

კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტი



ნინო ბერიშვილი

იპოთეკის ძირითადი სამართლებრივი ასპექტები და მასთან  
დაკავშირებული პრობლემები ქართულ სასამართლო  
პრაქტიკაში

სამართლის სამაგისტრო საგანმანათლებლო პროგრამა

სამაგისტრო ნაშრომი შესრულებულია სამართლის მაგისტრის  
აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად

ხელმძღვანელი: ნანა ყურუა  
კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტის  
სამართლის ფაკულტეტის ასოცირებული პროფესორი

თბილისი

2019

## ანოტაცია

სამოქალაქო სამართლებრივ ურთიერთობებში, დიდი მნიშვნელობა ენიჭება მოთხოვნის უზრუნველყოფის ერთ-ერთ საშუალებას, იპოთეკას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ძალაში შესვლიდან დღემდე იპოთეკის ინსტიტუტმა მნიშვნელოვანი ცვლილებები განიცადა. ნაშრომის აქტუალურობა განისაზღვრება იმით, რომ განვიხლავ იპოთეკასთან დაკავშირებულ ძირითად პრობლემებს და ცვლილებებს, რომლის მიხედვითაც, შეიცვალა უძრავ ნივთზე იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის წესი.

განვითარების გზა, რომელიც იპოთეკასთან დაკავშირებულმა სამართლებრივმა ნორმებმა განიცადა მნიშვნელოვანი ანალიზის განხორციელების შესაძლებლობას გვაძლევს. იპოთეკის ცნების, არსის და მნიშვნელობის განსაზღვრით დგინდება ამ ინსტიტუტის დანიშნულება სამოქალაქო სამართალში, უფრო კონკრეტულად კი სანივთო სამართალში, რაც იპოთეკის პრობლემას უფრო საინტერესოს და აქტუალურს ხდის. კვლევა განხორციელებულია გერმანიისა და საფრანგეთის კანონმდებლობასთან მიმართებაში, სადაც უკეთ გამოიკვეთება იპოთეკის აქსესორული ბუნება და თავისებურებები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, უცხო ქვეყნის კანონმდებლობასთან შედარებით-სამართლებრივი ანალიზის მეთოდის მოშველიებით, საკანონმდებლო ცვლილებების განხილვით, სტატისტიკური მონაცემების ანალიზით და სასამართლო გადაწყვეტილებებში წარმოჩენილი პრობლემების შეჯამებით, შემუშავებული მაქვს რეკომენდაციები, რაც უკეთ წარმოაჩენს იპოთეკასთან დაკავშირებულ პრობლემატიკას სასამართლო პრაქტიკასთან მიმართებით.

Main legal aspects and related problems of the mortgage in Georgian  
judicial practice

**Annotation**

In civil legal relations, mortgage, one of the means of providing a demand, is granted great importance. The Mortgage Institute has undergone substantial changes since the entry into force of the Civil Code of Georgia. The actuality of the paper is determined by the fact that I will discuss the main problems and modifications related to the mortgage, according to which the rule of registration of mortgage right on the real estate had been changed.

The path to development, which has been followed by legal norms relating to the mortgage, gives us an opportunity to make a significant analysis. With the definition of the essence and significance of the mortgage concept, the importance of this institution in the civil law is established, more specifically in the property law, which makes the mortgage problem more interesting and topical. The research is implemented in relation to German and French laws, where the hypothetical nature and characteristics of the mortgage are determined better.

Based on the above-mentioned, I have developed recommendations for better reviewing of mortgage-related problems towards court practice by using legislative analysis with comparing to foreign countries legislation, reviewing the legislative amendments, analyzing the statistical data and summarizing the problems presented in court decisions.

## სარჩევი

შესავალი .....	6
თავი I. იპოთეკის წარმოშობის ისტორიული მიმოხილვა.....	9
1.1. იპოთეკა რომის სამართალში .....	9
1.2. იპოთეკა ძველ ქართულ სამართალში.....	11
1.3. იპოთეკა საბჭოთა და პოსტსაბჭოურ საქართველოში. ....	13
თავი II. იპოთეკის ცნება და სახეები (შედარებით-სამართლებრივი ანალიზი)....	18
თავი III. იპოთეკის რეგისტრაციის წესი და მასთან დაკავშირებული თავისებურებები. ....	31
3.1. იპოთეკის რეგისტრაციის წესი საჯარო რეესტრში.....	31
3.2. სახელმწიფოს მიერ პრივატიზებულ ქონებაზე, სახელმწიფოს სასარგებლოდ არსებული ვალდებულებების/იპოთეკის გადაყოლების/გაუქმების წესი. ....	41
თავი IV. იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საშუალებები (პრობლემატიკა და სასამართლო პრაქტიკის ანალიზი).....	44
დასკვნა .....	59
გამოყენებული ლიტერატურა.....	64
დანართი N1.....	68
დანართი N2.....	69

## ნაშრომში გამოყენებული აბრევიატურები:

იხ. -იხილეთ

ა.შ. - ასე შემდეგ

გვ. - გვერდი

ე.წ. - ეგრეთ წოდებული

მაგ. - მაგალითად

გამომ. - გამომცემლობა

სკ. - სამოქალაქო კოდექსი

სსკ. - საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი

სსსკ.- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი

სსიპ. - საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

## შესავალი

სამოქალაქო სამართლის მეცნიერებაში ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი ადგილი უჭირავს სანივთო სამართალს, უფრო კონკრეტულად კი იპოთეკას. ამ ინსტიტუტის მომწესრიგებელი ნორმები საუკუნეების განმავლობაში განიცდიდა ცვლილებას.

XXI საუკუნეში იპოთეკასთან დაკავშირებულმა პრობლემატიკამ კიდევ უფრო მეტი აქტუალობა შეიძინა, რაც უპირველეს ყოვლისა გამოწვეულია სამოქალაქო ბრუნვაში უძრავი ქონების მნიშვნელობით. ასევე, საზოგადოების საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების იპოთეკის საგნად, მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებითა და სახელმწიფო კონტროლის გაძლიერებით, რაც გამოიწვია კანონში 2018 წელს განხორცილებულმა ცვლილებებმა.

იპოთეკის, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალების სამართლებრივი მდგომარეობის მარეგულირებელი ნორმების ცვლილებების მიუხედავად, დღეისთვის მოქმედი სამართლებრივი მექანიზმი არასრულყოფილად აწესრიგებს მასთან დაკავშირებულ საკითხებს. წლების განმავლობაში დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებები კანონში შესული ცვლილებებისა და სარეგისტრაციო წარმოების სახეცვლილების შედეგად პრობლემებს იწვევს, როგორც იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეების, ისე სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს“, სსიპ „აღსრულების ეროვნული ბიუროსა“ და სხვა ორგანოებისათვის.

საკვლევი თემის მიზანია შევისწავლო, როგორ ჩამოყალიბდა იპოთეკის ინსტიტუტი, რა პრობლემები იჩენს თავს პრაქტიკაში და შესაბამისად, როგორ უნდა მოხდეს მისი აღმოფხვრა, ისე რომ დაცული იყოს, იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეების უფლებები. ამისათვის კი საჭიროა სტატისტიკური მონაცემების მოძიება და დამუშავება, სასამართლო პრაქტიკის საფუძვლიანი შესწავლა და შედარებით-სამართლებრივი ანალიზის გაკეთება, უცხო ქვეყნის კანონმდებლობასთან. შედარება წარმოაჩენს იმ პრობლემური საკითხების

გადაჭრის გზებსა და მიდგომებს, რომლის გათვალისწინების შემთხვევაშიც შესაძლებელი გახდება იპოთეკასთან დაკავშირებული ნორმების სრულყოფა.

კვლევის პროცესში დავრწმუნდი, რომ აღნიშნულ საკითხზე, მიუხედავად არაერთი კვლევისა და ცვლილებებისა მაინც არსებობს ხარვეზები. საჭიროა განისაზღვროს რა პრობლემები იჩენს თავს იპოთეკასთან დაკავშირებით პრაქტიკაში? და როგორ შეიძლება აღმოიფხვრას აღნიშნული პრობლემები?

კვლევის საგანს წარმოადგენს იპოთეკასთან დაკავშირებული ძირითადი პრობლემების განსაზღვრა და საკანონმდებლო რეკომენდაციების შემუშავება.

იპოთეკის წარმოშობა და მისი მარეგულირებელი ნორმების შემუშავება ჯერ კიდევ რომის სამართლიდან იღებს სათავეს. უამრავი მეცნიერული კვლევა და ნაშრომია ამ თემაზე დამუშავებული, არამარტო ქართველი, არამედ უცხოელი მეცნიერების მიერ. თუმცა, მიუხედავად ამისა, მაინც არის ხარვეზები, რომელიც წარმოიშობა ერთის მხრივ, იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეებს შორის და მეორეს მხრივ იმ სტრუქტურებში, რომელიც უშუალოდ დაკავშირებულია იპოთეკის რეგისტრაციასთან და იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციასთან. XXI საუკუნეში ახალი ტექნოლოგიების დანერგვამ, კანონმდებლობაში განხორციელებულმა ცვლილებებმა და ქვეყნის განვითარებამ განაპირობა აღნიშნული საკითხის კვლევის აუცილებლობა.

იპოთეკასთან დაკავშირებული ძირითადი საკითხების გამოყოფით გამოჩნდება, რა მნიშვნელობა აქვს სამართლის ამ ინსტიტუტს ქვეყნის განვითარებისა და ეკონომიკური სტაბილურობისათვის. ასევე გამოჩნდება ის ძირითადი პრობლემები, რომელიც ქართული კანონმდებლობის წინაშე დგას და რა გზებითაა შესაძლებელი ამ პრობლემების აღმოფხვრა. იპოთეკის აქტუალობა ნათლად გამოჩნდება სტატისტიკური მონაცემებით, რომელიც გამოთხოვილ იქნა სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან“ და სსიპ „აღსრულების ეროვნული ბიუროდან.“

აღნიშნულ საკითხს ძირითადად აქვს პრაქტიკული მნიშვნელობა, ვინაიდან, სწორედ პრაქტიკაში არსებული დავების შედეგად ხდება აღნიშნული

პრობლემის წინა პლანზე წამოწევა, რაც იწვევს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის შეფერხებას.

ნაშრომი შედგება ანოტაციის, შესავლის, ძირითადი ნაწილის, რომელიც მოიცავს ხუთ თავსა და ხუთ ქვეთავს, დასკვნისგან. მას ასევე თან ერთვის გამოყენებული ლიტერატურა და დანართები, რომელშიც მოცემულია გამომთხოვილი საჯარო ინფორმაცია.

# თავი I. იპოთეკის წარმოშობის ისტორიული მიმოხილვა

## 1.1. იპოთეკა რომის სამართალში

რომის სამართალი იპოთეკას განიხილავდა, როგორც გირავნობის ერთ-ერთ ფორმას. რომში იგი ჩამოყალიბებული უნდა ყოფილიყო აღმოსავლური სამართლის, კერძოდ, საბერძნეთისა და ეგვიპტის სამართლის გავლენით. ამაზე მეტყველებს ტერმინ იპოთეკის ბერძნული წარმომავლობა. ეს ტერმინი შემოიღო არქონტმა სოლონმა ჩვენს წელთაღრიცხვამდე მე-6 საუკუნეში, კერძოდ, 594 წელს მან განახორციელა რეფორმები. სოლონმა შემოიღო წესი, რომლის მიხედვითაც მოვალის მამულზე, სასაზღვრო მიჯნაზე, იდგმებოდა ბოძი და მასზე კეთდებოდა წარწერა, რომ ეს მამული ემსახურება მოთხოვნის უზრუნველყოფას. ასეთ ბოძს დაერქვა იპოთეკა („hypotheca“), რაც საყრდენს, ბოძკინტს ნიშნავს. იპოთეკის თვისება ის იყო, რომ უზრუნველყოფის ობიექტზე მფლობელობა ისევ მოვალის ხელში რჩებოდა და არ გადადიოდა კრედიტორის განკარგულებაში. იპოთეკის საგანს შეადგენდა, როგორც მოძრავი, ისე უძრავი ქონება. თავდაპირველად, მოგირავნეს არ ჰქონდა გირაოს გაყიდვის უფლება. მას მხოლოდ ნივთის ჭერა შეეძლო ვალის გადახდამდე. იმპერიის პერიოდში, შეიძინა მოგირავნემ ნივთის გასხვისების უფლება.<sup>1</sup>

იპოთეკის უფლებამ იპოვა შემზადებული ნიადაგი, რამდენადაც რომში ქირავნობის ხელშეკრულებებით უკვე დიდიხნის განმავლობაში მყარდებოდა ურთიერთობები, რომელიც ძალიან ახლოს იყო იპოთეკასთან. კატონ უფროსი (დაახ. ძვ.წ. 200 წელი) თავის ხელნაწერებში სოფლის მეურნეობის შესახებ აცხადებდა, რომ ზეთის ბაღების ქირის გადახდისას ხელშეკრულებაში დაემატებინათ შემდეგი პუნქტი: სანამ საფასური ბოლომდე არ იქნება გადახდილი, ინვენტარი, დამქირავებელს ნაკვეთზე გირავნობის საგნად ჩაითვლება.<sup>2</sup>

ამგვარად, დამქირავებელი ვალდებულია გადაიხადოს (შეიტანოს) საფასური, რაც უზრუნველყოფილია გირავნობით. გირავნობა რჩებოდა მოვალის

<sup>1</sup> ზოიძე, ბ. „ქართული სანივთო სამართალი“, გამომცემლობა: „მეცნიერება“, თბილისი 2003, გვ. 327-328.

<sup>2</sup> Новицкий И.Б, Перететский, ИС., „римское частное право,“ Зерцало- Мб, Москва 2012 г., , 356-357.

განკარგულებაში. იგი უზრუნველყოფილი იყო შემდეგი სანქციით: ინვენტარი არ უნდა იქნეს გატანილი ნაკვეთიდან. მისი წაღების შემთხვევაში იგი ხდება ნაკვეთის მეპატრონის საკუთრება.

ხელშეკრულების ასეთი პუნქტი ქირავნობის საფასურის გადახდისას იყო უმნიშვნელო. ეს თავისთავში გულისხმობდა, ან როგორც იურისტები ამბობენ, ის გარდაიქმნებოდა *natutalia negotii*.<sup>3</sup>

იპოთეკის აქსესორულობა ისტორიულად შეიქმნა იმისათვის, რომ ძირითადი ვალდებულებების უზრუნველყოფა მომხდარიყო, რომლის დაფარვაც იწვევდა იპოთეკის შეწყვეტას. ხოლო გირავნობის უფლება წყდებოდა შემდეგ შემთხვევებშიც: უზრუნველყოფის საგნის განადგურებით, კრედიტორის მიერ მოვალის ცალმხრივად ვალის გადახდისაგან განთავისუფლებით, როცა კრედიტორი და მოვალე ერთი და იგივე პირი აღმოჩნდებოდნენ და მაშინ, როდესაც ხანდაზმულობის ვადა იყო გასული.

რომის სამართალში იპოთეკის დანიშნულება, ის იყო, რომ მიეცა კრედიტორისთვის ის, რაზეც მას უფლება გააჩნდა. შესაბამისად რომის სამართალი იცავდა კრედიტორს, თუმცა არა ისე, რომ მისთვის რაიმე სახის მოგება მოეტანა.<sup>4</sup>

უნდა აღინიშნოს, რომ რომის სამართალში იპოთეკის მარეგულირებელი კანონმდებლობა სრულყოფილი არიყო. ფართოდ გავრცელებული იყო იპოთეკის ერთ-ერთი ფორმა, გენერალური იპოთეკა. კანონის სიმძიმის ძალით მოვალის მთლიანი ქონება უზრუნველყოფილი იყო სხვადასხვა პრივილეგირებული მოთხოვნით.<sup>5</sup>

გენერალური იპოთეკის უზრუნველყოფის მოთხოვნებს ეხებოდა: სასჯელის მოთხოვნები გირავნობის გადახდისას. ქორწინების დასრულების შემდეგ ცოლის მიერ მზითების მოთხოვნები. თანდათან გაიზარდა მთელი რიგი პრივილეგირებული მოთხოვნები. მაგ, სახლის რემონტის კრედიტის მოთხოვნა, დაკრძალვისთვის საჭირო ხარჯები და სხვა. თითოეულ უძრავ ქონებაზე

<sup>3</sup>Новицкий И.б, Перететский, ИС, „римское частное право,“ Зерцало- Мб, Москва 2012 г., 356-357.

<sup>4</sup> შოთაძე, თ. „იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება“, გამომცემლობა: „მერიდიანი,“ თბილისი 2012, გვ. 31.

<sup>5</sup>იქვე, გვ. 31.

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 ენდობოდა მოვალეს, როგორც პატიოსან ადამიანს. მაგრამ სამოქალაქო უფლებისთვის მონათმფლობელის სიტყვა არასაკმარისად საიმედო იყო. დასახმარებლად ითხოვდნენ სისხლის სამართლის სასჯელს: ვინც დაგირავებულ ნივთს მეორედ დააგირავებს, ასეთი პირი დაისჯება თაღლითობისთვის.<sup>6</sup>

მოვალე იმის მიუხედავად, რომ იგი ითხოვდა მის მიმართ ნდობას, როგორც მართალი ადამიანი, როცა საჭირო გახდებოდა ის არ ერიდებოდა, რომ ნებისმიერი საშუალება გამოეყენებინა: ნივთის ჩადებისას იგი აჩვენებდა ოქროს და ცვლიდა მას სპილენძით, ვალის გადახდისას კი ცდილობდა გამოეყენებინა ყალბი მონეტები. ასეთი მდგომარეობის არსებობისას არაა გასაკვირი, რომ რომელი კრედიტორი ნივთის დაგირავებისას ამჯობინებდა, ე.წ. თავდებობას, რომლის მიხედვითაც მოგირავნეს რეალური კრედიტი უზრუნველყოფილი იყო თავდებით.<sup>7</sup>

## 1.2. იპოთეკა ძველ ქართულ სამართალში

საქართველოში სავალო ურთიერთობის წარმოშობასთან ერთად ჩაისახა მისი უზრუნველყოფის გზებიც. ელინისტური ხანიდან ქართული სამართლის განვითარებაზე დიდ გავლენას ახდენდა ბერძნულ-რომანული სამართლის ძეგლები.<sup>8</sup> ამ ძეგლებს შორის „დიდი სჯულის კანონის“ ბერძნული დედანი ერთმანეთისგან განასხვავებდა ჩვეულებრივ „გირაოს“, „პიგნუს“ და „ჰიპოთეკას“. ქართულ თარგმანში კი „იპოთეკის შესატყვისი ტერმინი „დანადები“ გამოიყენებოდა.<sup>9</sup>

<sup>6</sup>Новицкий И.б, перететский, ИС „римское частное право, москва“ Зерцало- Мб, 2012 г, 363-364.

<sup>7</sup>იქვე. გვ. 364.

<sup>8</sup>Zimmermann Reinhard, The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition, 1996, .737.

<sup>9</sup> შოთაძე, თ. „იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება“, გამომცემლობა: „მერიდიანი“, თბილისი 2012, 31.

ძველ ქართულ სამართალში იპოთეკის ნაცვლად ვხვდებით გირავნობის ინსტიტუტს, რაც ფეოდალიზმის წინაქრისტიანული ხანიდან ჩნდება. საგირაო სესხმა განვითარების გრძელი გზა განვლო. მას იცნობდნენ ძველი აღმოსავლეთის, ანტიკური ქვეყნების, შუა საუკუნეების საკანონმდებლო ძეგლები. ფეოდალური ეპოქის საქართველოში, არსებობდა საგირაო სესხი. ჩვენამდე მოღწეულ წიგნებში საკმაოდ ხშირად ვხვდებით გირაოს ქვეშ სესხის აღებას. სესხი, როგორც წესი, ფეოდალური საზოგადოების მიერ იღებოდა სამომხმარებლო მიზნებისთვის. ასეთი სესხის დაბრუნების უზრუნველყოფა ხდებოდა არა მოგებით, არამედ უკვე სესხის ხელშეკრულების დადების მომენტში არსებული ქონებით. „საქართველოს ძველთაგან და ჩვეულებრივად ქართველ მეფეთა დროთა შემოდებულნი სჯულნის“ მე-7-12 მუხლები მიძღვნილია „გირაოთი აღებული ვალისათვის“. „გირაო“ სპარსული წარმომავლობის სიტყვაა. ივ. ჯავახიშვილის აზრით, „წინდი“ და „ნახუთევი“ იხმარებოდა. „წინდს სულხან-საბა ორბელიანი დაბადებაზე მითითებით განმარტავს, როგორც „ვალისთვის მძევალს.“<sup>10</sup>

გირავნობის ობიექტად შეიძლება იყოს ყოფილიყო ადგილ-მამული, დუქანი, პურის საცხობი, მარანი, წისქვილი, სახლი და სხვა. დოკუმენტებში ჩამოთვლილია სხვა სახის ნივთებიც, რომელთაც აგირავებდნენ და აგრეთვე შემოსავალიც. შემოსავლის დაგირავება არ უნდა იყოს რაღაც განსაკუთრებული, რადგან შემოსავალიც ქონებაა.<sup>11</sup>

განსაკუთრებულად აღანიშნავია ის გარემოება, რომ ზოგიერთი საეკლესიო ნივთი, რომელიც თითქოს არ უნდა გამხდარიყო გირავნობის ობიექტად, ასეთად გამხდარა (ხატი, ბისონი, გვირგვინი, ჯვარი და სხვა), რაც ქართული ეკლესიის მატერიალური ხელმოკლეობის შედეგია. ქრისტიანული ეკლესიის კანონებსა და ბიზანტიური საერთო სამართლის ძეგლებში თავდაპირველად გატარებული იყო ის თვალსაზრისი, რომ ეკლესიის ქონება ეს იგივეა, რაც ეპისკოპოსის ქონება. საეკლესიო კანონებით ეპისკოპოსს საეკლესიო ქონების გამგებლობა ისევე

<sup>10</sup> შოთაძე, თ. „იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება“, გამომცემლობა: „მერიდიანი“, თბილისი 2012, გვ. 32-33.

<sup>11</sup> იქვე, გვ. 34.

შეძლო, როგორც, მაგალითად, ეკლესიის მართვა-გამგებლობა. ხარვეზს წარმოადგენს, ის ჩანაწერი, რომლის მიხედვითაც, ეპისკოპოსის პირადი ქონება და საკუთრება განცალკევებული უნდა ყოფილიყო მის გამგებლობაში მყოფი კათედრის ქონებისგან.<sup>12</sup>

მსოფლიო საეკლესიო კრების გადაწყვეტილებით, აკრძალული იყო ძვირფასი საღვთისმსახურო ჭურჭლის ყოველგვარიგარესაეკლესიო გამოყენება, გარდა იმ შემთხვევისა, თუკი იგი ტყვეების დახსნის მიზნით იქნებოდა მოხმარებული. XIII-XIV საუკუნეების ბიზანტიაში გვხვდება მონასტრების დაგირავების შემთხვევებიც.<sup>13</sup>

მოსახლეობის დაბალ ფენებში გვიან შუა საუკუნეების საქართველოში, არსებობდა პრაქტიკა, რომლის მიხედვითაც, მამას სრული უფლება ჰქონდა შვილის დაგირავებისა.<sup>14</sup> ეს გამოწვეული იყო ფეოდალურ საზოგადოებაში უშუალო მწარმოებლების უმწეო ეკონომიკური მდგომარეობით და მას უმთავრესად სწორედ ამ მშრომელ და ეკონომიკურად ღარიბ წოდებაში ქონდა ადგილი. XVIII საუკუნის მიწურულში, იყო ისეთი შემთხვევები, როდესაც თავისუფალი ადამიანები იძულებული ხდებოდნენ არა მარტო შვილებისა და ოჯახის სხვა წევრები გაეყიდათ ყმად, არამედ საკუთარი თავიც.<sup>15</sup>

### **1.3. იპოთეკა საბჭოთა და პოსტსაბჭოურ საქართველოში.**

საქართველოში, საბჭოთა სამართლის მოქმედების ეპოქაში, საკუთრების უფლების შეზღუდვა და კერძო სამართლის არარსებობა გავლენას ახდენდა უზრუნველყოფის სამართალზეც. სსრკ-ის სსკ-ის 184-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების შესრულებას უზრუნველყოფდა: პირგასამტეხლო, გირაო<sup>16</sup> და

---

<sup>12</sup> შოთაძე, თ. „იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება“, გამომცემლობა: „მერიდიანი“, თბილისი 2012, გვ. 34.

<sup>13</sup> იქვე, გვ. 34-35.

<sup>14</sup> ნადარეიშვილი გ., „ქართული სამართლის ისტორიის საკითხები“, გამომცემლობა: „მეცნიერება“, თბ., 1979, გვ. 106.

<sup>15</sup> შოთაძე, თ. „იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება“, გამომცემლობა: „მერიდიანი“, თბილისი 2012, გვ. 35.

<sup>16</sup> გირავნობის მომწესრიგებელი ნორმები განსაზღვრულია სსრკ-ის სსკ-ის 187-196-ე მუხლებით.

თავდებობა, ბე, ხოლო სოციალისტურ ორგანიზაციებს შორის ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად გარანტია გამოიყენებოდა.

გირავნობა წარმოიშობოდა ხელშეკრულების ან კანონის ძალით. გირავნობის უფლებით შესაძლებელი იყო, კრედიტორის ნამდვილი მოთხოვნის უფლება უზრუნველყოფილიყო, რომელიც გირაოთი უზრუნველყოფილ კრედიტორს სხვა კრედიტორებთან უპირატესად აძლევდა მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას დაგირავებული ქონების ღირებულებიდან. გირავნობის საგანი არ შეიძლებოდა ყოფილიყო ნებისმიერი ქონება. უზრუნველყოფის მიზნით არ გამოიყენებოდა: სახელმწიფო საწარმოების შენობები, ნაგებობები, მოწყობილობები და სახელმწიფო ორგანიზაციების ძირითადი საშუალებები, ასევე კოლმეურნეობისა და სხვა კოოპერაციული ორგანიზაციებისა და მათი გაერთიანებათა საწარმოების კულტურულ-საყოფაცხოვრებო დაწესებულებების ქონება და სხვ.<sup>17</sup>

გირავნობის ხელშეკრულება უნდა გაფორმებულიყო წერილობითი ფორმით. რაც შეეხებოდა საცხოვრებელ სახლებსა და აგარაკებს, მათზე გირავნობის ხელშეკრულების დასადებად ვრცელდებოდა ქალაქსა და დაბაში მდებარე საცხოვრებელი სახლის ყიდვა-გაყიდვის ხელშეკრულების ფორმა.

სსრკ-ის სსკ-ის 192-ე მუხლის თანახმად, გირავნობის უფლება წარმოიშობოდა საცხოვრებელი სახლის მიმართ ხელშეკრულების რეგისტრაციის მომენტიდან, დანარჩენი ქონების მიმართ კი - მოგირავნისათვის ამ ქონების გადაცემის მომენტიდან, ხოლო, თუკი ეს ქონება გადაცემას არ ექვემდებარებოდა - ხელშეკრულების დადების მომენტიდან.<sup>18</sup>

193-ე მუხლის თანახმად, მოგირავნეს, რომელსაც გადაეცემოდა დაგირავებული ქონება, ვალდებული იყო ჯეროვნად მოეწოდებინა გირაოს საგნისთვის. კრედიტორი პასუხს აგებდა ამ გირავნობის საგნის დაკარგვის ან

<sup>17</sup> შოთაძე, თ. „იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება“, გამომცემლობა: „მერიდიანი“, თბილისი 2012, გვ. 36.

<sup>18</sup> იქვე. გვ. 37.

გაფუჭების შემთხვევაში, თუ კანონით ან ხელშეკრულებით სხვა რამ არ იყო გათვალისწინებული.<sup>19</sup>

სსრკ-ის სსკ-ი ითვალისწინებდა გირაოს საგნის რეალიზაციის რამდენიმე საშუალებას. 195-ე მუხლის თანახმად, კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილება შესაძლებელი იყო სასამართლოს, არბიტრაჟისა ან სამედიატორო სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე.

თუ დაგირავებული ქონების გაყიდვის შედეგად მიღებული თანხა არ იქნებოდა საკმარისი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, მაშინ მოგირავნეს უფლება ჰქონდა, თუ მათ შორის არსებული შეთანხმებით სხვა რამ არ იყო გათვალისწინებული, დანაკლისი თანხა მიეღო სხვა წესით მოვალის სხვა ქონებიდან. გირავნობის უფლება წყდებოდა:

- გირაოთი უზრუნველყოფილი ვალდებულების შეწყვეტით;
- დაგირავებული ქონების დალუპვის შემთხვევაში;
- მოგირავნის მიერ დაგირავებულ ქონებაზე საკუთრების უფლების ან მისი ოპერატიული მართვის უფლების მოპოვების შემთხვევაში.
- დაგირავებული ქონების იძულებით გაყიდვის შემთხვევაში.<sup>20</sup>

საცხოვრებელი სახლის გირავნობის უფლების შეწყვეტის შემთხვევაში, დაინტერესებული პირის მოთხოვნის საფუძველზე უნდა აღნიშნულიყო შეწყვეტის ფაქტი, იმავე რეესტრში სადაც წარმოიშობოდა გირავნობის უფლება. საბჭოთა პერიოდში, საქართველოში, კერძო საკუთრება არ არსებობდა. მიუხედავად ამისა, მაინც არსებობდა იმის ალბათობა, რომ გირავნობის ინსტიტუტი პროგრესულად განვითარდებოდა.<sup>21</sup>

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიღებამდე 1994 წლის 30 ივნისს მიღებულ იქნა საქართველოს რესპუბლიკის კანონი გირავნობის შესახებ, რომლითაც ხდებოდა იპოთეკასთან დაკავშირებული ურთიერთობების განსაზღვრა და რეგულირება. ეს კანონი განსხვავებულად აწესრიგებდა იპოთეკის გავრცელებული ობიექტის უზრუნველყოფის სახით გამოყენების

<sup>19</sup>შოთაძე, თ. „იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება,“ გამომცემლობა: „მერიდიანი,“ თბილისი 2012, გვ. 37.

<sup>20</sup>იქვე, გვ. 38.

<sup>21</sup>იქვე, გვ. 38.

საკითხს. კანონის 38-ე მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფის სახით გამოყენების შემთხვევაში გამოიყენებოდა ტერმინი გირავნობა. კანონის 39-ე მუხლით, მართალია მოცემული იყო იპოთეკის ცნება, თუმცა მისი ბუნდოვანი განსაზღვრებიდან გამომდინარე, ვერ ვადგენთ იმდროინდელი იპოთეკის ზუსტ კონცეფციას. „იპოთეკა არის საწარმოს შენობის, ნაგებობის ან მიწასთან უშუალოდ დაკავშირებული სხვა უძრავი ქონების შესაბამის მიწის ნაკვეთთან, ამ ნაკვეთის სარგებლობის უფლებასთან ერთად“. <sup>22</sup> ცნების შინაარსიდან გამომდინარე, ძნელია განვსაზღვროთ რისი თქმა უნდოდა ამ ჩანაწერით კანონმდებელს.

კანონი ითვალისწინებდა იპოთეკის ხელშეკრულების წერილობით ფორმას, რომელიც დამოწმებული უნდა ყოფილიყო სანოტარო წესით და რეგისტრირებული მიწის დავთარში საწარმოს, შენობის, ნაგებობისა და ა. შ. ადგილმდებარეობის მიხედვით. იპოთეკის საგანზე საკუთრების უფლების დამგირავებლიდან სხვა პირისათვის გადაცემა რეგისტრაციაში უნდა გატარებულიყო იპოთეკის რეგისტრაციისთვის დადგენილი წესით. გირავნობის შესახებ კანონის თავისებურებად უნდა განვიხილოთ იმ დროს საწარმოს იპოთეკით დატვირთვის შესაძლებლობა. <sup>23</sup>

მოგირავნეს კანონით ჰქონდა მინიჭებული უფლებამოსილება საწარმოს იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში გამოეყენებინა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ღონისძიებანი საწარმოს ფინანსური მდგომარეობის გასაჯანსაღებლად, დაენიშნა საწარმოში თავისი პროდუქციისა და სხვა ქონების განკარგვის უფლება. თუ მოგირავნის მიერ კანონით გათვალისწინებული ღონისძიებები შესაბამის შედეგს ვერ იძლეოდა, მას უფლება ჰქონდა გამოეყენებინა გირავნობის საგნის რეალიზაციის შესაძლებლობა. იპოთეკით დატვირთული საწარმო იყიდებოდა აუქციონზე, როგორც ერთიანი კომპლექსი. <sup>24</sup>

---

<sup>22</sup>შოთაძე, თ., „იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება“, გამომცემლობა: „მერიდიანი“, თბილისი 2012, გვ. 39.

<sup>23</sup>იქვე, გვ. 39-40.

<sup>24</sup>იქვე, გვ. 40.

გირავნობის შესახებ კანონი იპოთეკის უფლების რეგულირებასთან დაკავშირებით მოიცავდა მთელ რიგ ნაკლოვან წესებს, თუმცა მიუხედავად ამისა კანონმა შეასრულა გარდამავალი აქტის ფუნქცია საბჭოთა უზრუნველყოფის სამართლიდან 1997 წლის სამოქალაქო კოდექსამდე. განხორციელებულმა ცვლილებებმა, ევროპული სამოქალაქო კოდიფიკაციების გავლენით საფუძველი ჩაუყარა თანამედროვე ქართულ უზრუნველყოფის სამართალს.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup>შოთაძე, თ., „იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება,“ გამომცემლობა: „მერიდიანი,“ თბილისი 2012, გვ. 40.

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

ქართული კანონმდებლობა საკუთრების უფლებას განამტკიცებს, როგორც ერთ-ერთ ყველაზე მნიშვნელოვან ღირებულების მქონე ფუნდამენტურ უფლებას.<sup>26</sup> საკუთრების უფლების გამოყენება შესაძლებელია მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად.

სესხის ან სხვა ნაკისრი ვალდებულების უზრუნველსაყოფად გამოიყენება, როგორც მოძრავი, ისე უძრავი ნივთები. საბაზრო ეკონომიკის განვითარებისთვის დიდი მნიშვნელობა აქვს უძრავი ნივთების გამოყენებას. უძრავი ნივთის მიმართ კრედიტორები მეტ ნდობას იჩენენ და ამიტომაცაა, რომ დიდი კრედიტები ბანკების მიერ უძრავი ნივთების დაგირავებით გაიცემა. უძრავი ნივთების დაგირავებას სამოქალაქო სამართალში ეწოდება იპოთეკა.<sup>27</sup>

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, იპოთეკა მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებაა. იპოთეკის შინაარსი არსებითად ისეთივეა, როგორც გირავნობისაა. განსხვავება მხოლოდ უზრუნველყოფის ობიექტებშია. იპოთეკა უძრავ ნივთებს ეხება, მაშინ როცა გირავნობის საგანი მოძრავი ნივთებია. ორივე კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალებას წარმოადგენს. ჩამოყალიბება-განვითარების პროცესი იმდენად ერთიანია, რომ კიდევ ჭირს ცალკეულ ეპოქებში მათი ერთმანეთისგან გამიჯვნა. იპოთეკის თვისება ის იყო, რომ უზრუნველყოფის ობიექტზე მფლობელობა ისევ მოვალის ხელში რჩებოდა და არ გადადიოდა კრედიტორის ხელისუფლებაში.<sup>28</sup>

იპოთეკა და გირავნობა არსებითად ერთნაირად უზრუნველყოფენ მოთხოვნას. ორივე შემთხვევაში, როგორც გირავნობა, ისე იპოთეკა აქსესორულ უფლებას

<sup>26</sup> ზარანდია, თ., „სანივთო სამართლის საფუძვლები: ქონება, მფლობელობა, საკუთრება,“ გამომცემლობა: „საქართველოს მაცნე,“ თბილისი 2016, გვ. 207.

<sup>27</sup> ჭანტურია, ლ. „საკუთრება, როგორც კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება,“ გამომცემლობა: „სამართალი,“ თბილისი, 1999, გვ. 53.

<sup>28</sup> იქვე, გვ. 53.

წარმოადგენს და ისინი არ არსებობენ ძირითადი ვალდებულებითი უფლების გარეშე.<sup>29</sup>

აქსესორულობა ასევე ნიშნავს იმას, რომ მათ მოცულობასა და შინაარსს განსაზღვრავს მოთხოვნის მოცულობა და შინაარსი. მათზე უფლების დადგომის ვადა დამოკიდებულია მოთხოვნის შესრულების ვადის დადგომისაგან. მათი გადაცემა შესაძლებელია მხოლოდ უზრუნველყოფილ მოთხოვნასთან ერთად. იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის თვისება ისაა, რომ იგი შეიძლება იყოს არა მარტო ამჟამინდელი, არამედ ასევე სამომავლო ან პირობითი. მთავარია, რომ იპოთეკის დადგენის დროისთვის შეიძლებოდა მისი განსაზღვრა. ამას უმეტესად მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც ვთქვათ უზრუნველყოფილი სესხი გაიცემა მხოლოდ იპოთეკის რეგისტრაციის შემდეგ. მაგალითად, თუკი დამგირავებელი იპოთეკით უზრუნველყოფს სესხს, რომელიც ჯერ არ მიუღია მოგირავნისაგან, ასეთ შემთხვევაში, იპოთეკით უზრუნველყოფილია ჯერ კიდევ არარსებული, მაგრამ სამომავლო მოთხოვნა. ე.ი. იპოთეკა სახეზეა მოთხოვნა კი არა. პირობითი მოთხოვნის დროს იპოთეკის წარმოშობაც პირობითია. თუ პირობა არ აღდგება, იპოთეკა არ წარმოიშობა.<sup>30</sup>

უნდა აღინიშნოს, რომ იპოთეკასთან დაკავშირებით ერთგვარი წესი არსებობს. სსკ-ის 288-ე მუხლი ითვალისწინებს, რომ რეგისტრირებული იპოთეკა ხდება მესაკუთრის იპოთეკა, თუ არ წარმოშობილა ძირითადი მოთხოვნა. შესაბამისად, ამ რეგულირების მიხედვით, არსებობს იპოთეკა მოთხოვნის გარეშე.<sup>31</sup>

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი იპოთეკის ცნებას ნორმატიულად ადგენს 286-ე მუხლით, რომლის მიხედვითაც: „უმრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან

---

<sup>29</sup>ზოიძე, ბ. „სანივთოსამართალი“, გამომცემლობა: „უფლება“, თბილისი 1999, 211.

<sup>30</sup>იქვე, გვ. 211-213.

<sup>31</sup>შნიტგერი, ჰ. „საკრედიტო სამართალი, მოკლე კონსპექტი, გამომცემლობა: „სიესტა“, თბილისი, 2011, გვ. 9.

შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა)“.<sup>32</sup>

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის § 1113-ე ითვალისწინებს იპოთეკის კანონისმიერ შინაარსს, რომლის მიხედვითაც: „მიწის ნაკვეთი შეიძლება დაიტვირთოს ისე, რომ იმ პირს, ვის სასარგებლოდაც ხორციელდება უფლებრივი დატვირთვა, მიწის ნაკვეთიდან მიეცეს განსაზღვრული ფულადი თანხა კუთვნილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის (იპოთეკა)“.<sup>33</sup>

„იპოთეკა შეიძლება დადგენილ იქნეს ასევე მომავალი ან პირობითი მოთხოვნებისთვის.“<sup>34</sup>

გერმანიის კანონმდებლობით, ისევე როგორც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით იპოთეკა არის აქსესორული სანივთო უფლება, შესაბამისად მისი წარმოშობა, არსებობა და რეალიზაცია, როგორც წესი, დამოკიდებულია უზრუნველყოფილ მოთხოვნაზე. თუმცა განსხვავება მდგომარეობს იმაში, რომ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი შეიცავს ნორმას მიწის ვალთან დაკავშირებით, რომლის მიხედვითაც, მას გაბატონებული მდგომარეობა უკავია და არაა დაკავშირებული მთავარ მოთხოვნასთან.<sup>35</sup>

მიწის ვალი (Grundschuld) არ არის დამოკიდებული უზრუნველსაყოფ ვალდებულებაზე, არამედ იგი მთლიანად ეფუძნება საადგილმამულო წიგნში ჩანაწერს. მიწის ვალის თავისებურება ვლინდება იმაში, რომ მიწის ვალის შემთხვევაში მიწის მესაკუთრის პასუხისმგებლობა განისაზღვრება მიწის ვალით დატვირთული ქონების ღირებულებით. თუკი რეალიზაციიდან მიღებული თანხა არასაკმარისია ვალის დასაფარად, კრედიტორი არ არის უფლებამოსილი, მოითხოვოს მესაკუთრისგან დარჩენილი თანხა. ერთი მხრივ, ეს გარემოება აიძულებს კრედიტორებს მეტი სიფრთხილით მოეკიდონ ქონების შეფასებას მიწის ვალის გადაცემისას, ხოლო მეორე მხრივ, - მესაკუთრეს გარკვეული სახის

<sup>32</sup>საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 286, 288, იხ.

<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/31702?publication=101> (ბოლო ვერსია: 22.12.2018)

<sup>33</sup>გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, (GBG), გამომცემლობა „სიესტა“, თბილისი, 2010, 218.

<sup>34</sup>იქვე, გვ. 218.

<sup>35</sup>კროპპოლერი, ი. „გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი“, გამომცემლობა: GIZ, IRZ, თბილისი 2014, გვ. 770.

უპირატესობას ანიჭებს, მიიღოს სესხი ქონების ღირებულების უზრუნველყოფით ისე, რომ მიწა დაიტვირთოს მიწის ვალით. ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მესაკუთრე არ დგება სხვა ქონების დაკარგვის რისკის წინაშე, რაც მისთვის სხვა ქონების დაცვის ერთგვარ გარანტიას წარმოადგენს.<sup>36</sup>

მიწის ვალთან ერთად გერმანიის კანონმდებლობით განსაზღვრულია რენტის ვალი- *Rentenschuld*. პირისთვის, რომელსაც გააჩნდა მიწაზე შესაბამისი უფლებამოსილება, ხშირ შემთხვევაში, მომგებიანი იყო უძრავი ნივთის სხვა პირისათვის გადაცემა, რომელიც ყოველწლიურად გადაუხდიდა გადასახადს ფულადი ან ნატურალური სახით. გერმანიაში გავრცელებული იყო საიჯარო (სარენტო) ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც რენტის შემძენი გადასცემდა რენტის გამსხვისებელს ფულად თანხას და ამ გზით მოიპოვებდა, როგორც მიწაზე საკუთრების უფლებას, ასევე ყოველწლიური გადასახადის გადახდის უფლებამოსილებას, მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფით, სანივთო ტვირთის სახით. ასეთი გარიგება თავისი შინაარსით ძალიან ჰგავდა რომის სამართალში დამკვიდრებულ იპოთეკას. მისი შინაარსითა და სამართლებრივი შედეგებით ის მსგავსია უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სესხის.<sup>37</sup>

საქართველოს კანონმდებლობით, იპოთეკარის მოთხოვნა შეიძლება შეიცვალოს სხვა მოთხოვნით. შეცვლის დროს მხარეები არ იცვლებიან, მხოლოდ მოთხოვნად სახელდება სხვა, რომელიც უნდა იყოს უზრუნველყოფილი. ბუნებრივია, მოთხოვნის ცვლილებაც ემორჩილება გაფორმების იმავე წესს, რაც იპოთეკისათვის არის დადგენილი.<sup>38</sup>

იპოთეკის ცნების შედარებით უნდა განისაზღვროს, რომ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსით უფრო დეტალურადაა განსაზღვრული რას ნიშნავს იპოთეკა და როგორ უნდა მოხდეს მისი რეგულირება. იპოთეკის ობიექტად ქართული კანონმდებლობის მიხედვით უძრავი ნივთია მოხსენიებული, მაშინ,

---

<sup>36</sup>კროპპოლერი, ი. „გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი,“ გამომცემლობა: GIZ, IRZ, თბილისი 2014, გვ. 770.

<sup>37</sup> შოთაძე, „თ. სანივთო სამართალი, სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის,“ გამომცემლობა: „მერიდიანი,“ თბილისი 2014, გვ. 428.

<sup>38</sup>მამუკაშვილი, დ., „სანივთო სამართალი (ლექციათა კურსი)“, თბილისი 2007, გვ. 132-133.

როდესაც გერმანიის კანონმდებლობა პირდაპირ მიწის ნაკვეთზე აკეთებს მითითებას.

განსხვავებით საქართველოსა და გერმანიის სამოქალაქო კოდექსებისა, საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსში იპოთეკის ცნება შემდეგი სახითაა დადგენილი: „იპოთეკა არის სანივთო უფლება უძრავ ქონებაზე, გამიზნული ვალდებულების უზრუნველსაყოფად“<sup>39</sup>. შესაბამისად, ეს განმარტება არაა იმდენად ფართო, როგორც ეს საქართველოში და გერმანიაში. მასში მხოლოდ ისაა განსაზღვრული, რომ იგი ვალდებულების უზრუნველსაყოფად შეიძლება იქნეს გამოყენებული.

საფრანგეთის კერძო სამართალში იპოთეკის უფლებაზე დიდი გავლენა მოახდინა რომის სამართალმა. საფრანგეთის კანონმდებლობაში გამოიყოფა იპოთეკის უფლებისთვის განმსაზღვრელი სამი ძირითადი ნიშანი:

პირველი, იპოთეკის უფლების დროს შესაძლებელი იყო ნივთით სარგებლობა, ნივთის უკან დაბრუნებით, რასაც ეწოდება-gage. მას ჰქონდა ორგვარი ფორმა - vifgage და mortgage.<sup>40</sup>

Vifgage - შემთხვევაში ნივთის ნაყოფი და შემოსავალი მიმართული იყო ძირითადი თანხისა და პროცენტის დაფარვისაკენ, რომელსაც გირავნობის შეწყვეტა მოჰყვებოდა.<sup>41</sup>

Mortgage - ასეთი იპოთეკის დროს ნაყოფი, რომელიც მოჰქონდა მიწას, არ შეიძლებოდა ჩათვლილიყო ვალის დასაფარად.<sup>42</sup>

საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით, იპოთეკა წარმოიშობა ხელშეკრულებით ან სხვა კანონისმიერი საფუძველით. სახელშეკრულებო იპოთეკა ყველაზე გავრცელებული შემთხვევაა, რისი გამომწვევი მიზეზიც ისაა, რომ იპოთეკის საფუძველი ძირითად შემთხვევაში არის იპოთეკის ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულება წარმოადგენს მხარეებს შორის

<sup>39</sup>code civil français, Article 2393.

<sup>40</sup> შოთაძე თ., „სანივთო სამართალი,“ სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის,“ გამომცემლობა: მერიდიანი,“ თბილისი 2014, გვ.436.

<sup>41</sup> იქვე. გვ.436.

<sup>42</sup> იქვე. გვ.436.

დადებულ ვალდებულებით-სამართლებრივ გარიგებას. მიუხედავად იმისა, რომ ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულების შედეგად წარმოიშობა სანივთო უფლება-იპოთეკა, ეს მაინც არ ცვლის იპოთეკის სამართლებრივ ბუნებას.

კანონისმიერი იპოთეკა კანონით ზუსტად განსაზღვრულ შემთხვევებში გამოიყენება, კერძოდ, სსკ-ის 635-ე მუხლის მიხედვით, „თუ ხელშეკრულების საგანია ნაგებობა ან ამ ნაგებობის ცალკეული ნაწილები, მაშინ მენარდეს შეუძლია ხელშეკრულებიდან გამომდინარე თავისი მოთხოვნებისათვის მოითხოვოს იპოთეკა სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე.“<sup>43</sup>

იპოთეკის დროს არსებობს ორი სახის სამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც ერთმანეთისგან უნდა გაიმიჯნოს. ესენია: სანივთო-სამართლებრივი ურთიერთობა იპოთეკარსა და იპოთეკის საგნის მესაკუთრეს შორის და ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა იპოთეკარს, როგორც კრედიტორსა და მოთხოვნის პირად მოვალეს შორის.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ფარგლებთან დაკავშირებით (Nას-285-269-2011).

2011 წლის 3 ოქტომბრის Nას-285-269-2011 საქმესთან დაკავშირებით, საკასაციო პალატა განმარტა, რომ 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 აქსესორული უფლებაა და სამოქალაქო კოდექსის 153-ე მუხლის 1 ნაწილის მიხედვით, იგი არ შეიძლება არსებობდეს იმ უფლების გარეშე, რომელთანაც დაკავშირებულია.<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup>საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 635, იხ.

<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/31702?publication=101> (ბოლო ვერსია: 22.12.2018)

<sup>44</sup>საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის, 2011 წლის 3 ოქტომბრის Nას-285-269-2011 გადაწყვეტილება, <http://www.supremecourt.ge/ganmartebebi/> (ბოლო ნახვა: 17.06.2019).

საყურადღებოა იპოთეკის წარმოშობისა და ძალაში შესვლის საკითხი, იპოთეკის ლეგიტიმურობა განისაზღვრება საჯარო რეესტრში ამ უფლების რეგისტრაციით. ამასთან, განსხვავებით ძველი რედაქციის იმპერატიული დათქმისგან, მხარეთა შეთანხმებაზე დამოკიდებული გარიგებაში აღინიშნება თუ არა უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობა.

საკასაციო პალატის მოსაზრებით, საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობის (მოვალის მიერ ნაკისრი ვალდებულების ღირებულება) მითითებას, სამართლებრივი დატვირთვა აქვს, როგორც მესაკუთრისთვის, ასევე მესამე პირებისათვის, რომლებთა მიმართებაშიც მოქმედებს საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია.

ვინაიდან იპოთეკა ძირითადი ვალდებულების შესრულებას ემსახურება, მხარეთა შეთანხმება უზრუნველყოფის მოცულობაზე გაგებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ ამ მოცულობის ფარგლებში უნდა მოხდეს სანივთო უფლების გამოყენება და მოთხოვნის აღსასრულებლად მიქცევა.

ამგვარი განმარტება გამომდინარეობს თვით იპოთეკის ნორმატიული ბუნებიდან, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით, ან მის საკუთრებაში გადაცემით. ანუ თანმდევი მოთხოვნები, ისეთი როგორცაა მაგალითად, ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულების გამო ზიანის ანაზღაურება არ შეიძლება დაკმაყოფილდეს იპოთეკიდან, თუ მხარეებმა წინასწარ განსაზღვრეს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობა და იპოთეკის შინაარსი. ამგვარ დათქმას არ ითვალისწინებდა.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup>საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის, 2011 წლის 3 ოქტომბრის Nას-285-269-2011 გადაწყვეტილება, <http://www.supremecourt.ge/ganmartebebi/>(ბოლო ნახვა: 17.06.2019).

სქართველოს კანონმდებლობის მსგავსი მიდგომა აქვს იპოთეკის წარმოშობასთან დაკავშირებით გერმანიის კანონმდებლობას. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, იპოთეკა, როგორც წესი წარმოიშობა გარიგების საფუძველზე, რომლის ნამდვილობისთვისაც, აუცილებელია შესრულებული იყოს კანონით დადგენილი წინაპირობები, კერძოდ სანივთო შეთანხმება, რეგისტრაცია და შეთანხმებულად ყოფნა რეგისტრაციის მომენტში. გარდა ამისა, თუ საქმე ეხება საბარათე იპოთეკას, მაშინ საბარათე იპოთეკის დადგენისათვის აუცილებელია იპოთეკის ბარათის გადაცემა. რეგისტრირებული იპოთეკებისათვის ბარათის გადაცემა უნდა განხორციელდეს საჯარო რეესტრში სპეციალური ჩანაწერის გაკეთებით. ხოლო რაც შეეხება, სამომავლო ან პირობით მოთხოვნებს, იგი შეიძლება უზრუნველყოფილ იქნეს იპოთეკით იმ შემთხვევაში, თუ მისი წარმოშობის სამართლებრივი საფუძველი უკვე უზრუნველყოფილია. აღსანიშნავია ისიც, რომ თუ მოთხოვნა ჯერ არ წარმოშობილა, ან შეწყდა, ანდა იპოთეკის ბარათის გადაცემა არ განხორციელებულა, მაშინ წარმოიშობა მესაკუთრის მიწის ვალი. იპოთეკა შეიძლება წარმოიშვას კანონის ძალითაც, იძულებითი აღსრულების პროცესში, ან სასამართლო განკარგულების შედეგად.<sup>46</sup>

ერთ-ერთ მნიშვნელოვან და პრობლემურ საკითხს იპოთეკასთან დაკავშირებით წარმოადგენს ხანდაზმულობის ვადა. მაშინ, როდესაც უზრუნველყოფილი საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებაა დადებული, სახეზე გვაქვს ორი დამოუკიდებელი გარიგება. ერთის მხრივ, სესხი და მეორეს მხრივ, იპოთეკა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის მიხედვით, სესხის ხელშეკრულებაზე ვრცელდება სახელშეკრულებო მოთხოვნათა ხანდაზმულობის ვადა 3 წელი, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნების მიმართ ვრცელდება 6 წლიანი ხანდაზმულობის ვადა.<sup>47</sup>

<sup>46</sup> კროპპოლერი, ი., „გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი,“ გამომცემლობა: GIZ, IRZ, თბილისი 2014, გვ. 770.

<sup>47</sup> საერთაშორისო სამეცნიერო-მეთოდოლოგიური და პრაქტიკული, ყოველკვარტალური რეფერირებული ჟურნალი- „აგრარულ-ეკონომიკური მეცნიერება და ტექნოლოგიები“, თბილისი 2019, გვ. 81.

სესხის აღების პირობები ყველა შემთხვევაში ერთიანი არაა და იგი დამოკიდებულია სხვადასხვა ფაქტორებზე, კერძოდ მომხმარებლის შემოსავალზე, მის საკრედიტო ისტორიაზე და შესაძენი ქონების ღირებულებაზე. იპოთეკური სესხის აღებისას საპროცენტო განაკვეთი 8 %-დან იწყება, მისი აღების დაფარვის მაქსიმალური ვადაა 180 თვე, ხოლო ვადა 15 წელი. იპოთეკური სესხის აღებისას ასევე გასათვალისწინებელია ის ხარჯები, რომელიც თან ახლავს მას, კერძოდ სესხის გაცემის საკომისიო, ნოტარიუსისა და საჯარო რეესტრის ხარჯი, სესხის წინსწრებით დაფარვის პირგასამტეხლო, უძრავი ქონების და მსესხებლის სიცოცხლის დაზღვევის ღირებულება.<sup>48</sup>

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2007 წლის 3 ოქტომბრის გადაწყვეტილებაში, საქმე N ას-555-896-0 განმარტებულია ხანდაზმულობის ვადებთან დაკავშირებით.<sup>49</sup> კერძოდ, სანივთო და ვალდებულებით ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული ხანდაზმულობის ვადები სასამართლო პრაქტიკაში არაერთგვაროვანი განხილვის საგანია: „მოპასუხის წარმომადგენელმა საქალაქო სასამართლოს მიმართა შესაგებლით და განმარტა, რომ მხარეებს შორის გაფორმდა საკრედიტო ხელშეკრულება 2001 წლის 21 თებერვალს, ხელშეკრულების ვადად განისაზღვრა 12 თვე, ანუ 2002 წლის 21 თებერვლისთვის თუ არ იქნებოდა თანხა დაფარული, ამ დროიდან წარმოეშობოდა კრედიტორს მოთხოვნის უფლება. ე.ი. მოპასუხის აზრით, მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადასრულდებოდა 2005 წლის 21 ხანდაზმულობის ვადა გასული იყო, ხოლო ის გარემოება, რომ ამ კრედიტის უზრუნველსაყოფადაც იპოთეკით იქნა დატვირთული პირის, ქონება ხანდაზმულობის ვადას ექვესწლიან ფორმატში ვერ გადაიყვანს, რადგან

---

<sup>48</sup> საერთაშორისო სამეცნიერო-მეთოდოლოგიური და პრაქტიკული, ყოველკვარტალური რეფერირებული ჟურნალი- „აგრარულ-ეკონომიკური მეცნიერება და ტექნოლოგიები“, თბილისი 2019, გვ. 81.

<sup>49</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2007 წლის 3 ოქტომბრის N ას-555-896-0 გადაწყვეტილება, <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx> (ბოლო ნახვა: 17.06.2019)

ძირითადი ხელშეკრულება, რომლის უზრუნველსაყოფად არის ის დადებული, ხანდაზმულობის სამწლიან ვადას ექვემდებარება“.<sup>50</sup>

საქართველოსა და გერმანიის კანონმდებლობით იპოთეკის სამართლებრივი მოწესრიგება სამოქალაქო კოდექსებითაა დარეგულირებული, განსხვავებით შვედეთისაგან. შვედეთში უძრავი ნივთების მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენება წესრიგდება მიწის კოდექსით.<sup>51</sup>

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, ერთმანეთისგან უნდა განვასხვავოთ იპოთეკის სახეები, ესენია: მესაკუთრის იპოთეკა და საერთო იპოთეკა. სსკ-ის 287-ე მუხლით გათვალისწინებულია, რამდენიმე მიწის ნაკვეთის საერთო იპოთეკით დატვირთვის შესაძლებლობა, ხოლო 288-ე მუხლით განსაზღვრულია მესაკუთრის იპოთეკა.<sup>52</sup>

მესაკუთრის იპოთეკას მაშინ აქვს ადგილი, როცა მოთხოვნა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც არსებობს იპოთეკა, არ წარმოშობილა იგი ქარწყლდება ან გადადის უძრავი ნივთის მესაკუთრეზე. შესაბამისად, იპოთეკა წარმოიშობა სამ შემთხვევაში:

- „როცა მოთხოვნა არ წარმოშობილა.“
- „მოთხოვნა ქარწყლდება.“
- „მოთხოვნა გადადის უძრავი ნივთის მესაკუთრეზე.“

პროფესორი ლადო ჭანტურია, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარებში ამ საკითხთან დაკავშირებით აკეთებს ახსნა-განმარტებებს, რომლის მიხედვითაც უფრო მარტივი გასაგები ხდება მესაკუთრის იპოთეკის პრაქტიკული მნიშვნელობა. ამის საილუსტრაციოდ გადავწყვიტე მსგავსი მაგალითების მოყვანა.

**N1. მაგალითი:** შპს „ნიკორამ“ ბანკთან დადო სესხის ხელშეკრულება 50 000 ლარზე, რომლის უზრუნველსაყოფადაც დაიტვირთა მის საკუთრებაში

<sup>50</sup>მოთაძე, თ. „იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება,“ გამომცემლობა: „მერიდიანი“, თბილისი 2012, გვ. 42.

<sup>51</sup>ლაფაჩი, ე., „უძრავ ნივთზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებაზე და დაცვაზე“, თბილისი 2016, გვ. 108.

<sup>52</sup>საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 287-288, იხ.

<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/31702?publication=101>, (ბოლო ვერსია: 22.12.2018).

არსებული მიწის ნაკვეთი. ბანკს შპს „ნიკორასთვის“ სესხი უნდა გადაეცა ოქტომბრის თვეში. ოქტომბერში ბანკმა სესხის მიცემაზე უარი განაცხადა, საჯარო რეესტრში იპოთეკა ამ დროისთვის უკვე იყო რეგისტრირებული. ამ შემთხვევაში მოთხოვნა არ წარმოშობილა. ასეთ შემთხვევაში რეგისტრირებული იპოთეკა უძრავი ქონების მესაკუთრის საკუთრებაში გადადის. ვინაიდან, კრედიტორი და მოვალე ერთი და იგივე პირი ვერ იქნება, იპოთეკა ქარწყლდება („მოთხოვნა არ წარმოშობილა“).

**N2. მაგალითი:** შპს „ნიკორამ ბანკს დაუბრუნა აღებული სესხი, რომელიც უზრუნველყოფილი იყო მიწის ნაკვეთზე არსებული იპოთეკით. იპოთეკის მიმართ ამ შემთხვევაშიც პირველი მაგალითის მსგავსი შედეგი იქნება, რადგან მოთხოვნის გაქარწყლება იწვევს იპოთეკის გაქარწყლებას („მოთხოვნა ქარწყლდება“).

პროფესორი ლადო ჭანტურია, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარებში უთითებს, რომ „იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გაქარწყლება შეიძლება მრავალი საფუძვლით, მოთხოვნის შესრულება, მოთხოვნის ბათილობა, მოთხოვნის შესრულების შეუძლებლობა და ა.შ.“<sup>53</sup>

**N3. მაგალითი:** შპს „ნიკორას“ მიერ ბანკისგან აღებული 50 000 ლარი უზრუნველყოფილია შპს „ფრესკოს“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთით. ბანკსა და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს- შპს „ფრესკოს“ შორის დაიდო სესხის ხელშეკრულება, რომლითაც ბანკს შპს „ფრესკოსთვის“ უნდა მიეცა სესხის სახით 25 000 ლარი. ვინაიდან, ბანკს არ შეეძლო მიეცა შპს „ფრესკოსთვის“ სესხი, გადაწყვიტა მისთვის დაეთმო შპს „ნიკორასგან“ 25 000 ლარის მოთხოვნის უფლება. ე.ი. მან მოთხოვნა დაუთმო შპს „ფრესკოს“. ასეთ შემთხვევაში უძრავი ქონების მესაკუთრე თვითონ ხდება იპოთეკარი, რასაც მესაკუთრის ეპოთეკა ეწოდება. ასეთ დროსაც, იპოთეკა უქმდება („მოთხოვნა გადადის უძრავი ნივთის მესაკუთრეზე“).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 287-ე მუხლის მიხედვით, „თუ მოთხოვნა უზრუნველყოფილია რამდენიმე უძრავ ნივთზე არსებული იპოთეკით

---

<sup>53</sup>ავტორთა კოლექტივი., „ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები წიგნი II სანივთო (ქონებრივი) სამართალი,“ გამომცემლობა: „სამართალი,“, თბილისი 1999. გვ. 261.

(საერთო იპოთეკა), საერთო მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად გამოიყენება ყოველი ნივთი. კრედიტორს შეუძლია, სურვილისამებრ, მოთხოვნა ნებისმიერი ნივთით დაიკმაყოფილოს, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმებულან.<sup>54</sup> ასეთ შემთხვევაში არა აქვს მნიშვნელობა ამ ქონებას ერთი მესაკუთრე ჰყავს თუ რამდენიმე. შესაბამისად, მისი გადაცემის დროს ერთი პირის ხელიდან მეორეში გადადის ყველა ქონებაზე არსებული იპოთეკა.

პროფესორი ბესარიონ ზოიძე, თავის ნაშრომში აღნიშნავს, რომ საერთო იპოთეკის პასუხისმგებლობის პრინციპი ჰგავს სოლიდარული პასუხისმგებლობის წესს. ყოველი ნივთი გამოიყენება მთელი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად. კრედიტორს უფლება აქვს, გამოიყენოს არჩევის უფლება და ნებისმიერი ნივთიდან მოითხოვოს სრული ან ნაწილობრივი დაკმაყოფილება. მას შემდეგ, რაც რომელიმე ნივთიდან მოთხოვნა სრულად დაკმაყოფილდება დანარჩენებზე არსებული იპოთეკა ქარწყლდება.<sup>55</sup>

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, ერთმანეთისგან უნდა განვასხვავოთ იპოთეკის სახეები, როგორცაა საერთო იპოთეკა და ერთ ობიექტზე დადგენილი იპოთეკა, სხვა პირის იპოთეკა და მესაკუთრის იპოთეკა, საბრუნავი იპოთეკა, საგარანტიო იპოთეკა და ზღვრული თანხის იპოთეკა.<sup>56</sup>

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის კომენტარებში მითითებულია, რომ ერთმანეთისგან განასხვავებენ მარტივ იპოთეკას და საგარანტიო იპოთეკას. საგარანტიო იპოთეკა მოიცავს გამონაკლისს, რომლის მიხედვითაც, იპოთეკა საჯარო რეესტრში უნდა აღინიშნოს, როგორც საგარანტიო იპოთეკა (§ 1184-ის მე-2 ნაწილი). იგი მკაცრად აქსესორულია. იგი ძირითადად გამოიყენება მოკლევადიანი კრედიტის უზრუნველსაყოფად. რაც შეეხება საბარათე იპოთეკასა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ იპოთეკას, შეიძლება დადგენილი იყოს როგორც მარტივი იპოთეკა. საბარათე იპოთეკას უპირატესობა

---

<sup>54</sup>საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 287-ე მუხლი, იხ.

<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/31702?publication=101>, (ბოლო ვერსია: 22.12.2018)

<sup>55</sup>ზოიძე ბ. „სანივთო სამართალი“, გამომცემლობა: „უფლება“, თბილისი 1999, გვ. 335.

<sup>56</sup>ველენჰოფერი, ვ., „სანივთო სამართალი“, 29-ე გამოცემა, თბილისი 2016., გვ. 780-783.

აქვს მისი პრაქტიკულად გამოყენების სიმარტივის გამო, რადგან მისი გადაცემისთვის აუცილებელი არაა საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.<sup>57</sup>

იქიდან გამომდინარე, რომ იპოთეკის უფლების წარმოშობა უკავშირდება რეგისტრაციის ფაქტს, როგორც წესი ქონება იპოთეკის პირდაპირ მფლობელობაში არ გადადის და არ გადაეცემა. სწორედ ამიტომ კრედიტორი საფრთხეების თავიდან აცილების მიზნით, იყენებს იპოთეკის საგნის დაზღვევას. ზოგ შემთხვევებში ძირითადი ხელშეკრულების დადებამდე შეიძლება კრედიტორმა მოსთხოვოს მოვალეს იპოთეკის საგნის დაზღვევის ხელშეკრულების გაფორმება, რომელშიც მნიშვნელოვანია განისაზღვროს თუ ვინ მიიღებს სადაზღვევო პრემიის თანხას სადაზღვევო შემთხვევის დადგომისას. იმ შემთხვევაში თუ კრედიტორი ეჭვობს, რომ თანხის გადახდა არ იქნება ნივთის აღსადგენად გამოყენებული, მაშინ მას შეუძლია წინ აღუდგეს თანხის გადახდას. სწორედ ასეთი პრობლემების გამო პრაქტიკაში გამოიყენება დაზღვევის ხელშეკრულება, რომელიც იდება მესამე პირის სასარგებლოდ, როდესაც სადაზღვევო შემთხვევის დადგომისთანავე პრემიის მიღებაზე უფლებამოსილ პირად სახელდება იპოთეკარი და განისაზღვრება რა იურიდიული ფაქტების დადგომის შემთხვევაში ექნება იპოთეკარს მოვალის გვერდის ავლით სადაზღვევო პრემიის მიღების შესაძლებლობა. იპოთეკის მარეგულირებელ ნორმებში საგანგებოდ არაა გათვალისწინებული სუროგაცია. თუმცა, ანალოგიის წესით, სადაზღვევო პრემიიდან იპოთეკარის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტი უნდა განვიხილოთ სუროგაციის ერთ-ერთ შემთხვევად.<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup>კროპკოლერი, ი. „გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი,“ გამომცემლობა: „GIZ, IRZ“ თბილისი 2014, გვ. 793.

<sup>58</sup>მოთაძე, „თ. სანივთო სამართალი, სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის,“ გამომცემლობა: „მერიდიანი“ თბილისი 2014, გვ. 375-376.

## თავი III. იპოთეკის რეგისტრაციის წესი და მასთან დაკავშირებული თავისებურებები.

### 3.1. იპოთეკის რეგისტრაციის წესი საჯარო რეესტრში

საქართველოში საჯარო რეესტრში განხორციელებული რეფორმის შედეგად დადგინდა, რომ ამონაწერზე ხელმოწერა და ბეჭედი საჭირო არ არის, რამაც გამოიწვია საზოგადოების უნდობლობა რეესტრის ჩანაწერის მიმართ. თუმცა, კანონით დადგინდა ისეთი სამართლებრივი დაცვის საშუალებები, რომელიც ნაკლებ უნდობლობას გამოიწვევდა. ერთ-ერთი ასეთი სამართლებრივი დაცვის გარანტია მოცემულია სსკ-ის 312-ე მუხლით და საჯარო რეესტრის შესახებ კანონით, რომელშიც არსებობს ჩანაწერი რეესტრის მონაცემების მიმართ უტყუარობისა და სისრულის ჩანაწერის შესახებ.<sup>59</sup> საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-5 მუხლის მიხედვით „საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მოანცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად, ან არარად არ იქნება ცნობილი.“<sup>60</sup>

იპოთეკის უფლების რეგისტრაცია აუცილებელია, რადგან იგი გულისხმობს, არა მარტო უფლების არსებობას, არამედ მესამე პირთა ინფორმირებულობას უძრავ ქონებაზე არსებული უფლების შესახებ.

იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს მხოლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. რეგისტრაცია ხდება ერთ-ერთი მხარის მიერ გარიგების წარდგენის საფუძველზე, რომელიც დადებულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით. გარიგებაში უნდა აღინიშნოს უძრავი ნივთის მესაკუთრე, იპოთეკარი, სავარაუდო მოვალე მესამე პირი. მხარეთა შეთანხმებით გარიგებაში შესაძლებელია აღინიშნოს აგრეთვე უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობა, სარგებელი, შესრულების ვადა და სხვა პირობები, მხარეთა შეთანხმებით გარიგების შემთხვევაში, კრედიტორის

<sup>59</sup>შოთაძე, „თ. სანივთო სამართალი, სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის,“ გამომცემლობა: „მერიდიანი“თბილისი 2014, გვ. 155,156.

<sup>60</sup>საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“, მე-5 მუხლი, <https://matsne.gov.ge/document/view/20560?publication=22>, (ბოლო ვერსია: 20.07.2018).

მოთხოვნით საჯარო რეესტრი გასცემს იპოთეკის მოწმობას. იპოთეკის მოწმობის გაცემა რეესტრირდება საჯარო რეესტრში.<sup>61</sup>

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). აღსანიშნავია, რომ თვით იპოთეკის მოწმობა შეიძლება დაგირავდეს მისი მფლობელის ან სხვა ნებისმიერი პირის სასარგებლოდ, ფასიანი ქაღალდების დაგირავებისთვის დადგენილი წესით. იპოთეკის მოწმობის გირავნობა ასევე უნდა იქნეს დარეესტრირებული საჯარო რეესტრში.<sup>62</sup>

საკასაციო სასამართლოს მნიშვნელოვანი განმარტება აქვს გაკეთებული იპოთეკის ხელშეკრულების იურიდიულ ძალასთან დაკავშირებით, კერძოდ „საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ იპოთეკის ხელშეკრულების, როგორც სანივთო გარიგების იურიდიული ბუნებიდან გამომდინარე, გათვალისწინებულ უნდა იყოს შემდეგი: მხარეთა შორის სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობა, როგორც წესი, ძირითადად სანივთო და ვალდებულებითი გარიგებების დადებით მყარდება, რაც შესაბამისად განაპირობებს სანივთო ან ვალდებულებითი უფლებების წარმოშობას. ამასთან, სანივთო გარიგება განსხვავდება ვალდებულებითი გარიგებისაგან, ვინაიდან ვალდებულებით სამართალში მოქმედებს სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპი სანივთო გარიგებების დროს სახელშეკრულებო თავისუფლება შეზღუდულია. მართალია, მხარეები თავისუფალი არიან იმაში, საერთოდ დადებენ თუ არა სანივთო გარიგებას, მაგრამ მისი შინაარსის განსაზღვრაში კანონით დადგენილ იმპერატიულ დანაწესებს უნდა დაემორჩილონ.“<sup>63</sup>

---

<sup>61</sup> თუმანიშვილი, გ., „შესავალი საქართველოს კერძო სამართალში,“ გამომცემლობა: „ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი“ თბილისი 2012, გვ. 267-269.

<sup>62</sup> იქვე, გვ. 269.

<sup>63</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილება, საქმე №ას-1283-1538-09, იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი, სამოქალაქო-სამეწარმეო და სხვა კატეგორიის საქმეებზე, სანივთო სამართალი, N 10, 2012, <http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/kr201210.pdf> (ბოლო ნახვა: 17.06.2019).

გერმანიის სამოქალაქო კოდექსში მოცემულია სპეციალური ნორმა, რომელიც ითვალისწინებს იპოთეკის რეგისტრაციას. § 1115-ის მიხედვით, „იპოთეკის რეგისტრაციისას საჯარო რეესტრში უნდა აღინიშნოს კრედიტორი, მოთხოვნის ფულადი გამოხატულება და, თუ მოთხოვნას ერიცხება პროცენტი, საპროცენტო განაკვეთი, ასევე თუ უნდა განხორციელდეს სხვა დამატებითი გადახდები, მათი ფულადი გამოხატულება დანარჩენ შემთხვევებში მოთხოვნის აღწერისთვის შეიძლება გაკეთდეს მითითება რეგისტრაციის განხორციელების თანხმობაზე.

იმ საკრედიტო დაწესებულების სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკის რეგისტრაციისას, რომლის წესდება გამოქვეყნდა კომპეტენტური ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ, წესდების შესაბამისად განსახორციელებელი დამატებითი გადახდების, პროცენტების გარდა, აღწერისათვის საკმარისია წესდებაზე მითითება.<sup>64</sup>

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში 2018 წლის 21 ივნისს განხორციელებული ცვლილებების შემდეგ, რომელიც სრულად ამოქმედდა 2018 წლის 1 სექტემბრიდან, შეიცვალა უძრავ ნივთზე იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის წესი.

აღნიშნული ცვლილებების შემდეგ, მარეგისტრირებელ ორგანოში იპოთეკის უფლების წარმოშობის ან რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით განცხადების წარმოდგენის შემთხვევაში, წარმოების პროცესში კანონით მოთხოვნილი გარემოებების დადგენის შემდეგ რეგისტრაცია უნდა განხორციელდეს შემდეგი წესით:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის მე-4, მე-5 და მე-6 ნაწილების თანახმად, ფიზიკურ პირზე (მათ შორის, ინდივიდუალურ მეწარმეზე) გასაცემი/გაცემული სესხის/კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად შეიძლება გამოყენებული იქნეს მის ან სხვა ფიზიკური პირის საკუთრებაში არსებული

---

<sup>64</sup> კროპპოლერი, ი. „გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი,“ გამომცემლობა: „GIZ, IRZ“ თბილისი 2014, გვ. 771.

უძრავი ნივთი, აგრეთვე წყლის და საფაერო სატრანსპორტო საშუალება (სკ-ის 286-ე მუხლის მე-4 ნაწილი)<sup>65</sup>

ასევე ყურადღება უნდა გავამახვილოთ, რომ კანონის შეზღუდვა არ ვრცელდება, როგორც ფიზიკურ პირებზე, ისე „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად რეგისტრირებულ ინდივიდუალურ მეწარმეებზე.<sup>66</sup>

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული 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 დასადები/ დადებული სესხის/აკრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უზრუნველყოფაზე.

სკ-ის 286-ე მუხლის მე-5 ნაწილით დადგენილი გამონაკლისი შემთხვევაა გულისხმობს უძრავი ნივთის უზრუნველყოფის საშუალებად შეუზღუდავად გამოყენების შესაძლებლობას ისეთი ტიპის სესხის ხელშეკრულებებში, სადაც სესხის გამცემი პირია საქართველოს ეროვნული ბანკის ზედამხედველობისადმი დაქვემდებარებული კომერციული ბანკი, მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია და არასაბანკო სადეპოზიტო დაწესებულება - საკრედიტო კავშირი.

საქართველოს ეროვნული ბანკის ზედამხედველობისადმი დაქვემდებარებული კომერციული ბანკების შესახებ ინფორმაცია განთავსებულია საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალურ ვებ-გვერდზე: <https://www.nbg.gov.ge/index.php?m=403><sup>67</sup>.

საქართველოს ეროვნული ბანკის ზედამხედველობისადმი დაქვემდებარებული მიკროსაფინანსო ორგანიზაციის და არასაბანკო

<sup>65</sup>საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 286-ე მუხლი, იხ.

<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/31702?publication=101>, (ბოლო ვერსია: 22.12.2018)

<sup>66</sup> საქართველოს კანონის „მეწარმეთა შესახებ“, მე-2 მუხლი,

<https://matsne.gov.ge/document/view/28408?publication=62>, (ბოლო ვერსია: 06.06.2018)

<sup>67</sup>საქართველოს ეროვნული ბანკი, საქართველოში ლიცენზირებული საბკო დაწესებულებები, <https://www.nbg.gov.ge/index.php?m=403> (ბოლო ნახვა 15.06.2019)

სადეპოზიტო დაწესებულება საკრედიტო კავშირის შესახებ ინფორმაციის მოძიება შესაძლებელია შემდეგი ბმულის საშუალებით: <https://www.nbg.gov.ge/index.php?m=529>.<sup>68</sup>

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლი ადგენს კიდევ ერთ გამონაკლის შემთხვევას: 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 ადგილსამყოფელად (იურიდიულ მისამართად) გამოყენების მიზნით გადაეცემა იპოთეკარ იურიდიულ პირს.<sup>69</sup>

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, იპოთეკის უფლების წარმოშობის ან ცესიის რეგისტრაციის მოთხოვნით განცხადების წარმოდგენის შემთხვევაში:

1. თუ სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებით ვადგენთ, რომ გამსესხებელი (იპოთეკარი) საქართველოს ეროვნული ბანკის ზედამხედველობისადმი დაქვემდებარებული სუბიექტია, უფლება რეგისტრირდება შეუზღუდავად, მიუხედავად იმისა, რამდენი იპოთეკის უფლება არის რეგისტრირებული აღნიშნული იპოთეკარის სასარგებლოდ. ამასთანავე, არ ვიკვლევთ გადაეცემა თუ არა იპოთეკის საგანი ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს საცხოვრებელ სადგომად ან ადგილსამყოფელად.

2. თუ სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებით ვადგენთ, რომ მსესხებელი ფიზიკური პირი, ან ინდივიდუალური მეწარმეა, ვიკვლევთ გამსესხებელის (იპოთეკარის) სასარგებლოდ რეგისტრირებულია თუ არა ორზე მეტი იპოთეკის უფლება.

---

<sup>68</sup> საქართველოს ეროვნული ბანკი, საქართველოში რეგისტრირებული არასაბანკო დაწესებულებების ჩამონათვალი და კოორდინატები, <https://www.nbg.gov.ge/index.php?m=529>. (ბოლო ნახვა: 15.06.2019)

<sup>69</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 286-ე მუხლი, იხ. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/31702?publication=101>, (ბოლო ვერსია: 22.12.2018)

თუ დადგინდა, რომ იპოთეკარის სასარგებლოდ ორზე მეტი იპოთეკის უფლებაა რეგისტრირებული, მიიღება გადაწყვეტილება რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ. გადაეცემა თუ არა იპოთეკის საგანი ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს საცხოვრებელ სადგომად ადგილსამყოფელად, არც ასეთ შემთხვევაში ვიკვლევთ, იმ შემთხვევაში, თუ ვადგენთ, რომ იპოთეკარის სასარგებლოდ ორზე მეტი იპოთეკის უფლება არის რეგისტრირებული, მაგრამ ხელშეკრულებაში არ არის მითითება იპოთეკის საგნის ფიზიკური ან იურიდიული პირის საცხოვრებელ სადგომად/ ადგილსამყოფელად გამოყენების შესახებ, სარეგისტრაციო წარმოება ჩერდება 30 კალენდარული დღის ვადით და მოითხოვება კორექტირებული ხელშეკრულების წარმოდგენა ზემოაღნიშნული ინფორმაციის მითითებით.

3. თუ სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებით ვადგენთ, რომ მსესხებელი იურიდიული პირია, ასეთ შემთხვევაში გამსესხებელთან (იპოთეკართან) დაკავშირებით არ ვიკვლევთ სკ-ის 286-ე მუხლით <sup>70</sup> გათვალისწინებულ გარემოებებს და უფლება რეგისტრირდება შეუზღუდავად თუ არ არსებობს რეგისტრაციის დამაბრკოლებელი სხვა გარემოებები.

4. რეგისტრირებულ იპოთეკის ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანად განიხილება და სკ-ის 286-ე მუხლით გათვალისწინებული წესები მოქმედებს იმ შემთხვევაშიც, თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილია იპოთეკის უფლების დათმობის (ცესიის) ხელშეკრულება.

ცესიის ხელშეკრულება რეგისტრაციას ექვემდებარება თუ დამოწმებულია სანოტარო წესით სამოქალაქო კოდექსის 289-ე<sup>71</sup> მუხლის შესაბამისად. ამ სახის ხელშეკრულებაში, ასევე, სავალდებულოა მითითება იპოთეკის საგნის ფიზიკური ან იურიდიული პირის საცხოვრებელ სადგომად/ ადგილსამყოფელად გამოყენების შესახებ.

მოთხოვნის დათმობის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს“ იურიდიულ დეპარტამენტს, კანონში 2018

<sup>70</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 286-ე მუხლი, იხ. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/31702?publication=101>, (ბოლო ვერსია: 22.12.2018)

<sup>71</sup> იქვე. 89-ე მუხლი.

წელს შესული ცვლილებების შემდეგ, მიღებული აქვს არერთი გადაწყვეტილება მოთხოვნის დათმობასთან დაკავშირებით, რომლის მიხედვითაც დაინტერესებულ პირს უარს ეუბნება სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელებაზე. განვიხილავ ერთ-ერთ გადაწყვეტილებას დაინტერესებული პირის ადმინისტრაციული საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ.

ადმინისტრაციული საჩივრის ავტორმა ადმინისტრაციული საჩივრით მოითხოვა უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. განცხადებას თან ერთვოდა დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება დამოწმებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ და სხვა დოკუმენტაცია.

ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტმა მიიღო გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ და დაინტერესებულ პირს განუმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 289-ე მუხლის პირველი პრიმა ნაწილის თანახმად, სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად დადებული იპოთეკის ხელშეკრულება უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით.<sup>72</sup>

იპოთეკის ხელშეკრულების დამოწმებისას ნოტარიუსი ვალდებულია განუმარტოს ხელშეკრულების მხარეებს ის სამართლებრივი შედეგები, რომლებიც მოჰყვება მათ მიერ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევას, ამავე მუხლის მე-3 პრიმა ნაწილის თანახმად კი, პირველი პრიმა ნაწილით განსაზღვრული პირობა არ ვრცელდება კომერციული ბანკის, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციის და არასაბანკო სადეპოზიტო დაწესებულების საკრედიტო კავშირის მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებაზე.<sup>73</sup>

აღნიშნულიდან გამომდინარე, დაინტერესებული პირის მიერ წარმოსადგენი იყო კანონმდებლობით დადგენილი სათანადო წესით დამოწმებული მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება, რაც გაასაჩივრა

<sup>72</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 289-ე მუხლი, იხ. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/31702?publication=101>, (ბოლო ვერსია: 22.12.2018)

<sup>73</sup> იქვე 289-ე მუხლის მე-3 პრიმა ნაწილი.

დაინტერესებულმა პირმა. აღნიშნული გარემოებები შეაფასა იურიდიულმა დეპარტამენტმა და განსაზღვრა, რომ უძრავი ნივთი რეგისტრირებული იყო ფიზიკური პირის სახელზე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

აღნიშნულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იყო სააქციო საზოგადოება „თიბისი ბანკის“ იპოთეკის უფლება. წარდგენილი მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულების საფუძველზე, უნდა მოხდეს იპოთეკარად „ბიჯის“ რეგისტრაცია, რაც იმას ნიშნავს, რომ შემძენის საკუთრებაში გადავა საკრედიტო დოკუმენტაციის საფუძველზე წარმოშობილი უფლებები, მოითხოვოს და მიიღოს მოვალეებისგან საკრედიტო დოკუმენტაციის საფუძველზე წარმოშობილი ფულადი ვალდებულებების მიმართ შესრულება.

განსახილველ შემთხვევაში სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ“ ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის გადაწყვეტილება ბათილად გამოაცხადა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 60<sup>1</sup> მუხლის საფუძველზე, <sup>74</sup> და დაავალა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის წარმოების შეჩერების შესახებ ახალი გადაწყვეტილების მიღება. კერძოდ, ზემოხსენებული გადაწყვეტილებით, კონკრეტული სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის წარდგენა უნდა მოეთხოვა, კერძოდ კი, სანოტარო წესით დამოწმებული მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულების წარდგენა, რომელშიც მითითებული იქნებოდა, რომ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის ადგილსამყოფელად (იურიდიულ მისამართად) გამოყენების მიზნით გადაეცემა იპოთეკა იურიდიულ პირს.

სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს“ იურიდიული დეპარტამენტის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე განისაზღვრა რამდენად დიდი მნიშვნელობა აქვს, როგორც მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ დაინტერესებული პირისათვის მოთხოვნილი დოკუმენტის ზუსტად განსაზღვრას, ისე დაინტერესებული პირის მიერ სათანადო წესით შედგენილ

---

<sup>74</sup> საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 601-ე მუხლის 1 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ბათილია, თუ იგი ეწინააღმდეგება კანონს ან არსებითად დარღვეულია მისი მომზადების ან გამოცემის კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნები. იხ. <https://matsne.gov.ge/document/view/16270?publication=30>, (ბოლო ვერსია: 07.06.2019).

დოკუმენტს, რაც საფუძველი უნდა გახდეს სარეგისტრაციო წარმოების შეუფერხებლად დასრულების.

4. იპოთეკარის გარდაცვალების შემთხვევაში, მემკვიდრე იკავებს იპოთეკარის ადგილს, მიუხედავად რეგისტრირებული იპოთეკების რაოდენობისა.

აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ ნივთი უფლებრივი ნაკლის მქონეა იმ შემთხვევაში, თუ იგი დატვირთულია მესამე პირის სანივთო ან ვალდებულებითი უფლებებით, რომელმაც შეიძლება შემდგომში გამოიწვიოს მესაკუთრის შეზღუდვა ან საკუთრების უფლების დაკარგვა, იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილია სასამართლო გადაწყვეტილება, რომლის თანახმად, უძრავი ნივთი უნდა აღირიცხოს დაინტერესებული პირის საკუთრებაში უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში, დაინტერესებულ პირზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შედეგად მომზადებულ ამონაწერში არ უნდა აისახოს ამ ნივთზე ადრე რეგისტრირებული სხვა სანივთო ან ვალდებულებითი უფლებები/შეზღუდვები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-10 მუხლის თანახმად, „კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებები (განჩინებები, დადგენილებები) აგრეთვე თავისი უფლებამოსილების განსახორციელებლად სასამართლოს მიერ აღძრული მოთხოვნები და განკარგულებები სავალდებულოა საქართველოს მთელ ტერიტორიაზე ყველა სახელმწიფო, საზოგადოებრივი თუ კერძო საწარმოსათვის, დაწესებულებისათვის, ორგანიზაციისთვის, თანამდებობის პირისა თუ მოქალაქისათვის და ისინი უნდა სესრულდეს.“<sup>75</sup>

იპოთეკა და მოთხოვნა ერთმანეთთანაა დაკავშირებული და ორივე მათგანი არამატერილურ ქონებრივ ფასეულობას წარმოადგენენ. იპოთეკის დროს გადამწყვეტი მნიშვნელობა რეგისტრაციას ენიჭება. მოთხოვნაც და იპოთეკაც საჯარო რეესტრიდან დგინდება. მოთხოვნის მფლობელი კრედიტორი თავისი უფლებების განსაზღვრისას ეყრდნობა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს, რაც იმას ნიშნავს, რომ თუ მოვალემ ძველი იპოთეკარის

<sup>75</sup>საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, მე-10 მუხლი., იხ. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/29962?publication=131>, ( ბოლო ვერსია: 22.12.2018).

სასარგებლოდ შეასრულა ვალდებულება, ან მისი ნაწილი და ამის შესახებ ჩანაწერი არაა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული, ეს შესრულება არ შეიძლება გამოიყენოს მოვალემ ახალი კრედიტორის წინააღმდეგ.<sup>76</sup>

საქართველოს დღეს მოქმედი სამოქალაქო კოდექსით შესაძლებელი გახდა აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა (სსკ-ის 234-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, „აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად და რეგისტრირდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის საკუთრებად“<sup>77</sup>) რაც იმას ნიშნავს, რომ ამგვარი ჩანაწერის არსებობით მესაკუთრის უფლებების დაცვა არაა გათვალისწინებული. აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა გულისხმობს, რომ სახეზეა უფლების სხვა უფლებით დატვირთვა. კანონმდებელი თავდაპირველად ითვალისწინებდა, არა აღნაგობის უფლების განმავლობაში აშენებული ნაგებობის განკარგვის შესაძლებლობას, არამედ მეაღნაგის მიერ აღნაგობის უფლების განკარგვის შესაძლებლობას, რაც გათვალისწინებულია სსკ-ის 240-ე მუხლის მე-2 ნაწილით. აღნაგობის უფლების შეწყვეტის დროს იპოთეკის უფლების გირავნობის უფლებად გარდაქმნის ფაქტი იმაზე მიუთითებს, რომ მეაღნაგე არის არა უძრავი ქონების, არამედ სასყიდლიანი აღნაგობის შემთხვევაში მიწის მესაკუთრისგან ნაგებობის შესაბამისი ღირებულების მოთხოვნის უფლებაზე უფლებამოსილი პირი. მოთხოვნის უფლება გირავნობის უფლებით იტვირთება, როგორც არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. აქედან გამომდინარე აუცილებელია მხარეთა შეთანხმებით გათვალისწინებულ იქნეს ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში იპოთეკარის ან/და კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოხდეს აღნაგობის საგანზე საკუთრების უფლების მოპოვებით, თუ რეალიზაციის სხვა საშუალებით.<sup>78</sup>

<sup>76</sup> ჭანტურია, ლ., „საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება,“ გამომცემლობა: „სამართალი.“ თბილისი 1999, გვ. 81.

<sup>77</sup> საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, 234-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, იხ. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/29962?publication=131>, (ბოლო ვერსია: 22.12.2018).

<sup>78</sup> შოთაძე, „თ. სანივთო სამართალი, სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის,“ გამომცემლობა: „მერიდიანი“ თბილისი 2014, გვ. 364,365.

უნდა აღინიშნოს ის გარემოება, რომ უძრავი ნივთის იპოთეკით დატვირთვისას არ იზღუდება იპოთეკის საგნის მესაკუთრის თავისუფლება, თავისი შეხედულებით გაასხვისოს, უფლებრივად დატვირთოს იპოთეკის საგანი, ასევე თავისუფლად ისარგებლოს მისით, თუ იგი ნივთს შეუნარჩუნებს რეალურ ღირებულებას და ასევე შეასრულებს კანონით მესაკუთრეზე გათვალისწინებულ სხვა ვალდებულებებს. სხვაგვარი შეთანხმება ბათილად უნდა გამოცხადდეს. მიუხედავად ამისა, კანონი იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეებს აძლევს შესაძლებლობას, შეთანხმდნენ მესაკუთრის ვალდებულებაზე იპოთეკარის წინაშე, არ დატვირთოს იპოთეკის საგანი აღნაგობის უფლებით, რასაც ითვალისწინებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 294-ე მუხლის მე-5 ნაწილი. აღნიშნული უფლების გამოყენებით კრედიტორს შეუძლია თავი დაიცვას იპოთეკის საგნის მესაკუთრის არაკეთილსინდისიერი მოქმედებისაგან, რაც გამოიხატება კუთვნილ უძრავ ნივთზე იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის შემდეგ მისი აღნაგობის უფლების დატვირთვის შედეგად იპოთეკარისთვის პირველი რიგის წართმევაში. აღნაგობის უფლება წარმოადგენს პირველი რიგის სანივთო უფლებას, ამიტომ სხვა შეზღუდულ სანივთო უფლებებთან შედარებით ყოველთვის იკავებს პირველ რიგს. შესაბამისად, სხვა შეზღუდული სანივთო უფლებების რეგისტრაციის თარიღს, მასთან მიმართებით, აღარ აქვს მნიშვნელობა.<sup>79</sup>

### **3.2. სახელმწიფოს მიერ პრივატიზებულ ქონებაზე, სახელმწიფოს სასარგებლოდ არსებული ვალდებულებების/იპოთეკის გადაყოლების/გაუქმების წესი.**

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 პრიმა მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად, „ამ მუხლის მე-6<sup>80</sup> და მე-7<sup>81</sup> პუნქტით

<sup>79</sup> ჭეჭელაშვილი, ზ. „სანივთო სამართალი“, (შედარებით-სამართლებრივი კვლევა), მეორე გამომცემი გამოცემა, „თბილისი 2016 წელი, გამომცემლობა: „ბონა კაუზა“, გვ. 455-456.

<sup>80</sup> „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 პრიმა მუხლის მე-6 პუნქტის მიხედვით, საინვესტიციო პირობების არსებობისას ქონების მმართველის თანხმობის შემთხვევაში ქონების შემძენს უფლება აქვს, საპრივატიზებო ვალდებულების შესრულების მიზნით იპოთეკით დატვირთოს შეძენილი უძრავი ნივთი, იხ. <https://matsne.gov.ge/document/view/112588?publication=34>, (ბოლო ვერსია: 20.07.2018)

გათვალისწინებული წესით სახელმწიფოს მიერ განკარგული ქონების იპოთეკით დატვირთვის შემთხვევაში იპოთეკარის მიმართ იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეუსრულებლობის გამო იპოთეკით დატვირთული ქონების იპოთეკარის საკუთრებაში გადასვლისას „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით ან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით რეალიზაციისას ახალ და ყოველ შემდგომ მესაკუთრეზე სრულად გადადის ქონების შემძენის მიერ სახელმწიფოს წინაშე ნაკისრი საპრივატიზებო ვალდებულებები და შესაბამისი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლება-მოვალეობები, თუ ქონების იპოთეკით დატვირთვამდე საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთის შესახებ ჩანაწერში რეგისტრირებულია საპრივატიზებო ვალდებულების (ვალდებულებების) ამსახველი შესაბამისი ინფორმაცია.

1) თუ სახელმწიფოს მიერ პრივატიზებული ქონება, რომელზეც ასევე რეგისტრირებულია ვალდებულებები, განიკარგა კერძოსამართლებრივი გარიგების საფუძველზე ნივთზე რეგისტრირებული საპრივატიზებო ვალდებულებები უცვლელად გადაყვება ნივთს.

2) თუ ნივთი განიკარგა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“<sup>82</sup> საქართველოს კანონით ან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით რეალიზაციის შედეგად არაუზრუნველყოფილი კრედიტორის მოთხოვნის საფუძველზე ნივთზე რეგისტრირებული საპრივატიზებო ვალდებულებები უცვლელად გადაყვება ნივთს.

3) თუ ნივთი განიკარგა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“<sup>83</sup> საქართველოს კანონით ან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით რეალიზაციის შედეგად უზრუნველყოფილი კრედიტორის (იპოთეკარის) მოთხოვნის საფუძველზე ნივთზე რეგისტრირებული საპრივატიზებო

---

<sup>81</sup> „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 პრიმა მუხლის მე-6 პუნქტის მიხედვით, საინვესტიციო პრობების არარსებობისას ქონების შემძენს უფლება აქვს, საპრივატიზებო ვალდებულების შესრულების მიზნით იპოთეკით დატვირთოს შეძენილი უძრავი ნივთი, ” იხ. <https://matsne.gov.ge/document/view/112588?publication=34>, (ბოლო ვერსია: 20.07.2018).

<sup>82</sup> საქართველოს კანონი „სააღსრულებლო წარმოებათა შესახებ,“ იხ. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/18442?publication=90> (ბოლო ვერსია: 07.02.2019)

<sup>83</sup> იქვე.

ვალდებულებების გადაყოლების საკითხი დამოკიდებულია ამ იპოთეკასთან მიმართებაში რეგისტრირებული საპრივატიზებო ვალდებულებების რიგითობაზე. კერძოდ თუ ეს იპოთეკა რეგისტრირებული იყო უფრო ადრე ვიდრე საპრივატიზაციო ვალდებულებებია ამ შემთხვევაში ეს საპრივატიზაციო ვალდებულებები არ მიყვება ნივთს, ხოლო წინააღმდეგ შემთხვევაში მიყვება ჩვეულებრივ.

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-20 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების მიზნით დადებული შესაბამისი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საპრივატიზებო პირობების დარღვევის გამო ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შემთხვევაში პრივატიზებული ქონება ბრუნდება სახელმწიფო საკუთრებაში, ხოლო ამ ქონებაზე რეგისტრირებული მესამე პირის (პირთა) იპოთეკის უფლება (უფლებები) უქმდება, თუ ქონების იპოთეკით დატვირთვამდე საჯარო რეესტრში უზრავი ნივთის შესახებ ჩანაწერში რეგისტრირებულია საპრივატიზებო ვალდებულების (ვალდებულებების) ამსახველი ინფორმაცია. ამასთანავე, ქონების შემძენს სახელმწიფო არ აუნაზღაურებს გადახდილ თანხებსა და გაწეულ ხარჯებს.“<sup>84</sup>

ე.ი. თუ სახელმწიფოს მიერ მხოდება პრივატიზაციის ხელშეკრულების მოშლა, ქონება გადადის სახელმწიფოს საკუთრებაში და ამ ქონებაზე რეგისტრირებული იპოთეკები უქმდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს იპოთეკები რეგისტრირებულია საპრივატიზაციო ვალდებულებების შემდეგ.

---

<sup>84</sup>საქართველოს კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ“, მე-20 მუხლის მე-6 პუნქტი, იხ. <https://matsne.gov.ge/document/view/112588?publication=34>, (ბოლო ვერსია: 20.07.2018).

## თავი IV. იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საშუალებები (პრობლემატიკა და სასამართლო პრაქტიკის ანალიზი)

იპოთეკას, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებას დიდი მნიშვნელობა აქვს, როგორც თეორიული, ისე პრაქტიკული მნიშვნელობით.

იპოთეკის ინსტიტუტთან დაკავშირებით სხვადასხვა ხარვეზს ვხვდებით. სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო“, უზრუნველყოფს, რომ კანონის შესაბამისად, შეიმუშაოს ისეთი რეგულაციები, რაც უზრუნველყოფს სარეგისტრაციო წარმოების გამარტივებასა და არსებული ხარვეზების აღმოფხვრას.

საკუთრების უფლების დაზუსტება მნიშვნელოვანია უფლების წარმოშობის კანონიერების უზრუნველსაყოფად. როგორც იპოთეკის გარიგების ეტაპზე, ასევე იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის დროს. იპოთეკა, როგორც აქსესორული სანივთო უფლება, რომელიც შეიძლება დაადგინოს მხოლოდ იმ პირმა, რომელსაც აქვს „პირველადი უფლება“- საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე. შესაბამისად, იპოთეკის რეგისტრაციას წინ უნდა უსწრებდეს საკუთრების უფლების წარმოშობა.<sup>85</sup>

უნდა აღინიშნოს ის პრობლემები, რომელიც 2012 წლის რეგისტრაციებმა გამოიწვია იპოთეკასთან მიმართებით. საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 28 ივნისის №231 დადგენილების საფუძველზე, 450 ათასზე მეტ მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდა საკუთრების უფლება, უფლების დამდგენი დოკუმენტის გარეშე, რაც იმას ნიშნავს, რომ ბევრი მიწის ნაკვეთის საზღვარი არ შეესაბამება დღეს არსებულ რეალურ საზღვარს. მიწის ნაკვეთები ფაქტობრივად არ აზომილა, საკადასტრო მონაცემები უმეტესწილად არასწორია და არ შეესაბამება ადგილზე არსებულ მდგომარეობას, რაც ხელს უშლის, როგორც მომიჯნავე ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, ასევე, ამავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მიერ მიწით სარგებლობას. სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს“ მიერ

<sup>85</sup>შოთაძე, თ. „იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება“, გამომცემლობა: „მერიდიანი“, თბილისი 2012, 32.

ყოველდღიურად უქმდება ასეთი რეგისტრირებული მონაცემები. აღნიშნული მონაცემების გაუქმების ინიციატორი არის როგორც მოქალაქე, ასევე საჯარო რეესტრი.

2012 წლის რეგისტრაციის დროს არ იქნა გამოკვლეული უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია და რეგისტრაციის საფუძვლად ავტომატურად მიეთითა მხოლოდ საკომლო წიგნის ჩანაწერი, რომელიც რეალურად არ არის დაცული მარეგისტრირებელ ორგანოში. მიუხედავად ამისა, უნდა აღინიშნოს, რომ საკუთრების უფლება კონსტიტუციითაა დაცული და გარანტირებული, რეგისტრირებული მონაცემები კანონიერია. მნიშვნელოვანი ხარვეზებიდან გამომდინარე ასეთი რეგისტრირებული მონაცემები სრულად გამოცხადდა ბათილად.

შესაბამისად, 2012 წელს დარეგისტრირებული იპოთეკის ხელშეკრულებებით არაა დაცული იპოთეკარის მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებით დაკმაყოფილება. შესაძლებელია მოხდეს ამ ხელშეკრულებების რეალიზების შეუძლებლობა, თუ აღმოჩნდება, რომ მოვალეს არ გააჩნია უფლების დამდგენი დოკუმენტი, რომლის მიხედვითაც შეძლებს დაიზუსტოს მონაცემები (დაირეგისტრიროს უფლების დამდგენი დოკუმენტით მიწის ნაკვეთი) და ამ გზით იპოთეკარმა მოახდინოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

ქონების რეალიზაციასთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანია ის პროცესები, რომელიც უნდა წარიმართოს მანამ სანამ აღსრულების ეტაპამდე მივა საქმე. თბილისის სააპელაციო სასამართლომ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა 2019 წლის 31 მაისს საკასაციო სასამართლოს მიერ დაუშვებლად ცნობილ №ას-405-2019 საქმეზე.<sup>86</sup>

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 11 იანვრის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრით სადავოდაა გამხდარი 2014 წლის 25 სექტემბრის ხელშეკრულებით

<sup>86</sup>საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის, 2019 წლის 31 მაისს №ას-405-2019, გადაწყვეტილება, <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx> (ბოლო ნახვა: 17.06.2019)

განსაზღვრული სარგებლისა და პირგასამტეხლოს დარიცხვის, ასევე, დავალიანების დაფარვის მიზნით, 2014 წლის 25 სექტემბერს ხელშეკრულების საფუძველზე იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის სარეალიზაციოდ მიქცევის საფუძველი. აღსანიშნავია აპელანტის მითითება იმ გარემოებაზე, რომ კრედიტორის მიზანს უძრავი ნივთის ხელში ჩაგდება წარმოადგენს და არა ვალდებულების შესრულება ფულადი ანაზღაურების სახით. შესაბამისად დაუშვებელია მოხდეს კრედიტორისთვის ქონების გადაცემა, რადგან მისი ამ სახით დაკმაყოფილება გამოიწვევს უსაფუძვლო გამდიდრებას.<sup>87</sup>

სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ მოთხოვნის უზრუნველყოფისას აუცილებელია მოვალისა და კრედიტორის უფლებების თანაზომიერი დაცვა და მოვალისა და კრედიტორის ნება. იპოთეკარი დაცულია საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერთ 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. ამ შემთხვევაში სწორედ იპოთეკის საგნის რეალიზაციაა მოთხოვნის დაკმაყოფილების – ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის საშუალება. იგი ხელს უწყობს კრედიტორს, წინასწარ შეაფასოს, რამდენად უზრუნველყოფს იპოთეკის საგანი მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას მოვალის მხრიდან ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, შესაბამისად, იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას თავიდანვე ნათელი უნდა იყოს, თუ სად გადის მოვალის პასუხისმგებლობის ზღვარი, რომელიც გამომდინარეობს ძირითადი ვალდებულებიდან. აღნიშნული განპირობებულია იპოთეკის სამართლებრივი ბუნებით, კერძოდ, იგი დამოუკიდებლად არ წარმოიშობა და მიბმულია ძირითადი მოთხოვნის არსებობაზე, რაც იმაზე

---

<sup>87</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის, 2019 წლის 31 მაისს №ას-405-2019, გადაწყვეტილება, <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx> (ბოლო ნახვა: 17.06.2019)

მიუთითებს, რომ იპოთეკით დადგენილი პასუხისმგებლობის ფარგლები მთლიანად განისაზღვრება ძირითადი მოთხოვნიდან გამომდინარე ვალდებულების ფარგლებით. შესაბამისად მოვალემ უნდა განსაზღვროს, რომ უძრავი ქონება ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში რისკის ქვეშ დგება.<sup>88</sup>

ვეთანხმები სააპელაციო სასამართლოს მიდგომას, რომლის მიხედვითაც, მან არ გაიზიარა აპელანტის მსჯელობა უსაფუძვლოდ გამდიდრებასთან დაკავშირებით, რადგან როგორც აღინიშნა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ვალდებულების შესრულების მიზნით, დადგენილია იპოთეკის საგნის აუქციონზე რეალიზაცია და არა კრედიტორის საკუთრებაში უძრავი ნივთის გადაცემა. გარდა ამისა, ნივთის რეალიზაციის შემთხვევაში მოვალის უფლებები დაცულია „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 82<sup>1</sup> მუხლით, რომლის მიხედვითაც, „აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ მოვალისათვის გადახდევინებული (მისი ქონების რეალიზაციიდან მიღებული) თანხით ჯერ დაიფარება საფასური და ამ კანონის 39-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული აღსრულების ხარჯი, ხოლო დანარჩენი თანხა გაიცემა იმ კრედიტორთა მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად, რომელთა სასარგებლოდაც განხორციელდა იძულებითი აღსრულება. ყველა მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემდეგ დარჩენილი თანხა უბრუნდება მოვალეს ან მას ედება ყადაღა სხვა კრედიტორის სასარგებლოდ.“<sup>89</sup>

აღნიშნული გადაწყვეტილება გასაჩივრდა სააპელაციო სასამართლოში, თუმცა საკასაციო საჩივარი დარჩა განუხილველი დაუშვებლობის გამო.

მიმაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლოს მითითება კრედიტორისა და მოვალის უფლებებთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანია, რადგან კანონმა უნდა უზრუნველყოს ორივე მხარის თანაზომიერი დაცვა და გადაწყვეტილება უნდა მიიღოს საქმეში არსებული მტკიცებულებების და შინაგანი რწმენის საფუძველზე. ამ შემთხვევაში ვალდებულების შეუსრულებლობამ გამოწვია

<sup>88</sup>საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის, 2019 წლის 31 მაისს №ას-405-2019, გადაწყვეტილება, <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx> (ბოლო ნახვა: 17.06.2019)

<sup>89</sup>საქართველოს კანონი „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“, 82<sup>1</sup> მუხლის 1 ნაწილი, <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/18442>, (ბოლო ვერსია: 07.02.2019)

იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაცია, რადგან კრედიტორის მოთხოვნა უზრუნველყოფილი იყო იპოთეკით.

იპოთეკის საგნის რეალიზაციასთან დაკავშირებით აღსანიშნავია აღსრულების სამართლის მნიშვნელობა. გერმანიის ფედერალური საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში ვკითხულობთ: „პირველ რიგში, სააღსრულებო სასამართლოების მოვალეობაა, წარმოების სტრუქტურის ჩამოყალიბებისას მიმართონ ყველა აუცილებელ ზომას, რათა შეძლებისდაგვარად გამოირიცხოს კონსტიტუციის დარღვევა სააღსრულებო ღონისძიებებისა და მოქმედების მეშვეობით, რაც შესაძლოა გულისხმობდეს მოვალის მიერ შემოთავაზებული მტკიცებულებების ზედმიწევნით განხილვას, რომლებშიც მითითებულია მისი ძირითადი უფლებების დარღვევის საფრთხე. სახელმწიფო ორგანოების ამოცანაა, შეძლებისდაგვარად შეამცირონ და შეზღუდონ ძირითად უფლებათა დარღვევის საფრთხე.“<sup>90</sup> შესაბამისად, სააღსრულებო სასამართლოებში წარმოება უნდა წარიმართოს აღნიშნული კონსტიტუციურ-სამართლებრივი დაცვის მექანიზმის სრული გათვალისწინებით“<sup>91</sup>

აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, როდესაც იპოთეკით იტვირთება საცხოვრებელი სახლის ერთი ოთახი არ მოითხოვება ზუსტად განსაზღვრა თუ რომელი ოთახის გამოყენება მოხდა მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად. ასეთი შემთხვევები პრობლემებს იწვევს აღსრულების ეროვნული ბიუროსათვის, რადგან მას შემდეგ, რაც მოვალე ვალდებულებას დაარღვევს და ნივთის რეალიზაცია უნდა მოხდეს აღსრულება ვერ მიჯნავს ზუსტად რომელი ოთახი იყო იპოთეკით დატვირთული.

იპოთაკასთან დაკავშირებით აღსანიშნავია, რომ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის გაყიდვა ხდება აუქციონზე კრედიტორისა და მესაკუთრის წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, რომლებიც აუქციონის ჩატარების მიზნით ნიშნავენ სპეციალისტს, მისივე თანხმობით. შეთანხმებით

<sup>90</sup> შვაბე, ი, გერმანიის ფედერალური საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები, ჰამბურგის უნივერსიტეტის საჯარო სამართლის პროფესორი სამეც. რედ: კუბლაშვილი ვ. კიკნაძე, თ. ლოლაძე, ბ. ერემაძე. თარგმანი: ე. ჩაჩანიძე, 2011, გვ. 45.

<sup>91</sup> იქვე, გვ. 45.

განსაზღვრება სპეციალისტის ანაზღაურება. კრედიტორისა და მესაკუთრის შეთანხმებით შესაძლებელია დადგინდეს აუქციონისაგან განსხვავებული რეალიზაციის ფორმა. თუ კრედიტორი და მესაკუთრე ვერ შეთანხმდებიან აუქციონის ჩატარებაზე, ან უძრავი ნივთის რეალიზაციის სხვა ფორმაზე, სასამართლო კრედიტორის განცხადების საფუძველზე წყვეტს უძრავი ნივთის აუქციონზე იძულებით გაყიდვის საკითხს. სასამართლოს გადაწყვეტილება უძრავი ნივთის აუქციონზე იძულებით გაყიდვის შესახებ აღსრულდება „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით. სპეციალისტი შესაძლებელია იყოს ნებისმიერი ქმედუნარიანი პირი, მათ შორის კრედიტორი, მოვალე, ან მესაკუთრე. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შეყვანილ უფლებამოსილ პირებს ატყობინებს, სპეციალისტი (აღმასრულებელი), რაც მის ვალდებულებას წარმოადგენს.<sup>92</sup>

განცხადება აუქციონის ჩატარების შესახებ სპეციალისტთან შეაქვს კრედიტორს (კრედიტორებს). განცხადებაში უნდა აღინიშნოს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი, მესაკუთრე, მოვალე, მოთხოვნა და ხელშეკრულება.

კანონით გათვალისწინებულია აუქციონის გაუქმება. აუქციონი იმ შემთხვევაში უქმდება, თუ აუქციონის შესახებ განცხადების შემტანი კრედიტორი უკან გაიტანს მას. სპეციალისტი ადგენს აუქციონის ჩატარების დროსა და ადგილს, რის შესახებაც იგიაუქციონის ჩატარებამდე არანაკლებ 7 დღით ადრე აქვეყნებს განცხადებას, რომელიც უნდა შეიცავდეს კანონით განსაზღვრულ რეკვიზიტებს.

სპეციალისტის მოვალეობები იწყება, ჯერ კიდევ, აუქციონის ჩატარების პროცედურის დაწყებამდე. სპეციალისტი ვალდებულია, დაადგინოს იპოთეკის საგანზე დადგენილი ის სანივთო უფლებები, რომლებსაც აქვს უპირატესობა იმ იპოთეკის უფლებასთან შედარებით, რომლის საფუძველზეც ხორციელდება იპოთეკის საგნის რეალიზაცია. თუ ასეთი უპირატესი უფლებები დადგენილია იპოთეკის საგანზე, მაშინ სპეციალისტმა აუქციონის მონაწილეებს უნდა

<sup>92</sup> თუმანიშვილი, გ., „საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება“, გამომცემლობა: „ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი“ თბილისი 2012, გვ. 24,25.

განუმარტოს აუქციონზე იპოთეკის საგნის გაყიდვის შედეგად მათი შენარჩუნების სამართლებრივი შედეგები და უპირატესი უფლებების ღირებულება. ასეთი მოვალეობების განხორციელება აუცილებელია აუქციონის მონაწილეების მიერ თავიანთი უფლებების რეალიზაციისთვის. ასეთსავე მიზანს ემსახურება სპეციალისტის მიერ აუქციონის მონაწილეებისთვის აუქციონის პირობების განმარტება.<sup>93</sup>

აუქციონის პირველი ეტაპი სრულდება სპეციალისტის მიერ იპოთეკის საგნის გაყიდვის საწყისი ფასის შეთავაზებით, რომელიც შედგება აუქციონის ჩატარების ხარჯისა და იპოთეკარის მოთხოვნის ჯამური თანხის ოდენობით.<sup>94</sup>

კანონით დადგენილია აუქციონის ჩატარების ზღვრული ვადა-1 თვე, რომელიც აითვლება იპოთეკარის მიერ სპეციალისტისთვის განცხადების წარდგენის მომენტიდან. აუქციონი მანამ გრძელდება, სანამ სხვა შემოთავაზება არ მოხდება. სპეციალისტმა უნდა გამოაცხადოს ფასის ბოლო შემოთავაზება და აუქციონის დასასრული. ფასის ბოლო შემოთავაზება უნდა გამოცხადდეს სამჯერ და ხმამაღლა. აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ თუ პირველი აუქციონის ჩატარების შედეგად ვერ მოხდება ნივთის გაყიდვა, მაშინ სპეციალისტი 10 დღის ვადაში ნიშნავს მეორე აუქციონს, არც იმას ნიშნავს, რომ ნივთის ღირებულება მცირდება.

მეორე აუქციონის ჩატარება ნიშნავს, რომ ნივთის ღირებულება, რომლის მიხედვითაც უნდა მოხდეს უზრუნველყოფილი კრედიტორის დაკმაყოფილება მცირდება, რაც იმას ნიშნავს, რომ უძრავ ქონებას ნამდვილი ღირებულება ეკარგება და შესაბამისად, ირღვევა მესაკუთრის უფლება, რომელსაც ამ ნივთიდან შესაძლებელია კრედიტორის დაკმაყოფილების შემდეგ არანაირი ფულადი თანხა არ დარჩეს. იმ შემთხვევაში თუ მეორე აუქციონზეც ვერ გაიყიდება იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება, კრედიტორის და მოვალის შეთახმებით შესაძლებელია, მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს კრედიტორისთვის

---

<sup>93</sup>თუმანიშვილი, გ. „საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება,“ თბილისი 2012, „გამომცემლობა: „ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი,“ გვ. 25,26.

<sup>94</sup>ავტორთა კოლექტივი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, გამომცემლობა: „გერმანიის საერთაშორისო თანამშრომლობის საზოგადოება (GIZ),“ თბილისი 2018, გვ. 583.

უძრავი ნივთის გადაცემით. მხარეების შეუთანხმებლობის შემთხვევაში სპეციალისტი ატარებს მესამე აუქციონს და ეს აუქციონი ისე უნდა იყოს ორგანიზებული, რომ უძრავი ნივთი გაიყიდოს.

სსკ-ის 308-ე მუხლის მიხედვით: „იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციის შედეგად მიღებული შემოსავლიდან მოთხოვნები უნდა დაიფაროს შემდეგი რიგითობით: ხარჯები, კრედიტორის მოთხოვნა სრული ოდენობით. თუ ამონაგები თანხით სრულად არ იფარება ხარჯები, განსხვავების გადახდის ვალდებულება ეკისრება კრედიტორს“.<sup>95</sup>

ასევე უნდა აღინიშნოს, რომ თუ სპეციალისტი ვერ ასრულებს აუქციონის ჩატარებასთან დაკავშირებით მასზე დაკისრებულ მოვალეობებს, იგი წარმოშობილი ზიანისთვის პასუხს აგებს მონაწილეების წინაშე.

უძრავი ნივთის გაყიდვა არაა ერთადერთი საშუალება იპოთეკარის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად. არის შემთხვევები, როდესაც იპოთეკარს მოვალის მიმართ არსებული თავისი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად უფრო მიზანშეწონილად მიაჩნია ნივთის იძულებითი მართვა. კერძოდ, იძულებითი აღსრულებისთვის უფლებამოსილი იპოთეკარის განცხადების საფუძველზე სასამართლოს შეუძლია აუქციონზე იძულებითი გასხვისების ნაცვლად დაადგინოს ნივთის იძულებითი მართვა, ანუ სეკვესტრი.<sup>96</sup>

სეკვესტრი მოთხოვნის დაკმაყოფილების ერთგვარ ინსტიტუტს წარმოადგენს. ეს ინსტიტუტი ფართოდ გამოიყენება ევროპულ სამართალში, განსაკუთრებით რომანული სამართლის ოჯახში. სამოქალაქო კოდექსი სეკვესტრს ისეთ ღონისძიებად მიიჩნევს, როცა სადავო ნივთის გადაცემა ხდება მესამე პირზე, რომელიც კისრულობს ვალდებულებას, დავის დასრულების შემდეგ დაუბრუნოს ნივთი იმ პირს, რომლის უფლებამოსილებაც დადგინდა მის მიმართ. იგი ხორციელდება იძულებითი აღსრულებისთვის უფლებამოსილი იპოთეკარის განცხადების საფუძველზე სასამართლოს გადაწყვეტილებით. ასეთ შემთხვევაში სასამართლო გადაწყვეტილებით ინიშნება მმართველი, ან მართვის

<sup>95</sup>საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 308.

<sup>96</sup> თუმანიშვილი, გ., შესავალი საქართველოს კერძო სამართალში, გამომცემლობა: ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი, თბილისი 2012, გვ. 276, 277.

ფუნქცია გადაეცემა მესაკუთრეს. მმართველად დაუშვებელია დაინიშნოს: სასამართლო აღმასრულებელი, კრედიტორი, ან გადაწყვეტილების გამომტანი მოსამართლე ან ამ პირების ახლო ნათესავი. მმართველის დანიშვნისას სასამართლომ კარგად უნდა სეაფასოს შეძლებას თუ არა დანიშნული მმართველი თავისი მოვალეობების შესრულებას.<sup>97</sup>

იძულებითი მართვა კრედიტორის ინტერესების დაცვას ემსახურება, თუმცა მისი დადგენისას კარგად უნდა გაირკვეს დაუსაბუთებლად ხომ არ ხელყოფს იგი სხვა პირთა უფლებებს, რომლებიც საჯარო რეესტრში არიან რეგისტრირებული. ასეთ პირებში იგულისხმებიან პირები, რომელთაც სანივთო უფლებები გააჩნიათ იპოთეკის ობიექტზე, ეს იქნება უზუფრუქტი თუ მეორადი იპოთეკა.

იძულებითი მართვა გრძელდება მანამ, სანამ კრედიტორი არ დაკმაყოფილდება. დაკმაყოფილების შემდეგ იგი უქმდება. ასევე მისი გაუქმება ხდება მაშინ, როცა აშკარაა, რომ მართვის გზით კრედიტორის დაკმაყოფილება ვერ მოხდება.

„სააღსრულებო წარმოების შესახებ კანონი სპეციალურად აწესრიგებს მოვალის მმართველად დანიშვნის საკითხს. როცა მოვალე ინიშნება მმართველად, მასვე დაენიშნება ზედამხედველი. თუ მოვალე არავიტარ ანაზღაურებას არ იღებს, ეს უკანასკნელი ღებულობს საზღაურს. ზედამხედველს ევალება, თქვალყური ადევნოს მოვალეს, თუ როგორ ასრულებს იგი თავის ფუნქციას. როცა მართვა ეხება მიწის ნაკვეთს, მოვალეს შეუძლია, დადგენილი ოდენობით, ისარგებლოს მისი შემოსავლითა და ამონაგებით.“

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2009 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილების (საქმე №ას-1338-1376-2014)<sup>98</sup> მიხედვით, სასამართლოს მსჯელობის საგანი იყო იმის გარკვევა, ხომ არ გამოიყენა იპოთეკარმა სესხის ხელშეკრულებით მოვალის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის უფლება

<sup>97</sup>ზოიძე, ბ., „ქართული სანივთო სამართალი,“ მეორე გამამუშავებული და სრულყოფილი გამოცემა, გამომცემლობა: „უფლება“ თბილისი 2003, გვ. 361-362,

<sup>98</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის, 2009 წლის 20 ოქტომბრის №ას-405-2019, გადაწყვეტილება, <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx> (ბოლო ნახვა: 17.06.2019).

იმით, რომ მან უპასუხოდ დატოვა მესამე პირისაგან ამ ვალდებულების შესრულების შეთავაზება, რითაც მოსარჩელეს (მესაკუთრეს) მიადგა მნიშვნელოვანი ზიანი.<sup>99</sup>

უზენაესმა სასამართლომ იპოთეკარის მიერ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაცია შეაფასა, როგორც კრედიტორის მიერ უფლების ბოროტად გამოყენება. შესაბამისად, დაირღვა სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის, მე-3 ნაწილი, რომლის მიხედვითაც კეთილსინდისიერების პრინციპი, გულისხმობს, რომ „სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი“<sup>100</sup>

კეთილსინდისიერება გულისხმობს, რომ სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე მხარეები უნდა მოქმედებდნენ თანასწორობისა და სამართლიანობის დაცვით. ეს პრინციპი სამოქალაქო სამართალში ერთ-ერთ ძირითად პრინციპს წარმოადგენს. სასამართლოს აზრით, მე-8 მუხლი, 361-ე მუხლთან ერთად მიუთითებს, რომ მხარეებს არ აქვთ უფლება ხელშეკრულებით, ან შეთანხმებით შეცვალონ ან გამორიცხოთ კეთილსინდისიერების პრინციპის დაცვა.

ლიტერატურაში არსებობს მოსაზრება, რომ „კეთილსინდისიერების მოთხოვნას არ გააჩნია აბსოლუტური უპირატესობა სახელშეკრულებო თავისუფლების მიმართ და დაუშვებელია ყოველი გადაწყვეტილების დასაბუთება აბსტრაქტული პრინციპების საფუძველზე.“<sup>101</sup>

ასევე გასათვალისწინებელია ისიც, რომ 379-ე მუხლის საფუძველზე კრედიტორი არ არის ვალდებული მიიღოს სხვა შესრულება, გარდა იმისა, რაც ხელშეკრულებით იყო გათვალისწინებული. ეს წესი შეიძლება გამოყენებულ იქნეს უზრუნველყოფის საშუალების შეცვლაზეც: კრედიტორი არ არის ვალდებული მიიღოს მოვალის ან მესამე პირის მიერ შეთავაზებული

---

<sup>99</sup> ავტორთა კოლექტივი (ჭანტურია ლ), საქართველოს სამოქალაქო სამართლის საფუძველები ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში, გამომცემლობა: „თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, იურიდიული ფაკულტეტი,“ გვ.12, 13.

<sup>100</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილი.

<sup>101</sup> ვაშაკიძე, გ. „კეთილსინდისიერება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით - აბსტრაქტია თუ მოქმედი სამართალი,“ ჟურნ. „ქართული სამართლის მიმოხილვა“, თბილისი 2007 წელი, გვ. 22.

უზრუნველყოფის სხვა საშუალება.მესამე პირის შეთავაზება წარმოადგენს საბანკო გარანტიას, 879-ე მუხლის მიხედვით, რაც საქმის მასალებით არ დასტურდება. ეს ამყარებს კრედიტორის პოზიციას და მას არ აკისრებს უზრუნველყოფის სხვა საშუალების მიღების ვალდებულებას, მით უფრო, თუკი დაწყებულია იძულებით აღსრულების პროცედურა.<sup>102</sup>

სასამართლომ ძირითადი ყურადღება გაამახვილა უფლების ბოროტად გამოყენებაზე და იპოთეკარის მოქმედების არცერთი მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძველი არ შეუმოწმებია. სადავო საკითხის გადაწყვეტა მხოლოდ კეთილსინდისიერების პრინციპზე დაყრდნობით ვერ მოხდება, რადგან მხარეთა შორის იყო სახელშეკრულებო ურთიერთობა და ორივე მხარეს გააჩნია კანონით მინიჭებული უფლებები.<sup>103</sup>

აღნიშნულ გადაწყვეტილებაში მიმაჩნია, რომ უზენაესმა სასამართლომ სწორად შეაფასა იპოთეკარის მოქმედება, როგორც კეთილსინდისიერების პრინციპის დარღვევა, რადგან მესამე პირის მიერ შესრულების მიღებით კრედიტორი სრულად დაიკმაყოფილებდა მოთხოვნას და ასევე იძულებითი აღსრულებისგან გადარჩებოდა მოვალის კუთვნილი ქონება. იმაზე მითითება, რომ მესაკუთრეს შესაძლებელია ბანკის მოთხოვნა ვერ დაეკმაყოფილებინა და ქონების რეალიზაცია მაინც მომხდარიყო არ არის სამართლებრივად არგუმენტირებული, რადგან წინასწარ ვერ შეფასდებოდა მესაკუთრის გადახდისუუნარობა მომავალში შესასრულებელ ვალდებულებასთან დაკავშირებით.

ბესარიონ ზოიძე თავის ნაშრომში მიუთითებს, რომ „სასამართლოების პრაქტიკაში ყოფილა შემთხვევები, როდესაც სესხის ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად მხარეებს შინაურული ხელშეკრულებით გაუფორმებიათ ბინის ნასყიდობა. ასეთი ნასყიდობა სასამართლომ ცათვალა თვალთმაქცურ

---

<sup>102</sup> ავტორთა კოლექტივი (ჭანტურია ლ), საქართველოს სამოქალაქო სამართლის საფუძვლები ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში, გვ.18-20.

<sup>103</sup> საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის, 2009 წლის 20 ოქტომბრის №ას-405-2019, გადაწყვეტილება, <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx> (ბოლო ნახვა: 17.06.2019).

გარიგებად და მხარეთა შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობა ფაქტობრივ იპოთეკად მიიჩნია.“<sup>104</sup>

2019 წლის 25 იანვარს საქართველოს სააპელაციო სასამართლომ და უზენაესმა სასამართლომ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა იპოთეკის ხელშეკრულების გადაფარვასთან დაკავშირებით (საქმე №ას-1234-2018) <sup>105</sup>

საქმის არსი მდგომარეობდა შემდეგში: ა.ბ-მ, ქ. გორში, მდებარე უძრავი ქონება 2013 წლის 4 ნოემბერს აღებული სესხის უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დატვირთა. მოსარჩელის შვილს გ.ბ-ს ქ.ა-გან აღებული ჰქონდა სარგებლიანი სესხი. 2014 წლის 29 სექტემბერს მოსარჩელემ მოპასუხეს სადავო უძრავი ქონება 35000 აშშ დოლარად მიჰყიდა. აღნიშნული ქონება საჯარო რეესტრში მოპასუხის საკუთრებად აღირიცხა. 2014 წლის 3 ოქტომბერს თავდაპირველი იპოთეკარის მიმართ ვალდებულების შესრულების გამო, გაუქმდა უძრავ ქონებაზე დადგენილი იპოთეკა.<sup>106</sup>

2016 წლის 1 მარტს, მოსარჩელემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში მოპასუხის წინააღმდეგ და ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობიდან გამომდინარე მოითხოვა, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დაბრუნება. მოსამარჩელემ თავის მოთხოვნაში მიუთითა, რომ 2014 წლის 29 სექტემბერს მან ხელი მოაწერა თავდაპირველ იპოთეკართან გაფორმებულ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაუქმებას და არა სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებას, რომელზეც მოტყუებით მოაწერინეს ხელი. მას არც ქონება არ გაუყიდა და არც ნასყიდობის საფასური აუღია. სინამდვილეში მოპასუხესა და მის შვილს შორის არსებობდა სარგებლიანი სესხის ხელშეკრულება და აღნიშნული ნასყიდობის ხელშეკრულებით სესხის უზრუნველყოფა მოხდა. შესაბამისად სახეზე იყო სადავო ხელშეკრულების ბათილობის სამართლებრივი საფუძვლები.

---

<sup>104</sup>ზოიძე, ბ., ქართული სანივთო სამართალი, თბილისი 1999 წელი, გამომცემლობა: „უფლება.“ გვ. 322.

<sup>105</sup>საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 25 იანვრის №ას-1234-2018 გადაწყვეტილება, <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx> (ბოლო ნახვა 15.06.2019)

<sup>106</sup>იქვე.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, როგორც თვალთმაქცური გარიგება ბათილად ცნო. მოპასუხესა და მესამე პირს შორის დადგინდა სესხის სახელშეკრულებო ურთიერთობის არსებობა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც სადავო უძრავ ქონებაზე იპოთეკის უფლება გავრცელდა.

სააპელაციო სასამართლოში გასაჩივრდა აღნიშნული გადაწყვეტილება თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2018 წლის 28 ივნისის განჩინებით, სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა გორის რაიონული სასამართლოს განმარტება, რომლის მიხედვითაც, მხარეთა შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება წარმოადგენდა თვალთმაქცურ გარიგებას, რომლითაც დაიფარა იპოთეკა. აღნიშნული იპოთეკა ემსახურებოდა მესამე პირსა და მოპასუხეს შორის არსებულ სასესხო ურთიერთობიდან გამომდინარე მოთხოვნების უზრუნველყოფას.<sup>107</sup>

მოსარჩელემ აღნიშნული გადაწყვეტილება საკასაციო სასამართლოშიც გაასაჩივრა. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ „სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებით დაიფარა იპოთეკის ურთიერთობა, რომელიც ემსახურებოდა მესამე პირის მიერ მოპასუხის მიმართ არსებული სასესხო ვალდებულებების უზრუნველყოფას. ვინაიდან თვალთმაქცური გარიგების შემთხვევაში გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (სსკ-ის 56.2 მუხლი), ქვედგომი ინსტანციის სასამართლოებმა სწორად გამოიყენეს იპოთეკის მომწესრიგებელი ნორმები და სწორად დაადგინეს ნივთზე გამსესხებლის სასარგებლოდ იპოთეკის უფლება“.<sup>108</sup>

შესაბამისად, მიმაჩნია, რომ საკასაციო სასამართლომ სწორი განმარტება გააკეთა, რომლის მიხედვითაც, უსაფუძვლოდ მიაჩნია კასატორის პრეტენზია

---

<sup>107</sup>საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 25 იანვრის №ას-1234-2018 გადაწყვეტილება, <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx> (ბოლო ნახვა 15.06.2019)

<sup>108</sup>საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 25 იანვრის №ას-1234-2018 გადაწყვეტილება, <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx> (ბოლო ნახვა 15.06.2019)

იმასთან დაკავშირებით, რომ ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოებმა მოპასუხის სასარგებლოდ მის კუთვნილ უძრავ ნივთზე იპოთეკა უკანონოდ დაადგინეს. სააპელაციო სასამართლოს დასკვნები არსებითად სწორია.

სასამართლოში იპოთეკასთან დაკავშირებით ხშირად საჩივრდება საქმეები, რაც განპირობებულია იმით, რომ იპოთეკა აქტიურად გამოიყენება საზოგადოებაში. იმისათვის, რომ იპოთეკის აქტუალურობა უკეთ დასანახი ყოფილიყო გამოვითხოვე საჯარო ინფორმაცია სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან,“ რომლის საფუძველზეც დგინდება, რომ იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის რიცხვი 2010 წლიდან თანდათან იზრდებოდა, ყველაზე დიდი რაოდენობით განაცხადების რაოდენობა იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით იყო 2016 წელს, განაცხადების რაოდენობა შეადგენდა 11127. ცვლილების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით იყო 2015 წელს, წარმოდგენილი განაცხადების რაოდენობა შეადგენდა 35244. ხოლო იპოთეკის შეწყვეტასთან დაკავშირებით განაცხადების რაოდენობა ყველაზე მეტი რაოდენობა იყო ასევე 2018 წელს, კერძოდ 78301.

თუმცა მიუხედავად იმისა, რომ ნათლად ჩანს იპოთეკის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით აქტუალობის ზრდა, ცვლილებებმა ეს ზრდა გასული წლის მონაცემებთან შედარებით შეამცირა, რაც გამოწვეულია კანონით დადგენილი შეზღუდვებით, რომელზეც ზემოთ მქონდა საუბარი. 2019 წლის 5 თვის მონაცემების ანალიზის საფუძველზე დგინდება, რომ წინა წლის მონაცემებით 5 თვეში დაახლოებით 46 363 განაცხადი იყო წარმოდგენილი საჯარო რეესტრში, მაშინ როდესაც 2019 წელს ჯერ მხოლოდ 30 180 განაცხადია სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი. ცვლილების რეგისტრაციაზეც განახევრებულია რაოდენობა, ხოლო შეწყვეტის რეგისტრაციაზე დიდი განსხვავება არ ფიქსირდება (იხ. **დანართი N1)** <sup>109</sup>

ასევე საჯარო ინფორმაცია გამოთხოვილი მქონდა სსიპ „აღსრულების ეროვნული ბიუროდან,“ რომლის მონაცემების ანალიზითაც დგინდება, რომ დიდი რაოდენობით, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონებების რეალიზაცია

---

<sup>109</sup> იხ. დანართი N1, გვ. 68.

ხორციელდება, რაც გულისხმობს, იმას, რომ იპოთეკის არამართო რეგისტრაციით, არამედ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაციითაც დიდი თანხები შედის სახელმწიფო ბიუჯეტში, რაც კიდევ ერთხელ ადასტურებს ამ ინსტიტუტის აქტუალურობასა და მნიშვნელობას, არამართო სამართლებრივი, არამედ ეკონომიკური თვალსაზრისით. გამოგზავნილი მონაცემების მიხედვით უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სააღსრულებო წარმოებების სტატისტიკური მონაცემების აღება წარმოებს 2013 წლის ოქტომბრის თვიდან. აღნიშნული პერიოდიდან 2019 წლის მაისის თვის ჩათვლით ელექტრონული აუქციონის წესით რეალიზებული იქნა იპოთეკით დატვირთული 8 535 უძრავი ქონების ლოტი. ხოლო ცალკეული წლის მონაცემების საფუძველზე უნდა ითქვას, რომ ყველაზე დიდი რაოდენობა იყო 2016-2017 წლებში, კერძოდ 2016 წლის მანძილზე (იანვარი-დეკემბერი) რეალიზებული იქნა 1 769 ლოტი; 2017 წლის მანძილზე (იანვარი-დეკემბერი) რეალიზებული იქნა 1 695 ლოტი. ხოლო რაც შეეხება 2018 წელს, კანონში განხორციელებული ცვლილებას დიდი გავლენა არ მოუხდენია სარეალიზაციოდ გატანილი ქონების რაოდენობის შემცირების კუთხით. 2018 წლის 1 სექტემბრიდან 2019 წლის მაისის ჩათვლით რეალიზებულ იქნა იპოთეკით დატვირთული 875 უძრავი ქონების ლოტი (იხ. დანართი N2).<sup>110</sup>

---

<sup>110</sup> იხ. დანართი N2, გვ. 69.

## დასკვნა

დასკვნის სახით შეიძლება ითქვას, რომ იპოთეკას დიდი მნიშვნელობა აქვს, როგორც სამართლებრივი, ისე პრაქტიკული თვალსაზრისით. თეორიული მასალისა და პრაქტიკის ანალიზის საფუძველზე გამოვყავი ძირითადი საკითხები და ყურადღება გავამახვილე იმ პრობლემებზე, რომელიც ხშირად გვხვდება პრაქტიკაში.

იპოთეკასთან დაკავშირებული მარეგულირებელი ნორმების ჩამოყალიბება რომში დაიწყო და სრულყოფილი სახით ჩამოყალიბების პროცესი დღემდე გრძელდება. განხორციელებულმა ცვლილებებმა, ევროპული სამოქალაქო კოდიფიკაციების გავლენით საფუძველი ჩაუყარა თანამედროვე ქართულ უზრუნველყოფის სამართალს.

ისტორიული განვითარების მიმოხილვით გამოჩნდა, რომ ერთმანეთისგან რთულად ხდებოდა გირავნობისა და იპოთეკის გამიჯვნა, რაც დღეს დარეგულირებულია. თუმცა, მიუხედავად იმისა, რომ იპოთეკა უძრავ ნივთებს ეხება და გირავნობა მოძრავ ნივთებს, არის შემთხვევები, როცა ხდება მათი ერთმანეთში არევა, რაც გამოწვეულია საზოგადოების ნაკლები ინფორმირებულობით.

ჩემს მიერ განხილული სასამართლო გადაწყვეტილებების საფუძველზე უნდა ითქვას, რომ საქართველოს კანონმდებლობაში იპოთეკასთან დაკავშირებით ხშირად ხდება კრედიტორების მიერ სარჩელის წარდგენა და მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებული უძრავი ქონების რეალიზაციის მოთხოვნა, რასაც ადასტურებს ჩემს მიერ გამოთხოვილი საჯარო ინფორმაცია სსიპ „აღრულების ეროვნული ბიუროდან.“

იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას აუცილებელია დაცული იყოს ერთის მხრივ, იპოთეკარის და მეორეს მხრივ, მოვალის უფლებები. ერთ-ერთ პრობლემურ საკითხს, სასამართლო პრაქტიკიდან გამომდინარე წარმოადგენს ხანდაზმულობის ვადა, რადგან სესხის ხელშეკრულებაზე ვრცელდება სახელშეკრულებო მოთხოვნათა ხანდაზმულობის ვადა 3 წელი, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნების მიმართ

ვრცელდება 6 წლიანი ხანდაზმულობის ვადა. ხანდაზმულობის დადგენასთან დაკავშირებით ჩემს მიერ განხილული სასამართლო გადაწყვეტილებიდანაც ჩანს, რომ პრობლემას იწვევს ეს საკითხი დავის პროცესში. ამიტომ საჭიროა კანონმდებლის მიერ სპეციალური ნორმის დამატება სამოქალაქო კოდექსში, იპოთეკის მარეგულირებელი ნორმების თავში, რომლითაც განისაზღვრება ხანდაზმულობის ვადა იპოთეკასთან მიმართებით.

აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ გერმანიაში და საქართველოში თითქმის მსგავსია იპოთეკის ნორმატიული შინაარსი. მათ შორის განსხვავება გამოიხატება იპოთეკის სახეებში, რომლის მიხედვითაც გერმანიის კანონმდებლობა დეტალურად აღწერს იპოთეკის სახეებს. განსხვავებით საქართველოსა და გერმანიის კანონმდებლობისაგან, საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსი იპოთეკის ცნების განსაზღვრებაში მხოლოდ იმას უთითებს, რომ იპოთეკა სანივთო უფლებაა და უზრუნველყოფის საშუალებად გამოიყენება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრულია მესაკუთრის იპოთეკა და საერთო იპოთეკა, თუმცა მიუხედავად მათი დაყოფისა პრაქტიკული თვალსაზრისით მათი ერთმანჯეთისგან გამიჯვნა არ ხდება. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მომზადებულ უძრავი ქონების შესახებ ამონაწერში იპოთეკის სახეებად დაყოფა არ ხდება და იგი ერთიანი სახელწოდებით „იპოთეკა“ არის მითითებული. ამიტომ საჭიროა იპოთეკის სახეები სამოქალაქო კოდექსში ერთიანი სახით ჩამოყალიბდეს და საჯარო რეესტრის ჩანაწერებთან შესაბამისობა გაკეთდეს.

მესაკუთრის იპოთეკასთან დაკავშირებით პროფესორ ლადო ჭანტურიას გაკეთებული აქვს ახსნა-განმარტებები, რომლის მიხედვითაც მარტივი გასაგები ხდება მესაკუთრის იპოთეკის მნიშვნელობა, თეორიული თვალსაზრისით. სწორედ ამიტომ გადავწყვიტე მსგავსი მაგალითები მომეფიქრებინა და ისინი დავურთე ჩემს ნაშრომს. ამ მაგალითებით მესაკუთრის იპოთეკის წარმოშობის სამივე შემთხვევაა განხილული.

ასევე კარგი იქნება თუ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში გაკეთდება ჩანაწერი, მიწის ვალთან დაკავშირებით, რომლის მიხედვითაც იგი არაა

დამოკიდებული მთავარ მოთხოვნასთან. აღნიშნული ჩანაწერის არსებობა აიძულებს კრედიტორს მეტი სიფრთხილით მოეკიდონ ქონების შეფასებას მიწის ვალის გადაცემისას, ხოლო მეორე მხრივ, მესაკუთრეს გარკვეულ უპირატესობას ანიჭებს, რომლის მიხედვითაც, მესაკუთრე არ დგება სხვა ქონების დაკარგვის რისკის წინაშე, როგორც ეს გერმანული კანონმდებლობითაა გათვალისწინებული.

იპოთეკის უფლების რეგისტრაცია აუცილებელია, რადგან იგი გულისხმობს არა მარტო უფლების არსებობას, არამედ მესამე პირთა ინფორმირებულობას უძრავ ქონებაზე არსებული უფლების შესახებ. იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს მხოლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში არსებობს ჩანაწერი იპოთეკის მოწმობასთან დაკავშირებით. მიმაჩნია, რომ იპოთეკის მოწმობის დარეგისტრირების აუცილებლობა იმპერატულიად უნდა განისაზღვროს კანონში სპეციალური ჩანაწერით და მხოლოდ ასეთ შემთხვევაში უნდა იძენდეს იპოთეკის მოწმობა იურიდიულ ძალას.

კანონში განხორციელებული ცვლილებები უზრუნველყოფენ, რომ სარეგისტრაციო წარმოება გამარტივებული სახის იყოს, რისთვისაც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო შეიმუშავებს მითითებებს. სამსახურებრივი პრაქტიკიდან გამომდინარე, ჩნდება ისეთი პრობლემები, რომელიც საჩივრდება დაინტერესებული პირების მიერ, რაც ცესიის ხელშეკრულების მაგალითზე განხილული მაქვს ნაშრომში. ადმინისტრაციული ორგანო განიხილავს საჩივარს და ყველანაირად ცდილობს დაიცვას დაინტერესებული პირების ინტერესები და შემდეგ გამოვლენილი პრობლემების საფუძველზე შეიმუშაოს მიდგომები, რათა შემცირდეს საჩივრების რაოდენობა და გამარტივდეს მექანიზმნი, რომლის მიხედვითაც, დაინტერესებულ პირებს ნაკლები პრობლემები წარმოეშობათ.

რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, 2018 წელს განხორციელებულმა ცვლილებებმა გამოიწვია თვალთმაქცური გარიგებების დადების რიცხვის გაზრდა, რომლის მიხედვითაც ხდება იპოთეკის ხელშეკრულების გადაფარვა. კრედიტორები ამ გზას მიმართავენ, რადგან კანონის შეზღუდვას არ

დაემორჩილონ, რაც ნათლად ჩანს ჩემს მიერ განხილული სასამართლო გადაწყვეტილებიდან. სასამართლომ განმარტა, რომ თვალთმაქცური გარიგების შემთხვევაში გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები. შესაბამისად, აუცილებელია კანონმდებლობაში აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით გამკაცრდეს რეგულაციები.

სარეგისტრაციო პროცესში აუცილებელია რეესტრმა დააწესოს საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის წარმოდგენის აუცილებლობა, ისეთ შემთხვევაში, როდესაც იპოთეკით იტვირთება ერთი შენობის ცალკეული ნაწილი (ნაწილები), რადგან აღსრულების ნაწილში რთულია იმის განსაზღვრა, თუ ქონების რა ნაწილის რეალიზაცია უნდა განხორციელდეს.

აუცილებელია ასევე კანონით განისაზღვროს, რომ უძრავი ნივთის აღნაგობის უფლებით დატვირთვისას აუცილებელი იყოს მოვალის თანხმობა, რადგან აღნაგობის უფლება პირველი რიგის სანივთო უფლებაა და შესაძლებელია კრედიტორის მიერ ამ უფლების გამოყენებით დაირღვას მოვალის უფლებები, გარდა იმ შემთხვევებისა თუ მხარეთა შეთანხმებიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებით ასევე მნიშვნელოვანია ყურადღება გამახვილდეს იმ წესებზე, რომელიც განსაზღვრავს სახელმწიფოს მიერ პრივატიზებულ ქონებაზე, სახელმწიფოს სასარგებლოდ არსებული ვალდებულებების/იპოთეკის გადაყოლების/გაუქმების წესს, რომლის გათვალისწინებაც უნდა მოხდეს, იმისათვის, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ის პრობლემები, რაც წარმოიქმნება კერძოსამართლებრივი გარიგების საფუძველზე.

კარგი იქნება თუ ქართულ კანონმდებლობაში შეიცვლება რეგულაცია სეკვესტრის ინსტიტუტთან მიმართებით და არამარტო კრედიტორს ექნება სასამართლოსადმი მიმართვის უფლება ნივთის იძულებით მართვასთან დაკავშირებით, არამედ მოვალესაც. ასეთ შემთხვევაში დაბალანსდება მოვალისა და კრედიტორის უფლებები. ასევე მოვალე შეძლებს შეინარჩუნოს ხშირ შემთხვევაში მისი ერთადერთი უძრავი ქონება და ამავდროულად დააკმაყოფილოს კრედიტორის მოთხოვნა.

ამრიგად, ეკონომიკური სტაბილურობის თვალსაზრისით დიდი მნიშვნელობა აქვს იპოთეკის ინსტიტუტის არსებობას, რადგან ბანკები დიდ კრედიტებს იმ შემთხვევაში გასცემენ, თუ უძრავი ნივთი იქნება მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებული. მქონდა მცდელობა გამომეკვლია ბენკების მიერ მოვალეებისთვის დადგენილი იპოთეკის ხელშეკრულების პირობები, თუმცა მათ უარი განაცხადეს ხელშეკრულების შაბლონური ფორმების გადმოცემაზე. იპოთეკის რეგისტრაციის დროს, როდესაც განაცხადების წარდგენა ხდება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დაინტერესებული პირი იხდის თანხას. შესაბამისად, ასეთი სახის ხელშეკრულებები თავისთავად სახელმწიფო ბიუჯეტის ზრდას იწვევს, რასაც ადასტურებს, გამოთხოვილი საჯარო ინფორმაცია სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან.“

ჩემს მიერ განხილული ძირითადი საკითხებიდან გამომდინარე უნდა ითქვას, რომ იპოთეკის ინსტიტუტი ერთგვარ მექანიზმს წარმოადგენს, რომლის მიხედვითაც დაცული უნდა იყოს მხარეთა უფლებები, რასაც უზრუნველყოფს, ერთის მხრივ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო და აღსრულების ეროვნული ბიურო, ხოლო მეორეს მხრივ, სასამართლო. სასამართლო სისტემა მთავარი მამოძრავებელი რგოლია, რადგან დარღვეული უფლების აღდგენას და კანონის უზენაესობას სწორედ სასამართლო უზრუნველყოფს. სასამართლოში გასაჩივრებული გადაწყვეტილებების საფუძველზე ნათლად ჩანს ის ხარვეზები, რომელიც ქართული კანონმდებლობის წინაშე დგას და რომლის ანალიზიც საშუალებას იძლევა შემცირდეს ხარვეზების რიცხვი.

შესაბამისად, იპოთეკის ძირითადი სამართლებრივი პრობლემების დარეგულირება, რომ მოხდეს ამისათვის საჭიროა სისტემის გამართულად მუშაობა, რაც მიუხედავად იმისა, რომ დღეს საკმაოდ მაღალ დონეზეა მოწესრიგებული, დამატებით საჭიროებს ცვლილებების განხორციელებას. აუცილებელია, რომ კანონმდებლობა პრაქტიკაში არსებულ საკითხებთან მიმართებით შესაბამისობაში მოვიდეს და სრულად იქნეს ასახული პრობლემების გადაჭრის გზები ცვლილებების შეტანით კანონში.

## გამოყენებული ლიტერატურა:

### ნორმატიული აქტები:

1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.
3. საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ.“
4. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი.
5. საქართველოს კანონი „სააღსრულებლო წარმოების შესახებ.“
6. საქართველოს კანონი „სახელმწიფო ქონების შესახებ.“

### სამეცნიერო ლიტერატურა:

1. ავტორთა კოლექტივი (ლადო ჭანტურია), საქართველოს სამოქალაქო სამართლის საფუძვლები ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში, გამომცემლობა: თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, იურიდიული ფაკულტეტი.
2. ავტორთა კოლექტივი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, გამომცემლობა: „გერმანიის საერთაშორისო თანამშრომლობის საზოგადოება (GIZ),“ თბილისი 2018.
3. ავტორთა კოლექტივი., „ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები წიგნი II სანივთო (ქონებრივი) სამართალი , გამომცემლობა: „სამართალი,“, თბილისი 1999.
4. ვაშაკიძე, გ. „კეთილსინდისიერება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით - აბსტრაქცია თუ მოქმედი სამართალი,“ ჟურნ. „ქართული სამართლის მიმოხილვა“, თბილისი 2007.
5. ვოლფი/ველენჰოფერი, სანივთო სამართალი, 29-ე გამოცემა, გამომცემლობა: „29-ე გადამუშავებული გამოცემა,“ თბილისი 2016.
6. ზარანდია, თ. „სანივთო სამართლის საფუძვლები: ქონება, მფლობელობა, საკუთრება,“ თბილისი 2016 წელი, გამომცემლობა: „საქართველოს მაცნე.“
7. ზოიძე ,ბ. „სანივთო სამართალი“, გამომცემლობა: „უფლება,“ თბილისი 1999.

8. ზოიძე, ბ. „ქართული სანივთო სამართალი“, გამომცემლობა: „მეცნიერება“, თბილისი 2003.
9. თუმანიშვილი, გ. შესავალი საქართველოს კერძო სამართალში, გამომცემლობა: ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი,“ თბილისი 2012.
10. კროპჭოლერი, ი. „გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი, სასწავლო კომენტარი“, გამომცემლობა: „GIZ, IRZ,“ თბილისი 2014.
11. ლაფაჩი, ე., „უძრავ ნივთზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებასა და დაცვაზე“, თბილისი 2016.
12. ნადარეიშვილი გ., „ქართული სამართლის ისტორიის საკითხები“, გამომცემლობა: „მეცნიერება“, თბ., 1979.
13. რედაქტორი: ქეშელაშვილი, ო., საერთაშორისო სამეცნიერო-მეთოდოლოგიური და პრაქტიკული, ყოველკვარტალური რეფერირებული ჟურნალი- „აგრარულ-ეკონომიკური მეცნიერება და ტექნოლოგიები“= Agrarian-economic Science and Technologies : International Scientific-Methodological and Applied, Quaterly Referenced Journal = Аграрно-экономическая наука и технологии : Международный научно-методологический и практический, ежеквартальный реферированный журнал, ო. თბილისი 2019.
14. შვაბე, ი, ჰამბურგის უნივერსიტეტის საჯარო სამართლის პროფესორი, „გერმანიის ფედერალური საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებები“, სამეც. რედ: კუზლაშვილი კ. კიკნაძე, თ. ლოლაძე, ბ. ერემაძე. თარგმანი: ე. ჩაჩანიძე, გამომცემლობა: „გერმანიის საერთაშორისო თანამშრომლობის საზოგადოება (GIZ),“ 2011.
15. შნიტგერი, ჰ. „საკრედიტო სამართალი, მოკლე კონსპექტი, გამომცემლობა: „სიესტა“, თბილისი, 2011.
16. შოთაძე, „თ. სანივთო სამართალი, სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის“, გამომცემლობა: „მერიდიანი“, თბილისი 2014.
17. შოთაძე, თ. „იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება“ , გამომცემლობა: „მერიდიანი“, თბილისი 2012.

18. ძამუკაშვილი, დ. „სანივთო სამართალი (ლექციათა კურსი)“, თბილისი 2007.
19. ჭანტურია, ლ. საკუთრება, როგორც კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, გამომცემლობა: „სამართალი“, თბილისი 1999.
20. ჭეჭელაშვილი, ზ. „სანივთო სამართალი“, (შედარებით-სამართლებრივი კვლევა), მეორე გადამუშავებული გამოცემა, „თბილისი 2016, გამომცემლობა: „ბონა კაუზა“, თბილისი 1999.
21. code civil français, Version consolidée au 24 mai 2019.
22. Новицкий И.Б, Перететский, ИС римское частное право, Москва, Зерцало- Мб, 2012 г.
23. Zimmermann Reinhard, The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition, 1996.

#### სასამართლო პრაქტიკა:

1. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის, 2011 წლის 3 ოქტომბრის №ას-285-269-2011 გადაწყვეტილება, <http://www.supremecourt.ge/ganmartebebi/> (ბოლო ნახვა: 17.06.2019).
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: 17.06.2019).
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის, 2019 წლის 31 მაისს №ას-405-2019, გადაწყვეტილება, <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx> (ბოლო ნახვა: 17.06.2019)
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის, 2009 წლის 20 ოქტომბრის №ას-405-2019, გადაწყვეტილება, <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx> (ბოლო ნახვა: 17.06.2019).
5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 25 იანვრის №ას-1234-2018 გადაწყვეტილება, <http://prg.supremecourt.ge/DetailViewCivil.aspx> (ბოლო ნახვა 15.06.2019).

6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 25 მაისის გადაწყვეტილება, საქმე №ას-1283-1538-09, იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებანი, სამოქალაქო-სამეწარმეო და სხვა კატეგორიის საქმეებზე, სანივთო სამართალი, N 10, 2012, <http://www.supremecourt.ge/files/upload-file/pdf/kr201210.pdf> (ბოლო ნახვა 17.06.2019)

### ინტერნეტ რესურსები:

1. <https://matsne.gov.ge/ka>
2. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721>
3. <https://www.nbg.gov.ge/index.php?m=403>
4. <https://www.nbg.gov.ge/index.php?m=529>

## დანართი N1.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან“ გამოთხოვილი საჯარო ინფორმაცია:

წელი	იპოთეკის წარმოშობის რეგისტრაცია		იპოთეკის ცვლილების რეგისტრაცია		იპოთეკის შეწყვეტის რეგისტრაცია	
	განცხადებების რაოდენობა	საკადასტრო კოდების რაოდენობა	განცხადებების რაოდენობა	საკადასტრო კოდების რაოდენობა	განცხადებების რაოდენობა	საკადასტრო კოდების რაოდენობა
2010	68661	58321	23389	16594	37438	30601
2011	79738	68125	28717	20380	44545	36891
2012	78497	66538	28212	19880	47502	39154
2013	93317	79468	31142	22702	54058	44952
2014	100818	88322	36471	26949	58888	49248
2015	91820	80725	35244	25576	57132	48776
2016	106444	94056	38942	28885	66742	57773
2017	108206	96014	32725	25250	68394	60386
2018	111273	101072	26738	22435	78301	69167
2019	30180	29432	5024	4713	26000	24288



საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო  
აღსრულების ეროვნული ბიურო



KA012078127942719

საქართველო, თბილისი 0131, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-10 კმ. ტელ: +995 2 749 649; ელ.ფოსტა: info@nbc.gov.ge; ვებ-გვერდი: www.nbc.gov.ge

46132

19 / ივნისი / 2019 წ.

ნინო ბერიშვილს  
მის.: ქალაქი თბილისი, დიღმის მასივი, მე-3  
კვარტალი

ქალბატონო ნინო,

თქვენი 2019 წლის 11 ივნისის №30444 და №30445 განცხადებების პასუხად გაცნობებთ, რომ სსიპ „აღსრულების ეროვნული ბიუროში“ სტატისტიკური მონაცემების მიღება-დამუშავება წარმოებს ტერიტორიული ბიუროებისა და სტრუქტურული ერთეულებიდან, შემუშავებული ფორმების მიხედვით, მოწოდებული მონაცემების საფუძველზე.

ამასთან, აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ იძულებით აუქციონზე იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთების რეალიზაციასთან დაკავშირებით სტატისტიკური მონაცემები მუშავდება აღნიშნულ ქონებებზე გამოცხადებული აუქციონების ლოტების რაოდენობის შესაბამისად. აქვე განვიმარტავთ, რომ „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმების, წესისა და პროცედურების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს 2011 წლის 31 იანვრის №21 ბრძანებით დამტკიცებული №1 დანართის პირველი პუნქტის მიხედვით, აღსრულების ეროვნული ბიურო უზრუნველყოფს აუქციონის ჩატარებას და განსაზღვრავს აუქციონზე გასატან ქონებას, საჭიროების შემთხვევაში ჰყოფს მას ლოტებად.

დასახელებული მუხლის შესაბამისად, იძულებითი აუქციონის ჩატარებისას საჭიროების შემთხვევაში, უძრავი ნივთი შესაძლებელია დაიყოს ლოტებად ან რამდენიმე უძრავი ნივთი გაერთიანდეს ერთ ლოტად. ამდენად, იძულებითი აღსრულების პროცესში გამოცხადებული აუქციონების ლოტების რაოდენობა შესაძლებელია არ ასახავდეს რეალიზებული უძრავი ნივთების (იპოთეკის საგნების) ზუსტ რაოდენობას.

აქვე გაცნობებთ, რომ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სააღსრულებო წარმოებების სტატისტიკური მონაცემების აღება წარმოებს 2013 წლის ოქტომბრის თვიდან. აღნიშნული პერიოდიდან 2019 წლის მაისის თვის ჩათვლით ელექტრონული აუქციონის წესით რეალიზებული იქნა იპოთეკით დატვირთული 8 535 უძრავი ქონების ლოტი, რაც ცალკეული წლების მიხედვით შემდეგნაირად გადაწარმოდა:

✓ 2013 წლის მანძილზე (ოქტომბერი-დეკემბერი) რეალიზებული იქნა 420 ლოტი;

✓ 2014 წლის მანძილზე (იანვარი-დეკემბერი) რეალიზებული იქნა 1 343 ლოტი;

- ✓ 2015 წლის მანძილზე (იანვარი-დეკემბერი) რეალიზებული იქნა 1 410 ლოტი;
- ✓ 2016 წლის მანძილზე (იანვარი-დეკემბერი) რეალიზებული იქნა 1 769 ლოტი;
- ✓ 2017 წლის მანძილზე (იანვარი-დეკემბერი) რეალიზებული იქნა 1 695 ლოტი;
- ✓ 2018 წლის მანძილზე (იანვარი-დეკემბერი) რეალიზებული იქნა 1 395 ლოტი;
- ✓ 2019 წლის მანძილზე (იანვარი-მაისი) რეალიზებული იქნა 503 ლოტი.

რაც შეეხება №30445 განცხადებაში მითითებულ პერიოდში აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ იძულებით აუქციონზე რეალიზებული უძრავი ნივთების რაოდენობას, გაცნობებთ, რომ აღნიშნულ 2018 წლის 1 სექტემბრიდან 2019 წლის მაისის ჩათვლით რეალიზებულ იქნა იპოთეკით დატვირთული 875 უძრავი ქონების ლოტი.

პატივისცემით,

იურიდიული სამსახურის სამართლებრივი  
უზრუნველყოფისა და ფაქტების კონსტატაციის  
განყოფილების იურისტი - საჯარო ინფორმაციაზე  
პასუხისმგებელი პირი

ხელმოწერილია/  
შტამბდასმულია  
ელემენტონულად 

მარიამი სიორდია

## განაცხადი

როგორც წარდგენილი სამაგისტრო ნაშრომის ავტორი, ვაცხადებ, რომ ნაშრომი წარმოადგენს ჩემს ორიგინალურ ნამუშევარს და არ შეიცავს სხვა ავტორების მიერ აქამდე გამოქვეყნებულ, გამოსაქვეყნებლად მიღებულ ან დასაცავად წარდგენილ მასალებს, რომლებიც ნაშრომში არ არის მოხსენიებული ან ციტირებული სათანადო წესების შესაბამისად.

ნინო ბერიშვილი

2019 წელი