისწინებულია მე-300 მუხლით, არამედ იძულებითი აღსრულების წესით, ე.ი. ხელშეკრულების დადების გზით ხდება მხოლოდ შეთანხმება კრედიტორსა (იპოთეკარსა) და მესაკუთრეს შორის იმის თაობაზე, რომ აღსრულება მოხდება ნოტარიუსის მიერ გაცემული ფურცლის საფუძველზე.¹⁵⁰

დ) კრედიტის/სესხის გვერდის ავლა

სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლში შესული ცვლილება იმპერატიულ დანაწესს ადგენს სესხის/იპოთეკის ურთიერთობიდან იპოთეკის საგნის იპოთეკარის საკუთრებაში გადასვლით მოთხოვნის დაკმაყოფილებულად ჩათვლის შემთხვევაში, თუმცა აღნიშნული ცვლილება რეგულირების მიღმა ტოვებს, ერთი მხრივ, ეროვნული ბანკის ზედამხედველობას დაქვემდებარებულ პირებს, ხოლო, მეორე მხრივ, სხვა სახის ვალდებულებითი ურთიერთობებიდან გამომდინარე მოთხოვნის ამავე ფორმით დაკმაყოფილება კვლავ იქნება შესაძლებელი. მაგალითად, თუ მხარეები საკანონმდებლო აკრძალვის გვერდის ავლით, უკიდურესი საჭიროების გამო, გააფორმებენ ნასყიდობის ხელშეკრულებას გამოსყიდვის უფლებით, ხოლო გამოსყიდვის ღირებულება იქნება სესხის თანხა და პროცენტი, რომელსაც მყიდველი, „გამსესხებელი“, მიიღებდა სესხის ხელშეკრულების გაფორმების დროს. ასეთ შემთხვევაში, გამოდის, რომ მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად „იპოთეკარს“ დარჩება საკუთრება, მიუხედავად ნივთის ღირებულებისა, ხოლო გამოსყიდვის უფლება მოისპობა. აქ უზრუნველყოფად გამოყენებულ იქნა საკუთრების უფლება.

როდესაც მოვალეს საკუთრების უფლებას იტოვებს, ხოლო უზრუნველყოფის საშუალებად იყენებს იპოთეკას, მაგალითად, ნარდობის ხელშეკრულების პირობებში, იმ შემთხვევაში, თუ მის მიერ ვერ მოხდება ვალდებულების ჯეროვნად შესრულება, მისი საკუთრება გადავა იპოთეკარის

¹⁴⁸ საქართველოს კანონი ნოტარიატის შესახებ, მუხლი 40.

¹⁴⁹ საქართველოს კანონი ნოტარიატის შესახებ, მუხლი 40.

¹⁵⁰ *ჭანტურია ლ.*, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, გამომცემლობა სამართალი, 2012, 105.

საკუთრებაში, ამასთან, თუ ვალდებულების შესასრულებლად არ იქნება საკმარისი აღნიშნული ქონება, კრედიტორს მოთხოვნის დაკმაყოფილება აღსრულების პროცესში შეეძლება მთელი ქონებით. ამრიგად, მხარეთა შორის კანონის გვერდის ავლა შესაზღვრელია ამ გზითაც, მიუხედავად იმისა, რომ გამოაშკარავების შემთხვევაში ეს ხელშეკრულება ბათილი იქნება სსკ-ის 56-ე მუხლის საფუძველზე.

იპოთეკით მოთხოვნის უზრუნველყოფისას მხოლოდ სესხის/კრედიტის ხელშეკრულების შემთხვევაში არ უნდა ხდებოდეს მოთხოვნის ფარგლების მყარი დადგენა. თუ მიზანი უფრო დიდია, ვიდრე აღნიშნული აკრძალვა, პირთა მიერ ჭარბვალუანობა დამლეულ ვერ იქნება.

2.4. სსკ-ის 301-ე მუხლის მოდიფიცირება

იპოთეკარის მიერ უძრავი ნივთის რეალიზაციის მოთხოვნა შეიძლება ითქვამს, რომ არის იპოთეკის კულმინაცია: მესაკუთრეს ეძუქრება საფრთხე, რომ იგი დაკარგვას საკუთრებას, იპოთეკარს უჩნდება შესაძლებლობა დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა.¹⁵¹ სწორედ ამ კულმინაციის დამდგენი ნორმაა 301-ე მუხლი. სამოქალაქო კოდექსის აღნიშნული ნორმა დისპოზიციურია და ის არ გამოიყენება, თუკი მხარეები სხვა რამეზე შეთანხმდნენ. ბანკების სახელშეკრულებო პრაქტიკაში ამ პრობლემას იმაზე მითითებით აგვარებენ, რომ თუ იპოთეკით ვერ დაიკმაყოფილებენ მოთხოვნას, უზრუნველყოფის სხვა საშუალებებიდან დაკმაყოფილების შესაძლებლობა არ ეკარგებათ. ამიტომ პრაქტიკულად არც წამოიშობა საკითხი იმის შესახებ, თუ უზრუნველყოფის რომელი საშუალება უნდა იქნეს პირველ რიგში გამოყენებული.¹⁵² ცვლილებების შედეგად, აღნიშნული მიდგომა გამორიცხულია სესხიდან/კრედიტიდან წარმოშობილ მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად, თუმცა ბანკები და ზოგადად საფინანსო სექტორი კვლავ რეგულირების გარეშე დარჩა.

რეალიზაციისთვის აუცილებელია შესაბამისი წინაპირობების არსებობა. რეალიზაციის მოთხოვნის ობიექტური წინაპირობაა იპოთეკის უფლების

¹⁵¹ ზოიძე ბ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები, წიგნი მეორე, გამომცემლობა სამართალი, 1999, 291.

¹⁵² ჭანტურია ლ., კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, გამომცემლობა სამართალი, 2012, 109.

არსებობა, რომლის მტკიცების ტვირთიც, ჩვეულებრივ, არ ეკისრება კრედიტორს, მის სასარგებლოდ მოქმედი რეესტრის სისწორის პრეზუმციის გამო. სანივთო უფლების წინააღმდეგ მესაკუთრეს არ უნდა ჰქონდეს წარდგენილი შესაგებელი და, გარდა ამისა, უზრუნველყოფილი მოთხოვნა უნდა იყოს ვადამოსული.¹⁵³ სსკ-ის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.¹⁵⁴ შესაბამისად, რეესტრში რეგისტრირებული იპოთეკის უფლებისა და რეგისტრირებული მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, შესაბამისად, ჩანაწერის მიხედვით, იპოთეკარს აქვს მოთხოვნის უფლება მესაკუთრის მიმართ.

აღნიშნულ მუხლს დაემატა ¹² ნაწილი, რომლის თანახმადაც, თუ გამსესხებელი/კრედიტის გამცემი არ არის საქართველოს ეროვნული ბანკის ზედამხედველობისადმი დაქვემდებარებული სუბიექტი, ფიზიკურ პირზე (მათ შორის, ინდივიდუალურ მეწარმეზე) გაცემული სესხის/კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის (ნივთების) ან იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთისა (ნივთებისა) და გირავნობის საგნის (საგნების) რეალიზაციიდან ამონაგები თანხა საკმარისი არ არის იპოთეკით ან იპოთეკითა და გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დასაფარავად. მსგავსად მე-300 მუხლში გათვალისწინებული ცვლილებისა, მოცემული შემთხვევაც ეხება სესხისა და კრედიტის შემთხვევაში მოთხოვნის დაკმაყოფილებულად მიჩნევას მაშინაც, როცა მოთხოვნა სრულად არ იქნა დაკმაყოფილებული. აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ აღნიშნული დათქმა ცვლილების შედეგად გახდა იმპერატიული, ვინაიდან კრძალავს მხარეთა შორის სხვაგვარ შეთანხმებას. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია მისი ზედამხედველობისადმი დაქვემდებარებულ სუბიექტებს დაუდგინოს ამ ნაწილით გათვალისწინებულისაგან განსხვავებული წესი ან/და დამატებითი წესი, რაც კვლავ რეგულირების მიღმა ტოვებს საფინანსო სექტორს.

საკასაციო პალატას ერთ-ერთ საქმეში მიიჩნია, რომ ვინაიდან მხარეთა შორის გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულებებით, თუ იპოთეკის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგები არ არის საკმარისი იპოთეკით უზრუნველყოფილი

¹⁵³ *რუსიაშვილი გ.*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ჭანტურია (რედ.), 2018, 565, 6.

¹⁵⁴ საქართველოს სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 10 თებერვლის გადაწყვეტილება, საქმე N28/5022-14.

მოთხოვნის დასაფარად ან/და იპოთეკის საგნის პირდაპირ საკუთრებაში გადაცემის შემთხვევაში, იპოთეკის საგნის ღირებულება მთლიანად არ ფარავს საკრედიტო მოთხოვნის ოდენობას, ასეთ დროს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობა არ ჩაითვლება სრულად დაკმაყოფილებულად, არამედ ჩაითვლება დაკმაყოფილებულად მხოლოდ იმ ნაწილში, რასაც გასწვდება იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შედეგად ამონაგები თანხა ან მისი ღირებულება.¹⁵⁵ განსაკუთრებით გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ ცვლილება არ მოქმედებს ეროვნული ბანკის ზედამხედველობას დაქვემდებარებული სუბიექტებისთვის, შესაბამისად, მათ კვლავ შეუძლიათ მოვალის გაკოტრება იმ გზით, რომ უზრუნველყოფილი ქონების ფარგლებს გარეთ მოითხოვონ მოთხოვნის დაკმაყოფილება, აქვე გასათვალისწინებელია მათ მიერ პირგასამტეხლოებისა და სხვა სახის ფინანსური სანქციების მაქსიმალური ოდენობები, რომელთა დაკმაყოფილებისთვისაც შესაძლოა, მოვალის მთელი ქონება იქნეს რეალიზებული. კრედიტორის ლეგიტიმური მოლოდინი მასზედ, რომ მოვალისათვის დაკისრებული თანხის ამოღების მიზნით, იპოთეკის საგნის რეალიზაციის, ასევე, იპოთეკის საგნის რეალიზაციით ამონაგები თანხის არასაკმარისობის შემთხვევაში, დავალიანების სრულად დაფარვის მიზნით, მოვალის, და სოლიდარული თავდების, საკუთრებაში არსებული ყველა სხვა ქონებების რეალიზაციის მოთხოვნის უფლება აქვს, გამომდინარეობს სსკ-ის 301.1 და სსკ-ის 301.11 მუხლების დანაწესიდან.¹⁵⁶ შესაბამისად, საფინანსო სექტორის ინტერესები, მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილების შესახებ დაცულია მაშინ, როცა სწორედ მათ ხელშია ძირითადად სასესხო/საკრედიტო სივცე.

სააპელაციო პალატამ ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში განმარტა, რომ დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია განიმარტოს, თავად იპოთეკის, როგორც სანივთო-სამართლებრივი ინსტიტუტის არსი. მოთხოვნის უზრუნველყოფისას აუცილებელია მოვალისა და კრედიტორის უფლებების თანაბარზომიერი დაცვა. უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებისას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება მოვალისა და კრედიტორის ნებას, კერძოდ, მოვალის სურვილს, გარკვეული რისკის ქვეშ დააყენოს უძრავი ქონება, რითაც ქმნის ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების გარანტიასა და კრედიტორის

¹⁵⁵ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 8 თებერვლის გადაწყვეტილება, საქმე ას-1172-2018.

¹⁵⁶ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 8 თებერვლის გადაწყვეტილება, საქმე Nას-1172-2018.

სურვილს, გასცეს თანხა, სანაცვლოდ კი მიიღოს უზრუნველყოფის ღონისძიება გარანტიად, რომლითაც მისი მოთხოვნა, მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში უპირობოდ დაკმაყოფილდება. იპოთეკარი დაცულია საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერით მოვალის საკუთრებასთან დაკავშირებით, თუნდაც აღნიშნული ჩანაწერი შემდგომ არასწორი აღმოჩნდეს. მეორე მხრივ კი, მოვალე დაცულია იპოთეკის საგნის იმ ვალდებულების ფარგლებით, რომლისთვისაც მან ქონება იპოთეკით დატვირთა, ანუ იპოთეკით მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის უმთავრესია, როგორც იპოთეკის საგნის, ისე იმ ვალდებულების განსაზღვრა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც სანივთო უფლების რეალიზაცია ხორციელდება.¹⁵⁷

უზენაესი სასამართლო განმარტავს, რომ მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად იპოთეკარს შეუძლია მოვალის სხვა ქონების მიქცევაც მოითხოვოს, მხოლოდ იმ პირობით, რომ ამასთან დაკავშირებით არსებობს მხარეთა შეთანხმება. სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლის მე-2 ნაწილის ანალიზი ცხადყოფს, რომ ამ შემთხვევაში [სანივთო-სამართლებრივი უზრუნველყოფის საშუალების გამოყენებისას], წინდაწინ იქმნება იმის ვარაუდი, რომ იპოთეკის საგნის რეალიზაციაა სწორედ მოთხოვნის დაკმაყოფილების საშუალება. იგი ხელს უწყობს კრედიტორს, წინასწარ შეაფასოს, რამდენად უზრუნველყოფს იპოთეკის საგანი მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას მოვალის მხრიდან ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში. მხარეები თავისუფალი არიან უზრუნველყოფის ღონისძიების არჩევაში, ამასთან, ზემოაღნიშნული ნორმა მოვალესა და კრედიტორს საშუალებას აძლევს, მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით აღსრულება მოვალის საკუთრებაში არსებულ სხვა ქონებაზეც მიაქციოს და სრულად დაიკმაყოფილოს იგი, რა დროსაც სახეზე უნდა იყოს მხარეთა შეთანხმება.¹⁵⁸ ამასთან, პასუხისმგებლობის ფარგლების ჭრილში მნიშვნელოვანია, რომ აუქციონზე ქონების გასხვისების შეუძლებლობა არ წარმოადგენს მოვალის ვალდებულებისაგან გათავისუფლების საფუძველს. მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც მხარეთა შორის არსებობს შეთანხმება, მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით სხვა ქონებაზე აღსრულების მიქცევის შესაძლებლობის შესახებ.¹⁵⁹ თუ დადგენილი

¹⁵⁷ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილება, საქმე Nას-405-2019.

¹⁵⁸ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 2 ნოემბრის გადაწყვეტილება, საქმე Nა-3940-გან-7-2018.

¹⁵⁹ საქართველოს სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 21 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, საქმე N28/223-14.

წესით ჩატარებული აუქციონი, რომელიც შედგება პირველი აუქციონისა და ორი განმეორებითი აუქციონისაგან, უშედეგო აღმოჩნდა და ქონება არ გაიყიდა, ეს ქონება თავისუფლდება იძულებითი რეალიზაციის განმახორციელებელი კრედიტორის სასარგებლოდ დადებული ყადაღისაგან. ამ ქონებაზე იმავე მოთხოვნასთან დაკავშირებით იმავე კრედიტორის სასარგებლოდ სააღსრულებო წარმოება აღარ განხორციელდება.¹⁶⁰

აღნიშნული ნორმების ანალიზი ცხადყოფს, რომ თუ არსებობს მხარეთა შეთანხმება, შესაძლებელია, მოხდეს არაუზრუნველყოფილი ქონების რეალიზება მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, ხოლო რეფორმების შედეგად აღნიშნული აიკრძალა სესხიდან/კრედიტიდან გამომდინარე ვალდებულებების დასაკმაყოფილებლად, რაც არ ეხება საფინანსო სექტორს.

3. საფინანსო სექტორი და საქართველოს ეროვნული ბანკი განხორციელებულ რეფორმასთან მიმართებით

2018 წლის 21 ივლისს საქართველოს კანონით საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილების შეტანის ერთ-ერთი მიზეზი, როგორც აღინიშნა, არის ჭარბვალიანობა, რომელიც ქვეყნის ეკონომიკურ მდგომარეობის გაუმჯობესებას აფერხებს. ჭარბვალიანობის თავიდან აცილებისა და ეკონომიკური სტაბილურობის ერთ-ერთი უზრუნველყოფი სახელმწიფოში უნდა იყოს ეროვნული ბანკი, როგორც ბანკთა ბანკი და ფისკალური აგენტი. ეროვნულის ბანკის რეგულაციების ადრესატი შესაძლოა, იყოს მხოლოდ საფინანსო სექტორი, საფინანსო სექტორი წარმოადგენს ფინანსური ინსტიტუტების ერთობას, რომლის ძირითადი სუბიექტებია, კომერციული ბანკები, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, არასაბანკო საკრედიტო დაწესებულებები-საკრედიტო კავშირები¹⁶¹. აღნიშნულ სუბიექტთა საქმიანობასთან მიმართებით უნდა მოხდეს რეფორმირებული იპოთეკის სამართლის გავლენის შეფასება, ვინაიდან ძირითადად სწორედ მათ საქმიანობას შეუძლია გავლენა მოახდინოს ქვეყნის ეკონომიკურ მდგომარეობასზე.

¹⁶⁰ სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონი, მუხლი 75.

¹⁶¹ *გაბისონია ზ.*, საბანკო სამართალი, თბილისი, 2015, 60.

3.1. საფინანსო სექტორი და სასესხო/საკრედიტო საქმიანობის თავისებურებანი

საფინანსო სექტორის წარმომადგენელი არის კომერციული ბანკი, არასაბანკო სადეპოზიტო დაწესებულება, საბროკერო კომპანია, ფასიანი ქაღალდების დამოუკიდებელი რეგისტრატორი, აქტივების მმართველი კომპანია, ცენტრალური დეპოზიტარი, სპეციალიზებული დეპოზიტარი, საფონდო ბირჟა, მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია, არასახელმწიფო საპენსიო სქემის დამფუძნებელი, საგადახდო სისტემის ოპერატორი, საგადახდო მომსახურების პროვაიდერი, ანგარიშვალდებული საწარმო, ვალუტის გადამცვლელი პუნქტი.¹⁶² მათგან რამდენიმეს უკავია ქვეყანის ეკონომიკაში წამყვანი ადგილი. კომერციული ბანკი არის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ლიცენზირებული იურიდიული პირი, რომელიც იღებს დეპოზიტებს და მათი გამოყენებით თავისი სახელით ახორციელებს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ საბანკო საქმიანობას.¹⁶³ მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების ან სააქციო საზოგადოების სამართლებრივი ფორმით დაფუძნებული იურიდიული პირი, რომელიც მისი განაცხადის საფუძველზე რეგისტრირებულია საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ და ახორციელებს ამ კანონით გათვალისწინებულ საქმიანობას საქართველოს ეროვნული ბანკის ზედამხედველობით.¹⁶⁴ არასაბანკო სადეპოზიტო დაწესებულება – საკრედიტო კავშირი არის კოოპერატივის ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ფორმით რეგისტრირებული საწარმო, რომელიც მხოლოდ თავისი წევრებისაგან იღებს ანაბრებს, აძლევს მათ სესხს, ახორციელებს ამ კანონით ნებადართულ საბანკო საქმიანობას და რომლის უმთავრესი მიზანი არ არის მოგების მიღება.¹⁶⁵ აღნიშნული სუბიექტების მიერ განხორციელებული საკრედიტო/სასესხო ურთიერთობა მათ ძირითად საქმიანობას წარმოადგენს. შესაბამისად, მაქსიმალურად უნდა იქნეს ეროვნული ბანკის მიერ გაკონტროლებული.

საფინანსო სექტორს საკრედიტო/სასესხო საქმიანობის განხორციელებისას თავისებურებები ახასიათებს. იმდენად, რამდენადაც ეს უკანასკნელი კონტროლდება საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ, მათ მიერ კრედიტის

¹⁶² საქართველოს ეროვნული ბანკის შესახებ საქართველოს ორგანული კანონი, მუხლი 2.

¹⁶³ კომერციული ბანკების საქმიანობის შესახებ საქართველოს კანონი, მუხლი 1.

¹⁶⁴ მიკროსაფინანსო ორგანიზაციების შესახებ საქართველოს კანონი, მუხლი 3.

¹⁶⁵ არასაბანკო სადეპოზიტო დაწესებულებების-საკრედიტო კავშირების შესახებ საქართველოს კანონი, მუხლი 1.

გაცემის დროს დაცულ უნდა იქნეს შესაბამისი აქტებით დადგენილი მოთხოვნები. მათგან თემასთან კონტექსტშია ისეთი მოთხოვნები, რომელთა მიზანია მომხმარებელთა დაცვა ქარბვალთანობისგან, ეკონომიკური სტაბილურობა და ფინანსური სიძლიერე. კომერიცული ბანკის შემთვევაში კრედიტის გაცემის პროცედურა კონტროლირებადია საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ. დაკრედიტების კონტროლის გამოვლინებაა ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2018 წლის 24 დეკემბრის ბრძანება, რომლითაც დაწესდა შეზღუდვები, რომელიც მიმართულია სწორედ ქარბვალთანობის თავიდან აცილებისკენ, აღნიშნული განხილულ იქნება დეტალურად. საფინანსო სექტორის წარმატება ისეთ სამართლებრივ სისტემაშია, სადაც არსებობს შესაბამისი სამართლებრივი ჩარჩოები მათი რეგულაციისთვის.¹⁶⁶

3.2. საქართველოს ეროვნული ბანკი და მისი სამართლებრივი მდგომარეობა საფინანსო სექტორის საკრედიტო საქმიანობასთან მიმართებით

ქვეყნის ცენტრალური ბანკის ძალაუფლება უნდა იყოს უზრუნველყოფილი შესაბამისი სამართლით.¹⁶⁷ საბანკო ზედამხედველობისა და რეგულაციის უზრუნველსაყოფად აუცილებელია საბანკო ზედამხედველობის განმახორციელებელ ორგანოებს ჰქონდეთ შესაბამისი მანდატი, რომელიც მოიცავს ამ ორგანოთა განსაზღვრულ მიზნებს, ფუნქციებსა და ძალაუფლებას.¹⁶⁸ საბანკო ზედამხედველობა არის თანამედროვე ფინანსური სისტემების უმნიშვნელოვანესი ასპექტი, რომელიც მიზნად ისახავს აკონტროლონ ბანკების მიერ რისკის ისეთი აღება, რომ დაცულ იქნენ დეპოზიტარები, მთავრობა და მთლიანად ეკონომიკა ქარბვალთანობისა და მისი შედეგებისგან.¹⁶⁹

3.2.1. საქართველოს ეროვნული ბანკი

ფინანსური სექტორი ეკონომიკის ყველაზე რეგულირებადი სექტორია. არსებობს მისი რეგულირების ინსტრუმენტების შესახებ ჩამოყალიბებული საერთო ხედვა. ის ასახულია ბაზელის კომიტეტისა და ფინანსური სტაბილურობის საბჭოს დოკუმენტებში, ასევე ევრო-დირექტივებში, სადაც მოცემულია ის ძირითადი მიდგომები, რომლებიც ფინანსური ბაზრების

¹⁶⁶ The world bank, Financial sector assessment, 2005, 223.

¹⁶⁷ The world bank, Financial sector assessment, 2005, 224.

¹⁶⁸ *Bossu W., Dawn C., But we are different! 12 Common Weakness in Bankind Law, and What to Do about Them*, 2015, 10.

¹⁶⁹ *Davis E. P., Obasi U., The Effectiveness of Banking Supervision*, 2009, 2.

რეგულირების დროს უნდა იქნას გამოყენებული. თუმცა, საკითხი იმის შესახებ, თუ როგორი ინსტიტუციური არქიტექტურაა საჭირო აღნიშნული რეგულირების დამკვიდრებისათვის, ნაკლებად განიხილება.¹⁷⁰ ზედამხედველობის სტრუქტურასთან დაკავშირებით მიმდინარეობს დავა, თუმცა მნიშვნელოვანია იმის აღნიშვნა, რომ ეროვნული ბანკის მიერ ხორციელდება კონტროლი. საბანკო ზედამხედველობის ბაზელის კომიტეტის ძირითადი პრინციპების თანახმად (BCBS, 2012), საბანკო ზედამხედველობის მთავარ ამოცანას ბანკისა და საბანკო სისტემის ჯანსაღი და უსაფრთხო ფუნქციონირება უნდა წარმოადგენდეს.¹⁷¹

საქართველოს ეროვნული ბანკის ორგანიზაციისა და ფუნქციონირების დამრეგულირებელი უზენაესი აქტია საქართველოს კონსტიტუცია, რომლის 68-ე მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის თანახმადაც, საქართველოს ეროვნული ბანკი წარმართავს ქვეყნის მონეტარულ პოლიტიკას ფასების სტაბილურობის უზრუნველსაყოფად და ხელს უწყობს ფინანსური სექტორის სტაბილურ ფუნქციონირებას. ის არის ბანკთა ბანკი, მთავრობის ბანკირი და ფისკალური აგენტი.¹⁷² ეროვნული ბანკის ამოცანები, ფუნქციები, ორგანიზება, მართველობა მოწესრიგებულია ეროვნული ბანკის შესახებ საქართველოს ორგანული კანონით. აღნიშნული კანონის მე-3 მუხლის შესაბამისად, ეროვნული ბანკის ძირითადი ამოცანაა ფასების სტაბილურობის უზრუნველყოფა. ამასთან, მან უნდა უზრუნველყოს გამჭირვალობა და ხელი შეუწყოს ქვეყანაში მდგრად ეკონომიკურ ზრდას, თუ ეს შესაძლებელია ისე, რომ საფრთხე არ შეექმნას მის მიერ ძირითადი ამოცანის შესრულებას.¹⁷³

3.2.2. საქართველოს ეროვნული ბანკის უფლებამოსილება საფინანსო სექტორთან მიმართებით

რეფორმირებული იპოთეკის სამართლის ნაწილში, როდესაც აღნიშნული რეფორმის ძირითად მიზეზად ჭარბვალთანობა სახელდება, აუცილებელია მოხდეს საფინანსო სექტორზე ეროვნული ბანკის რეგულაციის გავცელების ფარგლების შემოწმება. ეროვნული ბანკის შესახებ საქართველოს ორგანული კანონის მე-3 მუხლის მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ეროვნული ბანკის ერთ-ერთი ფუნქციაა განახორციელოს საფინანსო სექტორის

¹⁷⁰ გორგოძე ო., ფინანსური ზედამხედველობის ინსტიტუციური არქიტექტურა და მისი სრულყოფის გზები, 1.

¹⁷¹ კონტრიძე თ., ფინანსური ჯგუფების ზედამხედველობა და რეგულირება, ეკონომიკა და საბანკო საქმე, ტომი 5, N1, 2017, 8.

¹⁷² საქართველოს კონსტიტუცია, მუხლი 68.

¹⁷³ საქართველოს ეროვნული ბანკი, ძირითადი მიმართულებები და ფუნქციები, პირველი გამოცემა, 2008, 14.

ზედამხედველობა. ქვეყნის ეკონომიკური და ფინანსური მდგომარეობა ბანკებზე დამოკიდებულ სამი მნიშვნელოვანი ასპექტით:

ა) ბანკებს უკავიათ ცენტრალური ადგილი საგადამხდელო მექანიზმებში, რომელიც ემსახურება შინამეურნეობას, სამთავრობო სტრუქტურებსა და სამეწარმეო სფეროს;

ბ) ბანკები იღებენ პროცენტთან და უპროცენტო დეპოზიტებს და სხვა დაბრუნებადი გადახდის საშალებებს, რომლებიც ფართო გაგებით განიხილება, როგორც „ფული“; ისინი მთლიანად უნდა იყოს უკან დაბრუნებული მოთხოვნისთანავე ან დეპოზიტის ვადის გასვლისას; ეს სახსრები საზოგადოების ფინანსური აქტივების ნაწილს შეადგენს;

გ) საბაზრო ეკონომიკის პირობებში ბანკები ასრულებენ წამყვან როლს ფინანსური რესურსების გადანაწილებაში, ახორციელებენ რა საშუაშალო ფუნქციებს ჭარბი სახსრების მქონე დეპონენტებსა და პოტენციურ მსესხებლებს შორის, ამ უკანანსკნელთათვის გაცემული სესხების დაბრუნებადობის ეფექტიანი შეფასების საფუძველზე.¹⁷⁴

ზემოთ აღნიშნული გარემოებების გამო არსებობს საჭიროება საფინანსო სექტორზე ზედამხედველობის განხორციელებისა, რომლის უმთავრესი მოტივი აღნიშნული თემის ფარგლებში არის იმის დადგენა, რამდენად შეუძლია ეროვნულ ბანკს საფინანსო სექტორზე სამართლებრივი ზედამხედველობის განხორციელება.

საბანკო საქმიანოს ზედამხედველობისა და რეგულირების მიზანია საბანკო სისტემის სტაბილური ფუნქციონირება, კომერციული ბანკების საიმედოობისა და მდგრადობის უზრუნველყოფა, შესაძლო რისკის შეზღუდვისა და თავიდან აცილებისთვის პირობების შექმნა.¹⁷⁵ კომერციული ბანკების შემთვევაში მათ ევალებათ ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ეკონომიკური ლიმიტებისა და ნორმატივების დაცვა, აკრძალული გარიგებების თავიდან აცილება და ა.შ.

ა) საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2018 წლის 24 დეკემბრის №281/04 ბრძანება

უმნიშვნელოვანესი აქტია რეფორმირებული იპოთეკის სამართალზე მსჯელობისას, ვინაიდან იმ მიზნების მიღწევა, რომელიც სამოქალაქო კოდექსში

¹⁷⁴ საქართველოს ეროვნული ბანკის ფუნქციებისა და საქმიანობის შესახებ ცნობარი, საბანკო ზედამხედველობის ძირითადი პრინციპები, 2006, 5.

¹⁷⁵ ბარბაქაძე ხ., საბანკო საქმიანობის რეგულირების აქტუალური საკითხები საქართველოში.

შეტანილ ცვლილებებს უნდა განეხორციელებინა, საფინანსო სექტორის შემთხვევაში, სწორედ ამ ბრძანების საფუძველზე მიმდინარეობს. მომხმარებლის ფინანსური მდგომარეობის ანალიზის საფუძველზე უნდა მიეწოდოს მას ინფორმაცია სასურველ პროდუქტზე.¹⁷⁶ აღნიშნული აქტის შესაბამისად ცვლილებები შევიდა საფინანსო სექტორის მიერ ფიზიკურ პირთა (მათ შორის, ინდივიდუალურ მეწარმეთა) დაკრედიტების წესში. აღნიშნულის მიზანს წარმოადგენს საქართველოს ფინანსური სისტემის სტაბილური და მდგრადი ფუნქციონირების უზრუნველყოფა და ჯანსაღი დაკრედიტების წახალისება.¹⁷⁷ აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ რეგულაციების მიღებას წინ უძღოდა ქვეყანაში არსებული სოციალური ფონი, ჭარბვალიანობა და სესხის გამცემი სუბიექტების აგრესიული პოლიტიკა კრედიტის უკან დაბრუნებისას. ცვლილების მთავარი არსი მდგომარეობს იმაში, რომ მოხდეს მსესხებლის/კრედიტის ამღების გადახდისუნარიანობის შესწავლა და მხოლოდ ამის შემდგომ კრედიტის გაცემა. აღსანიშნავია, რომ ცვლილებები როგორც სამომხმარებლოს, ასევე იპოთეკურ კრედიტს შეეხო. აღნიშნული ცვლილების შედეგების ანგარიშში, საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის, კობა გვენეტაძის განცხადებით, საერთაშორისო სარეიტინგო კომპანიის, Fitch-ს 2019 წლის თებერვლის ანგარიშში უკვე ასახულია და, შესაბამისად, ქვეყნის სუვერენული რეიტინგის მომატებასაც შეუწყო ხელი¹⁷⁸, Fitch-მა რეიტინგი „BB“-დან „BB“-მდე გააუმჯობესა და პერსპექტივა სტაბილურად შეაფასა.¹⁷⁹ ამასთან, შედეგად უმჯობესდება მომსახურების და უზრუნველყოფის კოეფიციენტები და, მცირდება მაღალი საკრედიტო ტვირთით გაცემული სესხები.¹⁸⁰

ყოველთვიური წმინდა შემოსავლის დაანგარიშების მიზნებისათვის, როდესაც სახეზეა ყოველთვიურისგან განსხვავებული პერიოდულობის მქონე რეგულარული შემოსავლები, შესაძლებელია, გათვალისწინებულ იქნეს მაქსიმალური მნიშვნელობა, შესაბამისი პერიოდის მედიანურ და საშუალო

¹⁷⁶ DIRECTIVE 2008/48/EC OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of 23 April 2008 on credit agreements for consumers and repealing Council Directive 87/102/EEC, clause 27.

¹⁷⁷ საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2018 წლის 24 დეკემბრის №281/04 ბრძანება, მუხლი 1.

¹⁷⁸ <https://www.facebook.com/parliamentgeo/videos/2359466540953766/>.

¹⁷⁹ <https://mof.ge/News/8880>.

¹⁸⁰ ფინანსური სტაბილურობის კომიტეტის 2019 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილება, 1. ხელმისაწვდომია. - https://www.nbg.gov.ge/uploads/fsc/desicions/2019/fin_stab_press_release_q2.pdf (ნანახია: 26.06.2019).

მაჩვენებლებს შორის.¹⁸¹ ამასთან, ფიზიკური პირის შემოსავლის დასადასტურებლად გამოიყენება სახელფასო ამონაწერი საბანკო ანგარიშიდან ან/და ცნობა სსიპ – შემოსავლების სამსახურიდან. სხვა შემთხვევაში, თუ არ არსებობს მსგავსი დოკუმენტი, სესხის გამცემმა ორგანიზაციამ ფიზიკური პირის შემოსავლის სტაბილურობა უნდა შეისწავლოს და ფინანსური ანალიზი განახორციელოს შიდა პოლიტიკა/პროცედურების შესაბამისად (მათ შორის, დასაშვებია რაოდენობრივი/სტატისტიკური მოდელის გამოყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მოდელის მიზანია შემოსავლების შეფასება. აღნიშნული შეთანხმებული უნდა იყოს ეროვნულ ბანკთან). ამასთან, თუ სესხის გამცემი ორგანიზაციის მიერ შემუშავებული პოლიტიკა/პროცედურები ვერ უზრუნველყოფს მსესხებლის შემოსავლის საკმარისად გადამოწმება/დადასტურებას, საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია მოსთხოვოს სესხის გამცემ ორგანიზაციას აღნიშნული პოლიტიკა/პროცედურების დაუყოვნებლივ ან სესხების გაცემის შეჩერება სათანადო პოლიტიკა/პროცედურების შემუშავებამდე.¹⁸²

მოცემული ბრძანების მე-5 და მე-6 მუხლები ადგენენ მთავარი პრობლემის, ჭარბვალიანობის თავიდან აცილების გზებს, ერთი მხრივ, ეს არის შემოსავლის დაანგარიშების მეთოდი, ხოლო, მეორე მხრივ, შემოსავლის შეფასება. ორივე მათგანი ემსახურება პოტენციური მსესხებლის გადახდისუნარიანობის შემოწმებას, შესაბამისად, აქამდე არსებული მთავარი პრობლემა, ვალიანობა იმ მიზეზით, რომ გადახდისუნარიანობის შემოწმება თითქმის არ ხდებოდა, ამ ეტაპზე, ნაწილობრივ მაინც მოგვარებულია. ნაწილობრივ იმდენად, რამდენადაც ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის ბრძანება შესასრულებლად სავალდებულოა საფინანსო სექტორისთვის, ხოლო ამ სექტორის მიღმა დარჩენილი პირებისთვის მსგავსი შეზღუდვა არ ვრცელდება.

ბ) საქართველოს ეროვნული ბანკის სანქციები

საფინანსო სექტორის წამყვანი სუბიექტია კომერციული ბანკი, რომელთა მიმართაც საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ხდება შესაბამისი

¹⁸¹ საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2018 წლის 24 დეკემბრის №281/04 ბრძანება, მუხლი 5.

¹⁸² საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2018 წლის 24 დეკემბრის №281/04 ბრძანება, მუხლი 6.

რეგულაციების დაწესება. ამასთან, შესაძლებელი უნდა იყოს რეგულაციის დარღვევის გამოვლენა და შესაბამისი სანქციის დაწესება. სწორედ კომერციულ ბანკთან მიმართებით არის საინტერესო დღეს არსებული სანქციების მიმოხილვა.

რეგულაციების დარღვევისთვის განსაზღვრულ სანქციებს კონკრეტულ შემთხვევაში აკისრებს ეროვნული ბანკი. მხარეს, რომლის მიმართაც სანქცია გამოიყენება, აქვს მისი სასამართლოში გასაჩივრების უფლება.¹⁸³ საქართველოს ეროვნულ ბანკს შეუძლია თანმიმდევრულად, ან დარღვევის შინაარსიდან გამომდინარე არათანმიმდევრულად გამოიყენოს დაწესებული სანქციები. სანქციებს მიეკუთვნება: წერილობითი გაფრთხილება, სპეციალური ღონისძიებების დაწესება, ფულადი ჯარიმა, ადმინისტრატორის ხელმოწერის უფლების შეჩერება და კომერციული ბანკის სამეთვალყურეოს საბჭოსადმი მოთხოვნა, აქციონერთა რიგგარეშე საერთო კრების მოთხოვნა, აქტივების ზრდის შეჩერება ან შეზღუდვა, დროებითი ადმინისტრატორის რეჟიმის შემოღება, საბანკო საქმიანობის ლიცენზიის გაუქმება.¹⁸⁴

მსოფლიო ბანკის კვლევა ცხადყოფს, რომ სახელმწიფოს მიერ ბანკების კონტროლის ხარისხი უზრუნველყოფს ეკონომიკურ ზრდას.¹⁸⁵ შესაბამისი საბანკო ზედამხედველობა მოითხოვს ფართო ინსტიტუციურ დონეზე არსებობას, რათა მოხდეს ბანკების განსხვავებული აქტივობების კონტოლირება.¹⁸⁶ ამდენად, ზედამხედველობა აუცილებელია ქვეყნის მთავარი ბანკის მიერ. კომერციული ბანკების მსგავსად, კონტროლდება საფინანსო სექტორის სხვა წარმომადგენლები. საქართველოს ეროვნული ბანკი უფლებამოსილია მიკროსაფინანსო ორგანიზაციის ან/და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციის ადმინისტრატორის მიმართ გამოიყენოს კანონით განსაზღვრული სანქციები, თუ მიკროსაფინანსო ორგანიზაციამ ან მიკროსაფინანსო ორგანიზაციის ადმინისტრატორმა დაარღვია კანონის ერთ-ერთი დებულება ან საქართველოს ეროვნული ბანკის ნებისმიერი დებულება, წესი, დადგენილება, მოთხოვნა ან წერილობითი მითითება ან საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი შეზღუდვა.¹⁸⁷ დარღვევას, მოყვება შესაბამისი სანქციები, მსგავსად კომერციული ბანკისა, წერილობითი გაფრთხილება, ფულადი ჯარიმა, ლიცენზიის შეწყვეტა და ა.შ.¹⁸⁸

¹⁸³ კომერციული ბანკების საქმიანობის შესახებ საქართველოს კანონი, მუხლი 30.

¹⁸⁴ კომერციული ბანკების საქმიანობის შესახებ საქართველოს კანონი, მუხლი 30.

¹⁸⁵ *Leroy A., Fariello F., The World Bank Group Sancions Process and its Resent Reforms, 2012, 1.*

¹⁸⁶ *Bolzico J., Mascaro Y., Granata P., Practical Guidline for Effective Bank Resolution, 2007, 4.*

¹⁸⁷ მიკროსაფინანსო ორგანიზაციების შესახებ საქართველოს კანონი, მუხლი 9¹.

¹⁸⁸ მიკროსაფინანსო ორგანიზაციების შესახებ საქართველოს კანონი, მუხლი 9¹.

4. მომხმარებელი საკრედიტო/სასესხო ურთიერთობაში

„მომხმარებელი, ყოველ ჩვენთაგანს გულისხმობს!“ ეს პოსტულატი ცხადყოფს, რომ მომხმარებლები არ მიეკუთვნებიან გამორჩეულ საზოგადოებრივ ფენას ან კლასს. ნებისმიერი პირი, რომელიც მოქმედებს თავისი პირადი მოთხოვნილებების დასაკმაყოფილებს მიზნით, მომხმარებელია. აქ არ არსებობს გამონაკლისი. გამოუცდელი დიასახლისი და უქონელი მუშა ისეთივე მომხმარებელია, როგორც შეძლებული საქმოსანი ან სამართლის სახელგანთქმული პროფესორი, როდესაც საქმე ეხება პირადი მოხმარებისთვის, მაგალითად, მანქანის, პურის, ხალიჩის ან ნებისმიერი სხვა ნივთის შეძენას.¹⁸⁹ 1970-იანი წლებიდან მომხმარებელთა უფლებების დაცვა ევროპული გაერთიანების მნიშვნელოვან პრიორიტეტად გარდაიქმნა.¹⁹⁰ მომხმარებლის სურვილი მიიღოს ესა თუ ის მომსახურება ან/და საქონელი წარმოიშობა მოთხოვნილებისგან, რომელიც ნების საფუძველზე არის გამოვლენილი და ფორმირდება მოთხოვნად. მიწოდება და მოთხოვნა ის ძალებია, რომელიც საბაზრო ეკონომიკას ამუშავებს. ეს ძალები განსაზღვრავს თითოეული საქონლის წარმოების მოცულობას და ამ საქონლის გასაყიდ ფასს.¹⁹¹

კერძოსამართლებრივია პირთა თანასწორობაზე დამყარებული ურთიერთობა, რომელშიც ინდივიდის ნების ავტონომიის რეალიზება უზრუნველყოფია სხვა პირის შესატყვისი ბოჭვით.¹⁹² მხარეთა კერძო ავტონომია კერძო სამართლის მოქმედების სფეროში სუბიექტის არჩევანის თავისუფლებას გულისხმობს. კერძო ავტონომიით სარგებლობა ნიშნავს პირის უფლებას, თვითონ აირჩიოს პოტენციური კონტრაქტის და დაამყაროს მასთან ისეთი ურთიერთობა, რომელიც მათ საერთო სურვილებსა და მოლოდინებს შეესაბამება.¹⁹³ სწორედ აღნიშნული კერძო ავტონომია შეიძლება შეიზრუდოს მაშინ, როცა მხარეები ერთმანეთთან დისბალანსში არიან. როგორც წესი, ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი მხარეთა უფლება მოვალეობები უნდა

¹⁸⁹ ლაკერბაია თ./ ზაალიშვილი ვ./ ზოიძე თ., „მომხმარებელთა უფლებების დაცვის სამართალი, 2018, 30.

¹⁹⁰ ერეკლიანი თ., მომხმარებელთა უფლებების დაცვის ევროპული სტანდარტები ელექტრონული ვაჭრობის სფეროში და ქართული კანონმდებლობა, ჟურნ.მ მართლმსაჯულება და კანონი, N 3 (30), 2011, 46.

¹⁹¹ მენქიუ გ., ეკონომიკის პრინციპები, გამომცემლობა დიოგენე, 2008, 63.

¹⁹² კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბილისი, 2009, 80.

¹⁹³ ძლიერიშვილი ზ./ ცერცვაძე გ./ რობაქიძე ი./ სვანაძე გ./ ცერცვაძე ლ./ ჯანაშია ლ., სახელშეკრულებო სამართალი, გამომცემლობა მერიდიანი, 2014, 55.

განიმარტოს თითოეული მათგანის კერძო ავტონომიის ფარგლებში. თუმცა, ისეთ შემთხვევებში, როცა ერთ-ერთი მხარე ფლობს აშკარა უპირატესობას მეორესთან მიმართებაში, სუსტი მხარის ინტერესები პრიორიტეტული ხდება და განსაკუთრებული დაცვის ქვეშ ექცევა.¹⁹⁴ თუ ხელშეკრულების შინაარსი სუსტი მხარისთვის განსაკუთრებით რთულ ტვირთს აწესებს, სასამართლო ვალდებულია ჩაერიოს სამოქალაქო სამართლის ზოგადი მუხლების გამოყენებით.¹⁹⁵

მსესხებელი/კრედიტის ამლები არის მომხმარებელი. კერძო სამართალში მომხმარებელთა უფლებების დაცვა ნიშნავს იმას, რომ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის, ამ შემთხვევაში მეწარმის სახელშეკრულებო თავისუფლება შეზღუდულია, თუ მეორე მხარე ფიზიკური პირია და დებს ხელშეკრულებას პირადი მიზნების დასაკმაყოფილებლად.¹⁹⁶ იმისთვის, რომ პირს მიენიჭოს მომხმარებლის სტატუსი და მასზე გავრცელდეს მომხმარებელთა დაცვის სამართლებრივი მექანიზმები, აუცილებელია ის იყოს ფიზიკური პირი, რომელიც სამართლებრივ ურთიერთობაში გამოდის მეწარმე სუბიექტთან სავაჭრო, ხელობის, ბიზნეს ან პროფესიის ფარგლებს მიღმა. მომხმარებელთა უფლებების დაცვა ნებისმიერი კომპანიის სტრატეგია უნდა იყოს.¹⁹⁷

4.1. ინდივიდუალური მეწარმე, როგორც მომხმარებელი, სკ-ის მიზნებისთვის

სესხთან/კრედიტთან მიმართებით რელევანტურია იმაზე მსჯელობა, ინდივიდუალური მეწარმის მიერ აღებული კრედიტი რამდენად მოექცევა მომხმარებელთა უფლებების დაცვის ქვეშ. საკითხი აქტუალურია იმიტაც, რომ სამოქალაქო კოდექსში შესული 2018 წლის 21 ივლისის ცვლილებების შესაბამისად, ფიზიკური პირი და ინდივიდუალური მეწარმე იპოთეკიდან გამომდინარე ურთიერთობებში სამართლებრივად გათანაბრდნენ, მაგალითად, 286-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, ფიზიკურ პირზე, (მათ შორის ინდივიდუალურ მეწარმეზე) გასაცემი/გაცემული სესხის/კრედიტის

¹⁹⁴ ლაკერზაია თ., ხელშეკრულების უარყოფის უფლება: ქართული და ევროპული სახელშეკრულებო სამართლის შედარებითი ანალიზი, უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2016, 21.

¹⁹⁵ Cherednychenko O., THE CONSTITUTIONALIZATION OF CONTRACT LAW: Something New under the Sun? 2004, 7 (<http://www.ejcl.org/>).

¹⁹⁶ ლაკერზაია თ./ ზალიშვილი ვ./ ზოიძე თ., „მომხმარებელთა უფლებების დაცვის სამართალი, 2018, 58.

¹⁹⁷ Matusikova L., Analysis of perception in case of consumer's rights, 2010, 17.

ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მის ან სხვა ფიზიკური პირის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, აგრეთვე წყლის ან საჰაერო სატრანსპორტო საშუალება. ამასთან, მეწარმე სუბიექტები არიან: ინდივიდუალური მეწარმე, სოლიდარული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (სპს), კომანდიტური საზოგადოება (კს), შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება (შპს), სააქციო საზოგადოება (სს, კორპორაცია) და კოოპერატივი.¹⁹⁸ აქედან გამომდინარე ინდივიდუალური მეწარმე წარმოადგენს მეწარმე სუბიექტს. მომხმარებელთა უფლებების ნაწილში ინდივიდუალურ მეწარმესთან დაკავშირებით რელევანტურია აღინიშნოს, რომ ევროკავშირის სამართლის მიხედვით, ინდივიდუალური მეწარმეობისა და საოჯახო ბიზნესის შემთხვევაშიც კი, მცირე ზომის საწარმო არ განიხილება მომხმარებლად. მიუხედავად ამისა, ზოგიერთი წევრი სახელმწიფოს სამართალი მათზეც ავრცელებს მომხმარებელთა უფლებების მარეგულირებელ წესებს.¹⁹⁹

მომხმარებელი არის ნებისმიერი ფიზიკური პირი, რომელიც დებს ისეთ გარიგებას, რომელიც არ განეკუთვნება მის სამეწარმეო და პროფესიულ საქმიანობას.²⁰⁰ აღნიშნული ცნება, გსკ-ის მიხედვით, ცალსახად გამორიცხავს ფიზიკური პირის გარდა სხვა პირის მომხმარებლად მიჩნევას. მომხმარებლის ცნება დამოკიდებულია კონკრეტულ გარემოებაზე. აუცილებელია მოქმედება პირადი მიზნით. პირის პირადი მიზნით მოქმედება არ მოიცავს ისეთ საქმიანობას, რომელიც ემსახურება მის სამეწარმეო ან სხვა დამოკიდებულ პროფესიულ მიზანს.²⁰¹

4.2. მომხმარებლის სტატუსი კრედიტის სახეობთან მიმართებით

მომხმარებელი, როგორც აღინიშნა, არის ფიზიკური პირი, რომელიც სამეწარმეო მიზნების გარეთ მოქმედებს, პირადი სარგებლობისთვის. სსკ-ის 867-ე მუხლის თანახმად, საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებით კრედიტის გამცემი აძლევს ან მოვალეა მისცეს მსესხებელს სასყიდლიანი კრედიტი სესხის ფორმით.

¹⁹⁸ მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონი, მუხლი 2.

¹⁹⁹ ლაკერბაია თ., ხელშეკრულების უარყოფის უფლება: ქართული და ევროპული სახელშეკრულებო სამართლის შედარებითი ანალიზი, უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2016, 72.

²⁰⁰ გსკ, მუხლი 13.

²⁰¹ კროპკოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის სასწავლო კომენტარი, თბილისი, 2014, 2.

მსესხებელი შეიძლება იყოს ნებისმიერი რეზიდენტი თუ არარეზიდენტი, ფიზიკური და იურიდიული პირი.²⁰² როდესაც ხდება საბანკო კრედიტის აღება, კრედიტის ამღებს, როგორც წესი, უნდა მიენიჭოს მომხმარებლის უფლებები, თუმცა აუცილებელია საბანკო კრედიტის სახეების მიხედვით მომხმარებელთა უფლებების გამორიცხვაც.

ქართულ საბანკო პრაქტიკაში ძირითადად გამოყოფენ სამი სახის საბანკო კრედიტს: ბიზნეს კრედიტი, იპოთეკური კრედიტი და სამომხმარებლო კრედიტი.²⁰³ მათ შორის განსხვავება მათი მიზნობრიობაა. ბიზნეს კრედიტი შეიძლება გაიცეს მხოლოდ ბიზნეს ოპერაციების დასაფინანსებლად.²⁰⁴ ამდენად, ბიზნეს ოპერაცია თავისი არსით გულისხმობს სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელებას, შესაბამისად, ამ ურთიერთობის მხარეები მეტწილად დაბალანსებულები არიან და არცერთი მათგანი არ წარმოადგენს „სუსტ მხარეს“. რაც შეეხება იპოთეკურ და სამომხმარებლო კრედიტს, მათი მიზნობრიობა ცალსახად პირადი ინტერესია, რომელზეც უნდა გავრცელდეს სამომხმარებლო უფლებები. როდესაც კრედიტის აღება ხდება, მაგალითად, კომერციული ფართის შესაძენად, ეს თავისი არსით ბიზნესის განვითარებასთანაა დაკავშირებული და ბიზნეს კრედიტს წარმოადგენს. შესაბამისად, იპოთეკური და სამომხმარებლო კრედიტთა გამოყენებისას ასამოქმედებელია მომხმარებლის სტატუსი.

4.3. მომხმარებელი სასესხო ურთიერთობაში და მისი გარანტიები გსკ-მიხედვით

გსკ არეგულირებს სასესხო ურთიერთობაში მომხმარებლის სამართლებრივ მდგომარეობას. სამომხმარებლო სესხის ხელშეკრულება არის მეწარმეს, როგორც გამსესხებელსა, და მომხმარებელს, როგორც მსესხებელს, შორის სასყიდლიანი სესხის ხელშეკრულება (სამომხმარებლო სესხის ხელშეკრულება).²⁰⁵ უნდა აღინიშნოს, რომ აღნიშნული რეგულაცია ხაზს უსვამს მომხმარებლის, როგორც „სუსტი“ მხარის დაცვის განსაკუთრებულ მნიშვნელობას სესხის ხელშეკრულებაში.

²⁰² გაბისონია ზ., საბანკო სამართალი, გამომცემლობა იურისტების სამყარო, 2015, 173.

²⁰³ გაბისონია ზ., საბანკო სამართალი, გამომცემლობა იურისტების სამყარო, 2015, 187.

²⁰⁴ გაბისონია ზ., საბანკო სამართალი, გამომცემლობა იურისტების სამყარო, 2015, 188.

²⁰⁵ გსკ, მუხლი 491.

გსკ-ს 491ა მუხლის შესაბამისად, დამატებით წარმოეშობა მეწარმე სუბიექტს ინფორმაციის მიწოდების წინასახელშეკრულება ვალდებულება, რომელიც ასევე მოიცავს იმას, რომ სესხის ხელშეკრულების დადებამდე გამსესხებელი ვალდებულია, მსესხებელს მისცეს შესაბამისი ახსნა-განმარტება, რათა მსესხებელმა შეძლოს იმის განსჯა, თუ რამდენად შეესაბამება ხელშეკრულება მის დასახულ მიზანს და რამდენად მართებულია მისი გაფორმება მსესხებლის ქონებრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით. გერმანელი კანონმდებელი გამსესხებელს აკისრებს ვალდებულებას, მსესხებელს მიაწოდოს სრული ინფორმაცია გადასახდელი თანხების, ასევე ვადის გადაცილების შესაძლო შედეგების შესახებ. სამომხმარებლო სესხის ხელშეკრულების დადებისას ფორმის დაცვის სავალდებულოება ემსახურება გარიგებისთვის დამახასიათებელი რისკების მხარისათვის ახსნა-განმარტების აუცილებლობას. ნორმის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულების დასადებად სავალდებულოა წერილობითი ფორმის დაცვა. მომხმარებლის მიერ შეუვსებელ ბლანკზე ხელმოწერა ფორმის დაცვად არ ჩაითვლება.²⁰⁶ ინფორმაციის მიწოდების ვალდებულება ცალკე მუხლით (493) რეგულირდება ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ. მომხმარებლის დაცვის თვალსაზრისით ასევე რელევანტურია მსესხებლის გათავისუფლება იმ ხარჯებისგან, რომლებიც არ არის მითითებული ხელშეკრულება. ზოგადად, გსკ-ს 494-ე მუხლი ერთგვარად მომხმარებლის სასარგებლოდ ავრცელებს პრეზუმციას, რომ რაც ხელშეკრულებაში არ წერია, ვერ იქნება გამოყენებული მსესხებლის წინააღმდეგ. ეს ეხება როგორც უზრუნველყოფის საშალებებს, ასევე ხელშეკრულების შეწყვეტის ვადას და ა.შ. ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლება არ არსებობს სესხის ხელშეკრულებებისთვის, მაშინ, როცა სესხის ხელშეკრულებას, რომლის შეწყვეტაზეც გამსესხებელი მსესხებლის მიერ გადახდის ვადის გადაცილების გამოა უფლებამოსილი, ავრცობენ ან ანაცვლებენ სესხის დაბრუნების შეთანხმებებით, რათა ამით აცილებულ იქნეს სასამართლო წარმოება და როდესაც მთლიანი დასაბრუნებელი თანხა უფრო მცირეა, ვიდრე თავდაპირველი ხელშეკრულების დარჩენილი ვალდებულება.²⁰⁷ სესხიდან გამომდინარე მომხმარებლის დაცვასთან დაკავშირებით აგრეთვე რელევანტურია გსკ-ს 228-ე მუხლი, რომელიც ეხება ვადის გადაცილებისთვის დაკისრებულ პროცენტებს, აღნიშნულის თანახმად, იმ გარიგებების

²⁰⁶ კროპკოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის სასწავლო კომენტარი, თბილისი, 2014, 373, 1.

²⁰⁷ გსკ, მუხლი 495.

შემთხვევაში, რომლებშიც არ მონაწილეობს მომხმარებელი, საპროცენტო განაკვეთი ფულადი მოთხოვნებისათვის შეადგენს ბაზისურ საპროცენტო განაკვეთზე დამატებულ რვა პროცენტს. უკუდასკვნით დგინდება, რომ მომხმარებლებზე აღნიშნული დამატებითი პროცენტი არ ვრცელდება.

მოცემული თემის ირგვლივ მნიშვნელოვანია დისტანციურად დადებული ხელშეკრულებებიც, კერძოდ, დისტანციური ხელშეკრულებებია საქონლის მიწოდების ან მომსახურების, მათ შორის, ფინანსური მომსახურების გაწევის შესახებ ხელშეკრულებები, რომლებიც იდება მეწარმესა და მომხმარებელს შორის მხოლოდ და მხოლოდ დისტანციური კავშირგაბმულობის საშუალების გამოყენებით, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ხელშეკრულების დადება ხდება სხვაგვარად, ვიდრე იგი ხორციელდება დისტანციურად ორგანიზებული ნასყიდობისა თუ მომსახურების გაწევის სისტემის ფარგლებში, ფინანსურ მომსახურების ხელშეკრულებას მიეკუთვნება საბანკო მომსახურება, ასევე, კრედიტის ფულადი თანხების განთავსებასა თუ გადახდასთან დაკავშირებული მომსახურება.²⁰⁸ ასეთ შემთხვევებში მომხმარებელს აქვს ხელშეკრულებაზე ნებისმიერ დროს უარის თქმის უფლება.

დასკვნა

სკ-ის მიღებით იპოთეკის სამართალი რეფორმირდა, აღნიშნული მოდიფიცირება გაუმართლებლად და არათანაბარზომიერად ზღუდავს საკუთრების უფლებას. ეს გაუმართლებელი ჩარევა, უპირველესად, უძრავი ნივთის იპოთეკით დატვირთვის შესაძლებლობის მოსპობაა (სსკ 286, IV). ამასთან, მთავარ პრობლემას წარმოადგენს ლეგიტიმურ საჯარო მიზანს, ჭარბვალუანობის შემცირებასა და მიზნის მიღწევის საშუალებას, უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვას, შორის აშკარა აცდენა. ამასთან, არსაბითად არათანაბარი სუბიექტებისათვის ერთნაირი აკრძალვის დაწესება, კერძოდ, ინდივიდუალური მეწარმისა და ფიზიკური პირისათვის უძრავი ნივთის იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვა. რეფორმის მიუხედავად მოუგვარებელი დარჩა საფინანსო სექტორის მდგომარეობა. კანონმდებელი გაემიჯნა მათ მიმართ აკრძალვის დაწესებას და ის მთლიანად ეროვნულ ბანკს მიანდო, რაც ქვეყნის საერთო პრობლემასთან მიმართებით, გაუმართლებელია.

²⁰⁸ გსკ, მუხლი 312გ.

ასეთ შემთხვევაში გამოდის, რომ ჭარბვალთანობის მთავარი გამომწვევი, ბანკები და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები რეფორმის გარეთ დარჩნენ.

2007-2008 წლების გლობალური ფინანსური კრიზისი იყო ყველაზე მძიმე კრიზისი მსოფლიო ეკონომიკურ ისტორიაში 1929-1933 წლების დიდი დეპრესიის შემდეგ.²⁰⁹ 2007/8 წლის ფინანსური კრიზისი არ ყოფილა პირველი ევროპის უახლეს ისტორიაში, რომელშიც იპოთეკური სესხები მთავარ როლს თამაშობდა.²¹⁰ კრიზისის შემდეგ ქვეყნები ცდილობენ ეკონომიკური მდგომარეობის გამოსწორებას, თუმცა საქართველოსნაირი განვითარებადი ქვეყანისთვის მეტად რთულია თანამედროვე ფინანსური მექანიზმების სრულფასოვანი დანერგვა პრაქტიკაში მომხმარებლის ინტერესების დაცვით. აღნიშნული მიზნის მიღწევისთვის აუციელებელია შესაბამისი საკანონმდებლო ბაზის არსებობა. თუ ჩვენ ვამომბობთ, რომ ქვეყანაში არის ჭარბვალთანობა და მას სჭირდება შველა, ეს შესაძლებელია სასესხო/საკრედიტო ურთიერთობებში შესაბამისი იმპერატიული ნორმების გაწერით, რომელიც ორიენტირებული იქნება მომხმარებლის დაცვაზე.

გამოსავალი არსებობს რეგულაციებში, რომლის შესაბამისადაც მომხმარებელი იქნება მიზანი და არა მიზნის მიღწევის საშუალება. ის გარემოება, რომ კრედიტის/სესხის ამლებს გააჩნია უძრავი ნივთი უზრუნველყოფის საშუალება გამოსაყენებლად ეს უნდა იქნეს გათვალისწინებული დადებით გარემოებად და მას არ უნდა აეკრძალოს საკუთრების განკარგვა არამართლზომიერი შეზღუდვის გამო.

ახალი რეგულაცია სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანია, ჩემი ხედვის შესაბამისად, მთავარია ორი ძირითადი პრინციპის დაცვა:

სესხის/კრედიტის ხელშეკრულებების მიმართ, როცა სახეზეა მომხმარებელი/მეწარმის ურთიერთობა, დაწესდეს იმპერატიული ნორმები პროცენტთან, პირგასამტეხლოსთან, ინფორმაციის მიწოდების ვალდებულებასთან, ხელშეკრულების უარყოფის უფლებასთან, გადახდისუნარიანობის შემოწმებასთან დაკავშირებით. სსკ-ს სესხის მომწესრიგებელ ნორმებში ბოლო პერიოდში ბევრი ცვლილება შევიდა. მათ შორის, დაწესდა პირგასამტეხლოს და სანქციების მაქსიმალური რაოდენობა, ასევე, უნაღდო ანგარიშსწორებით თანხის გაცემის ვალდებულება. გასაცემი სესხი 200 000 ლარამდე უნდა იყოს ეროვნულ ვალუტაში. სწორედ ამ

²⁰⁹ *ბაქრაძე გ.*, 2007-2008 წლის გლობალური ფინანსური კრიზისი: მიზეზები და ინტერპრეტაციები, 6. https://www.nbg.gov.ge/uploads/journal/2014/2014_2/1.pdf (ნანახია: 23.06.20019)

²¹⁰ European Parliament, Consumer Protection Aspects of Financial Services: Study, February 2014, 94.

მიმართულებით უნდა გაეგრძელებინა კანონმდებელს ცვლილებები, ვინაიდან პრობლემა არის სწორედ სახელშეკრულებო ურთიერთობაში და არა უზრუნველყოფის საშუალებებით მოთხოვნის დაკმაყოფილებაში. აუცილებელია, ეროვნული ბანკის რეგულაციის მსგავსად დაწესდეს გადახდისუნარიანობის შემოწმების სავალდებულო მეთოდები. შეიძლება ითქვას, რომ ეს ყველაზე დიდი პრობლემაა. თუ კონტრაქტის გადახდისუნარიანობა შემოწმდება, გამოითვლება პირის შემოსავლისა და გასავლის ურთიერთმიმართება და გამსესხებელი გაანალიზებს იმას, რასაც, როგორც წესი, მომხმარებელი, რომელსაც არ აქვს სპეციალური ცოდნა, არ აქცევს ყურადღებას სასესხო ურთიერთობის დასაწყისში, მაშინ ვალდებულების შესრულების შეთხვევათა რაოდენობა გაიზრდება და მიზანიც მიღწეულ იქნება.

ამასთან, აღნიშნული უნდა გავრცელდეს მათ შორის ეროვნული ბანკის ზედამხედველობას დაქვემდებარებულ სუბიექტებზე. ფინანსური სტაბილურობის ერთ-ერთი განმსაზღვრელი არის შესაბამის პირებზე ზედამხედველობა.²¹¹ ეს პირები დღევანდელ საქართველოში წარმოადგენენ სესხის/კრედიტის გამცემთა უმრავლესობას. აქედან გამომდინარე, მიუხედავად იმისა, რომ მათ აკონტროლებს ეროვნული ბანკი და ამ უკანასკნელს შეუძლია დამატებითი მოთხოვნების დაწესება მათთვის, აუცილებელია საკანონმდებლო ორგანო ქვეყნის საჭიროებიდან გამომდინარე აწესებდეს თუნდაც ზოგად აკრძალვებს, რომელიც ყველა პირისთვის იდენტური იქნება და ორიენტირებული იქნება მომხმარებელზე, რათა ქვეყნის მთავარმა პრობლემამ, ჭარბვალდებულებამ, შემცირება დაიწყოს.

²¹¹ The world bank, Financial sector assessment, 2005, 35.

ბიბლიოგრაფია

სამეცნიერო ლიტერატურა

ბარბაქაძე ხ., საბანკო საქმიანობის რეგულირების აქტუალური საკითხები საქართველოში;

ბაქრაძე გ., 2007-2008 წლის გლობალური ფინანსური კრიზისი: მიზეზები და ინტერპრეტაციები, 6. https://www.nbg.gov.ge/uploads/journal/2014/2014_2/1.pdf (ნანახია: 23.06.20019);

გაბისონია ზ., საბანკო სამართალი, გამომცემლობა იურისტების სამყარო, თბილისი, 2015;

გორგოძე ო., ფინანსური ზედამხედველობის ინსტიტუციური არქიტექტურა და მისი სრულყოფის გზები;

ეკონომიკური პოლიტიკის კვლევის ცენტრი, საქართველოში არსებული პრობლემური სექსების მართვა, 2014;

ერქვანია თ., მომხმარებელთა უფლებების დაცვის ევროპული სტანდარტები ელექტრონული ვაჭრობის სფეროში და ქართული კანონმდებლობა, ჟურნ,მ მართლმსაჯულება და კანონი, N 3 (30), 2011;

ვოლფი მ./ ველენჰოფერი მ., სანივთო სამართალი, თბილისი 2016.

ზარანდია თ., სანივთო სამართლის საფუძვლები, გამომცემლობა საქართველოს მაცნე, 2016;

ზოიძე ბ., ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, საგამომცემლო საქმის სასწავლო ცენტრი, თბილისი, 2005;

ზოიძე ბ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები, წიგნი მეორე, გამომცემლობა სამართალი, 1999;

ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, გამომცემლობა მეცნიერება, თბილისი, 2003;

თვარაძე თ./ ხატიაშვილი ა./ ნარმანია დ./ გაბისონია თ./ მჭედლიშვილი რ., ბიზნეს სფეროს მარეგულირებელი კანონმდებლობისა და პრაქტიკის კვლევა, 2012;

თუმანიშვილი გ., საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, 2012;

კერესელიძე დ., კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, თბილისი, 2009;

კონტრიძე თ., ფინანსური ჯგუფების ზედამხედველობა და რეგულირება, ეკონომიკა და საბანკო საქმე, ტომი 5, N1, 2017;

კორკელია კ., ადამიანის უფლებათა დაცვა და სამართლებრივი რფორმა საქართველოში, თბილისი, 2014;

კორკელია კ./ ქურდაძე ი., ადამიანის უფლებათა საერთაშორისო სამართალი ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მიხედვით, 2004;

კროპჭოლერი ი., გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის სასწავლო კომენტარი, თბილისი, 2014;

ლაკერბაია თ./ ზაალიშვილი ვ./ ზოიძე თ., „მომხმარებელთა უფლებების დაცვის სამართალი, 2018;

ლაკერბაია თ., ხელშეკრულების უარყოფის უფლება: ქართული და ევროპული სახელშეკრულებო სამართლის შედარებითი ანალიზი, უნივერსიტეტის გამომცემლობა, 2016;

მენქიუ გ. ეკონომიკის პრინციპები, გამომცემლობა დიოგენე, 2008;

მიქაბერიძე რ., უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პრობლემატიკა გარდამავალ პერიოდში, ისტორიული გენეზისი, სამეცნიერო ჟურნალი „ახალგაზრდა ადვოკატები“, 2015;

მჭედლიძე ნ., საქართველოს საერთო სასამართლოების მიერ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის გამოყენების სტანდარტები, თბილისი, 2017;

რუსიაშვილი გ./ სირდაძე ლ./ ეგნატაშვილი დ., სანივთო სამართალი, კაზუსების კრებული, თბილისი, 2019;

რუსიაშვილი გ., სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ჭანტურია (რედ.), 2018;

რუსიაშვილი გ., შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი, 2019;

საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია, საკუთრების უფლება საქართველოში, თბილისი, 2007;

საქართველოს დემოკრატიული ინიციატივა, დისკრიმინაციის აკრძალვა, 2014;

საქართველოს ეროვნული ბანკი, ძირითადი მიმართულებები და ფუნქციები, პირველი გამოცემა, 2008;

საქართველოს ეროვნული ბანკის ფუნქციებისა და საქმიანობის შესახებ ცნობარი, საბანკო ზედამხედველობის ძირითადი პრინციპები, 2006;

საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი. თავი მეორე. საქართველოს მოქალაქეობა. ადამიანის ძირითადი უფლებანი და თავისუფლებანი; ირაკლი ბურდული, ევა გოცირიძე, თინათინ ერქვანია, ბესარიონ ზოიძე, ლევან იზორია და სხვები; გამომცემლობა შპს „პეტიტი“; თბილისი, 2013;

ტულუში თ./ ბურჯანაძე გ./ მშვენიერაძე გ./ გოცირიძე გ./ მენაბდე ვ., ადამიანის უფლებები და საკონსტიტუციო სასამართლოს სამართალწარმოების პრაქტიკა, თბილისი, 2013;

ფირცხალაშვილი ა., საქართველოს კონსტიტუციის კომენტარი, თავი მეორე, გამომცემლობა შპს პეტიტი, თბილისი, 2013;

ქურდაძე შ./ ქურდაძე გ./ ხუნაშვილი ნ./ ჭყონია ზ., სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონის კომენტარი, ნაწილი პირველი, გამომცემლობა შპს დანი, თბილისი, 2018;

შნიტგერი ჰ., საკრედიტო სამართალი, გამომცემლობა სიესტა, 2011;

შოთაძე თ., იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი, 2012;

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

ძლიერიშვილი ზ./ ცერცვაძე გ./ რობაქიძე ი./ სვანაძე გ./ ცერცვაძე ლ., ჯანაშია ლ., სახელშეკრულებო სამართალი, გამომცემლობა მერიდიანი, 2014;

ჭანტურია ლ., კანონი მეწარმეთა შესახებ და საკორპორაციო სამართლის წარმოშობა საქართველოში;

ჭანტურია ლ., კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, გამომცემლობა სამართალი, 2012;

ჭანტურია ლ., მეწარმეთა შესახებ კანონის კომენტარი, გამომცემლობა სამართალი, 2002;

ჭანტურია ლ., სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, გამომცემლობა სამართალი, თბილისი, 2011;

ჭანტურია ლ., საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები, წიგნი მეორე, გამომცემლობა სამართალი, 1999;

ჭეჭელაშვილი, სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „ბონა კაუზა, თბილისი, 2014;

GOEBEL R. J., RECONSTRUCTING THE ROMAN LAW OF REAL SECURITY;

Baranett R. E., Blackman J., Constitutional rights., 2018;

Bator F. M., The Anatomy of market Failure, The MIT Press, 1958;

Bolzico J., Mascaro Y., Granata P., Practical Guidline for Effective Bank Resolution, 2007;

Boutillier S., Uzunidis D., The Entrepreneur, 2016;

Cherednychenko O. THE CONSTITUTIONALIZATION OF CONTRACT LAW: Something New under the Sun? 2004 (<http://www.ejcl.org/>);

Christos R., The right to property in the Case Law of the European Court of Human Rights., 2016;

Council of Europe, The European Convention on Human Rights and property rights, 1998;

Davis E. P. and Obasi U., The Effectiveness of Banking Supervision, 2009;

ELDRED G. W., PhD, “106 MORTGAGE SECRETS ALL BORROWERS MUST LEARN— But Lenders Don’t Tell“, 2007;

European Commission, Beyond Formal Equality, 2007;

European Parliament, Consumer Protection Aspects of Financial Services: Study, February 2014;

FSUG opinion and recommendations for the review of the Consumer Credit Directive, Responsible consumer credit lending;

Green R., Introduction to Mortgages & Mortgage Backed Securities, 2014;

Grgic A., Mataga Z., Longar M., Vilfan A., The right to property under the European Convention on Human Rights, Belgium, 2007;

Kanyonga L., The Mortgage law;

Leroy A., Fariello F., The World Bank Group Sancions Process and its Resent Reforms, 2012;

Madestam A., Informal finance: A theory of moneylenders, Sweden, 2013;

Manz H. C., The Power of Failure: 27 Ways to Turn Life's Setbacks into Success, 2009;

Matheson J. H., The Limitations of Limited Liability: Lessons for Entrepreneurs (and Their Attorneys), 2003;

Matusikova L., Analisy of perception in case of consumer's rights, 2010;

MILLER T. S., THE ORPHANS OF BYZANTIUM;

Roby H. J., Roman private law, 1902;

Schuster E. J., The principles of German civil law, 1907;

The world bank, Financial sector assessment, 2005;

Tsintsadze K, Mortgage as a means of guarantee, European Scientific Journal, 2015;

Bossu W., Dawn C., But we are different! 12 Common Weakness in Bankind Law, and What to Do about Them, 2015;

სასამართლო გადაწყვეტილებები

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის გადაწყვეტილება 2/1-370,382,390,402,405 საქმეზე საქართველოს მოქალაქეები – ზაურ ელშვილი, სულიკო მაშია, რუსუდან გოგია და სხვები და საქართველოს სახალხო დამცველი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ;

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის გადაწყვეტილება N1/2/384 საქმეზე საქართველოს მოქალაქეები – დავით ჯიმშელიაშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დალალიაშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ;

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილება N 3/1/512 საქმეზე დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონჰესტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ.

საქართველოს სააპელაციო სასამართლოს 2014 წლის 21 ოქტომბრის გადაწყვეტილება, საქმე N28/223-14;

საქართველოს სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 10 თებერვლის გადაწყვეტილება, საქმე N28/5022-14;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილება, საქმე ას-1283-1538-09;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 23 ივლისის გადაწყვეტილება, საქმე ას-198-191-2012;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 16 ივნისის გადაწყვეტილება, საქმე ას-652-608-2017;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 2 ნოემბრის გადაწყვეტილება, საქმე Na-3940-გან-7-2018;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 16 ნოემბრის გადაწყვეტილება, საქმე ას-1443-2018.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 8 თებერვლის გადაწყვეტილება, საქმე Nas-1172-2018;

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილება, საქმე ას-72-2019.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილება, საქმე Nas-405-2019;

ნორმატიული აქტები

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმი N 1;

არასაბანკო სადეპოზიტო დაწესებულებების-საკრედიტო კავშირების შესახებ საქართველოს კანონი;

განმარტებითი ბარათი საქართველოს კანონის პროექტზე N07-2/225/9 „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ“, <https://info.parliament.ge/file/1/BillReviewContent/186591?> (ნანახია 21.06.2019);

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი;

კომერციული ბანკების საქმიანობის შესახებ საქართველოს კანონი;

მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონი;

მიკროსაფინანსო ორგანიზაციების შესახებ საქართველოს კანონი;

ნორმატიული აქტების შესახებ საქართველოს კანონი;

ნოტარიატის შესახებ საქართველოს კანონი;

სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონი;

საქართველოს ეროვნული ბანკის შესახებ საქართველოს ორგანული კანონი;

საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის 2018 წლის 24 დეკემბრის №281/04 ბრძანება;

საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის N35/04 ბრძანება კომერციული ბანკების მიერ საბანკო მომსახურების გაწევისას მომხმარებლისთვის აუცილებელი ინფორმაციის მიწოდების წესის დამტკიცების შესახებ;

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2009 წლის 31 დეკემბრის ბრძანება N 241 „მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე;

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის ბრძანება N4 საჯარო რეესტრის ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე;

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის ბრძანება N 71 სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე;

საქართველოს კონსტიტუცია;

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;

საქართველოს პარლამენტის 1994 წლის 30 ივნისის დადგენილება გირავნობის შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის თაობაზე;

საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ საქართველოს კანონი;

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი;

სსსრ-ის სამოქალაქო სამართლის კოდექსი;

DIRECTIVE 2008/48/EC OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of 23 April 2008 on credit agreements for consumers and repealing Council Directive 87/102/EEC;

Moneylenders Act;

ინტერნეტ-წყაროები

https://info.parliament.ge/?fbclid=IwAR2ola3kRjSkIj9rbSt6sgBb5QIBv7Xn8yifq9jNWV46oQs_7jgs_M-B3C0#law-drafting/15822 (ნანახია: 23.06.2019);

<https://www.osc.state.ny.us/localgov/pubs/lgmng/financialconditionanalysis.pdf>
(ნანახია: 24.6.2019);

<https://www.business-management-degree.net/faq/difference-entrepreneur-self-employed/> (ნანახია: 24.06.2019);

<https://www.equalrightstrust.org/ertdocumentbank/The%20Ideas%20of%20Equality%20and%20Non-discrimination,%20Formal%20and%20Substantive%20Equality.pdf>
(ნანახია: 24.06.2019);

საქართველოს ეროვნული ბანკის ვიცე პრეზიდენტის N2-14/1925 წერილი, იხ. ბმული <https://info.parliament.ge/file/1/BillPackageContent/10639?> (ნანახია 19.06.2019);

ფინანსური სტაბილურობის კომიტეტის 2019 წლის 29 მაისის გადაწყვეტილება, 1. ხელმისაწვდომია -

https://www.nbg.gov.ge/uploads/fsc/desicions/2019/fin_stab_press_release_q2.pdf
(ნანახია: 26.06.2019);

კვლევის ანგარიში, 2018, 26, ხელმისაწვდომია -
http://abcci.ge/uploads/files/palatis_kvleva.pdf (ნანახია: 26.03.2019);

რაოდენობრივი კვლევის ანგარიში, 2016, 5, წელმისაწვდომია -
https://www.nbg.gov.ge/uploads/2016finganat/Presentation_GEO_PDF.pdf (ნანახია:
26.06.2019);

[https://www.facebook.com/parliamentgeo/videos/2359466540953766/.](https://www.facebook.com/parliamentgeo/videos/2359466540953766/)

<https://mof.ge/News/8880.>