



კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტი

ნათია თევზაძე

იპოთეკარის მოთხოვნის დაკმაყოფილების
სამართლებრივი გზები

სამართლის სამაგისტრო საგანმანათლებლო პროგრამა

სამაგისტრო ნაშრომი შესრულებულია სამართლის მაგისტრის
აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად

ხელმძღვანელი: ლევან დუნდუა
კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტის
სამართლის ფაკულტეტის ასოცირებული პროფესორი

თბილისი
2018 წელი

ანოტაცია

სამაგისტრო ნაშრომი ეხება იპოთეკარის მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საშუალებებს. ნაშრომის აქტუალურობა განისაზღვრება იმით, რომ საქართველოში, ასევე სხვა ქვეყნებში არსებობს მნიშვნელოვანი სამართლებრივი პრობლემა, რომ ჩამოყალიბდეს იპოთეკის უზრუნველყოფის საიმედო ფორმა, რომელიც მაქსიმალურად შეესაბამება საბაზრო ეკონომიკას და რაც მთავარია დაცული იქნება იპოთეკის უფლების სუბიექტების - იპოთეკარების უფლებები.

ნაშრომში განხილულია აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებული პრობლემატიკა, კვლევის ძირითადი მიზანია იპოთეკარის მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი გზები, იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ფორმების ანალიზი, რომელიც კერძო სამართლებრივი ნორმებით წესრიგდება და რეალიზაციასთან დაკავშირებული ხარვეზები, რომელიც გვხვდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში და საქართველოს კანონში „სააღსრულებო წარმოების შესახებ“.

ნორმატიული მეთოდების საშუალებით გაანალიზებულია იპოთეკის ნორმათა ადგილი, იპოთეკის, როგორც ინსტიტუტის მნიშვნელობა ქართულ სამართალში, იპოთეკარის როლი. როგორ აწესრიგებს კანონმდებლობა იპოთეკარის მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საშუალებებს. იპოთეკის მარეგულრებელი ნორმატიული აქტების მეშვეობით განმარტებულია და არგუმენტირებულია იპოთეკის ინსტიტუტის ხარვეზები.

კვლევის პროცესში ნაწილობრივ გამოყენებულია შედარებითი მეთოდი. პარალელები გავლებულია ევროპული კერძო სამართლის კოდიფიკაციებში იპოთეკის ინსტიტუტთან.

სამაგისტრო ნაშრომში მიღებული შედეგები, რეკომენდაციები, გადმოცემულია ნაშრომის დასკვნით ნაწილში.

Natia Tevzadze

Legal ways of fulfilment Mortgagee's requirement

Annotation

Master's thesis concerns to legal ways of fulfillment mortgagee's requirement. This issue is considerable because not only in Georgia but in another countries too there is an important problem to provide mortgage's reliable form, which is compliance in economy and protection the rights of mortgages.

This work defines the problems related to above mentioned issue.

The main purpose of this research are legal ways of fulfillment of mortgagee's requirement, analysis the selling form of the subject of mortgages, which is regulated by private law norms and realization-related flows, which we can see in the civil code of Georgia and enforcement law of Georgia.

By means of normative methods here is analysed the station of mortgage norms, mortgages as institution importance in Georgian legislation, and the role of mortgagee. Also how legislation regulates the fulfillment of mortgagees requirements with legal ways, throughout mortgage regulatory normative acts it is defined the flaws of mortgage's institution.

In the research process it is partly used comparative method. Parallels are rinsing in European private law codification, the mortgage Institute.

Obtained results and recommentadions are in the final part of this thesis.

სარჩევი

შესავალი	6
1. იპოთეკა, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება	10
1.1 იპოთეკის უფლების ისტორიული მიმოხილვა	10
1.2 იპოთეკის ცნება და სახეები	13
1.3 იპოთეკის ობიექტი	15
2. იპოთეკის უფლების წარმოშობა და სამართლებრივი საფუძვლები	18
2.1 ხელშეკრულება, როგორც იპოთეკის უფლების წარმოშობის საფუძველი.....	18
2.2 მონაწილე სუბიექტები, მათი უფლებები და მოვალეობები.....	23
3. იპოთეკის უფლების შეწყვეტის სამართლებრივი საფუძვლები	26
3.1 იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულების შესრულება.....	26
3.2 კრედიტორის უარი იპოთეკის უფლებაზე.....	27
3.3 იპოთეკის უფლების შეწყვეტა უზრუნველყოფილი ვალდებულების მოშლით და დარღვევით.....	28
4. იპოთეკარის მიერ უფლების განხორციელების მექანიზმები.....	31
4.1 იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის გადასვლა იპოთეკარის საკუთრებაში.....	33
4.2 იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაცია.....	38
4.3 იძულებითი აღსრულება იპოთეკით დატვირთულ უძრავ ნივთზე.....	43
4.4 იძულებითი იპოთეკა.....	52
4.5 ნივთის იძულებითი მართვა (სეკვესტრი).....	54
5. სასამართლო პრაქტიკის ანალიზი და პრაქტიკული რეკომენდაციები.....	59
დასკვნა.....	66
გამოყენებული ლიტერატურა.....	69

შესავალი

საქართველოს სამართლებრივ სივრცეში და თანამედროვე საბაზრო ეკონომიკის განვითარების პირობებში სანივთო-სამართლებრივ ურთიერთობებს დიდი როლი ენიჭება. მას შემდეგ, რაც საქართველომ დამოუკიდებლობა მოიპოვა ერთ-ერთ მთავარ მიმართულებას წარმოადგენდა საბაზრო ეკონომიკის განვითარება და მისთვის დამახასიათებელი კერძო სამართლებრივი ინსტიტუტის ჩამოყალიბება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში 2007 წლის საკანონმდებლო ცვლილების შედეგად გამარტივდა უზრუნველყოფილი ინსტიტუტი, რაც გამოვლინდა კრედიტორთა მოთხოვნების ეფექტურ და სწრაფ დაკმაყოფილებაში, თუმცა ამავდროულად წარმოიშვა რიგი პრობლემური საკითხებისა.

სესხის ხელშეკრულების დადების დროს, მხარეები ხშირ შემთხვევაში იპოთეკას განიხილავენ, როგორც უზრუნველყოფის ერთ-ერთ საიმედო საშუალებას. ისინი იპოთეკის მეშვეობით ახდენდნენ რისკების დაზღვევას, რომელიც შეიძლება მოყვეს მსესხებლის გადახდისუუნარობას. მიუხედავად ამისა, იპოთეკარები ვერ ახერხებენ თავიანთი მოთხოვნის მთლიანად ან ნაწილობრივ დაკმაყოფილებას, რაც გამოწვეულია მოქმედ კანონმდებლობაში არსებული ხარვეზებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში მოცემული რეგულაციებიდან გამომდინარე, კერძო სამართლებრივი შინარსიის ვალდებულებების უზრუნველყოფის საშუალებად გამოიყენება იპოთეკის უფლება, რომელსაც უმეტესწილად ვხვდებით ფულადი ვალდებულებების დროს. აქედან გამომდინარე, სამაგისტრო ნაშრომში განხილული იქნება იპოთეკა, როგორც უზრუნველყოფის საშუალება, იპოთეკის უფლების წარმოშობისა და შეწყვეტის სამართლებრივი საფუძვლები და რაც მთავარია, განხილული იქნება იპოთეკარის მიერ მისი უფლებების განხორციელების მექანიზმები. აღნიშნული

საკითხები მოითხოვს შესაბამის კვლევასა და გაანალიზებას. ნაშრომის კვლევის ძირითად ობიექტს წარმოადგენს იპოთეკარის მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საშუალებები.

უძრავი ქონება, რომელიც იპოთეკის ობიექტს წარმოადგენს, გამოიყენება უზრუნველყოფის საშუალებად ფულადი ვალდებულების შესრულების დროს, რის გამოც მას დიდი მნიშვნელობა ენიჭება. იპოთეკის ობიექტი, არ ექვემდებარება საერთაშორისო სამართალს, მასზე ვრცელდება იმ ქვეყნის კანონმდებლობა, სადაც უძრავი ქონება მდებარეობს. შესაბამისად, ეროვნულ კანონმდებლობაში იპოთეკის უნივერსალური მოდელის შექმნა შესაძლებლობას მოგვცემს უზრუნველყოფით კრედიტორისა და მოვალის უფლებრივი მდგომარეობის ბალანსი და ჩამოვყალიბოთ მათი სრულყოფილი სამართლებრივი დაცვის გარანტიები.¹

სააპელაციო სასამართლო იპოთეკასთან მიმართებით განმარტავს, რომ მოთხოვნის უზრუნველყოფისას აუცილებელია მოვალისა და კრედიტორის უფლებები თანაბრად იყოს დაცული. მნიშვნელოვანია განისაზღვროს, თუ რამდენად შეესაბამება აღნიშნულ პრინციპს დღევანდელი კანონმდებლობა. ამასთან, როგორც საქართველოში, ასევე საზღვარგარეთის ქვეყნებში არსებობს მნიშვნელოვანი სამართლებრივი პრობლემა. კერძოდ, სახეზე გვაქვს გარდაუვალი აუცილებლობა, რომ იპოთეკა ჩამოყალიბდეს როგორც უზრუნველყოფის საიმედო ფორმა, რომელიც მაქსიმალურად შეესაბამება საბაზრო ეკონომიკას და რაც მთავარია, დაცული იქნება იპოთეკის უფლების სუბიექტების უფლებები. ამ მიზნის მიღწევის პროცესში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ძალაში შესვლიდან დღემდე, იპოთეკის ინსტიტუტმა მნიშვნელოვანი და ძირეული ტრანსფორმაცია განიცადა.

სამაგისტრო ნაშრომის კვლევის ძირითადი მიზანია იპოთეკარის მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი გზების და მასთან დაკავშირებული

¹ თ. შოთაძე - სადისერტაციო ნაშრომი - იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება თბ. 2011, გვ.8

პრობლემური საკითხების განხილვა. აღნიშნული საკითხი აქტუალურია, რამდენადაც იპოთეკარები თავიანთი უფლების განხორციელებისას ხშირად აწყდებიან დაბრკოლებებს, რაც ხელს უშლის და აჭიანურებს მათი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. ამ ასპექტში განხილული იქნება, იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ფორმები და მასთან დაკავშირებული ხარვეზები, რომელიც გვხვდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში და საქართველოს კანონში „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“.

სამაგისტრო ნაშრომის მეთოდოლოგიურ საფუძველს წარმოადგენს ზოგადსამეცნიერო მეთოდები. კვლევა ეფუძნება ისტორიულ, ნორმატიულ, დოგმატურ, ლოგიკურ და შედარებით სამართლებრივ მეთოდებს. ნორმატიული მეთოდების საშუალებით გაანალიზებულია იპოთეკის ნორმათა ადგილი, იპოთეკის, როგორც სამართლებრივი ინსტიტუტის მნიშვნელობა ქართულ სამართალში, იპოთეკარის როლი და მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საშუალებების საკანონმდებლო მოწესრიგება. ამასთან, იპოთეკის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებში მოცემული რეგულაციების ანალიზის საფუძველზე განმარტებულია იპოთეკის ინსტიტუტის ხარვეზები. უნდა აღინიშნოს, რომ კვლევის პროცესში ნაწილობრივ გამოყენებულია ასევე შედარებითი მეთოდი, ევროპული ქვეყნების კერძო სამართალთან მიმართებით. ამასთან, ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი წყარო, რომელიც გამოყენებულია სამაგისტრო ნაშრომში არის თამარ შოთაძის სადისერტაციო ნაშრომი „იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება“. სამაგისტრო ნაშრომში იპოთეკის უფლების და იპოთეკარის ირგვლივ არსებული პრობლემური საკითხების შესწავლისას დიდი ყურადღება დაეთმო სასამართლო პრაქტიკას, შესაბამისად წარმოდგენილია სასამართლო გადაწყვეტილებათა ანალიზი.

სამაგისტრო ნაშრომის დასკვნაში განხილული იქნება, იპოთეკის უფლებასთან დაკავშირებული ხარვეზების აღმოფხვრის საშუალებები და

წარმოდგენილი იქნება რეკომენდაციები, რომელიც უზრუნველყოფს მოვალისა და კრედიტორის უფლებების თანაბრად დაცვას, აგრეთვე იპოთეკარის მიერ თავისი მოთხოვნის სრულად და სამართლიანად დაკმაყოფილებას. მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული საკითხი არაერთხელ არის შესწავლილი, მათ შორის, არსებობს პრაქტიკული რეკომენდაციები, საკითხი დღესდღეობით კვლავაც აქტუალურია და დღემდე წარმოადგენს მრავალმხრივი დისკუსიის საგანს ჩვენს ქვეყანაში.

სამაგისტრო ნაშრომის ამოცანას წარმოადგენს აგრეთვე იმ საფრთხეების განსაზღვრა, რომელიც შესაძლებელია მოყვეს საკანონმდებლო ხარვეზებს, რომელიც თავის მხრივ, დაბრკოლებებს უქმნის იპოთეკარს თავისი მოთხოვნის ეფექტურად დაკმაყოფილებაში. ასევე მნიშვნელოვანია გაანალიზდეს ამ სფეროში არსებული სამართლებრივი გამოცდილება და გაკეთდეს დასკვნა, თუ რა არის განსახორციელებელი იმისათვის, რომ მოხდეს დღის წესრიგში არსებული პრობლემების აღმოფხვრა.

თავი 1. იპოთეკა, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება

1.1 იპოთეკის უფლების ისტორიული მიმოხილვა

იმისთვის, რომ იპოთეკის უფლების მნიშვნელობა გავიაზროთ, აუცილებელია აღნიშნული უფლების ისტორიული მიმოხილვა. სხვადასხვა წყაროზე დაყრდნობით იპოთეკის ინსტიტუტი სათავეს კლასიკური რომის ეპოქიდან იღებს. იპოთეკა ძველი ბერძნული სიტყვაა და ეს ტერმინი პირველად საბერძნეთში ჩვ.წ.აღ. VI საუკუნეში გაჩნდა. ბერძნები ასე აღნიშნავდნენ მოვალის პასუხისმგებლობას კრედიტორის წინაშე საკუთარი მიწით. მსესხებლის მიწის ნაკვეთის საზღვარზე სვამდნენ ბოძს წარწერით, რომელიც აღნიშნავდა, რომ ეს მიწა უზრუნველყოფდა სესხს. სწორედ ეს ბოძი იწოდებოდა „იპოთეკად“, რომელიც ძველ ბერძნულიდან ნიშნავს „მისადგემლს“. ქართულ თარგმანში „იპოთეკის“ შესატყვის ტერმინად „დანადები“ გამოიყენებოდა.

სანივთო სამართლის, როგორც დამოუკიდებელი სამართლის დარგის ჩამოყალიბებას ხელი შეუწყო ორმა ფაქტორმა: რომის სამართალმა და პანდექტურმა სწავლებამ.² სანივთო სამართლის განვითარების შემდგომ ეტაპზე რომის სამართლის როლი მნიშვნელოვანი აღმოჩნდა. თავდაპირველად, რომის სამართალი არ იცნობდა სანივთო და ვალდებულებით უფლებათა კლასიფიკაციას, მაგრამ მოგვიანებით სწორედ რომის სამართალზე დაყრდნობით განხორციელდა აღნიშნულ უფლებათა კლასიფიკაცია.

თავდაპირველად, რომის კერძო სამართალი არ იცნობდა სანივთო უფლების უზრუნველყოფის საშუალებებს დღევანდელი იურიდიული მნიშვნელობით. უზრუნველყოფის მიზნით გამოიყენებოდა ფიდუციის ინსტიტუტი და სწორედ ამ ფორმით მოიპოვებდა კრედიტორი უზრუნველყოფის საგანზე საკუთრების

² თ. შოთაძე - სადისერტაციო ნაშრომი - იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება თბ. 2011, გვ.14

უფლებას. ეს უზრუნველყოფის საშუალება ძირითადად იცავდა კრედიტორის ინტერესებს. მხარეთა შორის არ არსებობდა რაიმე სახით უფლებათა ბალანსი. კრედიტორს წარმოეშვა არათანაზომიერად მეტი უფლებამოსილებანი, აქედან გამომდინარე, იუსტინიანეს ეპოქაში ნელ-ნელა დაიკარგა ფიდუციის მიმართ ინტერესი.

ჩვ.წ.ად. III საუკუნეში გავრცელება ჰპოვა გირავნობის ინსტიტუტმა, რომელიც საშუალებას იძლეოდა თავიდან ყოფილიყო აცილებული გარკვეული სირთულები საკუთრების უფლების გადაცემასთან დაკავშირებით. კრედიტორის მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზნით მას საკუთრებაში გადაეცემოდა ნივთი, ხოლო საკუთრების უფლება რჩებოდა მოვალე-დამგირავებელს და მას შეემლო ნივთი გამოეთხოვა კრედიტორი-მოგირავნესგან, როდესაც იგი ვალს გადაიხდიდა.

ჩვ.წ.ად. II საუკუნის პირველ ათწლეულში, უზრუნველყოფის კიდევ ერთმა ინსტიტუტმა დაიწყო განვითარება, რომელიც ეფუძნებოდა ნივთის გადაცემას. თავიდან იგი გამოიყენებოდა უძრავი ქონების იჯარის შემთხვევაში. იუსტინიანეს პერიოდში არსებობდა ორი ერთმანეთისგან განსხვავებული ინსტიტუტი: გირავნობა, რომლითაც იტვირთებოდა მოძრავი ნივთები მფლობელობის გადაცემით და იპოთეკა, რომლითაც იტვირთებოდა უძრავი ქონება. ამასთან, იპოთეკა გახდა სრული სანივთო უფლება, რომელიც წარმოიშობოდა შეთანხმების მომენტიდან. უნდა აღინიშნოს, რომ იპოთეკის უფლების დადგენა ისტორიულად სწორედ მოთხოვნის არსებობას უკავშირდება. ამასთან, უზრუნველყოფის წარმოშობის მრავალი საფუძველი არსებობდა: მხარეთა ნება, იუსტინიანეს სამართალში კი საანდერძო განკარგულება, მაგისტრანტის განკარგულება ან კანონმდებლის ნება.

ისტორიულად იპოთეკის მთავარი დამახასიათებელი, მისი აქცესორული ბუნებაა. იგი სწორედ ძირითადი ვალდებულების უზრუნველსაყოფად შეიქმნა, რომლის შესრულება იწვევდა იპოთეკის შეწყვეტას. იპოთეკის მთავარი

დანიშნულება იყო მიეცა კრედიტორისთვის ის, რაზეც მას ჰქონდა უფლება. ამასთან, კრედიტორისთვის შეექმნა გარანტიები დანაკარგებისაგან დაცვის მიზნით და არა იმ მიზნით, რომ მისთვის რაიმე სახის მოგება მოეტანა.

ელინისტური ხანიდან ქართული სამართლის განვითარებაზე დიდ გავლენას ახდენდა ბერძნულ-რომანული სამართლის ძეგლები.³ ძველ ქართულ სამართალში იპოთეკის ინსტიტუტის ნაცვლად ვხვდებით გირავნობის ინსტიტუტს, რომელიც ფეოდალიზმის ხანიდან ჩნდება. ფეოდალური ეპოქის საქართველოში, რა თქმა უნდა, არსებობდა და საკმაოდ განვითარებული სახით საგირაო სესხი, ჩვენამდე მოღწეულ წიგნებში საკმაოდ ხშირად ვხვდებით გირაოს ქვეშ სესხის აღებას.⁴ საქართველოში, საბჭოთა სამართლის მოქმედების ეპოქაში, საკუთრების უფლების შეზღუდვა და კერძო საკუთრების არარსებობა გავლენას ახდენდა უზრუნველყოფის სამართალზეც.⁵ სსრკ სამოქალაქო სამართლის კოდექსში ვალდებულებითი სამართლის ზოგად დებულებებში მოცემული იყო მე-17 თავი, რომელიც გასაზღვრავდა ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის საშუალებებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიღებამდე 1994 წლის 30 ივნისს მიღებულ იქნა საქართველოს რესპუბლიკის კანონი გირავნობის შესახებ. აღნიშნული კანონი განსხვავებულად აწესრიგებდა იპოთეკის გავრცელებული ობიექტის უზრუნველყოფის სახით გამოყენების საკითხს.⁶ კანონის 39-ე მუხლში მოცემული იყო იპოთეკის ცნება, თუმცა ის იმდენად ბუნდოვანი იყო, რომ ვერ ხერხდებოდა იმდროინდელი იპოთეკის ზუსტი კონცეფცია. კანონი აგრეთვე ითვალისწინებდა იპოთეკის ხელშეკრულების ფორმას, რომელიც აუცილებლად უნდა ყოფილიყო წერილობით, დამოწმებული სანოტარო ფორმით და

³ ბ. ზოიძე - ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, საგამოცდო საქმის სასწავლო ცენტრი, თბ. 2005, გვ.50

⁴ გ. ნადარეიშვილი - ქართული სამართლის ისტორიის საკითხები, თბ. 1979, გვ.100

⁵ ს. ჯორბენაძე - სახელმწიფო სოციალისტური საკუთრების წარმოშობა სსრ კავშირში, გამომ. „ცოდნა“ თბ. 1963

⁶ თ. შოთაძე - სადისერტაციო ნაშრომი - იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება თბ. 2011, გვ.15

დარეგისტრირებული მიწის დავთარში უძრავი ქონების ადგილსამყოფელის მიხედვით. 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 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიღებამდე, რომელმაც ევროპული სამოქალაქო კოდიფიკაციების გავლენით საფუძველი ჩაუყარა თანამედროვე ქართული უზრუნველყოფის სამართალს.

1.2 იპოთეკის ცნება და სახეები

იპოთეკის უფლება წარმოადგენს შეზღუდულ სანივთო უფლებას, რომლის ძალითაც კრედიტორს (იპოთეკარს) აქვს უპირატესი უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში განახორციელოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაციით ან საკუთრებაში გადაცემით. გირავნობის მსგავსად, იპოთეკის უფლებაც წარმოიშობა კანონის ან ხელშეკრულების საფუძველზე. იპოთეკის ურთიერთობის მონაწილეებად გამოდიან, ერთი მხრივ, იპოთეკარი - ვალდებულებითი-სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე კრედიტორი და მეორე მხრივ, იპოთეკის საგნის მესაკუთრე, რომელიც შეიძლება იყოს ვალდებულებითი-სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე მოვალე.⁷ ამასთან, იპოთეკის უფლება ასევე შეიძლება გამოყენებული იქნეს სამომავლო ან პირობით მოთხოვნებთან დაკავშირებით, თუ იპოთეკის დადგენის მომენტისათვის შესაძლებელია ამ მოთხოვნის განსაზღვრა.

იპოთეკის უფლების საფუძველზე უზრუნველყოფილი კრედიტორი მოთხოვნის დაკმაყოფილების ნაწილში მოიპოვებს უპირატესობას ყველა სხვა არაუზრუნველყოფილ კრედიტორთან შედარებით, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ

⁷ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები II წიგნი, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბ. 2015

ერთი უძრავი ნივთი უზრუნველყოფს რამდენიმე კრედიტორის მოთხოვნას, მათზე (კრედიტორებზე) ვრცელდება მოთხოვნის დაკმაყოფილების რიგითობის წესები.⁸

იპოთეკის უფლება წარმოიშობა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან და არა კრედიტორსა და მოვალეს შორის იპოთეკის ხელშეკრულებაზე შეთანხმებით. აღსანიშნავია, რომ კრედიტორის სასარგებლოდ უძრავ ნივთს (მოვალის ქონებას) თან მიყვება სანივთო ტვირთი, მიუხედავად მესაკუთრის ცვლილებისა, სანამ იპოთეკის უფლება არ შეწყდება, ხოლო როდესაც უზრუნველყოფილი ვალდებულება არ სრულდება, იპოთეკარი თავის მოთხოვნას იკმაყოფილებს იპოთეკის საგნის რეალიზაციით ან მასზე საკუთრების უფლების მოპოვებით.

იპოთეკის უფლება შესაძლებელია მრავალი ფორმით შეგვხვდეს კანონმდებლობასა თუ პრაქტიკაში. შეიძლება ითქვას, რომ იპოთეკის უფლების სიმრავლე და მათი დამოუკიდებელი რეგულირების წესი მრავალი სამართლებრივი პრობლემის წინაპირობაა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ერთმანეთისგან განასხვავებს ჩვეულებრივ, საბარათე, საერთო და ე.წ. მესაკუთრის იპოთეკას.

ჩვეულებრივი იპოთეკის შემთხვევაში, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემები კრედიტორის ინტერესებიდან გამომდინარე მიიჩნევა სწორად და მას თავისი მოთხოვნის არსებობის დასადასტურებლად შეუძლია მიუთითოს საჯარო რეესტრში არსებულ იპოთეკის რეგისტრაციაზე. *საბარათე იპოთეკის* შემთხვევაში, მხარეთა შეთანხმების არსებობისას კრედიტორის მოთხოვნით საჯარო რეესტრის მიერ გაიცემა იპოთეკის მოწმობა. თავისებურება მდგომარეობს იმაში, რომ იპოთეკის მოწმობის ფაქტობრივი მფლობელი ითვლება მის კანონიერ მფლობელად, ვიდრე საწინააღმდეგო არ დამტკიცდება,

⁸ თ. შოთაძე - სანივთო სამართალი, სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ. 2014, გვ.357

ხოლო უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ხდება მხოლოდ იპოთეკის მოწმობის წარდგენის შემთხვევაში.⁹ ამასთან, საჯარო რეესტრის ჩანაწერსა და იპოთეკის მოწმობას შორის უპირატესობა ენიჭება იპოთეკის მოწმობას. აღნიშნული რეგულაცია მოცემულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 289⁸ მუხლში. საერთო იპოთეკის დროს ერთი და იგივე მოთხოვნა უზრუნველყოფილია რამდენიმე უძრავ ნივთზე დადგენილი იპოთეკის უფლებით, ასეთ დროს კრედიტორს, როგორც წესი აქვს უფლება თავისი მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს ნებისმიერი ან ყველა უძრავი ნივთიდან. *მესაკუთრის იპოთეკის* შემთხვევაში, მესაკუთრე იძენს სანივთო უფლებას საკუთარ ქონებაზე. მესაკუთრის იპოთეკა გვხვდება, როდესაც მოთხოვნა კი არ წყდება, არამედ მას იძენს მესაკუთრე.

1.3 იპოთეკის ობიექტი

იპოთეკის უფლების განხილვისას მნიშვნელოვანია განხილულ იქნეს იპოთეკის ობიექტი და გაანალიზდეს იპოთეკის ობიექტის თავისებურებები. საზღვარგარეთის ქვეყნების აბსოლუტურ უძრავლესობაში, მათი კანონმდებლობიდან გამომდინარე, იპოთეკის ობიექტს წარმოადგენს უძრავი ნივთი, თუმცა გვხვდება იშვიათი გამონაკლისებიც. უძრავი ქონება არის საკუთრების ობიექტი და ასევე ის ასრულებს უზრუნველყოფის ფუნქციას. უზრუნველყოფის საგნის საშუალებით მოვალე ამცირებს გარკვეული სახის რისკებს, ხოლო იპოთეკის საშუალებით კრედიტორს ექმნება გარანტია, რომ იპოთეკის საგნის რეალიზაციით დააიკმაყოფილებს მოთხოვნას.

სანივთო სამართალში პრაქტიკული მნიშვნელობა აქვს უძრავ და მოძრავ ნივთებს შორის განსხვავებას, რადგან საკუთრება მათზე განსხვავებულად წარმოშობა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 149-ე მუხლის დეფინიციის

⁹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები II წიგნი, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბ. 2015

მიხედვით, უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოძრავად ჩეითვლება ყველა ის ნივთი, რომელიც არ წარმოადგენს უძრავ ნივთს. მოქმედ კანონმდებლობაში, უძრავი ნივთის ცნების სხვა განმარტებაც გვხვდება. კერძოდ, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, უძრავი ნივთს წარმოადგენს მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული შენობა-ნაგებობა, ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობა (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) და ხაზობრივი ნაგებობა. (საჯარო რეესტრის შესახებ კანონი 2008).

უძრავი ნივთის ცნება სხვადასხვა სამართლებრივ სისტემაში განსხვავებული შინაარსით გვხვდება. ზოგიერთი ქვეყნის კანონმდებლობით უძრავ ნივთად მიჩნეულია მხოლოდ მიწის ნაკვეთი, მაგალითად, გერმანიაში, შვეიცარიაში, ხორვატიაში, ესტონეთში და ა.შ. სხვა ქვეყნების კანონმდებლობით უძრავი ნივთის ცნებას უფრო ფართო მნიშვნელობა აქვს, ვინაიდან, მიწის ნაკვეთის გარდა, უძრავ ნივთად მიიჩნევა სხვა სახის ობიექტები - ნაგებობა, მოწყობილობა, ინვენტარი, მაგალითად, საფრანგეთში, ბელგიაში, პორტუგალიაში და ა.შ.¹⁰

იმისათვის, რომ მიწის ნაკვეთი გახდეს იპოთეკის ობიექტი, თავდაპირველად აუცილებელია მიწაზე წარმოიშვას საკუთრების უფლება - პირველადი უფლება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, შენობა-ნაგებობის და მიწის ნაკვეთის გარდა, უძრავი ქონების ცნება მოიცავს ასევე სხვა ობიექტებს, ესენია წიაღისეული და მცენარეები, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე. წიაღისეულის ან მცენარის იპოთეკით დატვირთვა შესაძლებელია იმ მიწასთან ერთად, რომელშიც ან რომლის ზემოთაც არის განლაგებული. წიაღისეული და მცენარე იპოთეკის

¹⁰ თ. შოთაძე - სადისერტაციო ნაშრომი - იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება თბ. 2011, გვ.32

საგნად მხოლოდ მაშინ განიხილება, თუ მიწაზე რომელზეც ისინი არიან განლაგებული საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, შენობა-ნაგებობა შედის უძრავი ნივთის ცნებაში და ის იპოთეკის უფლების გავრცელებულ ობიექტს წარმოადგენს. არსებული პრაქტიკიდან გამომდინარე, საცხოვრებელი ფართის იპოთეკის დატვირთვის შემთხვევები ყველაზე გავრცელებულია. ნაგებობის იპოთეკით დატვირთვის საკითხი შესაძლებელია განვიხილოთ ორი მიმართულებით: ნაგებობა, რომელზედაც არსებობს საკუთრების უფლება და ე.წ. მშენებარე ობიექტი, რომელზედაც საკუთრების უფლების წარმოშობა უკავშირდება კანონით დადგენილ მოთხოვნებს.¹¹ მიწის ნაკვეთის მსგავსად, იმისთვის რომ შენობა-ნაგებობა იპოთეკის უფლების ობიექტი გახდეს, სავალდებულოა დარეგისტრირდეს პირველადი საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში. ამასთან, იპოთეკით შეიძლება დაიტვირთოს ასევე უძრავ ნივთთან დაკავშირებული უფლებები, ვინაიდან აღნიშნული უფლებები ექცევა უძრავი ნივთების მიმართ დადგენილ სამართლებრივ რეჟიმში. ამ რეჟიმშია მოქცეული აგრეთვე აღნაგობის უფლება და შესაბამისად მის მიმართ გამოიყენება უძრავი ქონების მომწესრიგებელი ნორმების დიდი ნაწილი. თუ აღნაგობის უფლება გამოიყენება ვალდებულების უზრუნველსაყოფად, მაშინ იგი იტვირთება იპოთეკის უფლებით.¹²

¹¹ თ. შოთაძე - სადისერტაციო ნაშრომი - იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება თბ. 2011, გვ.34

¹² საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები II წიგნი, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბ. 2015

თავი 2. იპოთეკის უფლების წარმოშობა და სამართლებრივი საფუძვლები

იპოთეკის უფლების წარმოშობის დროს გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს რეგისტრაციას. იპოთეკის უფლებას რეგისტრირებული უზრუნველყოფის უფლებასაც უწოდებენ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 289-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით იპოთეკა იურიდულ ძალას იძენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. რეგისტრაციის ძალით ხდება არა მარტო უფლების წარმოშობა, არამედ ძალაში შედის გარიგება, რომელიც საფუძვლად დაედო იპოთეკის უფლების რეგისტრაციას. რეგისტრაცია ხდება ერთ-ერთი მხარის მიერ გარიგების წარდგენის საფუძველზე, რომელიც დადებულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311¹ მუხლით 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. ამასთან, საჯარო რეესტრში იპოთეკის უფლების წარმოშობისთვის გარკვეული მოთხოვნებია დადგენილი, კერძოდ იპოთეკის ხელშეკრულება დადებული უნდა იყოს წერილობითი ფორმით და აუცილებელია ხელშეკრულების დამოწმება.

2.1 ხელშეკრულება, როგორც იპოთეკის უფლების წარმოშობის საფუძველი

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 289-ე მუხლი აწესრიგებს იპოთეკის დადგენის ზოგად და სპეციალურ წესებს. გამომდინარე იქიდან, რომ იპოთეკა წარმოადგენს უძრავ ნივთზე არსებულ შეზღუდულ სანივთო უფლებას, მისი დადგენის მიმართ გამოიყენება უძრავი ნივთების შექმნის მომწესრიგებელი

ნორმები. უძრავი ნივთის შეძენისთვის აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგების საჯარო რეესტრში დარეგისტრირება. აღნიშნული დეტალურად არის გაწერილი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183¹ მუხლში. ამასთან, იპოთეკით უძრავი ქონების დატვირთვის დროს საჭიროა მესაკუთრესა და იპოთეკარს შორის წერილობითი ფორმით დადებული ხელშეკრულება იპოთეკის შესახებ და იპოთეკის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. კანონმდებლობა იმპერატიულად ადგენს იპოთეკის ხელშეკრულებაში მისათითებელ მონაცემებს, კერძოდ აუცილებელია მიეთითოს: მონაცემები იპოთეკის საგნის მესაკუთრის შესახებ, მონაცემები კრედიტორის - იპოთეკარის თაობაზე, მონაცემები სავარაუდო მოვალე მესამე პირის შესახებ, იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობა, უზრუნველყოფილი ვალდებულების სარგებელი - პროცენტი, ძირითადი ვალდებულებების შესრულების ვადა.

აღსანიშნავია სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპი, რაც გულისხმობს, მხარის შესაძლებლობას დადოს (ან არ დადოს) ხელშეკრულება, აირჩიოს ხელშეკრულების კოტრაგენტი (მხარე), განსაზღვროს ხელშეკრულების შინაარსი. აღნიშნული პრინციპიდან გამომდინარე, ხელშეკრულების მხარეებმა შესაძლებელია მიაღწიონ შეთანხმებას მათთვის მნიშვნელოვან ნებისმერ პირობაზე, მაგალითად: იპოთეკის საგნიდან მიღებული ნაყოფის განაწილების საკითხზე, იპოთეკის საგნის დაზღვევის თობაზე, იპოთეკის მოთხოვნის დაკმაყოფილების წესზე და ა.შ.

საჯარო რეესტრში იპოთეკის ხელშეკრულების წარდგენისას მხარეთა ხელმოწერები დამოწმებული უნდა იქნეს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. იპოთეკის გარიგება შესაძლებელია დამოწმდეს ნოტარიულად ან მარეგისტრირებელ ორგანოში სარეგისტრაციო განაცხადის წარდგენისას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში 2013 წლის 25 დეკემბერს განხორციელებული ცვლილების თანახმად, იპოთეკით უზრუნველყოფის სესხის

ხელშეკრულება, რომლის ღირებულება აღემატება 1000 ლარს და დადებულია ფიზიკური და იურიდიულ პირებს შორის, უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით.¹³ იპოთეკის ხელშეკრულების ნოტარიუსის მიერ დამოწმებისას, ნოტარიუსი ვალდებულია მხარეებს განუმარტოს ის სამართლებრივი შედეგები, რომლებიც შესაძლოა მიჰყვეს მათ მიერ სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევას. როგორც წესი, მხარეები გარიგების დამოწმების წესზე თავად თანხმდებიან, თუმცა მოქმედი კანონმდებლობით იმპერატიულად არის დადგენილი, რომ იპოთეკის ხელშეკრულება უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით. ამასთან, იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელზედაც მხარეთა შეთანხმებით გაიცემა იპოთეკის მოწმობა, უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით.

პრაქტიკაში ხშირად ვხვდებით შემთხვევებს, როდესაც იპოთეკის ხელშეკრულებაში, რომელიც დამოწმებულია სანოტარო წესით ცვლილებები შედის მარეგისტრირებელ ორგანოში დამოწმებული გარიგებით. თუმცა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი იმპერატიულად ადგენს წესს, რომლის თანახმად, სსკ-ის მიხედვით იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერი სამართლებრივი ქმედება, რომელიც მოითხოვს სანოტარო წესით დამოწმებას, უნდა დაამოწმოს იმავე ნოტარიუსმა, რომელმაც დაამოწმა აღნიშნული იპოთეკის ხელშეკრულება.

გერმანიაში უძრავ ქონებაზე რეგისტრაცია მიზნად ისახავს სანივთო უფლებათა ზუსტ ფიქსაციას საადგილმამულო წიგნში. სამართლებრივი ნორმები უძრავი ქონების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით მოცემულია გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი და საადგილმამულო წიგნის წარმოება მიეკუთვნება მიწის სასამართლოების კომპეტენციას.¹⁴ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 892-ე

¹³ თ. შოთაძე - სანივთო სამართალი, სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ. 2014 გვ.373

¹⁴ თ. შოთაძე - სადისერტაციო ნაშრომი - იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება თბ. 2011 გვ.134

პარაგრაფის პირველი ნაწილის მიხედვით იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგებით იძენს უფლებას მიწის ნაკვეთზე ან უფლებას ასეთ უფლებაზე, საადგილმამულო რეესტრის შინაარსი მიიჩნევა სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც სისწორის საწინააღმდეგოდ რეგისტრირებულია პროტესტი ან უსწორობის შესახებ შემძენისათვის ცნობილია. თუ უფლებამოსილი პირი განსაზღვრული პირის სასარგებლოდ შეზღუდულია საადგილმამულო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების განკარგვაში, მაშინ შემძენის მიმართ შეზღუდვა სამართლებრივი ძალის მქონეა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი ნათელია საადგილმამულო რეესტრის ჩანაწერიდან ან ცნობილია შემძენისათვის. გერმანიაში რეგისტრაცია მიზნად ისახავდა და დღესაც ისახავს სანივთო უფლებათა ზუსტ ფიქსაციას საადგილმამულო წიგნში. საქართველოში არსებული სარეგისტრაციო პროცესისგან განსხვავებით, გერმანიის საადგილმამულო წიგნში არ ხდება საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვების რეგისტრაცია.

ჰოლანდიაში უფლებათა სარეგისტრაციო წარმოებას ახორციელებს კადასტრის, მიწის რეგისტრაციისა და რუკირების სააგენტო. ჰოლანდიის სამოქალაქო კოდექსი განსაზღვრავს ოთხ იურიდიულ მოქმედებას, რომელიც საჭიროა უძრავ ქონებაზე უფლების წარმოშობისთვის: 1. გამყიდველის მიერ უფლების განკარგვა; 2. მყიდველისა და გამყიდველს შორის შეთანხმება; 3. სავალდებულო მოქმედება (გარიგების ნოტარიული დამოწმება); 4. უფლების რეგისტრაცია. ამასთან, აღირიცხება იპოთეკასთან დაკავშირებული შემდეგი სახის სარეგისტრაციო მონაცემები: დრო, როდის შედგა იპოთეკის ხელშეკრულება, როდის განხორციელდა იპოთეკის ჩანაწერი, იპოთეკით უზრუნველყოფილი კრედიტის ოდენობა პროცენტებით, იპოთეკის საგნის აღწერილობა, იპოთეკის გაუქმების პირობა და ვადა.¹⁵

¹⁵ თ. შოთაძე - სადისერტაციო ნაშრომი - იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება თბ. 2011 გვ.136-137

ავსტრიის სარეგისტრაციო სამსახური XIX საუკუნიდან დღემდე ეფუძნება რეგისტრაციის ორ ძირითად სისტემას, რომელიც მოიცავს ინფორმაციას უძრავი ქონების შესახებ - საადგილმამულო წიგნს და კადასტრის სისტემას. დღესდღეობით საადგილმამულო წიგნისა და კადასტრის ინსტიტუტები გაერთიანებულია ეროვნულ საერთო-საინფორმაციო სისტემაში, რომელიც სრულ ინფორმაციას ფლობს უძრავ ქონებაზე არსებულ უფლებრივ მდგომარეობაზე. ორივე სისტემა საჯარო და გახსნილია. ავსტრიის სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს იპოთეკის ძალაში ყოფნას მის სრულ გაუქმებამდე, ანუ როდესაც ძირითადი მოთხოვნა აღარ არსებობს. ამ შემთხვევაში იპოთეკა ეკუთვნის მესაკუთრეს, რომელსაც შეუძლია რეგისტრირებული იპოთეკა გამოიყენოს ახალი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად.¹⁶

სერბეთის კანონმდებლობა რამდენიმე სახის იპოთეკას განიხილავს. *ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი იპოთეკა*, იპოთეკის წარმოშობა დამოკიდებულია საჯარო წიგნში რეგისტრაციაზე ან სხვა ადეკვატური ფორმით, რომელსაც ითვალისწინებს კანონმდებლობა. იპოთეკასთან დაკავშირებული მოთხოვნები კანონიერია მხოლოდ რეგისტრირებული იპოთეკის შემთხვევაში. (თ. შოთაძე 2011) *სასამართლო გირავნობა* - სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე წარმოშობილი იპოთეკა ეფუძნება სასამართლო განხილვას და რეგისტრირდება საჯარო წიგნში. *კანონისმიერი გირავნობა* - იპოთეკის წარმოშობა დაკავშირებულია კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებთან. თავისებურება იმაში ვლინდება, რომ კანონის საფუძველზე წარმოშობილი იპოთეკა არ რეგისტრირდება არც საჯარო წიგნში და არც სხვა სახის რეესტრში. (თ. შოთაძე 2011)

¹⁶ თ. შოთაძე - სადისერტაციო ნაშრომი - იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება თბ. 2011 გვ.140

2.2 მონაწილე სუბიექტები, მათი უფლებები და მოვალეობები

როგორც გირავნობას, ასევე იპოთეკით უზრუნველყოფილ ვალდებულებით ურთიერთობებსაც ახასიათებს სუბიექტთა სიმრავალე. ძირითად ვალდებულებით ურთიერთობაში მონაწილეობს ხელშეკრულების ორი მხარე - კრედიტორი(ები) და მოვალე(ები). უზრუნველყოფის შემთხვევაში მხარეები არ იცვლებიან, თუმცა ურთიერთობაში შეიძლება შემოვიდეს პირი(ები), რომელსაც (რომლებსაც) ეკუთვნის უზრუნველყოფის საგანი, ასევე პირი, რომელიც არ არის უზრუნველყოფის საგნის მესაკუთრე, თუმცა აქვს მასზე სხვა საწინააღმდეგო ან ვალდებულებითი უფლება, ან კანონიერი ინტერესი.

განვიხილოთ იპოთეკის უფლების მონაწილე თითოეული სუბიექტი. პირი, რომელიც კრედიტორია ძირითად ვალდებულებაში, მის სასარგებლოდ იპოთეკის უფლების დადგენით ხდება იპოთეკარი. იპოთეკით უზრუნველყოფილ ვალდებულებაში კრედიტორი და იპოთეკარი ყოველთვის ერთი და იგივე პირია. იპოთეკარი შესაძლებელია იყოს როგორც ფიზიკური, ასევე იურიდიული პირი. იპოთეკის უფლებით უზრუნველყოფილ ვალდებულებით ურთიერთობაში უძრავი ქონების მესაკუთრე სხვადასხვა სტატუსით მონაწილეობს: როგორც მოვალე, რომელიც იმავდროულად არის იპოთეკის საგნის მესაკუთრე; იპოთეკის უფლებით დატვირთული უძრავი ქონების მესაკუთრე, რომლის ქონებასაც ძირითადი მოვალე უზრუნველყოფის მიზნით იყენებს.¹⁷

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს, რომ მოვალე შესაძლებელია არ იყოს იპოთეკის უფლებით დატვირთული ქონების მესაკუთრე, აქედან გამომდინარე სამართლებრივ ურთიერთობაში შემოდის პირი, რომელიც არ არის უზრუნველყოფილი ვალდებულების მხარე, მაგრამ, მისივე თანხმობის საფუძველზე, იპოთეკით იტვირთება მისი უძრავი ნივთი.

¹⁷ თ. შოთაძე - საწინააღმდეგო სამართალი, სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ. 2014 გვ.359

გამომდინარე იქიდან, რომ იპოთეკის უფლება ექვემდებარება რეგისტრაციას, იპოთეკის საგანთან დაკავშირებული ნებისმიერი განკარგვა მესაკუთრის წერილობით თანხმობას მოითხოვს. არამოვალე უძრავი ნივთის მესაკუთრის მიერ ქონების იპოთეკით დატვირთვისათვის აუცილებელია მოვალესა და უძრავი ნივთის მესაკუთრეს შორის წერილობითი შეთანხმება. სსკ-ის 291-ე მუხლს პირველი და მეორე ნაწილების მიხედვით თუ უძრავი ნივთის მესაკუთრე იმავდროულად არ არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე, მას მაინც შეუძლია იპოთეკარს წაუყენოს ის შესაგებელი, რომლის უფლებაც მხოლოდ პირად მოვალეს აქვს, მათ შორის, შესაგებლები ფულად ვალდებულებათა გაქვითვისა და მოთხოვნის გასაჩივრების გამო. ზემოაღნიშნული ნორმა ადგენს არამოვალე იპოთეკის საგნის მესაკუთრის შესაგებლის უფლებას და მისი მიზანია ამ უკანასკნელის ინტერესების დაცვა იმ შესაგებლის წარდგენის უფლებამოსილებს მინიჭებით, რომლის წაყენების უფლებაც აქვს პირად მოვალეს. იპოთეკის საგნის მესაკუთრის ინტერესების დაცვისათვის რომელიც, არ წარმოადგენს იპოთეკარის პირად მოვალეს, კანონი ადგენს ერთგვარ ფიქციას: იგი შესაგებლის უფლებას ანიჭებს იმ პირს, რომელიც არ არის უზრუნველყოფილი მოთხოვნის საფუძვლად არსებული ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე.¹⁸ კერძოდ, უფლებას ანიჭებს ნებისმიერი შესაგებლის წარდგენაზე, რომელიც ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე ეკუთვნის მოვალეს, მათ შორის გარიგების საცილოობიდან და შესაგებლის მოთხოვნის გაქვითვიდან გამომდინარე. ამასთან, იპოთეკის საგნის მესაკუთრესაც შეუძლია წარადგინოს შესაგებელი თავად იპოთეკის მიმართაც.

„თუ მოთხოვნის შესრულების ვადა დამოკიდებულია სამართლებრივი ურთიერთობის მოშლის შეტყობინებაზე, მოშლა მხოლოდ იმ შემთხვევაში ჩაითვლება ნამდვილად, როდესაც ამის შესახებ მესაკუთრე განუცხადებს

¹⁸ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები II წიგნი, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბ. 2015

კრედიტორს ან კრედიტორი – მესაკუთრეს.“ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 291-ე მუხლის მე-2 ნაწილი არეგულირებს იმ შემთხვევას, როდესაც მოთხოვნის შესრულების ვადა დამოკიდებულია განსაზღვრული სამართლებრივი ურთიერთობს შეწყვეტის შეტყობინებაზე. მსგავსი სახის შეტყობინებას იპოთეკის მიმართ სამართლებრივი ძალა ექნება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი განცხადებული იქნება იპოთეკარის მიერ იპოთეკის საგნის მესაკუთრისათვის ან პირიქით.

რაც შეეხება, იპოთეკის ობიექტთან დაკავშირებულ მესამე პირებს, აღნიშნული პირი იპოთეკით უზრუნველყოფილ სამართლებრივ ურთიერთობაში ერთვება, როგორც, იპოთეკის საგანზე ინტერესის მქონე სუბიექტი. იპოთეკის საგანთან დაკავშირებული მესამე პირები შესაძლებელია იყვნენ: მესამე პირები, რომელთაც გააჩნიათ უზრუნველყოფის საგანზე სანივთო (გარდა საკუთრებისა) ან ვალდებულებითი უფლება, ან მესამე პირები, რომელთაც აქვთ კანონიერი ინტერესი იპოთეკის საგანზე.¹⁹ მესამე პირი შესაძლებელია არ იყოს დაკავშირებული უზრუნველყოფის საგანთან საკუთრების, თანასაკუთრების ან სხვა უფლებით, თუმცა გააჩნდეს კანონიერი ინტერესი მასზე. ასე მაგალითად, შვილმა საკუთრება დატვირთა იპოთეკით, ხოლო ვალდებულება ვერ შეასრულა, შესაბამისად, იპოთეკარის მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით სარეალიზაციოდ გატანის საფრთხის გამო, შესაძლებელია რეალიზაცია სადავო გახადოს მესაკუთრის მშობლებმა, რომლებიც არ არიან იპოთეკის საგნის მესაკუთრეები ან მისმა არასრულწლოვანმა შვილმა, რომელთაც სხვა საცხოვრებელი ადგილი არ გააჩნიათ. უნდა აღინიშნოს, რომ სასამართლოში დავის დასრულებამდე მესამე პირებს იპოთეკის საგნის განკარგვის აკრძალვის მიზნით შეუძლიათ მოითხოვონ ქონებაზე ყადაღის დადება.

¹⁹ თ. შოთაძე - სანივთო სამართალი, სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ. 2014 გვ.387-388

თავი 3. იპოთეკის უფლების შეწყვეტის სამართლებრივი საფუძვლები

3.1 იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულების შესრულება

იპოთეკის უფლება, როგორც წესი, წყდება კრედიტორის სასარგებლოდ იპოთეკის საგნის რეალიზაციით ან იპოთეკარის საკუთრებაში გადაცემით. თუმცა, შესაძლებელია იპოთეკის უფლება შეწყდეს ძირითადი ვალდებულების შეწყვეტისათვის გათვალისწინებული ზოგადი საფუძვლებით. ესენია: ვალდებულების გაქვითვა, შესრულება, პატიება და ა.შ.

იპოთეკის უფლება წარმოადგენს რეგისტრირებულ სანივთო უფლებას. აქედან გამომდინარე, მოვალემ და კრედიტორმა ცალმხრივად ან ერთობლივად უნდა წარადგინონ მარეგისტრირებელ ორგანოში ვალდებულების შეწყვეტის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ნებისმიერი საფუძველი, რომლითაც წყდება ძირითადი ვალდებულება უნდა დადასტურდეს კრედიტორსა და მოვალეს შორის ვალდებულების შეწყვეტის დოკუმენტით. კრედიტორმა მოვალის მოთხოვნით, შესრულების მთლიანად ან ნაწილობრივ მიღების შესახებ უნდა გასცეს იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულების შეწყვეტის დამადასტურებელი დოკუმენტი. საინტერესოა რეგულაცია, სსკ-ის 429-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით „ვალის მიღების შესახებ შედგენილი დოკუმენტი, რომელშიც არაფერია ნათქვამი პროცენტის შესახებ, გულისხმობს, რომ პროცენტიც გადახდილია და ფუალდი ვალდებულებაც მთლიანად შეწყდა.“

ძირითადი ვალდებულება შესაძლებელია შეწყდეს ფიზიკური პირის გარდაცვალებით ან იურიდიული პირის ლიკვიდაციით. თუმცა სადავოა საკითხი იმის თაობაზე, რამდენად წარმოადგენს ფიზიკური პირის გარდაცვალება ან იურიდიული პირის ლიკვიდაცია იპოთეკის უფლების შეწყვეტის საფუძველს. იმ შემთხვევაში, თუ იპოთეკარი ფიზიკური პირი

გარდაიცვლება მოთხოვნის უფლება გადადის მის მემკვიდრეებზე, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. რაც შეეხება, იპოთეკარი იურიდიული პირის ლიკვიდაციას, აღნიშნული ასევე შესაძლებელია გახდეს საფუძველი იპოთეკის უფლების შეწყვეტისა, თუ ლიკვიდაციის აქტით უფლებამონაცვლეობა არ არის დადგენილი ან მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ამასთან, მოვალე ფიზიკური პირის გარდაცვალებისას მისი ქონება გადადის კანონისმიერ ან ანდერძით მემკვიდრეებზე, ხოლო იპოთეკის საგანზე მესაკუთრის ცვლილება გავლენას არ ახდენს იპოთეკის უფლებაზე. მემკვიდრეები, რომლებმაც საკუთრების უფლებით მიიღეს იპოთეკის უფლებით დატვირთული ობიექტი, იპოთეკარის წინაშე პასუხს აგებენ იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც მიიღეს მამკვიდრებლის აქტივი. მოვალე იურიდიული პირის ლიკვიდაციის რეგისტრაციის განცხადებიდან ლიკვიდაციის რეგისტრაციამდე მოვალე იურიდიულ პირს ეძლევა შესაძლებლობა საკუთარი ქონებიდან დააკმაყოფილოს კრედიტორი (იპოთეკარი).²⁰

3.2 კრედიტორის უარი იპოთეკის უფლებაზე

კრედიტორს, როგორც მოთხოვნაზე უფლებამოსილ პირს, იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულების ფარგლებში, შეუძლია ცალმხრივად უარი განაცხადოს მოთხოვნაზე ან იპოთეკაზე. კრედიტორის ცალმხრივი უარის საფუძველზე წარმოშობილი სამართლებრივი შედეგები შესაძლებელია განვიხილოთ ორი მიმართულებით: ძირითად ვალდებულებაში მოვალე პირი იმავდროულად არის იპოთეკის საგნის მესაკუთრე და ვალდებულება უზრუნველყოფილია არა პირადი მოვალის, არამედ მესამე პირის კუთვნილი უძრავი ქონებით. პირველ შემთხვევაში, თუ კრედიტორი უარს ამბობს მხოლოდ

²⁰ თ. შოთაძე - სანივთო სამართალი, სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ. 2014 გვ.389

მოთხოვნაზე, მაგალითად, ვალის პატიების გზით, იპოთეკის უფლება წყდება, ხოლო, თუ კრედიტორი უარს ამბობს, მხოლოდ იპოთეკის უფლებაზე კრედიტორის ცალმხრივი უარის საფუძველზე უძრავი ქონება უნდა განთავისუფლდეს იპოთეკის ჩანაწერისაგან, ხოლო ძირითადი ვალდებულება მხარეებს შორის დარჩება.²¹ საინტერესოა რეგულაცია, სსკ-ის 299-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით „თუ მესაკუთრე არ არის პირადი მოვალე და კრედიტორი უარს ამბობს მოთხოვნაზე ან იპოთეკაზე, მესაკუთრე ხდება იპოთეკარი. უარს იურიდიული ძალა აქვს მაშინ, როდესაც იგი რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.“

აღსანიშნავია, რომ მოქმედი კანონმდებლობა არ იცნობს მესაკუთრის სანივთო უფლებებს. მესაკუთრეს არ შეუძლია მიმართოს საჯარო რეესტრს მის ქონებაზე იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით, რაც ნიშნავს რომ მესაკუთრე ვერ გამოიყენებს თავის საკუთრებაში რიცხულ ქონებას პირადი მოთხოვნების უზრუნველსაყოფოდ.

3.3 იპოთეკის უფლების შეწყვეტა უზრუნველყოფილი ვალდებულების მოშლით და დარღვევით

იპოთეკის უფლების შეწყვეტის საფუძველებს ასევე წარმოადგენს უზრუნველყოფილი ვალდებულების მოშლა და დარღვევა. იმისათვის, რომ ნათელი გახდეს რას გულისხმობს აღნიშნული საფუძველი, აუცილებელია განვიხილოთ ცალ-ცალკე.

ვალდებულების მოშლა ანუ ხელშეკრულებიდან გასვლა ხორციელდება, როდესაც ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე მისი ნების საფუძველზე გადის ხელშეკრულებიდან. ნების ნამდვილობა დამოკიდებულია იმაზე, მიუვა თუ არა იგი მეორე მხარეს და რაც მთვარია, კონტრაქტი დაეთანხმება თუ არა

²¹ თ. შოთაძე - სანივთო სამართალი, სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ. 2014 გვ.390

ხელშეკრულებიდან გასვლას. თანხმობის შემთხვევაში, ხელშეკრულების მხარეები აღადგენენ პირვანდელ მდგომარეობას, რაც ხელშეკრულების დადებამდე არსებობდა. ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში მოთხოვნის შესრულების ვადა დამოკიდებულია სამართლებრივი ურთიერთობის მოშლის შეტყობინებაზე, მოშლა მხოლოდ იმ შემთხვევაში ჩაითვლება ნამდვილად, როდესაც ამის შესახებ მესაკუთრეს განუცხადებს კრედიტორს ან კრედიტორი - მესაკუთრეს. ხელშეკრულებიდან გასვლის თაობაზე ინფორმაციის მიღება არის იპოთეკარის მოთხოვნის წარმოშობის საფუძველი. თუ ძირითადი ვალდებულება შეწყდა ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძველზე, კრედიტორი, ასევე ვალდებულია დაეხმაროს მესაკუთრეს წარადგინოს მარეგისტრირებელ ორგანოში იპოთეკის უფლების გაუქმებისათვის ყველა საჭირო დოკუმენტაცია.²²

უზრუნველყოფილი ვალდებულების დარღვევის მომენტამდე, კრედიტორს არ გააჩნია უფლება განკარგოს იპოთეკით დატვირთული საგანი საკუთარი მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზნით. უზრუნველყოფილი ვალდებულების დარღვევა არის ერთ-ერთი წინაპირობა კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების. მიუხედავად იმისა, რომ ვალდებულება დაირღვა და ფაქტი სახეზეა, იპოთეკის უფლება არ შეწყდება, სანამ საჯარო რეესტრში არ გაუქმდება ჩანაწერი. ამასთან, უზრუნველყოფილი ვალდებულების დარღვევა სახეზეა, როდესაც მოვალის მიერ არ სრულდება ძირითადი ვალდებულება ან სრულდება არაჯეროვნად. სახელშეკრულებო ურთიერთობაში, როდესაც მხარეებს ეკისრებათ გარკვეული ვალდებულებები, მოვალე პირი ვალდებულია შეასრულოს ხელშეკრულებით გაწერილი ვალდებულებები და ასევე დაიცვას სახელშეკრულებო ვადები. ამასთან, ხელშეკრულებით ყოველთვის განისაზღვრება რომელი კონკრეტული შემთხვევა ჩაითვლება ვალდებულების დარღვევად. ასე მაგალითად, შპს „X“-ს იპოთეკის საგნის რეალიზაციის უფლება

²² თ. შოთბე - სანივთო სამართალი, სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ. 2014 გვ.391

წამოეშობა მოვალე პირის „Y“-ის მიერ შეთანხმებული საკრედიტო გრაფიკის ზედიზედ ორჯერ დარღვევის შემთხვევაში.

თავი 4. იპოთეკარის მიერ უფლების განხორციელების მექანიზმები

მოქმედი კანონმდებლობა საშუალებას აძლევს სახელშეკრულებო ურთიერთობის მხარეებს აირჩიონ და მიაღწიონ შეთანხმებას უძრავი ქონების რეალიზაციის მათთვის მისაღები ფორმის თაობაზე. კანონმდებლობა ითვალისწინებს იპოთეკით დატვირთული ქონების სასამართლო და არასასამართლო რეალიზაციის ფორმებს. ამასთან, ვალდებულებითი ურთიერთობის მონაწილე მხარეები უპირატესობას არასასამართლო რეალიზაციის ფორმებს ანიჭებენ.

არც თუ ისე ხშირია შემთხვევები, როდესაც კრედიტორი და მოვალე ვერ თანხმდებიან სპეციალისტის მიერ აუქციონის ჩატარებაზე, ან უძრავი ნივთის არასასამართლო წესით რეალიზაციის სხვა ფორმაზე. ასეთ შემთხვევაში, კრედიტორის განცხადების საფუძველზე სასამართლო წყვეტს უძრავი ნივთის აუქციონზე იძულებითი გაყიდვის საკითხს, რომლის აღსრულება ხორციელდება „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით.

მიუხედავად იმისა, რომ მოქმედი კანონმდებლობა საშუალებას იძლევა ავირჩიოთ იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის ფორმები, თითოეულის მიზანი საერთოა. კერძოდ, იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის გზით თანხის მიღება, რომელიც მიმართული იქნება კრედიტორის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად. მიუხედავად იმისა, რომ იძულებითი აღსრულება ბევრისთვის არასასურველია, მისი მიზანია როგორც კრედიტორის, ამავედროულად მოვალის უფლებების დაცვა. აღსრულების პროცესის განმსაზღვრელი რეგულაციები ცალმხრივად არ იცავს რომელიმე მხარის უფლებებსა და ინტერესებს. მიუხედავად აღნიშნულისა, „სააღსრულებო

წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონში ვაწყდებით გარკვეულ ხარვეზებს კრედიტორისა და მოვალის უფლებების დაცვის საკითხში.

აღსანიშნავია, რომ კრედიტორის მიერ რეალიზაციის ფორმის არჩევა გათვალისწინებული უნდა იყოს კანონით ან ხელშეკრულებით. კანონმდებლობა კრედიტორს საშუალებას აძლევს აირჩიოს რეალიზაციის ფორმა: შეთანხმების საფუძველზე კრედიტორის საკუთრებაში იპოთეკის საგნის გადაცემა, სპეციალისტის მიერ ჩატარებული აუქციონი, აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ჩატარებული აუქციონი, მათ შორის, ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, სეკვესტრი. ზემოაღნიშნული რეალიზაციის ფორმები ერთმანეთისგან დამოუკიდებელია და ცხადია კრედიტორს არ შეუძლია ერთზე მეტი ფორმის გამოყენება ერთდროულად, თუმცა კანონმდებლობა კრედიტორს საშუალებას აძლევს ერთი ფორმა ჩაანაცვლოს მეორე ფორმით.

მოქმედი კანონმდებლობა კრედიტორის მიერ ქონების რეალიზაციის პროცესის დაწყებას ვალდებულების შესრულებლობას უკავშირებს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლის თანახმად, თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, იპოთეკარი უფლებამოსილია, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით სხვა რამ არის არის გათვალისწინებული.²³ ამასთან, რეალიზაციის ფორმის გამოყენება შესაძლებელია, როდესაც მოვალე არ შეასრულებს მასზე დაკისრებულ ვალდებულებას ან კრედიტორმა დაკარგა ინტერესი მოთხოვნის შესრულების მიმართ.

იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის ეტაპის დაწყების წინაპირობაა ვალდებულების ნამდვილობა, რომელიც უზრუნველყოფილია

²³ თ. შოთაძე - სადისერტაციო ნაშრომი - იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება თბ. 2011 გვ. 176

იპოთეკით. კრედიტორი (იპოთეკარი) დარწმუნებული უნდა იყოს ვალდებულების ნამდვილობაში, იმისათვის რომ მან მოითხოვოს უზრუნველყოფის საგნის რეალიზაცია. ამასთან, უზრუნველყოფის საგნის რეალიზაციას წინ შესაძლებელია უსწრებდეს არა მხოლოდ ვალდებულების შეუსრულებლობა, არამედ ისეთი ფაქტი, როგორცაა გადაუხდელობა, იპოთეკის უფლებასთან დაკავშირებული სხვაგვარი დარღვევები, რომელთა დადგომა უნდა იწვევდეს ვალდებულების შესრულების ვადის შემცირებას ან კრედიტორის მხრიდან ვალდებულების დაუყოვნებლივ შესრულების მოთხოვნას.

4.1 იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის გადასვლა იპოთეკარის საკუთრებაში

იპოთეკის საგნის კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემა უნდა განვიხილოთ, როგორც იპოთეკის საგნის რეალიზაციის არაიძულებითი სახე. კრედიტორის და მოვალის შეთანხმებაზე დაფუძნებულ აღსრულების ამ ფორმის უპირატესობა მდგომარეობს იმაში, რომ შეთანხმებით მხარეებს ეძლევათ შესაძლებლობა, თვიდან აიცილონ იძულებით აღსრულებასთან დაკავშირებული პროცედურები, დაზოგონ მასთან დაკავშირებული თანხა და დრო.

2007 წლამდე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი აღიარებდა *lex comisaria*-ს პრინციპს, რომლის თანახმად (302-ე მუხლის მე-2 ნაწილი) ბათილად ცხადდებოდა ისეთი შეთანხმება, რომელიც ითვალისწინებდა იპოთეკის ობიექტის კრედიტორის საკუთრებაში პირდაპირ გადასვლას, თუ კრედიტორის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა. საკანონმდებლო ცვლილების შემდგომ, კოდექსის მე-300 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, შესაძლებელი გახდა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი გადავიდეს კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში, თუ ეს პირდაპირ არის გათვალისწინებული იპოთეკის

ხელშეკრულებით.²⁴ აღნიშნული რეგულაცია ადგენს იპოთეკის საგნის გადასვლის შესაძლებლობას უშუალოდ იპოთეკარის საკუთრებაში და მისი მიზანია იპოთეკარის ინტერესების დაცვა იპოთეკის საგნის რეალიზაციის პროცედურის თავიდან აცილების თვალსაზრისით. ზემოაღნიშნული მუხლის რედაქცია არაერთხელ შეიცვალა. კერძოდ, 2000 წლის 5 დეკემბრის №638 საქართველოს კანონით განხორციელებული რედაქციული ხასიათის ცვლილების შემდეგ მუხლის ტექსტი მთლიანად შეიცვალა 2007 წლის 29 ივნისის №5127 კანონით. მუხლის რედაქცია კიდევ ერთხელ შეიცვალა 2009 წლის 4 დეკემბერს №2284 კანონით, თუმცა ამ შემთხვევაში ცვლილება შეეხო მხოლოდ მე-3 ნაწილს. მუხლის საბოლოო რედაქცია ჩამოყალიბდა 2013 წლის 25 დეკემბერს №1864 კანონით, რომლითაც მუხლის ტექსტი კიდევ ერთხელ მთლიანად შეიცვალა.²⁵

სსკ-ის მე-300 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად „თუ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრე გააჭიანურებს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი შეიძლება გადავიდეს კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში, თუკი კრედიტორი (იპოთეკარი) და იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრე ამის თაობაზე ერთობლივი განცხადებით მიმართავენ მარეგისტრირებელ ორგანოს.“ იპოთეკარის საკუთრებაში იპოთეკის საგნის გადასვლა შესაძლებელია გახდა 2007 წლის 29 ივნისის ცვლილების შემდეგ, რომლითაც მთლიანად შეიცვალა კოდექსის მე-300 მუხლი. ამ ქმედებით კანონმდებელმა რადიკალურად შეცვალა თავისი პოზიცია თავდაპირველთან შედარებით, რომლის თანახმად უძრავი ნივთის იპოთეკარის საკუთრებაში

²⁴ თ. შოთაძე - სანივთო სამართალი, სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ. 2014 გვ.392

²⁵ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები II წიგნი, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბ. 2015

პირდაპირ გადასვლის თაობაზე მხარეთა შორის შეთანხმება ბათილად მიიჩნეოდა.

ამასთან, უნდა აღინიშნოს, რომ იპოთეკით დატვირთული ქონების იპოთეკარის საკუთრებაში გადასვლის შემთხვევაში იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ითვლება, მიუხედავად იმისა, რომ იპოთეკის საგნის ღირებულება მთლიანად ვერ ფარავს ამ მოთხოვნის ოდენობას, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ კანონი სხვა რამეს ითვალისწინებს, ან მხარეები შეთანხმებულები არიან განსხვავებულ შედეგზე. ჩემი აზრით, სახეზეა საკანონმდებლო ხარვეზი და საქმე გვაქვს კრედიტორის უფლებების დარღვევასთან, ვინაიდან კრედიტორს უნდა გააჩნდეს საშუალება სრულად დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა. მიუხედავად იმისა, ხელშეკრულებით არის თუ არა გათვალისწინებული მოთხოვნის დაკმაყოფილების დამატებითი საშუალებები.

იმისთვის, რომ კრედიტორმა საკუთრების უფლება მოიპოვოს უზრუნველყოფილ ქონებაზე, მან უნდა დააკმაყოფილოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წინაპირობები. კერძოდ, სახეზე უნდა იყოს იპოთეკის ხელშეკრულებაში მხარეთა პირდაპირი შეთანხმება იპოთეკის საგნის იპოთეკარის საკუთრებაში გადასვლის თაობაზე და ამავდროულად აუცილებელია იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილების გაჭიანურების ფაქტის შემდეგ, იპოთეკარისა და მესაკუთრის იპოთეკის საგნის იპოთეკარის საკუთრებაში გადასვლის შესახებ ერთობლივი განცხადების შეტანა საჯარო რეესტრში.

ზემოაღნიშნულთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა. კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლის ძველი რედაქცია ითვალისწინებდა იმ შემთხვევას როდესაც შესაძლებელია იპოთეკით უზრუნველყოფილი ნივთის კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემა. მითითებული ნორმის მიხედვით: იპოთეკით

დატვირთული უძრავი ნივთი ამ კოდექსის მიხედვით გათვალისწინებული საფუძვლით შეიძლება გადავიდეს კრედიტორის საკუთრებაში, თუ ეს პირდაპირ არის გათვალისწინებული იპოთეკის ხელშეკრულებით. ამასთან, თუ მოვალე გააჭიანურებს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი შეიძლება გადავიდეს კრედიტორის საკუთრებაში, თუ მხარეები ერთობლივად მიმართავენ საჯარო რეესტრს. გარდა აღნიშნულისა, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის იპოთეკარის საკუთრებაში გადასვლისას მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, როცა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის ღირებულება მთლიანად არ ფარავს ამ მოთხოვნის ოდენობას, თუ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი. აღნიშნული ნორმა ადგენს რამდენიმე წინაპირობას: კრედიტორი და მოვალე შეთანხმებული უნდა იყვნენ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორის საკუთრებაში გადასვლის თაობაზე, უნდა არსებობდეს მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევის ფაქტი და კრედიტორმა და მოვალემ ერთობლივი განცხადებით უნდა მიმართონ საჯარო რეესტრს იპოთეკით უზრუნველყოფილი საგნის კრედიტორის საკუთრებაში გადასვლის თაობაზე;²⁶

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ იპოთეკის ხელშეკრულების, როგორც სანივთო გარიგების იურიდიული ბუნებიდან გამომდინარე, გათვალისწინებული უნდა იყოს შემდეგი: მხარეთა შორის სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობა, როგორც წესი, ძირითადად სანივთო გარიგებების დადებით მყარდება, რაც შესაბამისად განპირობებულია ვალდებულებით სამართლით, ვინაიდან ვალდებულებითი სამართალში მოქმედებს სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპი. სანივთო გარიგების დრო სახელშეკრულებო თავისუფლება შეზღუდულია, მართალია მხარეები თავისუფალნი არიან იმაში, საერთოდ დადებენ თუ არა სანივთო გარიგებას,

²⁶ თ. შოთბე - სანივთო სამართალი, სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ. 2014 გვ.394

მაგრამ მისი შინაარსის განსაზღვრაში კანონით დადგენილი იმპერატიულ წესს უნდა დაემორჩილოს. ამდენად, სანივთო ხელშეკრულების დადებისას მხარეება შეთანხმებული პირობები უნდა მიუსადაგონ კანონს.²⁷

სამოქალაქო კოდექსში განხორციელებული ცვლილების შემდეგ იპოთეკით უზრუნველყოფილი უძრავი ნივთის იპოთეკარის საკუთრებაში გადასვლისთვის აღარ მოითხოვება ამ შესაძლებლობის პირდაპირი გათვალისწინება იპოთეკის ხელშეკრულებაში. თუმცა, კანონმდებელმა გარკვეული გამონაკლისები მაინც დაადგინა, იმ შემთხვევაში, როდესაც მხარეებს სურთ საკუთრების უფლების გადაცემაზე ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცელი. ნოტარიუსი გასცემს სააღსრულებო ფურცელს, თუ ამის თაობაზე არსებობს მხარეთა შეთანხმება და ნოტარიუსმა სანოტარო აქტში წერილობით განმარტა სააღსრულებო ფურცლის გაცემის სამართლებრივი შედეგები. ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე იძულებითი აღსრულება ხორციელდება „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული პროცედურის შესაბამისად, თუმცა, უნდა აღინიშნოს, რომ ეს კანონი პირდაპირი არ ადგენს იპოთეკის საგნის იპოთეკარის საკუთრებაში გადასვლის წესს.²⁸ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონი 63-ე მუხლში აღნიშნულია, რომ უძრავ ქონებაზე აღსრულება ხორციელდება სამი ფორმით: იძულებითი იპოთეკის რეგისტრაცია, იძულებითი აუქციონი და სეკვესტრი, რომლებსაც ქვემოთ განვიხილავთ.

²⁷ თ. შოთაძე - სანივთო სამართალი, სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ. 2014 გვ.394

²⁸ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები II წიგნი, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბ. 2015

4.2 იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაცია

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლში გათვალისწინებულია იპოთეკით უზრუნველყოფილი უძრავი ნივთის რეალიზაციის განხორციელების წესი. თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, რომელიც უზრუნველყოფილია იპოთეკით, კრედიტორი (იპოთეკარი) უფლებამოსილია, მოითხოვოს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუ მათ მიერ დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. რეალიზაცია ხორციელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსითა და „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. ამასთან, კანონმდებლობა მხარეებს უფლებას ანიჭებს შეთანხმდნენ აუქციონის ჩატარების წესზე.

სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლი ადგენს იპოთეკარის მიერ იპოთეკის საგნის რეალიზაციის მოთხოვნის უფლების საფუძველსა და რეალიზაციის ზოგად წესებს და მათი მიზანია იპოთეკარის ინტერესების დაცვა ამ უკანასკნელისათვის რეალიზაციის მოთხოვნის უფლების მინიჭებით. ამავდროულად, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონი ადგენს იპოთეკის საგნის იძულებით აუქციონზე რეალიზაციას წესს. გარდა აღნიშნულისა, მხარეებს შეუძლიათ იპოთეკის ხელშეკრულებაში შეთანხმდნენ აუქციონის ჩატარების კანონით გათვალისწინებულისაგან განსხვავებულ წესზე.

იპოთეკით უზრუნველყოფილი ნივთის რეალიზაცია ხდება აუქციონზე იპოთეკარისა და მესაკუთრის წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, რომლებიც აუქციონის ჩატარების მიზნით ნიშნავენ სპეციალისტს, მისივე თანხმობით. ამავდროულად, შეთანხმებით უნდა განისაზღვროს სპეციალისტის ანაზღაურება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 302-ე მუხლის ნორმები ადგენს იპოთეკარის მიერ იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ფორმებს. აღნიშნული მუხლის რედაქცია არაერთხელ შეიცვალა. 2007 წლის 29 ივნისის №5127 კანონით

გაუქმდა მუხლის თავდაპირველი რედაქციის მე-2 ნაწილის ნორმა, რომლის თანახმად უძრავი ნივთის იპოთეკარის საკუთრებაში პირდაპირ გადასვლის თაობაზე მხარეთა შორის შეთანხმება ბათილად მიიჩნეოდა. შემდგომში 2008 წლის 15 ივლისის №219 და 2008 წლის 19 დეკემბრის №826 კანონებით შეიცვალა მუხლის მე-4 და მე-6 ნაწილები. 2009 წლის 4 დეკემბრის №2284 კანონით მუხლს დაემატა 3¹ ნაწილი, ხოლო მუხლის საბოლოო რედაქცია ჩამოყალიბდა 2010 წლის 6 ივლისის №3368 კანონით, რომლითაც დაემატა 1¹ ნაწილი.²⁹

დღეისათვის სპეციალისტის მიერ უძრავი ქონების აუქციონზე გაყიდვა იპოთეკის საგნის რეალიზაციის პრაქტიკაში ყველაზე გავრცელებულ ფორმად ითვლება, მიუხედავად იმისა, რომ სპეციალისტის მიერ ჩატარებული აუქციონი არ ითვლება იძულებით აღსრულებად და შესაბამისად, სპეციალისტს ეკრძალება ყადაღადადებული უძრავი ქონების რეალიზაცია. მიუხედავად აღნიშნულისა, ამ ფორმის პოპულარობა განაპირობა პროცედურების სიმარტივემ და ეფექტურობამ.

იმისთვის, რომ სპეციალისტის მეშვეობით უძრავი ქონების რეალიზაცია განხორციელდეს აუცილებელია გათვალისწინებული იყოს შემდეგი წინაპირობები: სპეციალისტის ქმედუნარიანობა, ამავე დროს ის შეიძლება იყოს როგორც იპოთეკარი, ისე მოვალე ან იპოთეკის საგნის მესაკუთრე, იპოთეკარისა და იპოთეკის საგნის მესაკუთრის პირდაპირი შეთანხმება იპოთეკის ხელშეკრულებაში იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ამ ფორმაზე, სპეციალისტად დანიშნული პირის თანხმობა.³⁰ ზემოაღნიშნული პირობების ერთდროულად არსებობა აუცილებელია სპეციალისტის მეშვეობით უძრავი ქონების აუქციონზე რეალიზაციის კანონიერებისათვის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 306-ე მუხლის თანახმად იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე აუქციონის ჩატარების შესახებ განცხადება

²⁹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები II წიგნი, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბ. 2015

³⁰ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები II წიგნი, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბ. 2015

სპეციალისტთან შეაქვს კრედიტორს. განცხადებაში სავალდებულოა მიეთითოს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი, მესაკუთრე, მოვალე, მოთხოვნა და ხელშეკრულება. იმისათვის, რომ სპეციალისტმა შეძლოს აუქციონზე გაყიდვის პროცედურის დაწყება, აუცილებელია კანონით გათვალისწინებული ფორმალური წესის დაცვა, კერძოდ, იპოთეკარის მიერ სპეციალისტისთვის შესაბამისი განცხადების წარდგენა. აქედან გამომდინარე, კრედიტორის მიერ განცხადების უკან გამოთხოვა გამოიწვევს სპეცილისტის მოქმედებების გაუქმებას, რამდენადაც აღარ იარსებებს საფუძველი, რომ მოხდეს იპოთეკის საგნის რეალიზაცია აუქციონზე. ამასთან, იპოთეკარს ნებისმიერ დროს შეუძლია გაიტანოს განცხადება ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 306² მუხლი ადგენს სპეციალისტის მიერ აუქციონის ჩატარების დროსა და ადგილის შესახებ განცხადების გამოქვეყნებისა და იპოთეკის სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთათვის შეტყობინების წესებს. სპეცილისტის მიერ იპოთეკის საგნის აუქციონის კანონიერად ჩატარებისთვის აუცილებელი წინაპირობაა აუქციონის ჩატარების დროსა და ადგილის შესახებ ინფორმაციის გასაჯაროება. ამასთან, გამოქვეყნებაში იგულისხმება ინფორმაციის გასაჯაროება მასობრივი ინფორმაციის საშუალებით.

აღსანიშნავია, რომ განცხადების გამოქვეყნებიდან და შეტყობინების ჩაბარებიდან აუქციონის ჩატარებამდე უნდა არსებობდეს დროის განსაზღვრული პერიოდი, რათა პოტენციურ მონაწილეებს მიეცეთ სათანადო დრო აუქციონისათვის მოსამზადებლად. აღნიშნულიდან გამომდინარე, კანონი იმპერატიულად ადგენს მინიმალურ შვიდ დღიან ვადას განცხადების გამოქვეყნებიდან და შეტყობინების ჩაბარებიდან აუქციონის ჩატარებამდე. კანონი

ასევე იმპერატიულად ადგენს იმ მინიმალურ ინფორმაციასაც, რომელსაც უნდა შეიცავდეს აუქციონის ჩატარების დროისა და ადგილის შესახებ განცხადება.³¹

სპეციალისტის როგორც აუქციონის ცენტრალური ფიგურის მოვალეობები იწყება აუქციონის ჩატარების პროცედურის დაწყებამდე, კერძოდ სპეციალისტი ვალდებულია, დაადგინოს იპოთეკის საგანზე დადგენილი ის სანივთო უფლებები, რომლებსაც აქვს უპირატესობა იმ იპოთეკის უფლებასთან შედარებით, რომლის საფუძველზე ხორციელდება იპოთეკის საგნის რეალიზაცია. თუ ასეთი უპირატესი უფლებები დადგენილია იპოთეკის საგანზე, მაშინ სპეციალისტმა აუქციონის მონაწილეს უნდა აუხსნას აუქციონზე იპოთეკის საგნის გაყიდვის შედეგად მათი შენარჩუნების სამართლებრივი შედეგების შესახებ. და ბოლოს, აუქციონის ჩატარების პროცედურის საწყისი ეტაპი სრულდება სპეციალისტის მიერ იპოთეკის საგნის გაყიდვის საწყისი ფასის შეთავაზებით, რომელიც წარმოადგენს აუქციონის ჩატარების ხარჯისა და იპოთეკარის მოთხოვნის ჯამური თანხის ოდენობას.³²

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ადგენს აუქციონის ჩატარების ერთ თვიან ვადას კრედიტორის მიერ სპეციალისტისთვის განცხადების წარდგენის მომენტიდან. ჩემი აზრით, სპეციალისტის მიერ ჩატარებული აუქციონის პოპულარობა განპირობებულია პროცედურის სიმარტივით, ეფექტურობით, შემჭიდროვებული ვადებით. არსებული რეგულაციები კრედიტორს შესაძლებლობას აძლევს დროულად მოითხოვოს ქონების რეალიზაცია და დროულად დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა.

აუქციონზე გამარჯვებულად ცხადდება მონაწილე, რომელიც ყველაზე დიდ ფასს შესთავაზებს. გამარჯვების ფაქტი ჯერ ცხადდება, ხოლო შემდეგ კი გადაეცემა შემძენს სპეციალისტის განაკარგულება ნაყიდი იპოთეკის საგნის,

³¹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები II წიგნი, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბ. 2015

³² საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები II წიგნი, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბ. 2015

შემძენის, ფასისა და აუქციონის პირობების შესახებ ინფორმაციის მითითებით.³³ გამოცხადების მომენტიდანვე განკარგულება ძალაში შედის, მაგრამ შემძენის მიერ ნაყიდი იპოთეკის საგანზე საკუთრების უფლების შეძენა დამოკიდებულია ნასყიდობის ფასის სრულად დაფარვაზე. სწორედ აღნიშნული ფაქტი აძლევს შემძენს უფლებას მოახდინოს საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ამასთან, სრული თანხა შეტანილი უნდა იყოს სპეციალისტის სადეპოზიტო ანგარიშზე აუქციონის დასრულებიდან 1 კვირის ვადაში. წინააღმდეგ შემთხვევაში სპეციალისტი აუქმებს განკარგულებას აუქციონზე შეძენილ იპოთეკის საგანზე უფლების გადაცემის შესახებ და ატარებს ხელახალ აუქციონს. აღსანიშნავია, რომ ხელახალი აუქციონი არ ჩაითვლება მეორე აუქციონად.

იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება შესაძლებელია პირველ აუქციონზე ვერ გაიყიდოს შესაბამისი შეთავაზების არარსებობის გამო. შესაბამისად აუცილებელი ხდება მეორე აუქციონის ჩატარება, რომელიც ინიშნება პირველი აუქციონის დასრულებიდან 10 დღის ვადაში პირველი აუქციონისათვის დადგენილი ფორმით და იმაზე მითითებით, რომ აუქციონი ტარდება მეორედ. მეორე აუქციონზე უძრავი ქონება საწყისი ფასი წარმოადგენს პირველ აუქციონზე დადგენილი ფასის ნახევარს, თუმცა კრედიტორის თანხმობის შემთხვევაში შესაძლებელია უფრო დაბალი თანხის შეთავაზება. თუ იპოთეკის საგანი ვერ გაიყიდა ვერც მეორე აუქციონზე, მაშინ ტარდება მესამე აუქციონი, რომელზეც იპოთეკის საგნის გაყიდვის წესებს თავისი შეხედულებით განსაზღვრავს სპეციალისტი, მაგრამ ისე უნდა იყოს ორგანიზებული რომ იპოთეკით დატვირთული ქონება აუცილებლად გაყიდოს. მნიშვნელოვანია რეგულაცია, რომლის თანახმად, თუ სპეციალისტი არაჯეროვნად ჩაატარებს აუქციონს და ზარალს მიაყენებს იპოთეკარს მას პასუხისმგებლობა ეკისრება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

³³ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები II წიგნი, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბ. 2015

4.3 იძულებითი აღსრულება იპოთეკით დატვირთულ უძრავ ნივთზე

უძრავ ქონებაზე აღსრულება ხდება იძულებითი იპოთეკის რეგისტრაციით, იძულებითი აუქციონითა და სეკვესტრით (ქონების იძულებითი მართვა). სააღსრულებო სამართალი, რომელსაც ასევე ვიცნობთ იძულებითი აღსრულების სამართლისა და ძალის სამართლის ტერმინებით, ქართული სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ახალი დარგია, რომელიც დღემდე შექმნა-ჩამოყალიბების სტადიაშია. ამჟამად, ქართული სამართლის სივრცეში მოქმედებს სააღსრულებო სამართლის ძირითადი ნორმატიული აქტები: „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს 1999 წლის კანონი, 2008 წელს მიღებული „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ ინსტრუქცია“ და ასევე რამდენიმე კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი.

სააღსრულებო წარმოებას უძრავ ქონებაზე აღმასრულებელი იწყებს სააღსრულებო ფურცლის დედნის საფუძველზე. უზრუნველყოფილ მოთხოვნებზე გვხვდება შემდეგი უფლებამოსილი ორგანოების/პირების მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლები. სასამართლოს მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცელი; არბიტრაჟის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცელი; ნოტარიუსის მიერ გაცემულ სააღსრულებო ფურცელი და აგრეთვე სხვა პირის/ორგანოების მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცელი.

სასამართლოს მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცელი შეიძლება ითქვას, რომ იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ყველაზე „უხეში“ ფორმაა. ასეთ ფორმას იპოთეკარი მიმართავს, იმ შემთხვევაში, როდესაც იპოთეკით დატვირთული საგნის მესაკუთრე უარს აცხადებს კრედიტორთან თანამშრომლობაზე და ამავდროულად მხარეები ვერ თანხმდებიან აუქციონს ჩატარებაზე ან იპოთეკის საგნის რეალიზაციის სხვა ფორმაზე. ამასთან, იპოთეკარი სასამართლოს მიმართავს წერილობითი განცხადებით. იპოთეკის საგნის იძულებითი რეალიზაციის შესახებ სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულება ხდება

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი პროცედურებით.

აღსანიშნავია, რომ საარბიტრაჟო ორგანოების მიერ გაცემული გადაწყვეტილებები, რომლებიც მიღებულ იქნა 2010 წლის პირველი იანვრიდან, ექვემდებარება სააპელაციო სასამართლოს მიერ ცნობას და მხოლოდ ამის შემდეგ ამავე სასამართლოს მიერ ამოწერილი სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე წარმოებს იძულებითი აღსრულება.

სანამ, ნოტარიუსის მიერ გაცემულ სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე იპოთეკით დატვირთული საგნის რეალიზაციის საკითხს განვიხილავთ, საინტერესო იქნება შევხვით სააღსრულებო ფურცლის ინსტიტუტის წარმოშობას და განვითარებას. აღსანიშნავია, რომ სააღსრულებო ფურცლის წარმოშობა და მისი შემდგომი განვითარება შუა საუკუნეებისა და საფრანგეთის რევოლუციის შემდგომ პერიოდს უკავშირდება. სააღსრულებო დოკუმენტი შუა საუკუნეებში წარმოიშვა იტალიაში და შემდგომ კოდიფიცირებული იქნა სხვადასხვა ქვეყნების მიერ. მისი წარმოშობა გარკვეულწილად იტალიელ ვაჭრებთან არის დაკავშირებული, რადგან თავდაპირველად სააღსრულებო ფურცლის არსებობა განაპირობა სავაჭრო ურთიერთობებმა. ამასთან, ამ დროს მხოლოდ სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე იყო შესაძლებელი, რაც ცხადია ხანგრძლივ პროცესთან იყო დაკავშირებული. დროთა განმავლობაში რომის სამართალმა მოაწესრიგა აღნიშნული ურთიერთობები, მაგრამ გადახდის ბრძანების გამოცემის უფლება მხოლოდ სასამართლოს გააჩნდა. ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელმა განვითარება მე-19 საუკუნეში, 1804 წლის „საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსში“ ჰპოვა.

ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის გაცემის უფლება მინიჭებული აქვს კონტინენტური ევროპის სასამართლოს ოჯახის მთელ რიგ ქვეყნებს: გერმანია, ავსტრია, ბელგია, პორტუგალია, საფრანგეთი, ესპანეთი, იტალია, მათ რიცხვშია ასევე საქართველო. გერმანულ სამართალში ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო

ფურცლის გაცემის საკითხს, „ნოტარიატის შესახებ“ კანონთან ერთად, აწესრიგებს გერმანიის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.³⁴

აღსანიშნავია, რომ საქართველოს სანოტარო სამართლის კანონმდებლობა ლათინური ნოტარიატის პრინციპს ეფუძნება. ლათინური ნოტარიატის ქვეყნებში სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, იძულებითი აღსრულების პარალელურად, დაშვებულია იძულებითი აღსრულება სანოტარო მოქმედების საფუძველზე.³⁵

დღეისათვის ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცლის გაცემის საკითხი მოწესრიგებულია „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონით, „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის №71 ბრძანებით, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ცალკეული ნორმებით. ნოტარიუსს სააღსრულებო ფურცლის გაცემის უფლებამოსილება მიენიჭა „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2005 წლის 22 დეკემბრის №2359 ბრძანებით. ეს უკანასკნელი ერთმანეთისგან მიჯნავდა სანოტარო დადასტურებასა და სანოტარო დამოწმებას, როგორც სანოტარო მოქმედებათა სახეებს და სააღსრულებო ფურცლის გაცემის საფუძველად მიუთითებდა სანოტარო წესით დამოწმებულ და არა დადასტურებულ ხელშეკრულებას. ამ ასპექტში აღსანიშნავია ავსტრიის კანონის „ნოტარიატის შესახებ“ მე-2 პარაგრაფი, რომლის თანახმად, სანოტარო დოკუმენტს საჯარო აქტის სახე იმ შემთხვევაში აქვს, თუ სანოტარო აქტის შედგენისას ნოტარიუსი მოახდენს მხარეების და სხვა მონაწილე პირების (მოწმე, თარჯიმანი და ა.შ.) იდენტიფიცირებას, შეამოწმებს

³⁴ ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი იურიდიული ფაკულტეტი სამართლის ჟურნალი #2, 2015, უნივერსიტეტის გამომცემლობა - იხ. დარია ლევაშვილი, რაჟდენ კუპრაშვილი - ნოტარიუსის უფლებამოსილების ფარგლები სააღსრულებო ფურცლის გაცემისას გვ.56

³⁵ დ. სუხიტაშვილი სანოტარო სამართალი, თბ. 2012, გვ.308

გარიგების მთლიანი ტექსტის შინაარსს და წაუკითხავს მას მხარეებს, სანოტარო აქტის ბოლოში კი დასმული იქნება ბეჭედი.³⁶

ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ფორმა ძალზე სწრაფი და ეფექტურია იპოთეკარის ინტერესების დასაცავად. იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეებს აღნიშნული ფორმის მეშვეობით შეუძლიათ თავიდან აირიდონ დროში გაჭიანურებული და ძვირადღირებული სასამართლო დავები. მიუხედავად აღნიშნულისა, ხშირია აზრთა სხვადასხვაობა, რამდენად სწორი და სამართლიანია, რომ ნოტარიუსმა გასცეს სააღსრულებო ფურცელი სასამართლოს გადაწყვეტილების გარეშე. მიუხედავად ამისა, კანონმდებელმა ნოტარიუსს მიენიჭა ეს უაღრესად საპასუხისმგებლო ფუნქცია, რომელიც დღეისათვის ფართოდ გამოიყენება. მოქმედი რეგულაცია სწორად და სამართლიანად მიმაჩნია, ვინაიდან იპოთეკარებს მოკლე დროში და ნაკლები ხარჯით შეუძლიათ დაიკმაყოფილონ თავიანთი მოთხოვნები. თუმცა, ხშირია ისეთი შემთხვევებიც, როდესაც ნოტარიუსების მიერ გაცემულ სააღსრულებო ფურცელში ვხვდებით გარკვეული სახის ხარვეზებს, რომელმაც შეიძლება გამოიწვიოს კრედიტორის უფლების დარღვევა.

ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე იპოთეკის საგნის რეალიზაციისთვის აუცილებელია დაცული იყოს გარკვეული წინაპირობები. კერძოდ, იპოთეკარისა და იპოთეკის საგნის მესაკუთრის პირდაპირი შეთანხმება იპოთეკის ხელშეკრულებაში იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ამ ფორმაზე და ნოტარიუსის მიერ იპოთეკის ხელშეკრულების დადასტურება. ამასთან, მნიშვნელოვანია რომ „ნოტარიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის 38-ე მუხლის თანახმად, იპოთეკის ხელშეკრულების

³⁶ ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი იურიდიული ფაკულტეტი სამართლის ჟურნალი #2, 2015, უნივერსიტეტის გამომცემლობა - იხ. დარია ლეგაშვილი, რაჟდენ კუპრაშვილი - ნოტარიუსის უფლებამოსილების ფარგლები სააღსრულებო ფურცლის გაცემისას გვ.57-58

დამოწმებულ სანოტარო აქტში ნოტარიუსის მიერ წერილობით უნდა იყოს განმარტებული სააღსრულებო ფურცლის გაცემის სამართლებრივი შედეგები.³⁷ ნოტარიუსი სააღსრულებო ფურცელს გაცემს კრედიტორის წერილობითი განცხადების საფუძველზე, რომელსაც უნდა დაერთოს სანოტარო აქტი. ამასთან, სააღსრულებო ფურცელი გაიცემა ვალდებულების შეუსრულებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტების გამოთხოვის გარეშე.

პრაქტიკაში გვხვდება აგრეთვე სხვა პირის/ორგანოების მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცელი. კერძოდ, არის შემთხვევები როდესაც უზრუნველყოფილი მოთხოვნებზე აღსრულებას ქვემდებარება ფინანსთა მინისტრის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლები. ეს ის შემთხვევებია, როდესაც სახელმწიფო პროგრამის ფარგლებში ხდება კრედიტების გაცემა, აღნიშნული კრედიტის უზრუნველსაყოფად კი უძრავი ქონება იტვირთება.³⁸

სააღსრულებო ფურცელი კანონმდებლობის მოთხოვნების შესაბამისად უნდა შეიცავდეს სავალდებულო რეკვიზიტებს. სააღსრულებო ფურცლის და მასზე თანდართული დოკუმენტების სააღსრულებო ბიუროში წარდგენის შემდეგ, მოვალეს წერილობით ეცნობება სააღსრულებო წარმოების შესახებ და ეძლევა 7 დღიანი ვადა გადაწყვეტილების ნებაყოფლობით შესრულებისათვის. იმ შემთხვევაში, თუ მოვალე ამ ვადაში ნებაყოფლობით არ დაკმაყოფილებს კრედიტორის მოთხოვნას იწყება იძულებითი აღსრულების ღონისძიებები. მოვალისათვის წერილობითი შეტყობინებით გაგზავნის პარალელურად ხდება მოვალის ქონების მოძიება და მასზე ყადაღის რეგისტრაცია უფლებამოსილ მარეგისტრირებელ ორგანოში. აღსანიშნავია, რომ ამ პროცესის მნიშვნელოვანი ეტაპია მოძიებული უძრავი ქონების ინსპექტირება და მისი იდენტიფიცირება და მისი შეფასება უფლებამოსილი, კვალიფიციური პირის მიერ. და ბოლოს, უძრავი

³⁷ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები II წიგნი, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბ. 2015

³⁸ საქართველოს სააღსრულებო სისტემის მიმოხილვა ქართული სააღსრულებო სისტემა ეროვნულ და საერთაშორისო კონტექსტში იოს უითდეჰააგი (რედაქტორი) გვ.260

ქონების რეალიზაცია აუქციონზე სწორედ აღნიშნული აღწერა-დაყადაღების აქტის შედგენიდან 1 თვის ვადაში უნდა განხორცილდეს.

აუქციონის შესახებ, გარდამავალი უფლებებისა და აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის მოთხოვნის შემდეგ ეცნობება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მოთხოვნების მფლობელ პირებს, რომელთა ინფორმირება განმეორებით აუქციონის შესახებ აღარ ხდება. აღნიშნული ეტაპი მნიშვნელოვანია რამდენადაც, აუქციონი საჯაროდ ცხადდება სწორედ აღნიშნულ პირთა ინფორმირების შემდეგ. ინფორმირება გულისხმობს მათთვის წერილობითი შეტყობინების ჩაბარებას, რომელშიც განამრტებულია, თუ ვის ქონებაზე ინიშნება აუქციონი და ა.შ.³⁹ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლებების მქონე პირთა ინფორმირების შემდეგ ხდება აუქციონის შესახებ ტექსტის მომზადება, რომელშიც აღინიშნება უძრავი ქონების მონაცემები და მისი მახასიათებლების დეტალური აღწერა.

აღსანიშნავია, რომ სიტყვა „აუქციონი“ ლათინური სიტყვაა და მზარდს ნიშნავს. მსოფლიოში ის მრავლი საუკუნის წინ, ჯერ კიდევ რომის სამართლიდან იღებს სათავეს და ვალის დაფარვის მიზნით გამოიყენება. რაც შეეხება საქართველოს კანონმდებლობას, ტერმინი „აუქციონი“ როგორც აღსრულების ღონისძიება, 1999 წელს „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის ძალაში შესვლასთან ერთად გაჩნდა და საქართველოს საბჭოთა სოციალისტური რესპუბლიკის სამოქალაქო სამართლის საპროცესო კოდექსში გამოყენებული ტერმინი „საჯარო ვაჭრობა“ შეცვალა.⁴⁰

სააღსრულებო ბიუროს მიმართავს უშუალოდ კრედიტორი იპოთეკით დატვირთული საგნის იძულებითი აღსრულების მოთხოვნით და წარადგენს შესაბამის დოკუმენტებს. ესენია, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო

³⁹ საქართველოს სააღსრულებო სისტემის მიმოხილვა ქართული სააღსრულებო სისტემა ეროვნულ და საერთაშორისო კონტექსტში იოს უითდეჰააგი (რედაქტორი) გვ.261

⁴⁰ საქართველოს სააღსრულებო სისტემის მიმოხილვა ქართული სააღსრულებო სისტემა ეროვნულ და საერთაშორისო კონტექსტში იოს უითდეჰააგი (რედაქტორი) გვ.261

გადაწყვეტილება და მის საფუძველზე გაცემული სააღსრულებო ფურცელი, ან საარბიტრაჟო გადაწყვეტილება, რომლის ცნობა და აღსრულება განხორციელებულია კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ან ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცელი. აუცილებელია, რომ იძულებითი აღსრულების პროცესის ჩატარებამდე მოვალე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყოს იპოთეკის საგნის მესაკუთრედ. აუქციონზე გასატან ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის შემდეგ აღსრულების ეროვნული ბიურო საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით უზრუნველყოფს იძულებითი აუქციონის ჩატარებას. ამ შემთხვევაში იძულებითი აუქციონი ტარდება ქონებაზე ყადაღის გავრცელებიდან 1 თვის ვადაში.⁴¹

არსებული რეგულაციის თანახმად, იძულებითი აუქციონის საჯაროდ გამოცხადების დღიდან დაუშვებელია აუქციონის შეწყვეტა, შეჩერება, გადადება, ქონების ყადაღისაგან გათავისუფლება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც პროკურორი სისხლის სამართლის საქმესთან დაკავშირებით წარადგენს განკარგულებას ამ დასაბუთებულ წერილობით მოთხოვნას. აღნიშნულთან დაკავშირებით გადაწყვეტილებას იღებს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარე.

მიმაჩნია, რომ იძულებითი აღსრულების დროს კრედიტორების ინტერესები არ არის ბოლომდე დაცული, ვინაიდან იძულებით აუქციონის დროს არ ხდება იპოთეკარის მოთხოვნის ჯეროვნად დაკმაყოფილება. იძულებითი აუქციონის ჩანიშვნამდე კრედიტორი არაერთ პრობლემას აწყდება, განსაკუთრებით ეფექტურობის თვალსაზრისით. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი ვადები სააღსრულებო წარმოების მიზნებისთვის ზედმეტად დიდი და ცხადია აღსრულების განხორციელების თვალსაზრისით არაეფექტურია. როდესაც კრედიტორი ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირია, მოვალის უძრავ ქონებაზე აუქციონი ყადაღის

⁴¹ თ. შოთბე - სანივთო სამართალი, სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ. 2014 გვ.399

რეგისტრაციიდან 1 თვის ვადაში ინიშება, ხოლო როდესაც კრედიტორს საგადასახადო ორგანო წარმოადგენს 2 კვირის ვადაში. აღნიშნული რეგულაციიდან ნათლად ჩანს, რომ კანონმდებელი ცდილობს სახელმწიფო ორგანოების ინტერესები დააყენოს კერძო პირების ინტერესებზე წინ.

საინტერესოა უძრავ ქონებაზე იძულებით აუქციონის ჩატარების პროცედურა და წესები. პირველ აუქციონზე ქონების საწყისი ფასი შეადგენს ქონების შეფასების აქტში მითითებული საბაზრო ღირებულების 75%-ს. თუ პირველ აუქციონზე არ მოხდა ქონების რეალიზაცია, აღსრულების ეროვნული ბიურო პირველი აუქციონის დასრულებისთანავე ნიშნავს პირველ განმეორებით აუქციონს. პირველი განმეორებითი აუქციონი ინიშნება იმავე ფორმით, რა ფორმითაც გამოცხადდა პირველი აუქციონი, ხოლო პირველ განმეორებით აუქციონზე უძრავი ქონების საწყისი ფასი შეადგენს ქონების შეფასების აქტში მითითებული საბაზრო ღირებულების 50%-ს. ცხადია არსებობს რისკი, რომ პირველ განმეორებით აუქციონზეც არ მოხდეს უძრავი ქონების რეალიზაცია. ასეთ შემთხვევაში პირველი განმეორებითი აუქციონის დასრულების შემდეგ აღსრულების ეროვნული ბიურო აცხადებს მეორე განმეორებით აუქციონს. მეორე განმეორებით აუქციონი ცხადდება იმავე ფორმით, რა ფორმითაც გამოცხადდა პირველი აუქციონი, ხოლო ქონების საწყისი ფასი შეადგენს ნულ ლარს. მეორე განმეორებით აუქციონზე ასევე არსებობს რისკი იმისა, რომ ვერ მოხდეს კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილება, რადგან არ გაიყიდოს იპოთეკით დატვირთული ქონება, რომელიც არის ერთადერთი გარანტია კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების. როდესაც მეორე განმეორებით აუქციონზე არ იყიდება იპოთეკის საგანი, აღნიშნულ საგანი თავისუფლება კრედიტორის სასარგებლოდ დადებული ყადაღისაგან და ქონებაზე იმავე მოთხოვნასთან დაკავშირებით იმავე კრედიტორის სასარგებლოდ იძულებითი აღსრულება აღარ განხორციელდება. აღნიშნული ქონება უბრუნდება მოვალეს, გარდა ერთი გამონაკლისისა, როდესაც აღნიშნულ ქონებაზე გავრცელებულია

სხვა კრედიტორის სასარგებლოდ ყადაღა და ეს კრედიტორი შემდგომ რიგშია, ასეთ დროს აღმასრულებელი გააგრძელებს საქმის წარმოებას ასეთი კრედიტორის სასარგებლოდ.

მოქმედი რეგულაციებიდან გამომდინარე, კანონმდებლო კრედიტორს არ აძლევს უფლებას დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა, თუ პირდაპირ არ არის აღნიშნული იპოთეკის ხელშეკრულებაში, რომ იძულებითი აღსრულება მიექცეს მოვალის სხვა უძრავ-მოდრავ ქონებაზე მას შემდეგ რაც ვერ მოხდება კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილება იპოთეკის საგნის რეალიზაციის გზით. მიმაჩნია, რომ ამ შემთხვევაში კრედიტორს უნდა ჰქონდეს უფლება მოვალის სხვა ქონებიდან დაიკმაყოფილოს მისი მოთხოვნა. ამასთან, საინტერესოა რეგულაცია რომლის თანახმად, როდესაც სააღსრულებო წარმოების დროს კრედიტორად გვევლინება სახელმწიფო ორგანო და აუქციონი ხორციელდება მოვალის უძრავი ქონებაზე, თუ ეს ქონება არ გაიყიდება არცერთ აუქციონზე ავტომატურად გადადის სახელმწიფოს საკუთრებაში.

ამასთან, თუ ქონების საბაზრო ღირებულება 5000 ლარზე ნაკლებია, კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ტარდება მხოლოდ ერთი აუქციონი, რომელზეც ქონების საწყისი ფასი შეადგენს ნულ ლარს. იმ შემთხვევაში, როდესაც ასეთი წესით ჩატარებულ აუქციონზე არ გამოვლინდა გამარჯვებული პირი,⁴² აღნიშნული საგანი თავისუფლება კრედიტორის სასარგებლოდ დადებული ყადაღისაგან და ამ ქონებაზე იმავე მოთხოვნასთან დაკავშირებით, იმავე კრედიტორის სასარგებლოდ სააღსრულებო წარმოება აღარ განხორციელდება. ასეთ დროს, ქონება უბრუნდება მოვალეს, გარდა ერთი გამონაკლისისა, როდესაც აღნიშნულ ქონებაზე გავრცელებულია სხვა კრედიტორის სასარგებლოდ ყადაღა და ეს კრედიტორი შემდგომ რიგშია, ასეთ დროს აღმასრულებელი გააგრძელებს საქმის წარმოებას რიგში მდგომი კრედიტორის სასარგებლოდ.

⁴² <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/1193802>

აუქციონში გამარჯვებულმა პირმა ქონების ფასი სრულად უნდა გადაიხადოს აუქციონის დასრულებიდან 10 კალენდარული დღის ვადაში. აუქციონის გამარჯვებული პირის მიერ ქონების ფასის სრულად გადახდის შემდეგ, აღსრულების ეროვნული ბიურო გამოსცემს განკარგულებას აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესახებ, რომლის საფუძველზეც აუქციონში გამარჯვებული პირი უფლებამოსილია საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდეს უძრავი ქონების მესაკუთრედ. სააღსრულებო განკარგულება მოიცავს ინფორმაციას, თუ რა სამართლებრივი მდგომარეობით იძენს აუქციონში გამარჯვებული პირი უძრავ ქონებას.⁴³ საინტერესოა თანხის განაწილების წესი, კერძოდ, იპოთეკის საგნის რელიზაციიდან მიღებული თანხით ჯერ დაიფარება აუქციონის ჩატარებასთან დაკავშირებული ხარჯები, ხოლო დანარჩენი თანხა გადაეცემა იმ იპოთეკარს, რომლის სასრებლოდაც მიმდინარეობდა იძულებით აუქციონი. ყველა მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემდეგ დარჩენილი თანხა უბრუნდება მოვალეს ან მას ედება ყადაღა სხვა კრედიტორის სასარგებლოდ.

4.4 იძულებითი იპოთეკა

როგორც უკვე ავლინებთ, უძრავ ქონებაზე აღსრულება ხდება იძულებითი იპოთეკის რეგისტრაციით, იძულებითი აუქციონით ან სეკვესტრით. „იძულებითობა“ გამოიხატება იმაში, რომ მისი დარეგისტრირება საჯარო რეესტრში ხდება მხოლოდ კრედიტორის განცხადების საფუძველზე აღსრულების მიზნებისთვის. აქედან გამომდინარე, იგი არ იგივდება ჩვეულებრივ იპოთეკასთან, ვინაიდან იპოთეკა წამოიშობა მხარეთა ორმხრივი ნების თანხვედრის შემდეგ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით.⁴⁴

⁴³ თ. შოთბე - სანივთო სამართალი, სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ. 2014 გვ.400

⁴⁴ საქართველოს სააღსრულებო სისტემის მიმოხილვა ქართული სააღსრულებო სისტემა ეროვნულ და საერთაშორისო კონტექსტში იოს უითდეჰააგი (რედაქტორი) გვ.257

იძულებითი იპოთეკა არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილების ერთ-ერთი საშუალებაა. მისი წარმოშობა უკავშირდება არა მხარეთა შეთანხმებას, არამედ კრედიტორსა და მოვალეს შორის არსებულ შეუსრულებელ ვალდებულებას, რომლიდან წარმოშობილი მოთხოვნა სახელშეკრულებო ურთიერთობის დასაწყისში არ ყოფილა უზრუნველყოფილი იპოთეკით.

იძულებითი იპოთეკის საფუძველზე მოთხოვნის დაკმაყოფილების პროცესს მთლიანად კრედიტორი წარმართავს. მათ შორის, მასზეა დამოკიდებული მოვალის საკუთრებაში არსებულ რომელ უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდება იძულებითი იპოთეკა. იძულებითი იპოთეკის წარმოშობამდე კრედიტორმა უნდა მოიპოვოს ძირითადი ვალდებულების შეუსრულებლობის დამადასტურებელი მტკიცებულება, კერძოდ სასამართლო გადაწყვეტილება, რომელიც არის საჯარო რეესტრში იპოთეკის უფლების წარმოშობის საფუძველი. ამ შემთხვევაში საჯარო რეესტრში არ მიეთითება, რომ განხორციელდა იძულებითი იპოთეკის რეგისტრაცია.⁴⁵

სახეზეა თუ არა იძულებითი იპოთეკა მესამე პირებისთვის ცნობილი ხდება უფლების დამდგენი დოკუმენტის სახეობიდან, როგორც წესი იძულებითი იპოთეკის წარმოშობას საფუძვლად უდევს სასამართლოს გადაწყვეტილება ან/და სააღსრულებო ფურცელი. ამასთან, თუ აღსასრულებელი გადაწყვეტილების მეშვეობით სააღსრულებო საბუთი უქმდება ან აღსრულება დაუშვებლად ცხადდება, მაშინ იძულებითი იპოთეკა გადადის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეზე. აღნიშნული ვრცელდება იმ შემთხვევებზეც, როცა მოვალე აკმაყოფილებს კრედიტორს. ამ შემთხვევაში მესაკუთრე და იპოთეკარი ერთი და იგივე პირი ხდება.⁴⁶

⁴⁵ თ. შოთბე - სანივთო სამართალი, სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ. 2014 გვ.398

⁴⁶ თ. შოთბე - სანივთო სამართალი, სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ. 2014 გვ.398

იძულებითი იპოთეკის საკითხს დეტალურად არეგულირებს „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონი 64-ე და 66-ე მუხლები. იძულებითი იპოთეკა, როგორც ზემოთ აღნიშნა წარმოიშობა რეგისტრაციით. უძრავი ქონება, ასევე, წარმოადგენს იძულებითი იპოთეკის რეგისტრაციის ხარჯების გარანტიას, რომელიც მოვალეს ეკისრება. ამასთან, იძულებითი იპოთეკით შეიძლება დაიტვირთოს მოვალის რამდენიმე უძრავი ქონება. თუ იძულებითი იპოთეკით იტვირთება მოვალის საკუთრებაში არსებული რამდენიმე ქონება, მაშინ მოთხოვნის თანხა უნდა განაწილდეს შესაბამის უძრავ ქონებაზე. განაწილების მოცულობას განსაზღვრავს კრედიტორი.⁴⁷

4.5 ნივთის იძულებითი მართვა (სეკვესტრი)

სეკვესტრი ანუ იძულებითი მართვა მოვალის იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების სამართავად გადაცემას ნიშნავს სასამართლოს მიერ დანიშნული მმართველისთვის, რომელიც შეიძლება იყოს თავად მესაკუთრე ან სხვა პირი. იძულებითი მართვის საკითხები რეგულირებულია „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 78-82-ე მუხლებითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 310-ე მუხლით.

„სააღსრულებო წარმოების შესახებ“ საქართველოს კანონის 78-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად იძულებითი აღსრულების ყველა ეტაპზე, კრედიტორის მოთხოვნის საფუძველზე აღნიშნული კანონით დადგენილი წესით, აღსრულებას დაქვემდებარებული მოვალის კუთვნილი ქონება იძულებით სამართავად შეიძლება გადაეცეს სასამართლოს მიერ დანიშნულ მმართველს, მაგრამ თუ საქმე აღსრულების ეროვნული ბიუროს წარმოებაშია - აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ დანიშნულ მმართველს, ან თვით მესაკუთრეს. ჩემი აზრით, აღნიშნულ ნორმაში უნდა შევიდეს ცვლილება და

⁴⁷ საქართველოს სააღსრულებო სისტემის მიმოხილვა ქართული სააღსრულებო სისტემა ეროვნულ და საერთაშორისო კონტექსტში იოს უითდეჰააგი (რედაქტორი) გვ.258

მოვალეს, როგორც კრედიტორს უნდა მიეცეს უფლება მიმართოს სასამართლოს განცხადებით, რომ შეძლოს იპოთეკით უზრუნველყოფილი ნივთის მართვა. აღნიშნული ცვლილებით შესაძლებელია სეკვესტრის ინსტიტუტის განვითარება და უფრო მასობრივად მისი დამკვიდრება სამართლებრივ ურთიერთობებში.

სეკვესტრი იძულებითი აღსრულების ერთ-ერთი სახეს განეკუთვნება. მისი მიზანია ვალდებულების შეძლებისდაგვარად მცირე დროში შესრულება მოვალის საკუთრებაში არსებული ქონების სამეურნეო დანიშნულებით გამოყენებით, მიღებული შემოსავლების ხარჯზე, რითაც, მოვალის ინტერესებიდან გამომდინარე, თავიდან იქნება აცილებული ქონების აუქციონის წესით რეალიზაცია. მაგრამ პრაქტიკიდან გამომდინარე, ცალსახაა რომ სეკვესტრის ინსტიტუტი არ არის მოთხოვნადი.

ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 310-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, გადაწყვეტილების მიღებამდე სასამართლომ უნდა მოუსმინოს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ პირებს, რომელთა უფლებებიც შეიძლება შეილახოს იძულებითი მართვით. აღნიშნული განპირობებულია იმით, რომ სასამართლომ გადაწყვეტილება მიიღოს საკითხის ყოველმხრივ შესწავლის და ყველა დაინტერესებული პირის მოსმენის შემდეგ, რომ არ დაირღვას რომელიმე პირის კანონიერი ინტერესი და უფლება. იძულებითი მართვის გაუქმების შესახებ სასამართლო იღებს გადაწყვეტილებას მმართველის ან/და აღმასრულებლის მიმართვის შემთხვევაში.

„სააღსრულებო წარმოების შესახებ“ საქართველოს კანონის 78-ე მუხლის მე-5 პუნქტის მიხედვით, იძულებითი მართვის დროს გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 310-ე მუხლის ნორმები. აღნიშნული მუხლის ნორმები ადგენს იპოთეკის საგნის იძულებითი მართვის (სეკვესტრის) დადგენისა და წარმოების წესებს. მათი მიზანია იპოთეკის საგნის აუქციონზე იძულებით გაყიდვის ალტერნატივის შექმნა, იმისათვის რომ იპოთეკარის მოთხოვნა

დაიფაროს არა იპოთეკის საგნის გაყიდვის გზით, არამედ იძულებითი მართვის შედეგად ამონაგები თანხით.⁴⁸

როგორც ზემოთ აღინიშნა, იპოთეკის საგნის იძულებითი მართვა (სეკვესტრი) ხორციელდება სასამართლოს მიერ დანიშნული მმართველის მიერ, რომელიც შეიძლება იყოს თავად იპოთეკარი, ხოლო თუ სეკვესტრი ხორციელდება აღსრულების ეროვნული ბიუროს წარმომებაში არსებული იძულებითი აღსრულების ფარგლებში, აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ დანიშნული მმართველი ან იპოთეკის საგნის მესაკუთრე. მმართველი არ შეიძლება იყოს გადაწყვეტილების გამომტანი სასამართლოს წევრი ან ამ გადაწყვეტილების მიმღების ახლო ნათესავი. ამასთან, მმართველად კრედიტორის დანიშვნისათვის საჭიროა მისი თანხმობა. იძულებითი მართვის შედეგად მმართველი იღებს ნივთისაგან ნაყოფს და განაწილებს გეგმის საფუძველზე, რომელსაც ადგენს თვითონ და ამტკიცებს სასამართლო, ანაწილებს მას წლის ბოლოს ყველა დანახარჯის გამოკლებით, რომელთაც მიეკუთვნება ასევე მართვის ხარჯები. იძულებითი მართვისას ამოღებული თანხები შეტანილი უნდა იქნეს აღსრულების ეროვნული ბიუროს სადეპოზიტო ანგარიშზე, რის შესახებაც მმართველი აცნობებს აღმასრულებელს. მმართველი პასუხს აგებს ყველა ვალდებულებისთვის, რომელიც მას აქვს ყველა მონაწილე მხარის მიმართ. ის ვალდებულია ნახევარ წელიწადში ერთხელ და მმართველობის დასასრულს წარადგინოს ანგარიში. მმართველის ანგარიში წარედგინება აღსრულების ეროვნულ ბიუროს, რომელიც თავის მხრივ, მას წარუდგენს კრედიტორსა და მოვალეს.⁴⁹

გერმანიაში უზრუნველყოფის საგნის იძულებითი მართვით კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების საკითხს აწესრიგებს „ქონების იძულებითი რეალიზაციისა და იძულებითი მართვის შესახებ“ კანონი. კრედიტორს

⁴⁸ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები II წიგნი, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბ. 2015

⁴⁹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები II წიგნი, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბ. 2015

უზრუნველყოფის საგნის იძულებითი მართვა შესაძლებლობას აძლევს, მისი რიგითობის გათვალისწინებით, მოახდინოს მოთხოვნის დაკმაყოფილება, მიწის ნაკვეთის იძულებითი მართვა ხორციელდება სასამართლოს მიერ დანიშნული პირის მიერ, აღნიშნული კანონის 150-150^b მუხლების თანახმად. ქონება იძულებითი მართვის მიზნით შესაძლებელია გადაეცეს მოვალესაც, რომელსაც აქვს შესაძლებლობა განახორციელოს ყველა მოქმედება ქონების უფლებრივად დატვირთვისა და გასხვისების გარდა.⁵⁰

მმართველი და აღმასრულებელი ვალდებულები არიან, აცნობონ სასამართლოს, ხოლო თუ იძულებითი მართვის გამოყენების შესახებ გადაწყვეტილება მიღებულია აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ - აღსრულების ეროვნული ბიუროს, კრედიტორთა მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე. ასეთ შემთხვევაში სასამართლო/აღსრულების ეროვნული ბიურო იღებს გადაწყვეტილებას იძულებითი მართვის შეწყვეტის შესახებ. იძულებითი მართვა ასევე უნდა გაუქმდეს, როდესაც კრედიტორი დაკმაყოფილებულია ან აშკარაა, რომ მართვის გზით კრედიტორის დაკმაყოფილება ვერ მოხერხდება. იძულებითი მართვის გამოყენება დაუშვებელია, თუ მოვალე ამის წინააღმდეგია, ან თუ ის არ უზრუნველყოფს იმ პირობების შექმნას, რომლებიც აუცილებელია იძულებითი მართვის ნორმალურ პირობებში განსახორციელებლად. იძულებითი მართვა წყდება და აღსრულება ზოგადი წესის შესაბამისად გრძელდება, თუ იძულებითი მართვის შედეგად არ დაიფარა ვალდებულება და ამავდროულად არ არსებობს იძულებითი მართვის ვადის გაგრძელების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი, ასევე თუ დაირღვა იძულებითი მართვის პირობები (გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც შესაძლებელია დარღვევის მცირე დროში, იძულებითი მართვის შეწყვეტის საკითხის გადაწყვეტილებამდე აღმოფხვრა). აგრეთვე, თუ იძულებითი მართვის პერიოდში გამოვლინდა სხვა

⁵⁰ საქართველოს სააღსრულებო სისტემის მიმოხილვა ქართული სააღსრულებო სისტემა ეროვნულ და საერთაშორისო კონტექსტში იოს უითდეჰააგი (რედაქტორი) გვ.232

გარემოება, რომელიც სამართლებრივი ან ფაქტობრივი თვალსაზრისით გამორიცხავს იძულებითი მართვის გამოყენებას.⁵¹

შეიძლება ითქვას, რომ სეკვესტრი კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ხელსაყრელ ფორმად მიიჩნევა, რომელიც იძლევა შესაძლებლობას, მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს ბრუნვაუნარიანი უძრავი ქონების ქირიდან ან იჯარიდან მიღებული შემოსავლებით. შესაძლებელია ხშირ შემთხვევაში იძულებითი მართვა, როგორც უძრავ ქონებაზე აღსრულების ერთ-ერთი სახე, უფრო მეტად ეფექტურ მექანიზმად მოგვევლინოს ვიდრე იძულებითი აუქციონი. მიუხედავად იმისა, რომ სეკვესტრი შეიძლება დროის უფრო დიდ მონაკვეთში გრძელდებოდეს, ის უფრო მეტად იცავს მესაკუთრის/მოვალის უფლებას, ვიდრე აუქციონი. საკანონმდებლო დონეზე არსებული ხარვეზების გამოსწორება ხელს შეუწყობს ინსტიტუტის პოპულარიზაციას, ნაკლები იქნება იძულების წესით ქონების გასხვისებისა და შემდგომ გამოსახლების შემთხვევები, რაც სააღსრულებო დაწესებულებას ლიბერალურ სუბიექტად აქცევს.⁵²

⁵¹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები II წიგნი, სანივთო (ქონებრივი) სამართალი, თბ. 2015

⁵² საქართველოს სააღსრულებო სისტემის მიმოხილვა ქართული სააღსრულებო სისტემა ეროვნულ და საერთაშორისო კონტექსტში იოს უითდეჰააგი (რედაქტორი) გვ.260

სასამართლო პრაქტიკის ანალიზი და პრაქტიკული რეკომენდაციები

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ მნიშვნელოვანი განმარტება გააკეთა იპოთეკის უზრუნველყოფის მოთხოვნის ფარგლებთან დაკავშირებით. (Nას-285-269-2011). აღნიშნული საქმის მიხედვით, გასაჩივრებული იყო განჩინება, რომელიც ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მიერ 2011 წლის 5 იანვარს იყო გამოტანილი. კასატორის (მოპასუხე) ო. ა-ის მოთხოვნას წარმოადგენდა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საქმის დაბრუნება იმავე სასამართლოსათვის ხელახლა განსახილველად. დავის საგანს წარმოადგენდა სესხის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება იპოთეკის საგნის რეალიზაცია.

აღნიშნული საქმის აღწერილობითი ნაწილით ირკვევა, რომ ა. ნ-ემ სარჩელი აღძრა სასამართლოში ო. ა-ის მიმართ სამოქალაქო კოდექსის 301- ე, 361-ე, მე-400 და 623-ე მუხლების საფუძველზე სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით მიღებული ძირითადი თანხის - 8500 აშშ დოლარის, ამ თანხის დაბრუნების ვადის გადაცილების ყოველი დღისათვის ძირითადი თანხის 0.1%-ის, ასევე სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის მოთხოვნით შემდეგ გარემოებათა გამო:

2007 წლის 30 მარტს 6 თვის ვადით მხარეთა შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების თანახმად, მოსარჩელემ მოპასუხეს გადასცა 8500 აშშ დოლარი სარგებლის გარეშე. ვალდებულების შესრულების ვადა ამოიწურა 2007 წლის 30 სექტემბერს, თუმცა, მოპასუხეს ნაკისრი ვალდებულება არ შეუსრულებია, რის გამოც, მხარეთა შეთანხმებით, 2008 წლის 22 მაისს გაგრძელდა ხელშეკრულების მოქმედების ვადა ამავე წლის 10 ივნისამდე. მოპასუხე ო.ა-ი სესხის თანხას ნებაყოფლობით არ აბრუნებს.

მოპასუხემ სარჩელი ნაწილობრივ, 5000 აშშ დოლარის დაკისრების ნაწილში ცნო და განმარტა შემდეგი: სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაში სესხის

თანხად მითითებულია 8500 აშშ დოლარი. ო.ა-ს გადაეცა მხოლოდ 5000 აშშ დოლარი, 700 აშშ დოლარი კი ხელშეკრულების გაფორმებისათვის იყო საჭირო. მხარეები ზეპირად შეთანხმდნენ სარგებელზეც, კერძოდ, მოპასუხეს ყოველთვიურად უნდა გადაეხადა 5700 აშშ დოლარის 8%. აღნიშნული პირობა მოსარჩელის მოთხოვნით არ აისახა ხელშეკრულებაში. მოპასუხეს ნასესხები თანხიდან 800 აშშ დოლარი გადახდილი აქვს.

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 3 აგვისტოს გადაწყვეტილებით ა. ნ- ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, ო. ა-ს ა. ნ-ის სასარგებლოდ დაეკისრა ძირითადი თანხის - 8500 აშშ დოლარის გადახდა, 2007 წლის 30 სექტემბრიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე პირგასამტეხლო ძირითადი თანხის - 8500 აშშ დოლარის 0,1% და სასამართლო ხარჯები. თანხის გადაუხდელობის შემთხვევაში დადგინდა დაკისრებული თანხების ანაზღაურება ქუთაისში მდებარე იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის გზით.

აღნიშნული გადაწყვეტილება ო-მ ძირითადი თანხისა და პირგასამტეხლოს ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა და მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ ო. ა-ის სააპელაციო საჩივარი არ დააკმაყოფილა და აღნიშნული დაასაბუთა: სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი გარემოება იმის შესახებ, რომ მხარეებს შორის 2007 წლის 30 მარტს გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რის საფუძველზეც ა. ნ-ემ ო. ა-ს ასესხა 8500 აშშ დოლარი 6 თვის ვადით პროცენტის დაურიცხავად. თანხა უნდა დაბრუნებულიყო 2007 წლის 30 სექტემბრამდე. თანხის დროულად დაუბრუნებლობის შემთხვევაში მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მოპასუხეს უნდა გადაეხადა პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 0,1%-ის ოდენობით. სესხის ხელშეკრულების უზრუნველყოფის მიზნით 2007 წლის 30 მარტის ხელშეკრულებით იპოთეკით დაიტვირთა ქ.ქუთაისში მდებარე ო. ა-ის საკუთრებაში არსებული ქონება. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ო. ა-

ს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება არ შეუსრულებია. 2008 წლის 22 მაისს ო.ა-მა წერილობით იკისრა ვალდებულება, 10 ივნისამდე დაებრუნებინა ნასესხები თანხა. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამართლებრივი შეფასება და ჩათვალა, რომ საქალაქო სასამართლომ სწორად იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 623-ე, 624-ე, 361-ე, 417-ე და 418-ე მუხლებით, ასევე სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილით და სწორად დაადგინა ო.ა-ის ვალდებულება სესხისა და პირგასამტეხლოს დაბრუნებაზე, ასევე სწორად ჩათვალა, რომ მოპასუხემ შესაგებელში მითითებული გარემოება ვერ დაადასტურა. პალატის მითითებით, საქმეში მტკიცებულებათა არარსებობის გამო, ო.ა-ი ვერ ასაბუთებს, რომ ნასესხები თანხა შეადგენდა არა 8500, არამედ – 5000 ან 5700 აშშ დოლარს და მას ვალდებულება ნაწილობრივ შესრულებული აქვს. სასამართლოს მითითებით, საჯარო რეესტრის მონაცემებითაც დასტურდება აპელანტის ვალის ოდენობა, იგი შეადგენს 8500 აშშ დოლარს და არა უფრო ნაკლებს. სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილით და განმარტა, რომ რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა, აღნიშნული ჩანაწერის უზუსტობა ო.ა-მა ვერ დაამტკიცა, რაც სააპელაციო საჩივრის უსაფუძვლოდ მიჩნევის წინაპირობაა.

ამის შემდეგ სააპელაციო სასამართლომ განჩინაბა საკასაციო წესით გაასაჩივრა ო. ა.-მა და მოითხოვ გასაჩივრებული განჩინებუს გაუქმება და საქმის იმავე სასამართლოსთვის დაბრუნება ხელახლა განსახილველად ან საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება, რომლითაც დაკმაყოფილდა სააპელაციო მოთხოვნა. ო.ა-ს განამრტებით სააპელაციო სასამართლომ არასწორად იმსჯელა და განმარტა სამოქალაქო კოდექსის ზ/აღნიშნული ნორმები და მისი მითითებით სასამართლომ არ იხელმძღვანელა სამოქალაქო კოდექსის 286-ე და 289-ე

მუხლებით, ამდენად, არსებობს საკასაციო საჩივრის დასაშვებად ცნობის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის “ა”, “ბ” და “გ” ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული წინაპირობები.

სამოტივაციო ნაწილის მიხედვით საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების, მხარის საკასაციო პრეტენზიის მართებულობისა და გასაჩივრებული განჩინების იურიდიული დასაბუთების შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ ო. ა-ის საკასაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო: სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ: ა) კანონის მითითებულ დარღვევას არა აქვს ადგილი; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა; გ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას. საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია. საკასაციო სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე იმ გარემოებებზე, რომლებიც საფუძვლად დაედო სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას.

საკასაციო განაცხადს იმის თაობაზე, რომ იპოთეკით დატვირთული ნივთის რეალიზაცია უნდა განხორციელდეს იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც არის უზრუნველყოფილი მოთხოვნა, საკასაციო პალატა განმარტავს შემდეგს: საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 3 აგვისტოს განჩინება, რომლითაც ო. ა-ს ა. ნ-ის სასარგებლოდ დაეკისრა სესხის ძირითადი თანხის – 8500 აშშ დოლარის, 2007 წლის 30 სექტემბრიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე პირგასამტეხლოს – ძირითადი თანხის 0,1%-ის

გადახდა, ხოლო თანხის გადაუხდელობის შემთხვევაში მისი ანაზღაურების წესად განისაზღვრა იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაცია, ო.ა-მა სააპელაციო წესით გაასაჩივრა თანხის – 8500 აშშ დოლარისა და პირგასამტეხლოს დაკისრების ნაწილში (იხ. ს.ფ.77). ამდენად, ვალდებულების იპოთეკის საგნის რეალიზაციის გზით შესრულების ნაწილში საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 264-ე მუხლის პირველი ნაწილის “ზ” ქვეპუნქტის საფუძველზე კანონიერ ძალაში შევიდა და მხარეს აღარ შეუძლია სადავოდ გახადოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილი გარემოებები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო განაცხადი იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის ნაწილში დაუშვებელია და განუხილველად უნდა დარჩეს.

საკასაციო სასამართლო თვლის, რომ ო.ა-ს უნდა დაუბრუნდეს ა-790-11 განცხადებაზე დართული მასალები 15 ფურცლად. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 104-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლო არ მიიღებს, არ გამოითხოვს ან საქმიდან ამოიღებს მტკიცებულებებს, რომლებსაც საქმისათვის მნიშვნელობა არ აქვთ. საკასაციო პალატა თვლის, რომ კასატორის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები სასამართლოს მიერ ვერ იქნება გაზიარებული მიუხედავად იმისა, მხარეს ობიექტურად ჰქონდა თუ არა შესაძლებლობა სასამართლოსათვის მანამდე წარმოედგინა ისინი. აღნიშნული გარემოება შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ო. ა-ის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო.

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 441-ემუხლით და დაადგინა რომ ო. ა-ის საკასაციო საჩივარი იპოთეკით დატვირთული ნივთის რეალიზაციის ნაწილში დარჩეს განუხილველად. დანარჩენ ნაწილში ო.ა-ის საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს; უცვლელად დარჩეს მოცემულ საქმეზე ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო

საქმეთა პალატის 2011 წლის იანვრის განჩინება და ო. ა-ს დაუბრუნდეს ა-790-11 განცხადებაზე დართული მტკიცებულებები 15 ფურცლად.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განმარტების თანახმად: საყურადღებოა იპოთეკის წარმოშობისა და ძალაში შესვლის საკითხი. იპოთეკის ლეგიტიმურობა განისაზღვრება საჯარო რეესტრში ამ უფლების რეგისტრაციით. ამასთან, განსხვავებით ძველი რედაქციის იმპერატიული დათქმისაგან, მხარეთა შეთანხმებაზეა 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 მესაკუთრისათვის, ასევე მესამე პირებისათვის, რომლებთან 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 თანამდევი მოთხოვნები, ისეთი როგორცაა მაგალითად ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულების გამო ზიანის ანაზღაურება არ შეიძლება დაკმაყოფილდეს იპოთეკიდან, თუ მხარეებმა წინასწარ განსაზღვრეს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობა და იპოთეკის შინაარსი ამგვარ

დათქმას არ ითვალისწინებდა. რაც შეეხება იპოთეკით დატვირთული უძრავის ნივთის რეალიზაციის შედეგად მიღებული შემოსავლების მიქცევას სხვა ხარჯებზე, როგორცაა აღსრულებისა და სასამართლო ხარჯები, ამაზე პასუხს იძლევა სამოქალაქო კოდექსის 308-ე მუხლი, რომლის მიხედვითაც, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციის შედეგად მიღებული შემოსავლიდან მოთხოვნები უნდა დაიფაროს შემდეგი რიგითობით: პირველ რიგში ხარჯები, ხოლო შემდეგ კრედიტორის მოთხოვნა სრული ოდენობით. თუ ამონაგები თანხით სრულად არ იფარება ხარჯები, განსხვავების გადახდის ვალდებულება ეკისრება კრედიტორს. მოცემული ნორმის ანალიზიდან ცალსახად შეიძლება დავასკვნათ, რომ იპოთეკის საგნის რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავლიდან მოთხოვნები იფარება სასამართლო და სააღსრულებო ხარჯების დაფარვის შემდეგ, ხოლო თუ მხარეებმა გარიგებაში მიუთითეს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობა, მოთხოვნა იფარება მხოლოდ ამ ოდენობის გათვალისწინებით.⁵³

⁵³ <http://www.supremecourt.ge/ganmartebebi/> - საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტება, საქმე: (ნას-285-269-2011)

დასკვნა

დასკვნის სახით შეიძლება ითქვას, რომ დღეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი და „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული რეგულაციები და მექანიზმები არც თუ ისე ეფექტურია, მიუხედავად იმისა, რომ საქართველო მჭიდროდ თანამშრომლობს სხვადასხვა ქვეყნებთან, იმ მიზნით, რომ უფრო მოქნილი და ეფექტური გახდოს სანივთო სამართალი ინსტიტუტის განვითარების კუთხით. წინამდებარე ნაშრომში აღინიშნა, რომ მოქმედ კანონმდებლობაში ხშირად ვხვდებით ხარვეზებს, რომლებიც არაერთ კითხვას და გაურკვევლობას ბადებს კრედიტორის მიერ მოთხოვნის დაკმაყოფილების თვალსაზრისით. წლების განმავლობაში განხორციელებულმა საკანონმდებლო ცვლილებებმა ვერ შეძლო საკანონმდებლო რეგულაციების სრულფასოვნად დახვეწა და სრულყოფა პრაქტიკული თვალსაზრისით.

ხშირია შემთხვევები, როდესაც კონკრეტული დავის თაობაზე სამივე ინსტანციის სასამართლოს სხვადასხვა გადაწყვეტილება გამოაქვს და შესაბამისად საკანონმდებლო ნორმებსაც სხვადასხვაგვარად განამარტავს. სააკუელაციო სასამართლო იპოთეკასთან მიმართებით განმარტავს, რომ მოთხოვნის უზრუნველყოფისას აუცილებელია მოვალისა და კრედიტორის უფლებები თანაბრად დაცული იყოს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ძალაში შესვლიდან დღემდე იპოთეკის ინსტიტუტმა მნიშვნელოვანი და ძირეული ტრანსფორმაცია განიცადა, მაგრამ როგორც საქართველოში, ასევე სხვა ქვეყნებში არსებობს მნიშვნელოვანი სამართლებრივი პრობლემები. შესაბამისად რეკომენდირებულია შემუშავდეს იპოთეკის უზრუნველყოფის საიმედო ფორმა, ყველა მხარისა და მონაწილე პირის ინტერესების უზრუნველსაყოფად, რომელიც მაქსიმალურად შეესაბამება დღეს არსებულ საბაზრო ეკონომიკას.

სამაგისტრო ნაშრომის კვლევის ძირითადი მიზანს წარმოადგენს იპოთეკარის მოთხოვნის დაკმაყოფილების საშუალებების ანალიზი. აღნიშნული საკითხი დღესდღობით კვლავ აქტუალურია, ვინაიდან რეკომენდაციები და პრაქტიკული გამოცდილება რომელიც წლების განმავლობაში დაგროვდა ან ნაწილობრივ ან საერთოდ არ არის გათვალისწინებული.

სამაგისტრო ნაშრომში - „იპოთეკარის მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი გზები“ - პრობლემატიკის შესწავლისა და კვლევის შედეგების საფუძველზე დღეს მოქმედე საქართველოს კანონმდებლობაში უზრუნველყოფის ინსტიტუტის სრულყოფისა და მარეგულირებელ კანონმდებლობაში არსებული ხარვეზებისა და ბუნდოვანების აღმოფხვრის მიზნით ვფიქრობ უნდა შევიდეს გარკვეული სახის ცვლილებები და გათვალისწინებული იყოს აღნიშნული:

სამაგისტრო ნაშრომში აღინიშნა რომ უძრავი ნივთის ცნების მიმართ არაერთგვაროვანი მიდგომაა. შესაბამისად ვფიქრობ მიზანშეწონილია ზუსტად მოხდეს მითითება, თუ რა კატეგორიის უძრავი ნივთი შეიძლება წარმოადგენდეს იპოთეკის ობიექტს. მიმაჩნია, რომ ერთმანეთისგან უნდა გაიმიჯნოს უძრავი ქონება, როგორც სამართლებრივი ობიექტი და როგორც სარეგისტრაციო ერთეული, რომელზეც წარმოიშობა საჯარო რეესტრში სანივთო უფლებები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსითა და „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით სეკვესტრის ინსტიტუტი განიხილება, როგორც მოვალის უძრავი ქონების მართვის ღონისძიება. დღეს მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით (სეკვესტრის) მოვალის ქონების იძულებითი მართვის ღონისძიების გამოყენებისთვის მხოლოდ კრედიტორს აქვს მინიჭებული უფლება მიმართოს სასამართლოს. „სააღსრულებო წარმოების შესახებ“ საქართველოს კანონის 78-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად იძულებით აღსრულების ყველა ეტაპზე, კრედიტორის მოთხოვნის საფუძველზე აღნიშნული კანონით დადგენილი წესით, აღსრულებას დაქვემდებარებული

მოვალის კუთვნილი ქონება იძულებით სამართავად შეიძლება გადაეცეს სასამართლოს მიერ დანიშნულ მმართველს, მაგრამ თუ საქმე აღსრულების ეროვნული ბიუროს წარმოებაშია - აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ დანიშნულ მმართველს, ან თვით მესაკუთრეს. ვფიქრობ, მიზანშეწონილია აღნიშნული ინსტიტუტი ნაწილობრივ გათავისუფლდეს იძულებითი ელემენტებისგან და მოვალეს მიენიჭოს უფლება მიმართოს სასამართლოს განცხადებით იპოთეკით უზრუნველყოფილი ნივთის იძულებითი მართვის მოთხოვნის უფლებით. გარდა იმისა, რომ ეს იქნება დღევანდელი კანონმდებლობისთვის ინოვაცია, ვფიქრობ რომ იპოთეკარის და მოვალის უფლებები იქნება თანაბრად დაცული. მოვალე შეძლებს შეინარჩუნოს ხშირ შემთხვევაში მისი ერთადერთი უძრავი ქონება და ამავედროულად დააკმაყოფილოს კრედიტორის მოთხოვნა. ამ მხრივ საინტერესოა, რომ გერმანიის სამართალი ცალკე კანონმდებლობით აწესრიგებს სეკვესტრის ინსტიტუტს, შესაბამისად, სასურველი იქნება თუ გავითვალისწინებთ გერმანიის გამოცდილებას.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, გარკვეული სახის პრობლემებსა და აზრთა სხვადასხვაობას ვაწყდებით ნოტარიუსის მიერ გაცემულ სააღსრულებო ფურცელთან დაკავშირებით. ზოგიერთი ცივილისტის აზრით, ნოტარიუსს არ უნდა აძლევდეს კანონმდებლობა სააღსრულებო ფურცლის გაცემის უფლებას, ხოლო ზოგიერთის აზრით კი ნოტარიუსებს სააღსრულებო ფურცლის გაცემა უნდა შეეძლოთ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ სანოტარო მოქმედებებისთვის დადგენილი იქნება მაღალი სტანდარტები. კანონმდებლობით ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცლის გაცემის დროს მინიმუმამდე უნდა შეიზღუდოს სანოტარო მოქმედების თავისუფლების ფარგლები და ნოტარიუსმა მკაცრად უნდა გაითვალისწინოს იპოთეკის ხელშეკრულების პირობები. სასურველი იქნება უფრო ხშირად მოხდეს ნოტარიუსთა გადამზადება, რადგან ნოტარიუსის მიერ გაცემულ სააღსრულებო ფურცელში არსებულ ხარვეზთა გამო ხშირ

შემთხვევაში იპოთეკარს ხელი ეშლება დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა, ან პირიქით შესაძლებელია დაირღვეს მოვალის უფლება და მოთხოვნის მოცულობა უფრო დიდი იყოს ვიდრე რეალურად არის. ამასთან, მიზანშეწონილი იქნება თუ ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, კანონმდებლობით სპეციალისტსაც მიეცემა საშუალება ჩაატაროს აუქციონი.

გამოყენებული ლიტერატურა

1. ბ. ზოიძე - ევროპული კერძო სამართლის რეცეფცია საქართველოში, საგამოცდო საქმის სასწავლო ცენტრი, თბ. 2005წ.
2. გ. ნადარეიშვილი - ქართული სამართლის ისტორიის საკითხები, თბ. 1979წ.
3. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი სასწავლო კომენტარი (2014 წლის 1 მარტის მდგომარეობით), მთარგმნელები: დარჯანია თ., ჭეჭელაშვილი ზ., თბ., 2014;
4. დ. სუხიტაშვილი სანოტარო სამართალი, თბ. 2012წ.
5. დ. კერესელიძე, კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები; თბ. 2009;
6. დ. ბარბაქაძე, . იპოთეკის ცნების ზოგადი მიმოხილვა თანამედროვე სამოქალაქო სამართალში.გამომცემლობა"ალმანახი"; თბ. 1999წ.
7. ზ. ჭყონია, სააღსრულებო წარმოების სუბიექტები.თბილისი: საქართველოს უზენაესი სასამართლოს და საქართველოს მოსამართლის ასოციაციის იურიდიული ჟურნალი;
8. თ. შოთაძე - სადისერტაციო ნაშრომი - იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება თბ. 2011
9. თ. შოთაძე - სანივთო სამართალი, სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბ. 2014
10. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს თბ. 2008წ.
11. საქართველოს კონსტიტუცია;
12. ს. ტაკაშვილი, (2012). მიშენების სამართლებრივი მდგომარეობა იპოთეკის საგნის რეალიზაციის დროს.სტუდენტური სამართლებრივი ჟურნალი;
13. ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი იურიდიული ფაკულტეტი სამართლის ჟურნალი #2, 2015, უნივერსიტეტის გამომცემლობა - იხ. დარია ლეგაშვილი, რაჟდენ კუპრაშვილი - ნოტარიუსის უფლებამოსილების ფარგლები სააღსრულები ფურცლის გაცემისას

14. ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტი - საქართველოს სამოქალაქო საფუძვლები ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში -ავტორთა ჯგუფი ლადო ჭანტურია, თამარ ზარანდია, გიორგი ცერცვაძე, თამარ ზოიძე, ნათია ჩიტაშვილი
15. ლ. ჭანტურია, უძრავი ნივთების საკუთრება, თბილისი ,1994
16. ს. ჯორბენაძე - სახელმწიფო სოციალისტური საკუთრების წარმოშობა სსრ კავშირში, გამომ. „ცოდნა“ თბ. 1963
17. საჯარო რეესტრის შესახებ კანონი - 2008წ.
18. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი
19. საქართველოს სააღსრულებო სისტემის მიმოხილვა ქართული სააღსრულებო სისტემა ეროვნულ და საერთაშორისო კონტექსტში იოს უითდეჰააგი (რედაქტორი)
20. „სააღსრულებო წარმოების შესახებ“ საქართველოს კანონი
21. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანება #21, 2011 წლის 31 იანვარი, ქ. თბილისი- იძულებითი აუქციონის ჩტარების ფორმების, წესისას და პროცედურების დამტკიცების შესახებ
22. <http://www.supremecourt.ge/ganmartebebi/>
23. <https://geolaw.wordpress.com/tag/%E1%83%A1%E1%83%90%E1%83%9C%E1%83%98%E1%83%95%E1%83%97%E1%83%9D-%E1%83%A3%E1%83%A4%E1%83%9A%E1%83%94%E1%83%91%E1%83%90/>