



**შპს გურამ თავართქილაძის სახელობის თბილისის
სასწავლო უნივერსიტეტი**

სამართლის ფაკულტეტი
კერძო სამართლის სამაგისტრო პროგრამა

იპოთეკა, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება

ნაშრომი შესრულებულია სამართლის მაგისტრის
აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად

სტუდენტი:

მონიკა ქირია

ნაშრომის ხელმძღვანელი:

ნატო ჭითანავა

თბილისი

2021

შინაარსი

ანოტაცია.....	4
Annotation.....	5
შესავალი.....	6
თავი I. ლიტერატურის მიმოხილვა	8
თავი II. იპოთეკის წარმოშობის ისტორიული მიმოხილვა	11
2.1 იპოთეკა რომის სამართალში	11
2.2 იპოთეკა ძველ ქართულ სამართალში	13
თავი III. იპოთეკის ცნება და სახეები (შედარებით-სამართლებრივი ანალიზი).....	15
თავი IV. იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა	21
4.1 უფლების დამდგენი დოკუმენტი.....	21
4.2. იპოთეკის ხელშეკრულების ფორმა.....	21
4.3. იპოთეკით უზრუნველყოფილი საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება, როგორც სტანდარტული ტიპის ხელშეკრულება.....	22
4.4. იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილების საშუალებები	24
თავი V. იპოთეკის რეგისტრაციის წესი და მასთან დაკმაყოფილების თავისებურებანი	29
5.1. საქართველოში რეგისტრაციის განმახორციელებელი ორგანო	29
5.2. სარეგისტრაციო განაცხადი	31
5.3. იპოთეკის დოკუმენტის დამოწმების წესი	32
5.5 სერბეთის სარეგისტრაციო სისტემა	35
თავი VI. იპოთეკის მოწმობა.....	37
6.1 იპოთეკის მოწმობის შემოღების წესი.....	37
6.2. იპოთეკის მოწმობის წარმოშობა, გაცემა, რეკვიზიტები	37
6.3 იპოთეკის მოწმობა გერმანულ სამოქალაქო სამართალში	40
თავი VII. კვლევის შედეგები.....	41
დასკვნა.....	44
გამოყენებული ლიტერატურა.....	46

ანოტაცია

ჩემი სამაგისტრო ნაშრომი ეხება იპოთეკის ინსტიტუტს, როგორც უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საშუალებას, მის სამართლებრივ ბუნებას, სამოქალაქო სამართლებრივ ურთიერთობებში იპოთეკის ინსტიტუტის არსებობის მნიშვნელობასა და რაობას.

ის გზა რაც იპოთეკის განვითარებამ განვლო დღევანდელ დღემდე მნიშვნელოვანი ანალიზის საშუალებას მაძლევს. იპოთეკასთან დაკავშირებული პრობლემატიკა, რომლის ძირითადი მიზანია მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი გზები, რეალიზაციის ანალიზი, ასევე როგორ წესრიგდება არსებული ხარვეზები, რომელიც გვხდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში.

ქართულ სამართალში ნორმატიული ბაზის საშუალებით გაანალიზებულია იპოთეკის, როგორც ინსტიტუტის მნიშვნელობა. იპოთეკის არსის, ცნების და მნიშვნელობის განსაზღვრით ვადგენთ მის უდიდეს როლს ქართულ სამოქალაქო სამართალში. ნორმატიული აქტის მეშვეობით გაკეთებული განმარტებები, გვაძლევს არგუმენტაციას, როგორია იპოთეკის ინსტიტუტის ხარვეზები როგორც კანონმდებლობაში ასევე პრაქტიკაში.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვფიქრობ, აქტუალური და მიზანშეწონილია იპოთეკის, როგორც უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საშუალებების იურიდიული ბუნების სრულყოფილად შესწავლა, მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმების სრულყოფა, მეცნიერული კვლევა, პრაქტიკაში სწორად დანერგვა და აღნიშნული ინსტიტუტის უფრო მეტად პოპულარიზაცია.

კვლევის პროცესში გამოვიყენე შედარებითი კვლევის მეთოდი, რომელიც ძირითადად გამოიყენება ეროვნული და საზღვარგარეთის ქვეყნების კანონმდებლობების ანალოგიური ნორმების შედარებისას. ხოლო ნორმატიული მეთოდის დახმარებით გაანალიზებულია იპოთეკის, როგორც უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საშუალების მარეგულირებელი ნორმების ადგილი და მნიშვნელობა კერძო სამართლებრივ ურთიერთობებში.

Annotation

My master's thesis deals with the mortgage institution as a legal means of satisfying a secured claim, its legal nature, the importance and existence of the mortgage institution in civil law relations.

It allows me to make a meaningful analysis of the path that the development of mortgages has taken to the present day. Mortgage issues, the main purpose of which is legal ways to meet the demand, analysis of sales, how to regulate the existing gaps, which are found in the Civil Code of Georgia.

The normative base analyzes the importance of mortgage as an institution in Georgian law. By defining the essence, concept and meaning, we establish its greatest role in Georgian civil law. It is explained through a normative act and gives us an argument about the shortcomings of the mortgage institution.

In view of the above, I think it is urgent and expedient to thoroughly study the legal nature of mortgages as collateral, to improve regulatory norms, scientific research, proper implementation in practice and to further popularize this institution.

შესავალი

იპოთეკის უფლება წარმოადგენს შეზღუდულ სანივთო უფლებას, რომლის მოთხოვნა უზრუნველყოფილია უძრავი ქონებით, რაც ნიშნავს იმას, რომ ვის ხელშიც არ უნდა იყოს ეს ქონება, სანამ იპოთეკარი არ დაიკმაყოფილებს თავის მოთხოვნას, მისი როგორც იპოთეკარის უფლება იქნება ხელშეუხებელი, მათ შორის სხვა კრედიტორების მხრიდანაც.

სამაგისტრო თემის აქტუალობა - საქართველოს დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ, იპოთეკის ერთ-ერთ მთავარ მიმართულებას წარმოადგენდა საბაზრო ეკონომიკის განვითარება და შესაბამისად კერძო სამართლებრივი ინსტიტუტების ჩამოყალიბება.

იპოთეკის მარეგულირებელი ნორმები არსებობდა საბჭოთა ეპოქაში, მაგრამ მისი გამოყენების ობიექტური აუცილებლობა, მათი უზრუნველყოფის სახით გამოყენების მოთხოვნილება არ არსებობდა. რადგან პირებს არ გააჩნდათ მფლობელობაში არსებულ ქონებაზე საკუთრების უფლება.

XX საუკუნის 90-იანი წლების დასაწყისში, რაც დაიწყო კომუნისტური სისტემის ნგრევა, შექმნა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული პრობლემები, რაც დიდ უარყოფით გავლენას ახდენდა იპოთეკის ინსტიტუტის ჩამოყალიბებაში, ასევე ამ დროს რეგისტრაციის სისტემა იყო არასრულფასოვანი.

ქართველი ცივილისტების დიდი ძალისხმევით ქართულ სამოქალაქო კოდექსში 2007 წელს შეტანილ საკანონმდებლო ცვლილებას ხელი უნდა შეეწყო მოთხოვნის უზრუნველყოფის ინსტიტუტის გამარტივებისათვის, ასევე მოთხოვნილი კრედიტების სწრაფი დაკმაყოფილების სისტემის დანერგვისთვის, რაც უზრუნველყოფდა უძრავი ქონება ყოფილიყო არამართო ყოფილი მოთხოვნების დაკმაყოფილების საშუალება, არამედ სხვა დამატებითი, მათ შორის ბიზნესის განვითარების საფუძველი. თუმცა, კვლევის პროცესში დაფიქსირდა რეფორმის ნაკლოვანი, სუსტი მხარეებიც. რაზეც ქვემოთ მექნება ვრცლად განხილული, რაც სამაგისტრო კვლევას მეტ აქტუალობას მენს.

ყოველივე აქედან გამომდინარე, ჩემს სამაგისტრო ნაშრომში განხილული იქნება იპოთეკა, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, უფლების წარმოშობის მექანიზმები და შეწყვეტის საფუძვლები, იპოთეკარის უფლების განხორციელების მექანიზმები, რომელიც მოითხოვს შესაბამის კვლევას და ყოველივე ფაქტის გაანალიზებას.

კვლევის მიზანი - საქართველოს სამოქალაქო კოდექსმა ძალაში შესვლის დღიდან - დღემდე მნიშვნელოვანი ტრანსფორმაცია განიცადა - იპოთეკის მიმართულებით. სამაგისტრო ნაშრომის კვლევის მიზანია იპოთეკის ისტორიული მიმოხილვა, იპოთეკის ცნების, ხელშეკრულების, ხანდაზმულობის ვადებთან დაკავშირებული პრობლემატიკის შესწავლა და განხილვა. მარეგულირებელი ნორმატიული აქტების შედარებითი ანალიზი, ასევე სასამართლო პრაქტიკაში მნიშვნელოვანი ხარვეზების განხილვა, გარკვეული დოზით იქნება გერმანულსა და ქართული სამოქალაქო კოდექსში იპოთეკის ცნების და სახეების შედარებითი ანალიზი, ასევე იპოთეკის სარეგისტრაციო პროცესის ხარვეზიანი მხარეების გამოვლენა და სრულყოფილი რეკომენდაციების შემუშავება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ჩემი კვლევის მიზანია, მეცნიერულად დასაბუთებული რეკომენდაციების შემუშავება, რომელიც ხელს შეუწყობს იპოთეკის, როგორც უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საშუალების, მარეგულირებელი საკანონმდებლო ნორმების სრულყოფასა და პრევენციული ღონისძიებების დახვეწას.

კვლევის ამოცანა: იპოთეკის მარეგულირებელი საკანონმდებლო ნორმების განვითარების ისტორიის შესწავლა, კერძოდ ჩამოყალიბებისა და განვითარების ისტორიის მიმოხილვა რომის სამართლიდან თანამედროვე ეპოქამდე; ასევე გაანალიზება იპოთეკასთან დაკავშირებით ქართული სასამართლო პრაქტიკის პრობლემური საკითხების, მათი სამართლებრივი შეფასება და შედარებით - სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე, სწორი და ხელმისაწვდომი რეკომენდაციების შემუშავება.

კვლევის მეთოდი - სამაგისტრო კვლევა ეფუძნება ისტორიულ, ნორმატიულ, პრაქტიკულ და შედარებით სამართლებრივ მეთოდებს. სამეცნიერო და ნორმატიული მასალა დამეხმარა სწორად ჩამომეყალიბებინა ჩემი სამაგისტრო ნაშრომი.

ისტორიულ კვლევის მეთოდით განხილულ იქნა იპოთეკის წარმოშობის ისტორიული მიმოხილვა, იპოთეკის ინსტიტუტი რომის სამართალსა და ძველ ქართულ სამართალში.

ნორმატიული მეთოდის დახმარებით გაანალიზებულია იპოთეკის მარეგულირებელი ნორმების ადგილი და მნიშვნელობა კერძო სამართლებრივ ურთიერთობებში.

სამაგისტრო ნაშრომში ძირითადად გამოყენებულია შედარებით სამართლებრივი და სასამართლო პრაქტიკაზე დამყარებული კვლევა, რომლის მიზანს წარმოადგენს კანონმდებლობასა და პრაქტიკაში არსებული ხარვეზების გამოვლენა, შესწავლა და პრობლემის გადასაჭრელად რეკომენდაციის სახით ოპტიმალური გზის შეთავაზება. შედარებით სამართლებრივი მეთოდის ფარგლებში იპოთეკის ცნებისა და არსის, ასევე იპოთეკის უზრუნველყოფის მეთოდების შედარება მოვახდინე ქართულსა და გერმანულ სამოქალაქო კოდექსში, ასევე როგორია სარეგისტრაციო

სისტემა გერმანიაში, სერბეთში და საქართველოში. სამაგისტრო ნაშრომში ყურადღება გავამახვილე საქართველოს სასამართლო პრაქტიკაზე - იპოთეკის ინსტიტუტთან დაკავშირებით მიღებულ სასამართლო გადაწყვეტილებებზე.

ნაშრომი მოიცავს სარჩევს, ანოტაციას, შესავლს, ლიტერატურის მიმოხილვას, ძირითად თემას, დასკვნას და გამოყენებული ლიტერატურის და წყაროების ჩამონათვალს.

თავი I. ლიტერატურის მიმოხილვა

სამაგისტრო თემაზე მუშაობისას დავამუშავე და გამოვიყენე ყველა ის ძირითადი ლიტერატურა, სამეცნიერო ნაშრომი და სხვადასხვა სტატია, რომლებიც დამეხმარა შევხებოდი ყველა მნიშვნელოვან საკითხებს და მემუშავა თემაზე, იპოთეკა, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება. გამოვეყოფდი რამოდენიმე ძირითად ლიტერატურას: ლ.ჭანტურიას „კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი“, გ.თუმანიშვილის „საკუთრება როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება“, თორნიგე დაჯანიასი და ზურაბ ჯეჯელაშვილის თარგმნი იან კროპჰოლერი, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის სასწავლო კომენტარი, მე-13 გადამუშავებული გამოცემა; თამარ შოთაძის „სანივითო სამართალი“; ბ. ზოიძის „ქართული სანივითო სამართალი“; ზ. ჭეჭელაშვილის „სანივითო სამართალი“, თ. შოთაძის იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, გარდა ამისა, ნაშრომში გამოყენებული მაქვს ნორმატიული მასალა, და სასამართლოს გადაწყვეტილებები.

ჩემთვის მეტად საჭირო და ინფორმაციული გამოდგა გ.თუმანიშვილის „საკუთრება როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება“, რომელიც დამეხმარა ჩამომეყალიბებინა იპოთეკის წარმოშობის ისტორიული მიმოხილვა, რომ იპოთეკა სათავეს იღებს კლასიკური რომის ეპოქიდან, ასევე როგორია იპოთეკის განვითარება ძველ ქართულ სამართალში. ამ ნაშრომში ასევე კარგად არის დაწერილი, თუ როგორ შევადგინოთ იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის დახმარებით დავწერე იპოთეკით უზრუნველყოფილი საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება, როგორც სტანდარტული ტიპის ხელშეკრულება. სამართლებრივი თვალსაზრისით იპოთეკის ხელშეკრულება შეიძლება ორ ნაწილად დავყოთ: პირველი უცვლელი მუხლები, რომლებიც ბანკის მიერ დადგენილია და მოვალის ცვლილების მიუხედავად პირობები არ იცვლება, და მეორე დინამიური, რომელიც კონკრეტულად მოვალის პირობების შესაბამისად იცვლება.¹

ქართული ლიტერატურის მსგავსად, ჩემთვის ინფორმაციული გამოდგა უცხოური ლიტერატურა, კერძოდ პროფესორ თორნიგე დაჯანიასა და ზურაბ ჯეჯელაშვილის თარგმნი - იან კროპჰოლერი, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის სასწავლო კომენტარი, მე-13 გადამუშავებული გამოცემა. ამ მნიშვნელოვანი გერმანულენოვანი წიგნის თარგმნის საჭიროება გამოწვეულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისა და გერმანული სამოქალაქო კოდექსს შორის მჭიდრო კავშირის არსებობით. როდესაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ესა თუ ის ნორმის კომენტარი არ გვაკმაყოფილებს, შეგვიძლია დავადგინოთ რას გულისხმობს გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისი ნორმა, რომელსაც თან ერთვის სასამართლო პრაქტიკაც, რომელიც გვეხმარება კონკრეტული ნორმის უკეთესად გააზრებაში. ასევე კომენტარს დართული აქვს

¹ გ.თუმანიშვილი, საკუთრება როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, თბ. 2012, გვ.18-34

ინფორმაციას სსკ-ის რომელი ნორმა შეესაბამება გსკ-ის ნორმას. ჩემი სამაგისტრო ნაშრომზე მუშაობისას ამ წიგნმა დიდი გავლენა იქონია ინფორმაციის თვალსაზრისით ასევე მეხმარებოდა მუხლების შედარების გააზრებაში.²

სამაგისტრო ნაშრომზე მუშაობისას, დამეხმარა თამარ შოთაძეს წიგნი „სანივთო სამართალი“, რომელმაც იპოთეკის უფლების შინაარსის ანალიზმა შესაძლებლობა მომცა წარმოდგენა შემექმნა უფლების სამართლებრივ ბუნებაზე და შედარება გამეკეთებინა გერმანულ სამოქალაქო კოდექსთან.

სამაგისტრო კვლევის ფარგლებში, მეტად ინფორმაციული აღმოჩნდა ბესარიონ ზოიძის „სანივთო სამართალი“, რომელიც დამეხმარა ისეთი საკითხების შესწავლაში, როგორცაა საერთო იპოთეკის პასუხისმგებლობის პრინციპი, სოლიდური პასუხისმგებლობის წესი, მოთხოვნის დაკმაყოფილების საშუალებები, ასევე ის პრინციპი, რომ ყოველი ნივთი გამოიყენება მთელი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად. კრედიტორს უფლება აქვს, გამოიყენოს არჩევის უფლება და მოითხოვოს ნებისმიერი ნივთიდან მოთხოვნის სრული ან ნაწილობრივი დაკმაყოფილება. როდესაც რომელიმე ნივთიდან მოხდება სრულად იპოთეკის დაკმაყოფილება დანარჩენზე არსებული იპოთეკა ქარწყლდება.³

ნაშრომზე მუშაობისას, მეტად საჭირო აღმოჩნდა თამარ შოთაძის სადისერტაციო ნაშრომი „იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება“, რომელიც მოიცავს თითქმის ყველა მნიშვნელოვან საკითხებს, რამაც ჩემი ნაშრომი გახადა უფრო სრულყოფილი, დამეხმარა ერთმანეთზე შემედარებინა ქართულ და გერმანულ სამოქალაქო კოდექსში იპოთეკის სახეები, გავცნობოდი ქართულ კანონმდებლობაში იპოთეკის მოწმობის შემოღების მიზანს, განვითარებისას, ასევე საჯარო რეესტრის მიერ გაცემულ დოკუმენტის - ამონაწერის კონკურენციას იპოთეკის მოწმობასთან.

გარდა ამისა ნაშრომში გამოყენებულია ნორმატიული მასალა, კერძოდ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“, საქართველოს კანონი „სააღსრულებლო წარმოებათა შესახებ“, საქართველოს კანონი „ნოტარიატი შესახებ“, სასამართლო პრაქტიკაში არსებული მაგალითები და ასევე დახმარება გამიწია ინტერნეტით მოძიებულმა მასალებმა და სტატიებმა.

² ნ.ფიფია, ხელშეკრულებიდან გასვლისა და ხელშეკრულების მოშლის თავისებურებანი საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით, თბ., 2018, გვ.26

³ ბ.ზოიძე „ქართული სანივთო სამართალი“ თბ 1999, გვ.335

თავი II. იპოთეკის წარმოშობის ისტორიული მიმოხილვა

2.1 იპოთეკა რომის სამართალში

იპოთეკა სათავეს იღებს კლასიკური რომის ეპოქიდან. იპოთეკის უფლების მნიშვნელობის გააზრება წარმოუდგენელია მისი ისტორიული მიმოხილვის გარეშე. რომის სამართალი იპოთეკას განიხილავდა როგორც გირავნობის ერთ-ერთ ფორმას. რომში იგი ჩამოყალიბებული უნდა ყოფილიყო აღმოსავლური სამართლის, კერძოდ საბერძნეთისა და ეგვიპტის სამართლის გავლენით.⁴ სწორედ ამაზე მეტყველებს ტერმინი იპოთეკა, რომელიც პირველად გამოიყენა თავის კანონმდებლობაში სოლომონმა ჩვენს წელთაღივცხამდე მე-6 საუკუნეში. ამ ტერმინის მიხედვით, იპოთეკის განმარტება იყო შემდეგი, მოვალის მამულზე, სასაზღვრო მიჯნაზე, იდგმებოდა ბოძი, რომელზეც კეთდებოდა წარწერა, რომ ეს კონკრეტული მამული ემსახურება მოთხოვნის უზრუნველყოფას.⁵ იპოთეკის თვისებაა, რომ უზრუნველყოფის ობიექტზე მფლობელობა ისევ მოვალის ხელში რჩებოდა და არ გადადიოდა კრედიტორის განკარგულებაში. იპოთეკის საგანს შეადგენდა, როგორც უძრავი, ისე მოძრავი ქონება. მოგირავნეს თავდაპირველად არ შეეძლო გირაოს გაყიდვის უფლება, მას მხოლოდ ნივთის ჭერა შეეძლო ვალის გადახდამდე, ხოლო შემდგომ იმპერიის პერიოდში შეიძინა მოგირავნემ ნივთის გასხვისების უფლება.⁶

რომის სამართალში ჩამოყალიბდა ისტორიული განვითარების შედეგად ვალდებულების უზრუნველყოფის შემდეგი ფორმები: გირავნობა და იპოთეკა.⁷

იპოთეკის შექმნა განაპირობა ფაქტობრივმა ურთერთობებმა, რომელიც გავრცელებული იყო იმდროინდელ რომში, კერძოდ, მეიჯარეს გააჩნდა უფლება, მოიჯარის მიერ ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში გამოეყენებინა მის მიერ შეტანილ ქონებაზე დაკავების უფლება. გირავნობის უფლების დაცვა ხდებოდა ფაქტობრივი ურთერთობის საფუძველზე მეიჯარის მიერ. თუმცა დაცვის ეს ფორმა არ იყო საკმარისი იმ შემთხვევისთვის, როდესაც მოიჯარე ტოვებდა მიწას, ისე რომ არც ქირას იხდიდა და მითუმეტეს არ მეიჯარეს ატყობინებდა. რომის სამართალში იპოთეკასა და გირავნობას შორის არსებითი ხასიათის განსხვავება არ არსებობდა, ორივე მათგანი ითვალისწინებდა გაყიდვის უფლებასა და სანივთო სარჩელის გამოყენების შესაძლებლობას. თუმცა გირავნობას ახასიათებდა კრედიტორის დაცვის მაღალი ხარისხი, რადგან კრედიტორის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემული ნივთი დაცული იყო განადგურებისა და გაუფასურებისაგან.⁸

⁴ ბ.ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 326-327

⁵ გ.თუმანიშვილი, საკუთრება როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, თბ. 2012, გვ. 18

⁶ ბ.ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 328

⁷ ზ.ჯეჯელაშვილი, სანივთო სამართალი, თბ., 2014, გვ. 391

⁸ თ.შოთაძე, სანივთო სამართალი, თბ., 2014, გვ.424-425

რომის სამართალში იპოთეკის დანიშნულება, იყო შემდეგი მიეცა კრედიტორისათვის ის, რაზეც მას უფლება გააჩნდა. რომის სამართალში დიდი ყურადღება არ ექცეოდა ნივთების კლასიფიკაციას მოძრავ და უძრავ ნივთებად. შესაბამისად რომის სამართალი იცავდა კრედიტორს, თუმცა არა ისე, რომ მისთვის რაიმე სახის მოგება მოეტანა.⁹

აქვე უნდა ითქვას ის ფაქტი, რომ რომის სამართალში იპოთეკის მარეგულირებელი კანონმდებლობა არ იყო სრულყოფილი, გავრცელებული იყო ერთ-ერთი ფორმა, გენერალური იპოთეკა. მოვალის მთლიანი ქონება უზრუნველყოფილი იყო სხვადასხვა პრივილეგირებული მოთხოვნებით.

გენერალური იპოთეკის უზრუნველყოფის მოთხოვნებს ეხებოდა: გირავნობის გადახდისას სასჯელის მოთხოვნები, ცოლის მიერ მზითვების მოთხოვნები ქორწინების დასრულების შემდეგ. თანდანთან იზრდებოდა მთელი რიგი პრივილეგირებული მოთხოვნები. იპოთეკის რეგისტრაციის დროს ამ ყველაფრის არარსებობა რომის გირავნობის სამართლის სისტემა ძალიან დააზნია. წერილობითი ჩანაწერების ნაცვლად მოვალეს უწევდა სიტყვიერი ნდობით შემოფარგლულიყო. მაგ, მაღაზია და მასში მომუშავე მონები არავის ეკუთვნოდა, რაშიც კრედიტორი მოვალეს ენდობოდა, როგორც პატიოსან ადამიანს.¹⁰

2.2 იპოთეკა ძველ ქართულ სამართალში

საქართველოში სავალო ურთერთობის წარმოშობასთან ერთად ჩაისახა მისი უზრუნველყოფის გზებიც. ქართული სამართლის განვითარებაზე დიდ გავლენას ახდენდა ბერძნულ-რომანული ძეგლები.¹¹ ძველ ქართულ სამართალში იპოთეკის ნაცვლად ვხვდებით გირავნობის ინსტიტუტს, რაც ფეოდალიზმის წინაქრისტიანული ხანიდან ჩნდება. საგირაო სესხმა განვითარების გრძელი გზა განვლო, მას იცნობდნენ ანტიკური ქვეყნების, ძველი აღმოსავლეთის, შუა საუკუნეების საკანონმდებლო ძეგლები. ფეოდალური ეპოქის საქართველოში, არსებობდა

⁹ იქვე, გვ.425

¹⁰ Новицкий И.Б., Перететский, ИС „римское частное право,“ Зерцало- Мб, Москва 2012

¹¹ R Zimmermann, The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition, 1996, .737.

საგირაო სესხი. ჩვენამდე მოღწეულ წიგნებში საკმაოდ ვხვდებით გირაოს ქვეშ სესხის აღებას.¹² სესხი, როგორც წესი, ფეოდალური საზოგადოების მიერ იღებოდა სამომხმარებლო მიზნებისთვის. ასეთი სესხის დაბრუნების უზრუნველყოფა ხდებოდა არა მოგებით, არამედ უკვე სესხის ხელშეკრულების დადების მომენტში არსებული ქონებით.¹³

გირავნობის ობიექტად შეიძლება ყოფილიყო დუქანი, პურის საცხობი, წისქვილი, სახლი და სხვა. ასევე აღსანიშნავია ის ფაქტი, რომ ზოგიერთი საეკლესიო ნივთი, რომელიც თითქოს არ უნდა ყოფილიყო გირავნობის ობიექტი, ასეთად გამხდარა (ხატი, ჯვარი, გვირგვინი და სხვა), ეს ყოველივე არის ქართული ეკლესიის მატერიალური ხელმოკლეობის შედეგი.¹⁴

მსოფლიო საეკლესიო კრების გადაწყვეტილებით, აკრძალული იყო ძვირფასი საღვთისმსახურო ჭურჭლის ყოველგვარი გარე გამოყენება, გარდა იმ შემთხვევებისა, თუ იგი ტყვეების დახსნის მიზნით იქნებოდა გამოყენებული. XIII-XIV საუკუნეებში ვხვდებით მონასტრების დაგირავების შემთხვევებსაც.¹⁵

შუა საუკუნეების საქართველოში არსებობდა პრაქტიკა მოსახლეობის დაბალ ფენაში, როდესაც მამას სრული უფლება ქაონდა შვილის დაგირავების. ეს გამოწვეული იყო უმწეო ეკონომიკური მდგომარეობით და სწორედ ეკონომიკურად ღარიბ წოდებაში და მშრომელ ადამიანებში იყო მიღებული. ასევე ვხვდებით ისეთ ფაქტებს, როდესაც არა მარტო შვილის არამედ ახლო ნათესავის და ხშირ შემთხვევაში საკუთარი თავის გაყიდვა უწევდათ.¹⁶

¹² თ.შოთაძე, იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბ., 2012, გვ. 32

¹³ იქვე, გვ. 35

¹⁴ იქვე, გვ. 34

¹⁵ იქვე, გვ. 35-36

¹⁶ გ. ნადარეიშვილი, გირავნობა გვიანი შუა საუკუნეების ქართული სამართლის მიხედვით, თბ., 200, გვ. 106

თავი III. იპოთეკის ცნება და სახეები (შედარებით-სამართლებრივი ანალიზი)

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში, კონტინენტური ევროპის კერძო სამართლის სისტემის გავლენით იპოთეკის უფლება დამკვიდრდა, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, სანივთო უფლება.¹⁷ როდესაც ჩვენ გავიზიარებთ იპოთეკის ცნებას, ის შესაძლებლობას გვაძლევს ანალიზი გავუკეთოთ იმ პრინციპებს, რომლებიც საფუძვლად დაედო იპოთეკის როგორც უფლებისა და როგორც საკანონმდებლო კონცეფციას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლი ¹⁸ განსაზღვრავს იპოთეკის ცნებას, იპოთეკა მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებაა. იპოთეკისა და გირავნობის შინაარსი არსებითად ერთიდა იგივეა, განსხვავება მხოლოდ უზრუნველყოფის ობიექტშია. 2010 წლის საკანონმდებლო ცვლილებამდე იპოთეკა წარმოიშობოდა, მხოლოდ ვალდებულების უძრავი ნივთით უზრუნველყოფის შემთხვევაში, ხოლო საკანონმდებლო ცვლილების შემდეგ იპოთეკის საგანი შეიძლება იყოს როგორც უძრავი ნივთი, ასევე აღნაგობის უფლება. ¹⁹ გირავნობა და იპოთეკა აქცესორულ უფლებას წარმოადგენენ, ისინი არსებითად უზრუნველყოფენ მოთხოვნას და რაც მთავარია ისინი არ არსებობენ ძირითადი ვალდებულებითი უფლების გარეშე. იპოთეკის მოთხოვნის თვისება ისაა, იგი შეიძლება იყოს სამომავლო ან პირობითი და არა მხოლოდ ამჟამინდელი. მთავარია იპოთეკის დადგენის დროს შეიძლებოდეს ამ ყოველივეს განსაზღვრა. ამ ყოველივეს ადგილი მაშინ აქვს, როდესაც უზრუნველყოფილი სესხი გაიცემა , მხოლოდ იპოთეკის რეგისტრაციის შემდეგ. მაგალითად თუ დამგირავებელი იპოთეკით უზრუნველყოფილს სესხს, რომელიც ჯერ არ მიუღია მოგირავნისგან, ასეთ დროს სახეზე გვაქვს იპოთეკით უზრუნველყოფილი

¹⁷ ლ. ჭანტურია, საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, თბ., 1999, გვ.53

¹⁸ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეორე, თბ., 1999, გვ. 235

¹⁹ საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-11 მუხლი.

ჯერ კიდევ არარსებული, მაგრამ სამომავლო მოთხოვნა. ასეთ დროს იპოთეკა სახეზეა, მაგრამ მოთხოვნა არა. პირობითი მოთხოვნის დროს თუ პირობა არ არ აღდგება, იპოთეკა არ წარმოიშობა.²⁰

ახლა ერთმანეთს, შევადაროთ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში და გერმანულს სამოქალაქო კოდექსში, როგორია იპოთეკის ცნების განმარტება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის მიხედვით „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).²¹

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 1113-ე კი ითვალისწინებს იპოთეკის შემდგომ განმარტებას: „მიწის ნაკვეთი შეიძლება დაიტვირთოს ისე, რომ იმ პირს, ვის სასარგებლოდაც ხორციელდება უფლებრივი დატვირთვა, მიწის ნაკვეთიდან მიეცეს განსაზღვრული ფულადი თანხა კუთვნილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის (იპოთეკა).²²

იპოთეკა, როგორც გერმანული, ისევე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით აქცესორული სანივთო უფლება, შესაბამისად მისი არსებობა, წარმოშობა და რეალიზაცია, როგორც წესი, დამოკიდებულია უზრუნველყოფილ მოთხოვნაზე. თუმცა მაინც არის მცირედი განსხვავება, რომლის თანახმადაც გერმანული სამოქალაქო კოდექსი შეიცავს ნორმას მიწის ვალთან დაკავშირებით, რომელსაც გაბატონებული მდგომარეობა უკავია და არაა დაკავშირებული მთავარ მოთხოვნასთან.²³

გერმანულ სამოქალაქო კოდექსში მიწის ვალი, მთლიანად ეფუძნება საადგილმამულო წიგნში ჩანაწერს და არ არის დამოკიდებული უზრუნველსაყოფ ვალდებულებაზე. მიწის ვალის დროს მესაკუთრის პასუხისმგებლობა განისაზღვრება დატვირთული ქონების ღირებულებით. მიწის გაყიდვის შემთხვევაში, რეალიზაციით მიღებული თანხა, როდესაც საკმარისი არ არის ვალის დასაფარად, კრედიტორი არ არის უფლებამოსილი მოითხოვოს დარჩენილი თანხის გადახდა. ეს ყოველივე დადებითად შეიძლება შეფასდეს იმ კუთხით, რომ ეს გარემოება აიძულებს კრედიტორებს მეტი სიფრთხილით მოეკიდონ ქონების შეფასებას მიწის ვალის გადაცემისას, ხოლო მესაკუთრეს ანიჭებს უპირატესობას, მიიღოს სესხი ქონების ღირებულების შესაბამისად, ხოლო

²⁰ ბ.ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, თბ., 2003, გვ. 211

²¹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, თბ., 1997, მუხლი 286

²² გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, თბ., 2010, გვ. 218

²³ იქვე, გვ. 218

ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთვევაში, სხვა ქონების დაკარგვის რისკის ქვეშ არ დგება, რითაც იგი ერთგვარ გარანტიას იღებს ქონების დაცვის.²⁴

საქართველოს კანონმდებლობით, იპოთეკარის მოთხოვნის ცვლილების დროს, მხარეები არ იცვლებიან, მხოლოდ მოთხოვნად სახელდება სხვა, რომელიც უნდა იყოს უზრუნველყოფილი. ცვლილების დროსაც იგივე წესი გამოიყება, რაც გაფორმების დროს არის დაკავშირებული იპოთეკისთვის.²⁵

როდესაც ვაკეთებთ შედარებას გერმანიისა და სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით იპოთეკის ცნების, ყურადსაღებია ის ფაქტი, რომ გერმანულ კოდექსში უფრო დეტალურადაა განსაზღვრული თუ რას ნიშნავს იპოთეკა. ქართული კანონმდებლობით, იპოთეკის ობიექტია უძრავი ნივთი, ხოლო გერმანულის მიხედვით პირადად მიწის ნაკვეთია აღნიშნული.

საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად სახელშეკრულებო იპოთეკა ყველაზე გავრცელებული შემთვევაა. ხელშეკრულება წარმოადგენს მხარეებს შორის დადებულ ვალდებულებით სამართლებრივ გარიგებას. კანონისმიერი იპოთეკა ზუსტად განსაზღვრულ შემთვევაში გამოიყენება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 635-ე მუხლის გვეუბნება შემდეგ „თუ ხელშეკრულების საგანია ნაგებობა ან ამ ნაგებობის ცალკეული ნაწილები, მაშინ მენარდეს შეუძლია ხელშეკრულებიდან გამომდინარე თავისი მოთხოვნებისათვის მოითხოვოს იპოთეკა სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე“.²⁶

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ გააკეთა მნიშვნელოვანი განმარტება იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ფარგლებთან დაკავშირებით (№ას-285-269-2011) – „იპოთეკა, როგორც სანივთო - სამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც არსებობს იპოთეკარსა და იპოთეკის საგნის მესაკუთრეს შორის ემსახურება, ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის შესრულებას, რომლის მონაწილეებიც არიან კრედიტორი(მოთხოვნის მფლობელი) და მოვალე. ამდენად იპოთეკა აქცესორილი უფლებაა და სამოქალაქოს კოდექსის 153.1 მუხლის გათვალისწინებით იგი არ შეიძლება არსებობდეს იმ უფლების გარეშე, რომელთანაც დაკავშირებულია.“²⁷

იპოთეკასთან დაკავშირებით ერთ-ერთ მნიშვნელოვან და პრობლემურ საკითხს წარმოადგენს ხანდაზმულობის ვადა. სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ ხანდაზმულობის

²⁴ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, თბ., 2014, გვ. 707

²⁵ დ. ძამუკაშვილი, სანივთო სამართალი, თბ., 2007, გვ. 132-133

²⁶ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, თბ., 1997, მუხლი 635

²⁷ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა, 2011 წლის 3 ოქტომბრის (№ას-285-269-2011) გადაწყვეტილება.

ინსტიტუტს განსაზღვრული მიზანი აქვს: ადგენს ხანდაზმულობის ვადას, რომელიც გვაქ სახეზე, უფლების დარღვევის ან კანონიერი ინტერესის შელახვის ფაქტებისას. მაგალითად, როდესაც გვაქ დადებული უზრუნველყოფილი საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება, ასეთ დროს ვიღებთ ორი გარიგებას ერთი სესხის და მეორე იპოთეკა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129 მუხლი განმარტავს, რომ სესხის ხელშეკრულებაზე ვრცელდება სახელშეკრულებო მოთხოვნათა ხანდაზმულობის ვადა 3 წელი, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნების მიმართ ვრცელდება 6 წლიანი ხანდაზმულობის ვადა. მიუხედავად პრაქტიკისა საკრედიტო და იპოთეკის ხელშეკრულებების ერთიანობისა, მათზე განსხვავებული ხანდაზმულობის ვადა ვრცელდება.²⁸

ხანდაზმულობის არსებობა დამოკიდებულია მოთხოვნაზე, ეს ყოველივე კარგად არის განმარტებული საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველ ნაწილში - „რომ ხანდაზმულობა ვრცელდება სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე“. კრედიტორს ხანდაზმულობის პერიოდში აქვს როგორც დამოუკიდებლად, ისე სასამართლოს მეშვეობით მოთხოვნის უფლება.²⁹

როდესაც გვაქ იპოთეკით, უზრუნველყოფილი კრედიტი ასეთ დროს კრედიტორს წარმოეშობა ორი ძირითად მოთხოვნაზე უფლება, ესენია კრედიტის საფუძველზე გაცემული თანხის და დარიცხული სარგებლის მოთხოვნის უფლება, ხოლო მეორე მოთხოვნის შეუსრულებლობის შემთხვევაში, იპოთეკის საგნის რეალიზაციის უფლება. ამ ყოველივეს არეგულირებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 145-ე მუხლი - „მთავარი მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადის გასვლასთან ერთად ხანდაზმულობის ვადა გასულად ითვლება დამატებითი მოთხოვნებითაც, მაშინაც კი, როცა ამ მოთხოვნა ხანდაზმულობის ვადა ჯერ არ გასულა.“³⁰

მხარეები, რომლებიც იმყოფებიან სახელშეკრულებო ურთიერთობაში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 146-ე მუხლის თანახმად, ეკრძალებათ ხანდაზმულობის ვადებისა და გამოთვლის წესის შეცვლა, მაგრამ ამ ყველაფრის მიუხედავად მათ აქვთ უფლება ზუსტად დაადგინონ მოთხოვნის წარმოშობის მომენტი იპოთეკით უზრუნველყოფილი სესხის დროს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის თანახმად უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისთანავე წარმოიშობა, ამავე წესს ვიყენებთ იპოთეკის უფლებაზეც. ეს ნორმა,

²⁸ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეორე, თბ., 1999

²⁹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, თბ., 1997, მუხლი 128-ე მუხლის პირველი ნაწილი

³⁰ იქვე, მუხლი 145-ე მუხლი

მართალია განმარტავს უფლების ძალაში შესვლის მომენტს, მაგრამ არაფერს ამბობს თუ რა ვადით არის შესაძლებელი არსებობდეს რეგისტრირებული იპოთეკა, ჩვენ პრაქტიკაში შევხდებით უამრავ შემთხვევას, როდესაც იპოთეკით უზრუნველყოფილი ხელშეკრულების დასრულების შემდეგ, იწყება ხანდაზმულობის ვადის ათვლა, რის საფუძველზეც მხარე ითხოვს რეგისტრირებული უფლების გაუქმებას, მაგრამ აქვს კი მარეგისტრირებელი ორგანოს გააუქმოს იპოთეკის ჩანაწერი? ამ კითხვაზე პასუხი უარყოფითია, რადგან მარეგისტრირებელი ორგანოს მთავარი ფუნქცია არის აღრიცხოს უფლება ქონებაზე. მის კომპეტენციაში არ შედის დაადგინოს მოთხოვნის წარმოშობის მომენტი, აითვლოს ხანდაზმულობის ვადა და შემდგომ მოახდინოს რეგისტრირებული უფლების გაუქმება.³¹

კანონმდებლობასა და პრაქტიკაში იპოთეკის უფლება შესაძლებელია მრავალი ფორმით შეგვხდეს. იპოთეკის კლასიფიკაცია საქართველოს კანონმდებლობით შესაძლებელია განხორციელდეს საჯარო და კერძო სამართლის კანონისმიერი და სახელშეკრულებო იპოთეკის სახით. თავისი შინაარსით იპოთეკა, როგორც კერძო სამართლის და ასევე საჯარო სამართლის თვალსაზრისით კანონისმიერი ინსტიტუტია, მიუხედავად იპოთეკის მრავალი სახეებისა მათ აერთიანებთ რეგისტრაციის ფაქტი, რადგან საქართველოს კანონმდებლობით რეგისტრაციაზეა დამოკიდებული იპოთეკის უფლების წარმოშობა.³²

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 635-ე მუხლი შეგვიძლია მივიჩნიოთ კერძო სამართლებრივი ხასიათის კანონისმიერ იპოთეკის სახედ, სადაც გათვალისწინებულია - „თუ ხელშეკრულების საგანია ნაგებობა ან ამ ნაგებობის ცალკეული ნაწილები, მაშინ მენარდეს შეუძლია ხელშეკრულებიდან წარმოშობლი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად მოითხოვოს იპოთეკის დადგება სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე“.³³

კანონისმიერ იპოთეკას ვხდებით, სამოქალაქო კოდექსის 945-ე მუხლის მე- 2 ნაწილში, როდესაც სარჩენი მარჩენალს გადასცემს უძრავ ქონებას, მაშინ მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად მას აქვს იპოთეკის უფლება ამ ქონებაზე.³⁴

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით ერთმანეთისგან შეგვიძლია განვასხვავოთ იპოთეკის სახეები: საერთო იპოთეკა წარმოიშობა გარიგების ან კანონის ძალით, გარიგების საფუძველზე საერთო იპოთეკის წარმოშობისათვის აუცილებელია იპოთეკის რეგისტრაცია ყველა

³¹ ზ. ძლიერიშვილი, ვალდებულების შესრულება მესამე პირის მიერ, თბ., 2005, გვ. 145-146

³² თ, შოთაძე იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბ., 2012, გვ 225-226

³³ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, თბ., 1997, მუხლი 635

³⁴ ლ. ჭანტურია, საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, თბ., 1999, გვ.105

საგანზე. სსკ-ის 287 მუხლი ითვალისწინებს საერთო იპოთეკით დატვირთვის შესაძლებლობას რამდენიმე მიწის ნაკვეთის. ეს ინსტიტუტი ინარჩუნებს ფუნქციას ასევე მსხვილი კრედიტის შემთხვევაში, რომლის უზრუნველყოფაც რამდენიმე ნივთის ღირებულებათა გაერთიანებით შეიძლება. სახელშეკრულებო შეთანხმებაში მხარეებს აქვთ შესაძლებლობა გაითვალისწინონ საერთო იპოთეკა, თუმცა სარეგისტრაციო მიზნებისთვის ამას არსებითი მნიშვნელობა არ აქვს. სარეგისტრაციო განაცხადის საფუძველზე ერთ უძრავ ნივთზე რეგისტრირდება ერთი უფლება, რომელიც გავლენას ახდენს საერთო იპოთეკის რეგისტრაციის წესზე. ერთ უძრავ ნივთზე უფლების წარმოშობა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რამდენიმე ქონებიდან ავტომატურად არ გულისხმობს, დანარჩენ მათგანზე იპოთეკის უფლების გავრცელებას.³⁵

საერთო იპოთეკის დროს, მთელი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად გამოიყენება ყოველი ნივთი. კრედიტორს აქვს უფლება გამოიყენოს არჩევის შესაძლებლობა და ნებისმიერი ნივთიდან შეუძლია მოითხოვოს სრული ან ნაწილობრივი დაკმაყოფილება მოთხოვნაზე, როდესაც მოთხოვნა დაკმაყოფილდება. დაკმაყოფილების შემდგომ, დანარჩენებზე არსებული იპოთეკა ქარწყლდება.³⁶

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსით ერთმანეთისგან განსხვავდება იპოთეკის სახეები, როგორცაა საერთო იპოთეკა და ერთ ობიექტზე დადგენილი იპოთეკა მესაკუთრის იპოთეკა და სხვა პირის იპოთეკა.³⁷

გერმანულ სამოქალაქო სამართლის კომენტარებში, შეგვიძლია გავეცნოთ, რომ ერთმანეთისგან განასხვავებენ ასევე მარტივ იპოთეკას და საგარანტიო იპოთეკას. საგარანტიო იპოთეკა საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება, როგორც საგარანტიო იპოთეკა, რომელიც გამოიყენება მოკლევადიანი კრედიტების დასაკმაყოფილებლად და მკაცრად აქცესორულია. საბარათე იპოთეკა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იპოთეკა, შეიძლება ითქვას, რომ იგი არის მარტივი იპოთეკა. საბარათე იპოთეკა მარტივი ტიპის იპოთეკაა, რადგან მის გადასაცემად არაა საჭირო საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.³⁸

³⁵ ლ. ჭანტურია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, თბ., 2018, გვ. 425-426

³⁶ ბ.ზოიძე, სანივთოსამართალი, თბ., 1999, გვ. 211-213

³⁷ ვ. ველენჰოვერი, „სანივთო სამართალი“, თბ., 2016, გვ.780-783

³⁸ ი.კროპკოლერი „გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი“, თბ.2014, გვ.793

თავი IV. იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა

4.1 უფლების დამდგენი დოკუმენტი

„უფლების დამდგენი დოკუმენტი“ - ეს არის ორი დამოუკიდებელი, სანივთო და ვალდებულებითი გარიგების კრებითი სახელწოდება, რომელიც მოიცავს სახელშეკრულებო ურთიერთობების შინარს და ყველა არსებით ინფორმაციას რაც რეგისტრაციისთვის არის მნიშვნელოვანი. უფლების დამდგენი დოკუმენტი წყარო არის, საიდანაც ხდება სარეგისტრაციოდ მნიშვნელოვანი ინფორმაციის ამოღება და უძრავ ქონებაზე არსებულ ამონაწერში ასახვა.³⁹

საბანკო პრაქტიკაში სანივთო და ვალდებულებითი გარიგებები, ერთიანი ხელშეკრულების ფორმით გხვდება, რომლებიც მოიცავენ იმ ყველა ძირითად ინფორმაციას, რაც საფუძველად ედება უფლების წარმოშობას, ესენია ძირითადად: მხარეთა რეკვიზიტები, პირობა, ხელშეკრულების ვადა, უზრუნველყოფილი მოთხოვნის რაოდენობა და კიდევ სხვა მრავალ პირობას.⁴⁰

რეგისტრაციის პროცესში ხდება, როგორც სახელშეკრულებო პირობების სარეგისტრაციო მოთხოვნასთან ასევე გარიგების შინაარსობრივი თანხვედრის შემოწმება

4.2. იპოთეკის ხელშეკრულების ფორმა

თანამდეროვე ეპოქაში ადამიანების სურვილები უკიდევანოა, ამიტომ მათი რეალიზაციისთვის სახელშეკრულებო ურთიერთობების დამყარებაა შესაძლებელი, რის საფუძველზეც მხარეთა მოსაზრებები ფორმდება. შესაბამისად ხელშეკრულების დადება ეფუძნება მხარეთა სურვილს, დაამყარონ კონკრეტული სამართლებრივი ურთიერთობა. გვაქ თავისუფლება თავად ავირჩიოთ ხელშეკრულების დადების ფორმა, მაგრამ ამავე დროს არის აუცილებელი ხელშეკრულებები, რომლებიც წერილობით ფორმას საჭიროებენ. ხელშეკრულება კანონის საფუძველზე იდება, რომელსაც კანონის ძალა გააჩნია, რომლის ფარგლებში მხარეს სამოქალაქო უფლებათა განხორციელება შეუძლია.⁴¹

ხელშეკრულება აუცილებლად უნდა იქნეს შედგენილი მარტივი ფორმით. იპოთეკით უზრუნველყოფილი საკრედიტო ხელშეკრულება უნდა შედგეს ისეთი ფორმით, რომელიც

³⁹ თ. შოთაძე, იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბ., 2011, გვ 75

⁴⁰ დ. ძამუკაშვილი, სანივთო სამართალი, თბ., 2007, გვ. 215-126

⁴¹ ს. ჯორბენაძე, ხელშეკრულების თავისუფლების ფარგლები სამოქალაქო სამართალში“ თბ. 2016, გვ.42

წარმოადგენს საკმარის მტკიცებულებას და რომელიც შემდგომ დაერთვება იპოთეკის საფუძველზე წარდგენილ ნებისმიერ მოთხოვნას სასამართლოში. მხარეები, რომლებიც დაინტერესებულები არიან სამართლებრივი შედეგებით უპირატესობას ანიჭებენ წერილობით ფორმას, რომელიც მომავალში შეასრულებს მტკიცებულების ფუნქციას. ხელშეკრულების „ტექსტის ფორმა“ ითვალისწინებს გარკვეულ მოთხოვნებს: აუცილებლად უნდა იქნეს შედგენილი ალფაბეტური ან სხვა სიმბოლიკებით, რომლებიც მოგვცემს შესაძლებლობას მატერიალური სახით მისი გაცნობის. ⁴²

წერილობითი ფორმით იდება იპოთეკით უზრუნველყოფილი საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება. ორი დამოუკიდებელი გარიგების კომბინაცია ქმნის ერთიან სახელშეკრულებო მიზანს, თითოეული ინარჩუნებს სამართლებრივ დამოუკიდებლობას, ხოლო ფორმის ნაწილში ექვემდებარებიან ერთიან - წერილობით ფორმას. როგორც ავღნიშნეთ იპოთეკის ხელშეკრულება აუცილებლად იდება წერილობითი ფორმით და მისი დამოწმება ხდება კანონმდებლობით დადგებული წესით- ან ხდება დამოწმება ხელმოწერების მარეგისტრირებელ ორგანოში ან ნოტარიუსთან. სანოტარო დამოწმება გულისხმობს, როგორც მხარეთა ხელმოწერების, ასევე გარიგების შინაარსის დამოწმებას. იპოთეკის ხელშეკრულების დამოწმებისას ნოტარიუსი ვალდებულია განუმარტოს ხელშეკრულების მხარეებს ის სამართლებრივი შედეგები, რომლებიც მოჰყვება მათ მიერ სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევას. თუმცა ეს მოთხოვნა არ ვრცელდება კომერციული ბანკების, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციების, საკრედიტო კავშირების მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად დადებულ იპოთეკის ხელშეკრულებებზე. ⁴³

4.3. იპოთეკით უზრუნველყოფილი საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება, როგორც სტანდარტული ტიპის ხელშეკრულება

საბანკო სექტორის მიერ იპოთეკით უზრუნველყოფილი საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება გვევლინება, როგორც მრავალჯერადი გამოყენებისთვის შექმნილი სტანდარტული ფორმა, ეს ყოველივე განაპირობა საბანკო კრედიტზე მოთხოვნათა ზრდამ. შემოთავაზებულ სტანდარტულ

⁴² ს. ჯორბენაძე, ხელშეკრულების თავისუფლების ფარგლები სამოქალაქო სამართალში“ თბ. 2016, გვ. 45-46

⁴³ <https://napr.gov.ge/p/306>

ხელშეკრულებაზე, მხოლოდ პირობების აღიარება და მასზე ხელმოწერაა საჭირო თანხმობისთვის.⁴⁴

სამართლებრივი თვალსაზრისით იპოთეკის ხელშეკრულება შეიძლება ორ ნაწილად დავეყოთ: პირველი უცვლელი მუხლები, რომლებიც ბანკის მიერ დადგენილია და მოვალის ცვლის მიუხედავად პირობები არ იცვლება, და მეორე დინამიური, რომელიც კონკრეტულად მოვალის პირობების შესაბამისად იცვლება. საკრედიტო ხელშეკრულების გაფორმება ხანგრძლივი და რთული პროცესია, მოვალე, რომელიც ბანკთან დებს იპოთეკის ხელშეკრულებას საჭიროებს სამართლებრივ დაცვას. ბანკის მიერ შემოთავაზებულ მრავალჯერად ხელშეკრულებაზე, მოვალეს მიერ ხელმოწერით თანხმობის მიცემის შემდეგ, მან შეიძლება გარკვეული დროის მერე აღმოაჩინოს, რომ მის მიერ მიღებული სახელშეკრულებო პირობები ეწინააღმდეგება მის ნებას.⁴⁵

ბანკის მიერ წინასწარ ჩამოყალიბება სახელშეკრულებო პირობები და მკაცრად გაწერილი მოთხოვნები, განპირობებულია იმ რისკებით, რაც შეიძლება მოვალის გადახდისუუნარობისას ან ვალდებულების შეუსრულებლობას მოჰყვეს. ჩემი აზრით, მოვალეს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა ბანკის მიერ შედგენილი სტანდარტულ და მრავალჯერად ხელშეკრულებას გაეცნოს წინასწარ და მშვიდ გარემოში შეძლოს მისთვის მისაღები პირობებზე დათანხმება, ხშირ შემთხვევაში სიჩქარის დროს ისინი ვერ ახერხებენ გაეცნონ ხელშეკრულებას, რაც შემდგომ დიდი პრობლემებს უკავშირდება. მოვალის ინფორმირებულობა სამართლებრივი უფლებების დაცვის ერთ-ერთი გარანტიაა. ხელშეკრულების ტექსტი მარტივად უნდა იყოს დაწერილი, ნაკლები რთული წინადადებების გარეშე, დიდი შრიფტით, რათა მეორე მხარემ მარტივად შეძლოს მისი წაკითხვა და გააზრება. ხელშეკრულების პირობები თავების მიხედვით უნდა იყოს დასაბუთებული.⁴⁶

საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებაში შეზღუდულია თავისუფლების ხარისხი. ხელშეკრულების გაფორმების დროს, მეორე მხარის გავლენა პირობების ცვლილებაზე შეზღუდულია და პრაქტიკულად მსგავსი შემთხვევები არ ყოფილა. ასეთ დროს თავისუფლების ხარისხი მინიმუმადეა დაყვანილი. მნიშვნელოვანია შემუშავდეს კონტროლის მექანიზმი, რათა არ მოხდეს მეორე მხარის ინტერესების და ქონებრივი მდგომარეობის შელახვა. სტანდარტული პირობებით დადებული გარიგება, ყოველთვის მკაცრია და არ ითვალისწინებს მეორე მხარის მიერ წინასწარ გადახედვას.⁴⁷

⁴⁴ თ. შოთაძე, იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბ., 2011, გვ. 77-78

⁴⁵ ს. ჯორბენაძე, ხელშეკრულების თავისუფლების ფარგლები სამოქალაქო სამართალში თბ. 2016, გვ. 51-52

⁴⁶ თ. შოთაძე, იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბ., 2011, გვ. 79-80

⁴⁷ თ. შოთაძე, იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბ., 2011, გვ. 80

4.4. იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილების საშუალებები

დაგროვილი სასამართლო პრაქტიკით შეგვიძლია ვიმსჯელოთ, რომ სამოქალაქო თვითშეგნების ამაღლებამდე მოქალაქეების დიდ ნაწილს არ ესმოდა იპოთეკის უფლების შინაარსი, მოვალეს ვისგანაც იღებდა სასესხო ვალდებულებას პირდაპირი ნასყიდობის ხელშეკრულების გზით საკუთრებაში გადასცემდა უზრუნველყოფის საგანს. საქართველოს კანონმდებლობისა და აღსრულების სისტემაში განხორციელებულმა რეფორმებმა მნიშვნელოვნად გამოყო იპოთეკის საგნის რეალიზაციის სხვადასხვა ფორმა, რომელიც სახელშეკრულებო ურთერთობის მონაწილეებს აძლევთ საშუალებას შეარჩიონ მათთვის ხელსაყრელი ფორმა.⁴⁸

იპოთეკის როლი დიდია, როგორც თეორიული ისე პრაქტიკული მნიშვნელობით, შესაბამისად ვხდებით სხვადასხვა სახის მნიშვნელოვან სამართლებრივ ხარვეზებს, რომლის დარეგულირება საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობაში მნიშვნელოვანია. იპოთეკის რეგისტრაციას, წინ უნდა უსწრებდეს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, შესაბამისად იპოთეკა, როგორც აქცესორული სანივთო უფლება, შეიძლება დაადგინოს იმ პირმა, რომელსაც აქვს პირველადი უფლება უძრავ ქონებაზე.⁴⁹

2012 წელს მიწების მასობრივმა რეგისტრაციებმა, მნიშვნელოვანი პრობლემები გამოიწვია იპოთეკასთან დაკავშირებით. საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 28 ივნისის #231 დადგენილების საფუძველზე, 400 ათასზე მეტი მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა საკუთრების უფლება, უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე ანუ მიწის საზღვრები არ შეესაბამება რეალურ საზღვრებს, შესაბამისად „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს“ მიერ მოქალაქეების მოთხოვნის შესაბამისად უქმდება ასეთი რეგისტრირებული მონაცემები. ასეთი მასობრივი რეგისტრაციის დროს არ იქნა გამოკვლეული უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია, მაგრამ მნიშვნელოვანია ის ფაქტი, რომ საკუთრების უფლება დაცულია კონსტიტუციით, რაც იმას ნიშნავს რომ რეგისტრირებული მონაცემები კანონიერია. მნიშვნელოვანი ხარვეზებიდან გამომდინარე ასეთის მონაცემები გამოცხადდა ბათილად.⁵⁰

საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილია სასამართლო და არა სასამართლო რეალიზაციის ფორმები, მაგრამ ხშირ შემთხვევაში უპირატესობა არა სასამართლო რეალიზაციის ფორმებს

⁴⁸ ზ.ჭყონია, სააღსრულებლო წარმოების სუბიექტები, თბ., 2012, გვ 120-125

⁴⁹ თ. შოთაძე, იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბ., 2011 გვ. 32

⁵⁰ საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 28 ივნისის #231 დადგენილება

ენიჭებათ, კრედიტორს და მოვალეს შორის როდესაც ვერ ხდება შეთანხმება, ნივთის რეალიზაცია უნდა განხორციელდეს სპეციალურად დანიშნული სპეციალისტის მიერ აუქციონზე, ან სხვა ფორმით, როდესაც კრედიტორის განცხადების საფუძველზე სასამართლომ შეიძლება მიიღოს გადაწყვეტილება, რომ ქონების რეალიზაცია მოხდეს იძულებით „სააღსრულებლო წარმოებათა შესახებ კანონის საფუძველზე“. ამ ორივე ფორმის ერთდროულად გამოყენება შეუძლებელია, მაგრამ ეს იმას არ ნიშნავს რომ ერთი სახის მეორეთი შეცვლა დაუშვებელია.⁵¹

როდესაც იპოთეკით იტვირთება, რამოდენიმე სართულიანი სახლის ერთი სართული საჯარო რეესტრის სააგენტოში, არ ხდება დაკონკრეტება ზუსტად რომელ სართულზე მოხდა მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად. ეს ყოველივე დიდ პრობლემებს იწვევს აღსრულების ეროვნული სააგენტოსთვის, როდესაც მოვალე თავის ვალდებულებას დაარღვევს და უნდა მოხდეს ნივთის რეალიზაცია, ასეთ დროს აღსრულება ვერ მიჯნავს თუ რომელი სართულით მოახდინოს რეალიზაცია. კრედიტორისა და მესაკუთრის წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის გაყიდვა ხდება აუქციონის გზით, რისთვისაც ინიშნება სპეციალისტი, ასევე განისაზღვრება მისი ანაზღაურება, ასევე შესაძლებელია განისაზღვროს აუქციონისგან განსხვავებული რეალიზაციის ფორმა. განცხადება აუქციონის ჩატარების შესახებ სპეციალისტთან შეაქვს კრედიტორს, სადაც უნდა იყოს აღნიშნული იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი, მესაკუთრე, მოვალე, ხელშეკრულება და რაც მნიშვნელოვანია მოთხოვნა. თუ კრედიტორს და მესაკუთრეს შორის არ შედგა შეთანხმება აუქციონის ჩატარებასთან დაკავშირებით, სასამართლო კრედიტორის განცხადების საფუძველზე წყვეტს უძრავი ნივთის აუქციონზე იძულებით გაყიდვის საკითხს, ამის შემდეგ აღსრულება ხორციელდება „სააღსრულებლო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით.⁵²

აუქციონის გაუქმება ხდება, იმ შემთხვევაში როდესაც კრედიტორი მის მიერ შეტანილ განცხადებას უკან გაიტანს. აუქციონის ჩატარების დროს განსაზღვრავს სპეციალისტი, რომელიც 7 დღით ადრე აქვეყნებს განცხადებას, შესაბამისი რეკვიზიტებით. სპეციალისტის მოვალეობები ჯერ კიდევ აუქციონის ჩანიშვნამდე იწყება, იგი ვალდებულია დაადგინოს იპოთეკის საგანზე დადგენილი ის სანივთო უფლებები, რომელსაც აქვს უპირატესი უფლებები იპოთეკასთან შედარებით, რომელიც საფუძველზეც ხორციელდება იპოთეკის რეალიზაცია. ყოველივე ამის

⁵¹ თ. შოთაძე, იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბ 2011, გვ 173-174

⁵² გ. თუმანიშვილი, საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, თბ., 2012, გვ 24-25

შემდეგ სპეციალისტი განუმარტავს აუქციონის მონაწილეებს იპოთეკის საგნის გაყიდვის შედეგად მათი შენარჩუნების სამართლებრივ შედეგებს, ასევე უნდა განემარტოთ აუქციონის პირობები.⁵³

პირველი ეტაპი აუქციონია სრულდება სპეციალისტის მიერ საწყისი ფასის შეთავაზებით, ხარჯები შედგება აუქციონის ჩატარების და იპოთეკარის მოთხოვნის ჯამური თანხის ოდენობით. იპოთეკარის მიერ განცხადების წარდგენის მომენტიდან 1- თვე არის კანონით დადგენილი აუქციონის ჩატარების ვადა. აუქციონი გაგრძელდება მანამდე სანამ ახალი შემოთავაზება არ იქნება, საბოლოო ფასი უნდა გამოცხადდეს სამჯერ და ხმამაღლა. თუ აუქციონის პირველი ჩატარებიდან არ მოხდა ნივთის გაყიდვა, მეორე აუქციონი ტარდება 10 დღეში ვადაში და შესაბამისად ნივთის ფასიც მცირდება, ამით უძრავ ქონებას ნამდვილი ღირებულება ეკარგება და ამით ირღვევა მესაკუთრის უფლება, რითაც კრედიტორის დაკმაყოფილების შემდეგ შესაძლებელია არანაირი ფულადი თანხა არ დარჩეს. მეორე აუქციონის ვერ ჩატარების შემდეგ შესაძლებელია კრედიტორი და მესაკუთრის შეთანხმებით, მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს კრედიტორისათვის ნივთის გადაცემით, თუ ამაზეც ვერ მოხრებდა შეთანხმება მაშინ ტარდება მესამე აუქციონი სადაც ისე უნდა მოხდეს, რომ აუცილებლად უძრავი ნივთი გაიყიდოს.⁵⁴

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 308-ე მუხლი განმარტავს შემდგომს: იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციის შედეგად მიღებული შემოსავლიდან მოთხოვნები უნდა დაიფაროს შემდეგი რიგითობით: ხარჯები, კრედიტორის მოთხოვნა სრული ოდენობით. თუ ამონაგები თანხით სრულად არ იფარება ხარჯები, განსხვავების გადახდის ვალდებულება ეკისრება კრედიტორს.⁵⁵

როდესაც სპეციალურად დაქირავებული სპეციალისტი ვერ ასრულებს მასე დაკისრებულ მოვალეობებს, რომელიც ეხება აუქციონის ჩატარებას, მაშინ წარმოშობილი ზიანისთვის პასუხს აგებს მონაწილეების წინაშე.

უძრავი ნივთის აუქციონის წესით გაყიდვა არ არის საბოლოო საშუალება იპოთეკარის დაკმაყოფილების, ხშირ შემთხვევაში იპოთეკარს ურჩევნია ნივთის გაყიდვის ნაცვლად, უფრო მიზანშეწონილად მიაჩნია ნივთის იძულებით მართვა. იპოთეკარის განცხადების საფუძველზე, სასამართლოს შეუძლია დაადგინოს აუქციონის ნაცვლად ნივთის იძულებით მართვა, ანუ სეკვესტრი, რომელიც მოთხოვნის დაკმაყოფილების ერთ-ერთ საშუალებას წარმოადგენს. სამოქალაქო კოდექსი სეკვესტრის ისეთ ღონისძიებად მიიჩნევს, როცა სადაო ნივთის გადაცემა

⁵³ იქვე, გვ. 25-26

⁵⁴ გ. თუმანიშვილი, საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, თბ., 2012, გვ 276-277

⁵⁵ საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსი, თბ., 1997, მუხლი 308

ხდება მესამე პირზე, რომელსაც ეკისრება პასუხისმგებლობა, დავის დასრულების შემდეგ, დაუბრუნოს ნივთი იმ პირს, რომლის უფლებმოსილებაც დადგინდება. სასამართლოს მიერ ინიშნება მმართველი ან მესაკუთრეს გადაეცემა მართვის უფლება, მოსამართლემ კარგად უნდა შეაფასოს შეძლებს თუ არა მის მიერ არჩეული წევრი სამართლიან მმართველობას. იძილებითი მართვა გაგრძელდება მანამ სანამ კრედიტორი არ დაკმაყოფილდება სრულად, რომლის შემდგომ ის უქმდება, ხოლო არის შემთხვევები როდესაც გაუქმება ხდება წინასწარ როდესაც აშკარაა, რომ იძულებით მართვის გზით კრედიტორი ვერ დაკმაყოფილდება. კანონით მმართველად დაუშვებელია დაინიშნოს: სასამართლო აღმასრულებელი, კრედიტორი, გადაწყვეტილების გამომტანი მოსამართლე ან ახლო ნათესავი. მოვალე, როდესაც ინიშნება მმართველად, მასვე დაენიშნება ზედამხედველი, რომელიც თავალ ყურს ადევნებს მოვალეს, თუ როგორ ასრულებს თავის ფუნქცია - მოვალეობას. როცა მიწის ნაკვეთს ეხება მართვა, მოვალეს შეუძლია გარკვეული ოდენობით, ისარგებლოს მისი შემოსავლით და ამონაგებით.⁵⁶

ქონების რეალიზაციასთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანია ყველა ის პროცესი, რომელიც უნდა წარიმართოს სანამ აღსრულებამდე მივა საქმე. მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა თბილისის სააპელაციო სასამართლომ 2019 წლის 31 მაისს საკასაციო სასამართლოს მიერ დაუშვებლად ცნობილ საქმეზე №ას-405-2019.⁵⁷

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 11 იანვარის განჩინებით არ დაკმაყოფილდა სააპელაციო საჩივარი. სააპელაციო საჩივრით სადაო არის გამხადი 2014 წლის 28 სექტემბრის ხელშეკრულებით სარგებლისა და პირგასამტეხლოს დარიცხვის, ასევე დავალიანების დაფარვის მიზნით, ზემოთ აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის სარეალიზაციოდ მიქცევის საფუძველი. აპელანტი მიუთითებდა მნიშვნელოვან გარემოებაზე, სადაც ის აღნიშნავდა, რომ კრედიტორის მიზანი იყო უძრავი ნივთის ხელში ჩაგდება და არა ფულადი სახით ვალდებულების შესრულება და ის მისი განმარტებით დაუშვებელი იყო კრედიტორისათვის ქონების გადაცემა, რადგან მისი ამ სახით დაკმაყოფილება გამოიწვევს მის უსაფუძვლო გამდიდრებას.⁵⁸

⁵⁶ ბ.ზოიძე, ქართული სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „უფლება“, თბ 2003, გვ 361-362

⁵⁷ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო სამეთა პალატის, 2019 წლის 31 მაისს №ას-405-2019, გადაწყვეტილება <http://www.supremecourt.ge/?q=%E2%84%96%E1%83%90%E1%83%A1-405-2019&x=0&y=0> (ბოლო ნახვა: 15.06.2021)

⁵⁸ იქვესაქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო სამეთა პალატის, 2019 წლის 31 მაისს №ას-405-2019, გადაწყვეტილება <http://www.supremecourt.ge/?q=%E2%84%96%E1%83%90%E1%83%A1-405-2019&x=0&y=0> (ბოლო ნახვა: 15.06.2021)

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, აუცილებელია მოთხოვნის უზრუნველყოფისას მოვალის და კრედიტორის უფლებების თანაზომიერი დაცვა. საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერით იპოთეკარი დაცულია მოვალის საკუთრებასთან დაკავშირებით, თუნდაც შემდგომი ჩანაწერი აღმოჩნდეს არასწორი. მეორე მხრივ, მოვალე დაცულია იპოთეკის საგნის იმ ვალდებულების ფარგლებით, რომლისთვისაც მანდ ქონება იპოთეკით დატვირთა, ანუ მოთხოვნის დაკმაყოფილებისთვის მნიშვნელოვანია, როგორც იპოთეკის საგნის, ისე ვალდებულების განსაზღვრა, რომლისთვისაც ხორციელდება სანივთო უფლების რეალიზაცია. იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას თავიდანვე უნდა იყოს ნათელი, თუ სად გადის მოვალის პასუხისმგებლობის ზღვარი, რომელიც ძირითადი ვალდებულებიდან გამომდინარეობს. შესაბამისად მოვალემ უნდა განსაზღვროს, რომ უძრავი ქონება ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში შეიძლება რისკის ქვეშ აღმოჩნდეს.⁵⁹

სააპელაციო სასამართლოს განმარტებას ვეთანხმები იმ მონაკვეთში სადაც მან არ გაიზიარა აპელანტის მსჯელობა უსაფუძვლოდ გამდიდრებასთან დაკავშირებით, აღინიშნა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ვალდებულების შესრულების მიზნით, დადგენილია იპოთეკის საგნის რეალიზაცია აუქციონის გზით და არა კრედიტორის საკუთრებაში უძრავი ნივთის გადაცემა. ნივთის რეალიზაციის შემთხვევაში მოვალის უფლებები დაცულია საქართველოს კანონის „სააღსრულებლო წარმოებათა შესახებ“ 82¹ მუხლი განმარტავს, რომ „აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ მოვალისათვის გადახდევინებული (მისი ქონების რეალიზაციიდან მიღებული) თანხით ჯერ დაიფარება საფასური და 39 მუხლის მე 4 პუნქტით გათვალისწინებული აღსრულების ხარჯი, ხოლო დანარჩენი თანხა გაიცემა იმ კრედიტორთა მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომლის სასარგებლოს განხორციელდა იძულებით აღსრულება. როდესაც ყველა მოთხოვნა დაკმაყოფილდება, დარჩენილი თანხა უზრუნდება მოვალეს ან ედება ყადაღა სხვა კრედიტორის სასარგებლოდ.“⁶⁰

⁵⁹ იქვე, (ბოლო ნახვა: 15.06.2021)

⁶⁰ საქართველოს კანონი “ სააღსრულებლო წარმოებათა შესახებ“ , მუხლი 82¹ და 39-ე მუხლის მე-4 პუნქტი.

თავი V. იპოთეკის რეგისტრაციის წესი და მასთან დაკმაყოფილების თავისებურებანი

5.1. საქართველოში რეგისტრაციის განმახორციელებელი ორგანო

სამოქალაქო უფლებათა რეგისტრაცია ხორცილდება - საჯარო სამართლის იურიდიული პირი- საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. საჯარო რეესტრის ელექტრონული პროგრამა, იძლევა უნიკალურ შესაძლებლობას, მსოფლიოს ნებისმიერი კუთხიდან მიიღოს ინფორმაცია საქართველოში არსებულ უძრავ ქონებაზე. სარეგისტრაციო პროცესის სამართლებრივი ნორმატიული აქტები, გარდა სამოქალაქო კოდექსისა მოუცავს, საჯარო რეესტრის შესახებ კანონითა და საჯარო რეესტრის შესაბამისი ინსტრუქციით, რაც შეეხება სარეგისტრაციო პროცესს, იგი ხორციელდება ადმინისტრაციული წესით.⁶¹

საჯარო რეესტრი წარმოადგენს საჯარო -სამართლებრივ ინსტიტუტს, რომელშიც ხდება ცალკეული კერძო სამართლებრივი უფლებების რეგისტრაცია, როგორც არის უძრავ ნივთებზე საკუთრება და სხვა სანივთო უფლებები. საჯარო რეესტრი წარმოადგენს არა მხოლოდ ამ უფლებების ფიქსაციის ინსტიტუტს, არამედ ამ უფლებების შექმნის საფუძველს. საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის წესები და პირობები განისაზღვრება კანონით, რომელიც შეგიძლიათ ნახოთ დანართში. ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე

⁶¹ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის ბრძანება - „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით“

მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით. თუ გარიგების მონაწილე მხარეები გარიგებას ხელს აწერენ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით, მაშინ გარიგების ნამდვილობისთვის არ მოითხოვება გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება. კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. თუ მესაკუთრე ახდენს უძრავი ქონების გასხვისებას ან უფლებრივად დატვირთვას, დაუშვებელია გარიგების დადებისას (უფლების რეგისტრაციისას) თანამესაკუთრის თანხმობის მოთხოვნა, თუ იგი ასეთად არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში⁶²

საქართველოში განხორციელდა რეფორმები, რომლის შედეგად დადგინდა საჯარო რეესტრში, ამონაწერზე არ იყო სავალდებულო ბეჭედი და ხელმოწერა. რამაც გარკვეული საზოგადოების ნაწილის უნდობლობა გამოიწვია. გარკვეული პერიოდის შემდგომ კანონში გაკეთდა გაკეთდა შესაბამისი ჩანაწერი, „საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-5 მუხლი განმარტავს „საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარა არ იქნება ცნობილი“.⁶³

იპოთეკის უფლების წარმოშობის მომენტისათვის, ქონება უნდა იყოს რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, ნებისმერ პირს, ვისაც გააჩნია საკუთრების უფლება ქონებაზე, ვალდებულია დატვირტოს ქონება იპოთეკის უფლებით. რეგისტრაცია ხორცილდება ერთ-ერთი მხარის მიერ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის საფუძველზე დადებული გარიგების წარდგენის საფუძველზე, სადაც აუცილებლად უნდა იყოს აღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრე, იპოთეკარი, მოვალე. ასევე შესაძლებელია აღინიშნოს, უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობა, შესრულების ვადა და სხვა პირობები. კრედიტორის მოთხოვნით საჯარო რეესტრი გასცემს

⁶² გ.თუმანიშვილი, ლექციათა კურსი კერძო სამართალში, თბ 2010, გვ 186

⁶³ საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ მე-5 მუხლი

იპოთეკის მოწმობას, რომელიც გაიცემა საჯარო რეესტრში. მისი დაკარგვის, დაზიანების ან განადგურების შემთხვევაში მფლობელი ვალდებულია შეატყობინოს საჯარო რეესტრს, რის შემდეგ სასამართლო მას ძალადაკარგულად აცხადებს. იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს რეგისტრაციის მომენტიდან.⁶⁴

იპოთეკარს საჯარო რეესტრის მეშვეობით შეუძლია შეამოწმოს საკუთრების უფლების არსებობა და მესაკუთრის შესახებ წარმოდგენილი ინფორმაცია, ასევე მას უნდა მიეცეს შესაძლებლობა შეამოწმოს ხელშეკრულების ნამდვილობის საკითხი. დღეის მდგომარეობით, ხელმისაწვდომობა ხორციელდება, მხოლოდ ამონაწერზე, ხოლო დანარჩენ სხვა დოკუმენტაციის შესახებ ინფორმაციის მიღება შესაძლებელია სარეგისტრაციო მოსაკრებლისა და განაცხადის საფუძველზე.

5.2. სარეგისტრაციო განაცხადი

უძრავ ქონებაზე საქართველოში საჯარო რეესტრის სისტემაში რეგისტრაციის დაწყების საფუძველია სარეგისტრაციო განაცხადი და მასე თანდართული სავალდებულო დოკუმენტაციის ნუსხა. სარეგისტრაციო განაცხადს, როგორც დოკუმენტს მნიშვნელოვანი ფუნქცია ეკისრება, იგი განიხილება არა მარტო, როგორც ადმინისტრაციული ორგანოსადმი მიმართვის ფორმა, არამედ მნიშვნელოვანი დოკუმენტი, სადაც დაინტერესებული პირი აფიქსირებს მოთხოვნას. სარეგისტრაციო განაცხადი, წარმოების პროცესში მნიშვნელოვან ფუნქციას ასრულებს, პირველ ეტაპზე ხდება დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობის შემოწმება, აქ საყურადღებოა ის ფაქტი რომ სარეგისტრაციო განაცხადში მითითებული დოკუმენტაცია შესაძლებელია სხვა სარეგისტრაციო მოთხოვნას აკმაყოფილებდეს, თუმცა არ იყოს შესაბამისობაში იმ მოთხოვნასთან, რასაც განმცხადებელი მოითხოვს.⁶⁵ დღეს საჯარო რეესტრის პრაქტიკაში იპოთეკის უფლების სარეგისტრაციო განაცხადს თან ერთვის ვრცელი დოკუმენტაცია, რომელიც არის მნიშვნელოვანი წყარო ინფორმაციის მოპოვების. სარეგისტრაციო ორგანო, ყველა დოკუმენტაციის შესწავლის შემდეგ ახდენს ქაღალდის ვერსიის ელექტრონულ ფორმატში განთავსებას, ე.წ სკანირების ქვეყნები, რომლებიც სრულ ელექტრონულ სისტემაზეა გადასული, სადაც სარეგისტრაციო

⁶⁴ თ. შოთაძე, სანივთო სამართალი, თბ., 2014, გვ.125-127

⁶⁵ ლ.ჭანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბ., 2001, გვ. 150

განაცხადის შევსება მოხდება ელექტრონულ ბაზაში, რომელშიც აისახება იპოთეკის უფლების წარმოშობისთვის კანონით დადგენილი სავალდებულო რეკვიზიტები ⁶⁶

5.3. იპოთეკის დოკუმენტის დამოწმების წესი

საზოგადოების მხრიდან არა ერთგვაროვანი რეაქცია მოჰყვა იმ ფაქტს, როდესაც საჯარო რეესტრში წარსადგენი გარიგება რეგისტრირდებოდა გამარტივებული წესით. მათ არ იცოდნენ რამდენად უზრუნველყოფდა გამარტივებული დამოწმება მათ სამართლებრივ უსაფრთხოებას, იყვნენ თუ არა დაცულები უარყოფითი შედეგებიდან, ხომ არ მოახდენდა ეს ყოველივე მათი უფლებების დარღვევას.

2007 წელს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში შევიდა ცვლილებები, რომლის საფუძველზეც დაემატა 311 პრიმა მუხლი, რომელიც განსაზღვრავს საჯარო რეესტრში გარიგების წარდგენის წესს, გაუქმდა სარეგისტრაციო სამსახურში წარსადგენი გარიგების სავალდებულო ნოტარიუსის მიერ დამოწმების წესი. მუხლი განმარტავს, რომ ნივთისა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რეგისტრაციისთვის საჯარო რეესტრში წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებულ უნდა იქნეს კანონით გათვალისწინებული წესით. სამოქალაქო კოდექსის ეს ნორმა მხარე აძლევს შესაძლებლობას თავად გადაწყვიტოს, თუ რა ფორმით დამოწმებულ გარიგებას წარადგენს მარეგისტრირებელ ორგანოში. ⁶⁷

აქვე მნიშვნელოვანია ნათლად გამოიხატოს ის სამართლებრივი შედეგები, რომელიც შესაძლოა დადგეს ერთ ერთი ფორმის არჩევის დროს, გარიგება დამოწმდეს მარეგისტრირებელ ორგანოში, თუ სანოტრო ფორმით, ხოლო დამოწმების წესის დარღვევის სამართლებრივი შედეგები უნდა იყოს კანონმდებლობით განსაზღვრული. სახელშეკრულებო ურთიერთობის მხარეებს უნდა ქონდეთ გათვინობიერებული, თუ რა ხარჯებთან არის დაკავშირებული სანოტრო წესით დამოწმება გარიგების და ასევე რა უპირატესობით სარგებლობს იგი გარიგების დამოწმებასთან მარეგისტრირებელ ორგანოში, ამიტომ ეს ყოველივე კარგად უნდა იყოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ასევე უნდა გაიმიჯნოს ერთმანეთისაგან ორივე გარიგების დამოწმების შინაარსი. გარიგების დამოწმების სანოტრო ფორმა მსოფლიოს ყველა ქვეყანაში არსებობს, ასევე სანოტრო

⁶⁶ თ. შოთაძე როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბ., 2011, გვ 123-124

⁶⁷ საქართველოს სამომოქალაქო სამართლის კოდექსი, თბ 1997, მუხლი 311 პრიმა

საქმიანობა განიხილება თავისუფალ პროფესიად , რომლის მიზანს წარმოადგენს უზრუნველყოს კეძო სამართლებრივ ურთიერთობაში მონაწილე პირთა სამართლებრივი უსაფრთხოების დაცვა.⁶⁸

თანამედროვე სამართალში, განასხვავებენ სანოტარო დამოწმებასა და სანოტარო დადასტურებას. სანოტარო დადასტურების დროს ნოტარიუსი ადასტურებს დასადასტურებელი გარიგების (დოკუმენტის) მთელ შინაარსს, მის შესაბამისობას მოქმედ კანონმდებლობასთან და გარიგების მონაწილეთა ნების შესატყვისობას მოქმედ სამართალთან. სანოტარო დადასტურებისას ნოტარიუსი ადგენს სანოტარო აქტს, რა დროსაც იგი ვალდებულია:

❖ დაადგინოს სანოტარო მოქმედების მონაწილის ქმედუნარიანობა;

❖ დაადგინოს სანოტარო მოქმედების მონაწილის უფლებამოსილება;

❖ დაადგინოს ყველა ის ფაქტი და გარემოება, რაც აუცილებელია სამართლებრივად გამართული გარიგების დასადასტურებლად და ამ მიზნით გამოითხოვოს ყველა ის დოკუმენტი, რომლის გამოთხოვაც აუცილებელია;

❖ დაადგინოს მიზანი, რომლის მიღწევაც სურს (მხარეს) მხარეებს;

❖ განუმარტოს სანოტარო მოქმედების მონაწილეს სანოტარო აქტის სამართლებრივი შედეგები;

❖ დარწმუნდეს მხარეთა განზრახვის სერიოზულობასა და სანოტარო აქტის შინაარსის მხარის ნებასთან შესაბამისობაში. ⁶⁹

სანოტარო დამოწმების დროს ნოტარიუსი არ ამოწმებს დოკუმენტში ჩამოყალიბებული ფაქტების ნამდვილობას, არამედ მხოლოდ ამოწმებს, რომ ხელმოწერა დოკუმენტზე ეკუთვნის კონკრეტულ პირს. ასევე, ამოწმებს დოკუმენტის პირისა და ამონაწერის დედანთან სისწორეს, დოკუმენტის ერთი ენიდან მეორეზე თარგმნის სისწორეს. დამოწმება სრულდება დოკუმენტზე ნოტარიუსის დამადასტურებელი წარწერის (ფორმულარის) შესრულების გზით⁷⁰

სანოტარო მოქმედება გარიგებთან დაკავშირებით უნდა განვიხილოთ: კანონით დადგენილ შემთხვევაში ან მხარეთა შეთანხმების შემთხვევაში ადასტურებს გარიგებას ან ამოწმებს გარიგებაზე ხელმოწერის ნამდვილობას. ნოტარიუსი კანონით ვალდებულია სანოტარო მოქმედების შესრულებამდე მხარეს განუმარტოს სანოტარო მოქმედების შინაარსი და სამართლებრივი შედეგები, ასევე უნდა შეეცადოს არ შეილახოს იმ პირთა ინტერესები, რომლებიც არ იცნობენ საქართველოს კანონმდებლობას. ნოტარიუსი საკუთარი ქონებით აგებს პასუხს

⁶⁸ თ. შოთაძე, იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბ., 2011, გვ 125-126

⁶⁹ გ.თუმანიშვილი, ლექციათა კურსი კერძო სამართალში, თბ 2010, გვ 105-106

⁷⁰ იქვე, გვ 106-107

მიყენებული ზიანისთვის, ამიტომ ის მაქსიმალურად მოტივირებულია სამართლებრივი დახმარება და იურდიული კონსულტაცია გაუწიოს სანოტარო მოქმედებაში მონაწილე მხარეს. სანოტარო ფორმა უფრო მეტად ამცირებს ხელშეკრულების ბათილობის ალბათობას. ნოტარიუსის ფუნქციაში ერთდოულად შედის: კონსულტაციის გაწევა და დამოწმება.⁷¹

თუ ჩვენ თვალს გადავავლებთ სასამართლო პრაქტიკას ვნახავთ არაერთ გადაწყვეტულებას სადაც დადასტურებულია სანოტარო მოქმედების დაცვის მაღალი ხარისხი, სადაც ნოტარიუსის მიერ ხდება სამართლებრივი ცოდნის დავალ საფეხურზე მდგომი სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილის დაცვას არაკეთილისნისერი ფაქტებისგან. იპოთეკის ხელშეკრულების მხარე შეიძლება იყოს ფიზიკური და ფსიქიკური ნაკლის მქონე პირი, ასევე არასრულწლოვანი, წერა -კითხვის და ასევე სახელმწიფო ენის უცოდინარი პირი.

ჩემი აზრით, ყოველივე აღნიშნულიდან კანონმდებლობით უნდა იქნეს გაწერილი გარიგების გარკვეული წრე, რომელთა სანოტარო წესით დამოწმება სავალდებულო იქნება კანონის წესით, რათა მოვალე დაცული იყო იპოთეკით უზრუნველყოფილი ხელშეკრულებების სამართლებრივი დაცვის კუთხით.

5.4. გერმანიის სარეგისტრაციო სისტემა

გერმანიაში უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია მიზნად ისახავს სანივთო უფლებათა ზუსტ ჩაწერას საადგილმამულო წიგნში. სამართლებრივი ნორმები რეგისტრაციასთან დაკავშირებით მოცემულია გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში და საადგილმამულო წიგნის წარმოების წესის შესახებ დებულებაში. საადგილმამულო წიგნის წარმოება მიეკუთვნება მიწის სასამართლოების კომპეტენციას.⁷²

გერმანიის კანონმდებლობით საადგილმამულო წიგნში რეგისტრირდება:

- სამოქალაქო უფლებები;
- ფაქტები, რომლებსაც გააჩნიათ იურდიული მნიშვნელობა უფლებათა განხორციელების თვალსაზრისით;
- გასხვისების აკრძალვა;
- გადახდიუნარობაზე აღვნიშნა, ანდერძის აღსულებაზე;

⁷¹ გ.თუმანიშვილი, ლექციათა კურსი კერძო სამართალში, თბ 2010, გვ 115-116

⁷² თ. შოთაძე, იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბ., 2011, გვ 134

- პრეტენზია საადგილმამულო წიგნში ჩანაწერის ნამდვილობაზე. ⁷³

ყველა ზემოთ ჩამოთვლილი სამართლებრივი ელემენტი, რომელთაც იურდიული მნიშვნელობა გააჩნიათ უძრავ ქონებაზე, წარმოდგენილია საადგილმამულო წიგნში განსაზღვრული სისტემით ან აღნიშვნის სახით, რომელიც საარეგისტრაციო ჩანაწერად არ ითვლება. სადგილმამულო დებულების თანახმად გერმანიაში ერთმანეთისგან გამიჯნულია სავალდებულო და ფაკულტატურული რეკვიზიტები, ამის მაგალითად ყველა ცვლილება, რომელიც გაჩდება გარიგების საფუძველზე სავალდებულო საადგილმამულო წიგნში დარეგისტრირდეს, თუ ეს რეგისტრაცია არ მოხდება ასეთი გარიგება იქნება ბათილი. უფლების გადაცემა კანონით ექვემდებარება ფაკულტატურულ რეგისტრაციას, მაგალითად საკუთრების გადაცემა მემკვიდრეობით. ყველა ფაკულტატური რეკვიზიტი სურვილის შემთხვევაში შეიძლება დარეგისტრირდეს. ⁷⁴

გერმანიაში რეგისტრაცია დღემდე ითვალისწინებს სანივთო უფლებათა ზუსტ ჩაწერას საადგილმამულო წიგნში, საქართველოს სარეგისტრაციო პროცესისგან განსხვავებით საადგილმამულო წიგნში არ ხდება საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვების რეგისტრაცია. გერმანიის კანონმდებლობით რეგისტრაციას ექვემდებარება მხოლოდ გარიგების საფუძველზე წარმოშობილი უფლებები, ხოლო კანონის საფუძველზე წარმოშობილი უფლებები არ აისახება საადგილმამულო წიგნში. ⁷⁵

5.5 სერბეთის სარეგისტრაციო სისტემა

სერბეთში არსებობს უძრავი ქონების კადასტრის სამსახური, რომელიც აერთიანებს იურდიულ ინფორმაციას, რომელიც საჯაროა. მთელი საკადასტრო წარმოება მიმდინარეობს ელექტრონულ ფორმატში, ყველას შეუძლია, შეამოწმოს ინფორმაცია და მოახდინოს მისი კოპირება. მუნიციპალიტეტების 2008 წლის იანვრის ინფორმაციით 85% ხელმისაწვდომია ყველასთვის, მაგრამ ახალი სარეგისტრაციო სისტემა ვერ ვრცელდება მთელი ქვეყნის მასშტაბით, არის ტერიტორიების სადაც კადასტრის, მიწის რეგისტრაციისა და დოკუმენტაციების წაროება მიმდინარეობს „ქარალადის ფორმატით“. ⁷⁶

⁷³ თ. შოთაძე, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბ 2011, გვ 134-135

⁷⁴ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, თბ 2014, 873 პარაგრაფის 1 ნაწილი და 875 ის მე-5 ნაწილი

⁷⁵ თ. შოთაძე, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბ 2011, გვ 135

⁷⁶ თ. შოთაძე, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბ 2011, გვ.138

სერბეთის კანონმდებლობა რამოდენიმე სახის იპოთეკას განიხილვას წარმოშობის მიხედვით:

- ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი იპოთეკა, რომლის წარმოშობა დამოკიდებულია საჯარო წიგნში რეგისტრაცია და სხვა ფორმაზე რომელსაც ადგენს კანონმდებლობა. იპოთეკის მოთხოვნები კანონიერია, მხოლოდ რეგისტრირებული იპოთეკის შემთხვევაში.
- სასამართლო გირვანობა- რომლის გადაწყვეტილების საფუძველზე წარმოშობილი იპოთეკა ეფუძნება სასამართლო განხილვას და რეგისტრირება საჯარო წიგნში. სასამართლო იპოთეკა წარმოიშობა ყოველგვარი სახელშეკრულებო მოქმედების გარეშე, ხოლო გადაწყვეტილებაში უნდა მიეთითოს ყველა სასარჩელო პრეტენზია.
- კანონისმერი გირვანოვა- რომელიც წარმოიშობა კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში. კანონის საფუძველზე წარმოშობილი იპოთეკა არ რეგისტრირება არც საჯარო წიგნში არც სხვა სახის რეესტრში.⁷⁷

სერბეთში რეგისტრაციასთან დაკავშირებით ამოქმედა ახალი საკანონმდებლო სისტემა, 2005 წლის კანონი იპოთეკის შესახებ. ახალი კანონით ძირითადი პრინციპები უცვლელია, მაგრამ არსებობს ახალი და განსხვავებული მუხლები. ახალი კანონით განსხვავებულად წესრიგდება იპოთეკის რიგითობა, რომელიც რეგისტრირდება უზრუნველყოფილი ვალდებულების მიხედვით. თუკი მესაკუჯთრე ან მესამე პირი დატვირთავს ქონებას იპოთეკის უფლებით, ისინი აუცილებლად რეგისტრირებული იყვნენ უძრავი ქონების მესაკუთრედ, აუცილებელია იპოთეკის წარმოსაშობად წერილობითი ხელშეკრულება, თუ ქონება ეკუთვნის მესამე პირს აუცოლბელია მისი თანხობა იპოთეკით დატვირტის თაობაზე. შეიძლება სხბადახვა სახით იყოს შედგენილი იპოთეკის წარმოშობი დოკუმენტი ან მისი დამდეგენი წესები შედიოდეს სესხის ან კრედიტის ხელშეკრულებში, რომლის საფუძვლად ედება იპოთეკის უფლების რეგისტრაციას საჯარო წიგნში. იპოთეკის რეგისტრაციის შემთხვევში ხდება მითიტება უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოთხოვნის ოდენობა, ასევე რეესტრში აღირიცხება ვალდებულება, თ რა პირობებით უნდა მოხდეს გადახდა, ასევე უზრუნველყოფილი თანხის პროცენტი.⁷⁸

⁷⁷ იქვე, გვ 135

⁷⁸ იქვე, გვ.142

თავი VI. იპოთეკის მოწმობა

6.1 იპოთეკის მოწმობის შემოღების წესი

იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობის გამარტივებული პროცედურების შექმნის მიზნით 2007 წელს შევიდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში შემოვიდა ცვლილება, რომელიც ეხებოდა იპოთეკის მოწმობის მარეგულირებელ სამართლებრივ ნორმებს. კერძო სამართლებრივ ურთიერთობებში, იპოთეკის მოწმობის ინსტიტუტმა ვერ დაიმკვიდრა ადიგლი, შესაბამისად საკანონმდებლო აქტებში მხოლოდ ინფორმაციულ ხასიათს ატარებს.

იპოთეკის მოწმობის პრაქტიკაში გამოყენების წარუმატებლობის კიდევ ერთი მიზეზი, ეკონომიკური კრიზისი გახდა, კერძოდ აშშ-ში იპოთეკური ბანკების გაკოტრება, რაც გამოწვეული იყო იპოთეკური მოწმობების მაღალი ბრუნვა უნარიანობით, რომელიც მრავალჯერ აღემატებოდა იპოთეკის საგნის საბაზრო ღირებულებას.⁷⁹

6.2. იპოთეკის მოწმობის წარმოშობა, გაცემა, რეკვიზიტები

საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობაში 2007 წლის 29 მაისს შევიდა საკანონმდებლო ცვლილება, კერძოდ შემოღებულ იქნა იპოთეკის მოწმობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმები, მაგრამ 2007 წლიდან დღემდე იპოთეკის მოწმობამ ვერ დაიმკვიდა ადიგლი კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებში, შესაბამისად იგი კანონმდებლობაში თეორულ სახეს ატარებს. მნიშვნელოვანია ერთმანეთისგან გაიმიჯნოს იპოთეკის მოწმობის გაცემისა და გადაცემის ფაქტები. მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ იპოთეკის მოწმობის გაცემას წინ უსწრებს იპოთეკის უფლების წარმოშობა. იპოთეკის უფლების წარმოშობა დამოკიდებულია არა იპოთეკის მოწმობის გაცემა, არამედ უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაზე.⁸⁰

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 289-ე მუხლის მე-2 ნაწლის თანახმად იპოთეკის მოწმობის გაცემა დამოკიდებულია მხარეთა შეთანხმებაზე, იპოთეკა რადგან ითავლისწინებს სხვისი ქონების იპოთეკით დატვირთვის შესაძლებლობას, ასეთ შემთხვევაში მხარეებმა უნდა ჩაითვალოს უმარვი ქონების მესაკუთე და იპოთეკარი. იპოთეკის რეგისტრაციისთავე იპოთეკის მოწმობის გაცემა კანონის შესაბამისად არ ხდება, თუმცა გაცემის ფაქტი უნდა დარეგისტრდეს

⁷⁹ თ. შოთაძე, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბ 2011, გვ 145-146

⁸⁰ <http://www.gccc.ge/wp-content/uploads/2015/12/Artikel-286.pdf> (ბოლო დამუშავება: 16 დეკემბერი, 2015)

საჯარო რეესტრში. კანონი ადგენს იპოთეკის მოწმობის გაცემის ფაქტის რეგისტრაციას, ხოლო მოწმობის გადცემის ფაქტი საჯარო რეესტრში არ რეგისტრირდება.⁸¹

იპოთეკის მოწმობის ფაქტობრივი მფლობელი ითვლება მის კანონიერ მფლობელად, ვიდრე საწინააღმდეგო არ დამტკიცდება. იპოთეკის მოწმობის არსებობისას უზრუნველყოფილი მოთხოვნა შესრულდება მხოლოდ იპოთეკის მოწმობის წარდგენის შემთხვევაში. კრედიტორი ვალდებულია, საკუთარი მოთხოვნის დაკმაყოფილებისთანავე იპოთეკის მოწმობა გადასცეს ვალდებულების შემსრულებელს. მოთხოვნის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებისთანავე კრედიტორი ვალდებულია, იპოთეკის მოწმობაში შეიტანოს შესაბამისი აღნიშვნა. იპოთეკის შესახებ გარიგების დამმოწმებელი ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე თანხის დეპონირებით მოვალე თავისუფლდება კრედიტორის წინაშე ვალდებულებისაგან.⁸²

იპოთეკის მოწმობაში მოცემული მოთხოვნის დათმობა ხდება იპოთეკის მოწმობაზე უფლების გადამცემის სანოტარო წესით დამოწმებული ხელმოწერით. თუ მოთხოვნის დათმობა ხდება იპოთეკის მოწმობის აუქციონზე გაყიდვით, იპოთეკის მოწმობაზე კეთდება აღნიშვნა „გაყიდულია აუქციონზე“ და დასტურდება სპეციალისტის სანოტარო წესით დამოწმებული ხელმოწერით. ბათილია იპოთეკის მოწმობის სხვა პირისთვის გადაცემის აკრძალვა. პირი, რომლის სასარგებლოდაც მოხდა მოთხოვნის დათმობა, ვალდებულია, ამის შესახებ აცნობოს მოვალეს⁸³. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 289ე მუხლის შესაბამისად- იპოთეკის მოწმობის დაზიანების, დაკარგვის ან განადგურების შემთხვევაში იპოთეკის მოწმობის მფლობელი ვალდებულია, ამის შესახებ აცნობოს საჯარო რეესტრს. ასეთ შემთხვევაში სასამართლო აცხადებს მას ძალადაკარგულად საერთო წესის საფუძველზე (გამოწვევითი წარმოება). საყურადღებოა, რომ თვით იპოთეკის მოწმობა შეიძლება დაგირავდეს მისი მფლობელის ან სხვა ნებისმიერი პირის სასარგებლოდ, ფასიანი ქაღალდების დაგირავებისთვის დადგენილი წესით. იპოთეკის მოწმობის გირავნობა ასევე უნდა იქნეს დარეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.⁸⁴

მესაკუთრე ვალდებულია, ისე განახორციელოს ნივთის მოვლა-პატრონობა, რომ იპოთეკის მიზანს არ შეექმნას საფრთხე. საფრთხის შემთხვევაში კრედიტორს შეუძლია, მესაკუთრეს განუსაზღვროს შესაბამისი ვადა ამ საფრთხის თავიდან ასაცილებლად. თუ იპოთეკით დატვირთულ ნივთს ფლობს კრედიტორი, ნივთის მოვლა-პატრონობის მოვალეობა მასვე ეკისრება. თუ ნივთი დაზღვეულია, მზღვეველს სადაზღვევო თანხის გადახდა დამზღვევისათვის ვითარების

⁸¹ საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსი, თბ 1997, მუხლი 298-ე მუხლის მე-2 ნაწილი

⁸² გ.თუმანიშვილი, ლექციათა კურსი კერძო სამართალში, თბ 2010, გვ 175

⁸³ იქვე, , გვ 176

⁸⁴ საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსი, თბ 1997, მუხლი 289

გაუარესების შემდეგ მხოლოდ მაშინ შეუძლია, როდესაც ზიანის მიყენების ფაქტის შესახებ კრედიტორს უკვე ეცნობა. კრედიტორს შეუძლია წინ აღუდგეს თანხის გადახდას, თუ იგი შიშობს, რომ თანხა არ იქნება გამოყენებული ნივთის აღსადგენად. იმ შემთხვევაში თუ ირკვევა, რომ მესაკუთრე ვერ ასრულებს ნივთის მოვლის მოვალეობას, კრედიტორს უფლება აქვს, მოითხოვოს მმისთვის ნივთის სამართავად გადაცემა. გადაწყვეტილებას ასეთი მოთხოვნის შესახებ იღებს სასამართლო.⁸⁵

რას შეიცავს იპოთეკის მოწმობა?

- იპოთეკის მოწმობა შეიცავს:
- სათაურში აღნიშვნას „იპოთეკის მოწმობა“; ვვ ბ
- იპოთეკარის სახელსა და მისამართს;
- მოვალის სახელსა და მისამართს;
- უძრავი ნივთის მესაკუთრის სახელსა და მისამართს;
- იპოთეკით დატვირთული ქონების სარეგისტრაციო კოდს, იპოთეკის საგნის მისამართს;
- აღნიშვნას იპოთეკის მოწმობის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ, შესაბამისი რეკვიზიტების მითითებით;
- მითითებას იმის თაობაზე, არის თუ არა იპოთეკის საგანი ან მისი ნაწილი დატვირთული სხვა იპოთეკით ან სხვა სანივთო ან ვალდებულებითი უფლებით;
- იპოთეკის ხელშეკრულების შედგენის ადგილსა და თარიღს;
- უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოცულობას;
- იპოთეკის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების ვადას, ხოლო თუ ვალდებულება ნაწილ-ნაწილ უნდა შესრულდეს, – მისი შესრულების ვადებს;
- იპოთეკის მოწმობის გაცემის თარიღს.⁸⁶

იპოთეკის მოწმობის ნამდვილობა დასტურდება საჯარო რეესტრის ბეჭდით. ზემოაღნიშნულ მოთხოვნათა დარღვევა იწვევს იპოთეკის მოწმობის ბათილობას. აქვე მინდა ავღნიშნო, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 289² მუხლის მეორე ნაწილში, რომ იპოთეკის მოწმობა ნამდვილობა დასტურდება საჯარო რეესტრის ბეჭდით, როდესაც ბეჭედი, როგორც საჯარო რეესტრის ნამდვილობის რეკვიზიტი ამოღებულია სარეგისტრაციო ბრუნვიდან, შესაბამისად გამონაკლისის სახით, ვერ მოხდება მისთვის სავალდებულო ძალის მინიჭება, რაც

⁸⁵ გ.თუმანიშვილი, ლექციათა კურსი კერძო სამართალში, თბ 2010, გვ 179

⁸⁶ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, თბ 1997, მუხლი 282²

მიუთითებს საკანონმდებლო ცვლილებების აუცილებლობაზე.⁸⁷

მიუხედავად იმისა რომ იპოთეკის მოწმობას უნდა მოეხდინა იპოთეკის უფლების დადგენისა გადაცემის გამარტივება, ის მაინც ვერ განთავისუფლდა წიგნისმერი იპოთეკისთვის დადგენილი საკანონმდებლო მოთხოვნისაგან, რის საფუძველზეც მანდ ვერ გაუწია კონკურენცია ისეთ დოკუმენტს, როგორცაა საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული ამონაწერი. საჯარო რეესტრი, სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში, თითოეული სარეგისტრაციო მოთხოვნის საფუძველზე ახდენს ამონაწერის შექმნა - განახლებას. ამონაწერი, როგორც ერთიანი დოკუმენტი, ინფორმაციას გვაწვდის საეგისტრაციო ობიექტზე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ. იმ ფუნქციას, რასაც კანონმდებელი იპოთეკის მოწმობას უკავშირდება, წარმატებით ასრულებს ამონაწერის სახით გაცემული დოკუმენტი.⁸⁸

6.3 იპოთეკის მოწმობა გერმანულ სამოქალაქო სამართალში

იპოთეკის მოწმობის დოკუმენტს არაერთი ევროპული კანონმდებლობა იცნობს. იპოთეკის მოწმობას მხარეთა შეთანხმებით გერმანულ სამართალში გასცემს საადგილმამულო წიგნის მწარმოებელი ორგანო, თუ მხარეთა შეთანხმებით გამოირიცხა იპოთეკის მოწმობის გაცემა, ასეთ შემთხვევაში ადგილი აქვს მხოლოდ რეგისტრირებულ იპოთეკას - ე.წ წიგნის იპოთეკა .

გერმანულ სამართალში ფასიანიანი ქალაქები ისეთი სახის დოკუმენტებია, რომელშიც გამოხატულია სამოქალაქო უფლება ისეთი სახით, რომ ფასიანი ქალაქის მფლობელობის ფაქტი უფლების განხორციელების წინაპირობაა. ფასიანი ქალაქი გერმანიის კანონმდებლობით უნდა აკმაყოფილებდეს შემდეგ კრიტერიუმებს:

- აუცილებლად უნდა იყოს შედგენილი წერილობითი ფორმით;
- გამოხატული უნდა იყოს სამოქალაქო უფლება;
- ფასიანი ქალაქის მეშვეობით შესაძლებელი უნდა იყოს უფლების განქოცილება, ასევე ფაქტის დადასტურებაც.⁸⁹

გერმანული სამოქალაქო კოდექსით იპოთეკის უფლება წარმოიშვება რეგისტრაციის მომენტიდან. ხოლო იპოთეკის მოწმობის (იპოთეკის სერთიფიკატის) გაცემას, გსკ-ის 116 პარაგრაფის პირველ ნაწილში კანონმდებელმა გააკეთა შემდგომი ჩანაწერი „იპოთეკაზე გაცემა

⁸⁷ ე.ზარნაძე, ფასიანი ქალაქის იურდიული ბრუნვა, თბ.,2003, გვ 31

⁸⁸ თ. შოთაძე, იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბ.,2011, გვ 345-347

⁸⁹ თ. შოთაძე, იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბ.,2011, გვ,154-155

იპოთეკის სერთიფიკატი“, ხოლო მისი გაცემის გამორიცხვისათვის საჭიროა კრედიტორსა და მესაკუთრეს შორის შეთანხმება და საადგილმამულო რეესტრში რეგისტრაცია. იპოთეკის მოწმობას, რომელსაც გასხემს მარეგისტრირებელი ორგანო, როგორც წესი გადაეცემა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს.⁹⁰

გსკ-ის 1117ე პარაგრაფის მე- 2 ნაწილის შესაბამისად, იპოთეკის სერთიფიკატის გაცემა შეიძლება შეიცვალოს შეთანხმებით, რომლის თანახმად კრედიტორს შეუძლია თავად აიღოს მარეგისტრირებელი ორგანოდან იპოთეკის სერთიფიკატი. ამ გზით ხდება იპოთეკის დასაჩარება, რომლის არსებობა დასტურდება იპოთეკის მოწმობით, კრედიტორი ამ ყოველივეს მოიპოვებს მხოლოდ მაშნ თუ არსებობს შესაბამისი ჩანაწერი და ძალაში მყოფი მოთხოვნა, თუ მხარეთა შეთანხმებით მარეგისტრირებელი ორგანოს მხრიდან არ მოხდა იპოთეკის მოწმობის აღება, იპოთეკის საფუძველზე გაცემული მოწმობა ასრულებს მხარეთა დაცვის ფუნქციას, ვინაიდან მოწმობის დაბრუნება ხდება მხოლოდ მაშინ , როდესაც სესხი სრულად იქნება დაბრუნებული. ასეთ დროს კრედიტორი თავიდან იცილებს საშიშროებას ისე გასცეს სესხი, რომ არ მიიღოს იპოთეკური უზრუნველყოფა, ხოლო მოვალე დაცულია თავის მხრივ იმით, რომ კრედიტორი ვერ განკარგავს რეგისტრირებულ იპოთეკას, რადგან არ გააჩნია უფლებამოსილება.⁹¹

თავი VII. კვლევის შედეგები

⁹⁰ გერმანული სამოქალაქო კოდექსი, თბ 2014, პარაგრაფი 1116

⁹¹ იქვე, პარაგრაფი 1117 ის მეორე ნაწილი

ჩემი ნაშრომის კვლევის ყოველი თავი დაწერილია თეორიულ მასალაზე დაყრდნობით, რომელთა გაანალიზებით, მივედი საბოლოო შედეგამდე. თემის დასაწყისში მიმოვიხილავ გამოყენებულ ყველა ლიტერატურას, რომელიც დამეხმარა ჩემი კვლევა ყოფილიყო სრულყოფილი. შემდგომი თავი ეხება ისტორიულ კვლევის მეთოდით განხილულ იპოთეკის წარმოშობის ისტორიას, იპოთეკა რომისა და და ძველ ქართულ სამართალში. იპოთეკის უფლების მნიშვნელობის გააზრება წარმოუდგენელია მისი ისტორიული მიმოხილვის გარეშე.

მომდევნო თავში განხილული იპოთეკის ცნება, არსი და მნიშვნელობა ქართულ კანონმდებლობაში, კონტინენტური ევროპის კერძო სამართლის სისტემის გავლენით იპოთეკის უფლება დამკვიდრდა, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, სანივთო უფლება. როდესაც ჩვენ გავიზიარებთ იპოთეკის ცნებას, ის შესაძლებლობას გვაძლევს ანალიზი გავუკეთოთ იმ პრინციპებს, რომლებიც საფუძვლად დაედო იპოთეკის როგორც უფლებისა და როგორც საკანონმდებლო კონცეფციას.

შედარებითი ანალიზის მეთოდით განვიხილავთ მომდევნო თავსა და მის ქვეთავებში, იპოთეკის ინსტიტუტის სამართლებრივ ბუნებას საქართველოს სამოქალაქო კოდექსს და გერმანულ სამოქალაქო კოდექსს შორის.

მომდევნო თავში და ქვეთავებში კი, შედარებით -სამართლებრივი და სასამართლო პრაქტიკაზე დამყარებული კვლევა გამოვიყენე, რომლის მიზანს წარმოადგენს კანონმდებლობასა და პრაქტიკაში არსებული ხარვეზების გამოვლენა და პრობლემის გადასაჭრელად რეკომენდაციის სახით ოპტიმალური გზის შეთავაზება, რომლებსაც უფრო დეტალურად დასკვნის სახით.

კვლევის შედეგად აღმოჩნდა სამართლებრივი პრობლემები ესენია, უძრავი ნივთის ცნების მიმართ ქართულ კანონმდებლობაში მრავალი სხვადასხვა მიდგომა არსებობს. ამასთან, გირვანობის და იპოთეკის ხელშეკრულების ერთმანეთისგან გამიჯვნა სამოქალაქო სამართლებრივ ურთიერთობებში დღემდე პრობლემად ჩნდება, იპოთეკის მოწმობისა და საჯარო რეესტრის კონკურენციის საკითხი დაზუსტებასა და სამართლებრივ რეგულაციას მოითხოვს, ასევე სამოქალაქო კოდექსში მითითებულ ხანდაზმულობის ვადებს, სესხის ხელშეკრულებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობის სამ წლიანი ვადა, ხოლო უძრავ ნივთთან სახელშეკრულებო მოთხოვნებისას ვრცელდება 6 წლიანი ხანდაზმულობის ვადა. სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების გამოტანის დროს, ეს განსხვავებები დიდი პრობლემას იწვევს. ამიტომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში აუცილებლად უნდა დაემატოს ნორმა, რომელიც განმარტავს იპოთეკის ხანდაზმულობის ვადას.

დასკვნა

დასკვნის საფუძველზე შეიძლება ითქვას, რომ საკანონმდებლო ნორმები, რომლებიც ეხება იპოთეკას მრავალი ცვლილება განიცადა, თუმცა იგი კვლავ საჭიროებს კიდევ უფრო დახვეწას, რომ მიიღოს სრულყოფილი სახე. იპოთეკას დიდი მნიშვნელობა აქვს, როგორც პრაქტიკული ისე სამართლებრივი თვალსაზრისით. ქართული კანონმდებლობა და სასამართლო პრაქტიკა დიდ გარკვეული სახის უზუსტობებს და ხარვეზებს შეიცავს.

უძრავი ნივთის ცნების მიმართ ქართულ კანონმდებლობაში მრავალი სხვადასხვა მიდგომა არსებობს, ამიტომ მნიშვნელოვანია გაკეთდეს ზუსტი ჩანაწერი, თუ რომელი უძრავი ნივთები უნდა წარმოადგენდეს იპოთეკის ობიექტს, ამიტომ იპოთეკით უნდა დაიტვირთოს განსაზღვრული უძრავი ნივთები.

იპოთეკის ნორმების ჩამოყალიბება, ჯერ კიდევ რომში დაიწყო და მისი სრულყოფილება დღემდე გრძელდება. ისტორიული მეთოდის კვლევის საფუძველზე გამოჩნდა, რომ გირვანობის და იპოთეკის ხელშეკრულების ერთმანეთისგან გამიჯვნა რთულად ხდებოდა, მართალია იპოთეკა უძრავ ნივთებს არეგულირებს და გირვანობა მოძრაობს, ამ მნიშვნელოვანი განსხვავების მიუხედავად მათი ერთმანეთზე არევა მაინც ხდება, რაც გამოწვეულია საზოგადოების ნაკლები ინფორმირებულობით.

სასამართლო პრაქტიკის გაცნობის და შესწავლის შედეგად აღმოჩნდა, რომ ხშირ შემთხვევაში კრედიტორები წარადგენენ სარჩელს სასამართლოში, ერთ ერთი მნიშვნელოვანი მოთხოვნით, რომელიც ეხება მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებული უძრავი ქონების რეალიზაციას. ასევე სასამართლო პრაქტიკამ კიდევ ერთი მნიშვნელოვანი პრობლემაზე გამემახველებინა ყურადღება, რომელიც ეხება ხანდაზმულობის ვადას, კანონმდებლობიდან გამომდინარე სესხის ხელშეკრულებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობის სამ წლიანი ვადა, ხოლო უძრავ ნივთთან სახელშეკრულებო მოთხოვნებისას ვრცელდება 6 წლიანი ხანდაზმულობის ვადა. სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების გამოტანის დროს, ეს განსხვავებული ხანდაზმულობის ვადა დიდი პრობლემას იწვევს. ამიტომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში აუცილებლად უნდა დაემატოს ნორმა, რომელიც განმარტავს იპოთეკის ხანდაზმულობის ვადას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის და გერმანიის კოდექსის ერთმანეთის შედარებისას აღსანიშნავია რამოდენიმე გარემოება, გარკვეული დონით მსგავსია იპოთეკის შინაარსი, მაგრამ განსხვავება იპოთეკის სახეებშია გერმანული კანონმდებლობა დეტალურად აღწერს იპოთეკის

სახეებს, სადაც ითვალისწინებს იპოთეკის ერთი სახის გარდაქმნას მეორე სახის იპოთეკად, ხოლო რაც შეეხება ჩვენს კანონმდებლობას, საჯარო რეესტრის ამონაწერში არ არის მითითებული იპოთეკის რომელ სახეზე გვაქვს საუბარი და იგი ერთიანი სახელწოდებით „იპოთეკა „ არის მითითებული. ამიტომ უნდა მოვიდეს სარეგისტრაციო პრაქტიკასთან შესაბამისობაში, ამიტომ სამოქალაქო კოდექსში უნდა გაუქმდეს იპოთეკის სახეებად კლასიფიკაცია და ჩამოუყალიბდეს ერთიანი სახით.

იპოთეკა, კანონის შესაბამისად იურიდიულ ძალას იძენს, მხოლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შედეგად, ამიტომ ჩემი აზრით უფლების რეგისტრაცია აუცილებელია, ამით არა მარტო უფლების არსებობას აღნიშნავს, არამედ ეს აძლევს საშუალებას მესამე პირს იყოს უფრო მეტად ინფორმირებული უძრავ ქონებაზე უფლების არსებობის შესახებ, ხოლო რაც შეეხება იპოთეკის მოწმობას, მისი დარეგისტრირების აუცილებლობა უნდა იყოს ჩაწერილი კანონში, მხოლოდ ასეთ ჩანაწერის გაკეთების შემდგომ უნდა იძენდეს იურიდიულ ძალას.

განხორციელებულმა რეგულაციებმა იპოთეკის მარეგულირებელ ნორმებში სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების დასაფარად, ხელშეკრულების მხარეები იძულებულიები გახდნენ მიემართათ თავლთმაქცური გარიგებისთვის. განხორციელებული რეგორმების შემდეგ განსაკუთრებით გახშირდა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება გამოსყიდვის უფლებით.

ასევე მნიშვნელოვანია გაიზარდოს სარეგისტრაციო განაცხადის მნიშვნელობა, რომლის შევსება მოხდება ელექტრონულ ფორმატში, რომელიც დაადასტურებს ხელშეკრულების დადების ფაქტს ასევე მოიცავს ყველა მნიშვნელოვან დოკუმენტაციას, რომელიც აისახება საჯარო რეესტრის ელექტრონულ ფორმატში და სარეგისტრაციო განაცხადი შემუშავდეს ბლანკის ფორმის უფლების დამდგენი დოკუმენტი რომლიც აისახება ინფორმაცია, რომელსაც არსებითი მნიშვნელობა აქვს რეგისტრაციისთვის.

სასამართლო პრაქტიკის გაცნობის შემდგომ, შეიძლება ითქვას, რომ 2018 წლის ცვლილებებმა რეგისტრაციის მიმართულებით, გამოიწვია თავლთმაქცური გარიგების დადების მნიშვნელოვანი ზრდა, რომლის მიხედვით იპოთეკის ხელშეკრულების გადაფარვა ხდება. სასამართლომ გააკეთა მნიშვნელოვანი განმარტება, რომ გამოიყენება დაფარული გარიგების წესები, თავლთმაქცური გარიგების დროს. საქართველოს კანონმდებლობაში ამასთან დაკავშირებით უნდა გამკაცრდეს რეგულაციები.

ჩემს მიერ სამაგისტრო ნაშრომში ასევე განხილულ იქნა სეკვესტრის ინსტიტუტი, ჩემი აზრით ქართულ კანონმდებლობაში თუ გაკეთდება შესაბამისი ჩანაწერი, რომ მარტო კრედიტორს არ ქონდეს სასამართლოსადმი მიმართვის უფლება ნივთის იძულებით მიმართვასთან

დაკავშირებით, არამედ მოვალესაც მიეცეს შესაძლებლობა, ამით მოხდეს დაბალანსება კრედიტორისა და მოვალის უფლებების, ყველაზე მნიშვნელოვანი ამ ცვლილებებით მოვალე შეძლებს შეინარჩუნოს უძრავი ქონება და ასევე შეძლოს კრედიტორის დაკმაყოფილება.

გარდა ზემოაღნიშნული ხარვეზებისა, აზრთა სხვადასხვაობას ვაწყდებით ნოტარიუსის მიერ გაცემულ სააღსრულებლო ფურცელთან მიმართებაში. გარკვეული ნაწილი ფიქრობს, რომ კანონმდებლობით ნოტარიუს უნდა შეეზღუდოს სააღსრულებლო ფურცლის გაცემის უფლება, ხოლო ნაწილი ფიქრობს, რომ თუ სანოტარო მოქმედებისთვის დადგენილი იქნება მაღალი სტანდარტები ნოტარიუს უნდა შეეძლოს გასცეს სააღსრულებლო ფურცელი. ჩემი აზრით კანონმდებლობით მკაცრად უნდა შეზღუდოს. ჩემი აზრით ხშირად უნდა მოხდეს ნოტარიუსების გადამზადება, რადგან სააღსრულებლო ფურცელში არსებულ ხარვეზების გამო, ხშირად პრობლემების წინაშე დგებიან იპოთეკარები, რომ ხელი ეშვებათ დაიკმაყოფილონ მოთხოვნა, ასევე შეიძლება დაირღვეს მოვალის უფლება და მოთხოვნის მოცულობა უფრო მეტი იყოს ვიდრე რეალურად არის.

გამოყენებული ლიტერატურა

1. თ. შოთაძე, სანივთო სამართალი, სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის, თბილისი

2014

2. თ. შოთაძე, „იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბილისი 2012
3. ლ.ჭანტურია, „კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი“, თბილისი 2012
4. ბ. ზოიძე „ ქართული სანივთო სამართალი“ , თბილისი 2003
5. თ.ზარანდია, თ ჯუღელი „ მოძღვრო ნივთით მოთხოვნის უზრუნველყოფა ქართულ სამართალში, თბილისი 2015
6. ზ. ჭეჭელაშვილი, „სანივთო სამართალი“, თბილისი 2014
7. ლ.ჭანტურია, საქართველოს სამოქალაქო სამართლის საფუძვლები ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში (ავტორთა კოლექტივი)
8. ავტორთა კოლექტივი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, სანივთო (ქონებრივი) თბილისი 2018.
9. . ავტორთა კოლექტივი., „ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები წიგნი II სანივთო (ქონებრივი) სამართალი , თბილისი 1999.
10. ბ. ზოიძე „სანივთო სამართალი“, თბილისი 1999.
11. გ.თუმანიშვილი, „შესავალი საქართველოს კერძო სამართალში“, თბილისი 2012
12. დ.სუხიტაშვილი, „ საქართველოს სანოტარო სამართალი“, თბილისი 2002
13. დ.დამუკაშვილი „სანივთო სამართალი (ლექციათა კურსი)“, თბილისი 2007.
14. ლ.ჭანტურია, ლ. საკუთრება, როგორც კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თბილისი 1999

ნორმატიული აქტები

1. საქართველოს კონსტიტუცია;
2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;

3. საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“;
4. საქართველოს კანონი „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“;
5. საქართველოს კანონი „ნოტარიატის შესახებ“;
6. საქართველოს კანონი „ფასიანი ქაღალდების ბაზრის შესახებ“;
7. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანება „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსრუქციის დამტკიცების თაობაზე“; 78
8. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის №21 ბრძანება „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმების, წესისა და პროცედურების დამტკიცების შესახებ

სასამართლო პრაქტიკა:

1. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის, 2011 წლის 3 ოქტომბრის Nას-285-269-2011 გადაწყვეტილება, <http://www.supremecourt.ge/ganmartebebi/> (ბოლო ნახვა: 15.06.2021).
2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2007 წლის 3 ოქტომბრის N ას-555-896-0 გადაწყვეტილება, <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx> (ბოლო ნახვა: 15.06.2021).
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის, 2019 წლის 31 მაისს Nას-405-2019, გადაწყვეტილება, <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx> ბოლო ნახვა: 15.06.2021
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის, 2009 წლის 20 ოქტომბრის Nას-405-2019, გადაწყვეტილება, <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx> (ბოლო ნახვა: 15.06.2021

ვებ-გვერდები

1. <https://matsne.gov.ge>
2. <http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/aqtebi13.pdf>
3. [National Bank Of Georgia \(nbg.gov.ge\)](http://nbg.gov.ge)

4. <https://www.notary.ge/index.php?id=174&lang=geo>
5. <https://napr.gov.ge/p/306>
6. <https://info.parliament.ge/file/1/BillReviewContent/129794>