

ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი

იურიდიული ფაკულტეტი



კერძო სამართლის სამაგისტრო პროგრამის მაგისტრანტის

მერაბ როსტიაშვილის

სამაგისტრო ნაშრომი

თემაზე: ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების
სპეციფიკა

ნაშრომი წარმოდგენილია მაგისტრის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად

ხელმძღვანელი - ეკატერინე ახალკაცი

თბილისი, 2019 წელი

სარჩევი

ნაშრომში გამოყენებული აბრევიატურები	3
შესავალი.....	4
1. ნოტარიუსის როლი გარიგებებში	8
2. იპოთეკის ცნება და უფლების დადგენის წესი	9
2.1. საჯაროობის პრინციპი.....	9
2.2. განსაზღვრულობის პრინციპი.....	10
3. იპოთეკის საგნის რეალიზაციაზე სააღსრულებო ფურცლის გაცემის წინაპირობები	12
3.1. ნოტარიულად დამოწმებული გარიგების მხარე.....	12
3.2. ვალდებულების არსებობა.....	15
4. სააღსრულებო ფურცლის დუბლიკატის გაცემა ნოტარიუსის მიერ	16
5. ნოტარიუსის მიერ გაცემულ სააღსრულებო ფურცელში მხარის ცვლილება.....	17
6. ნოტარიუსისთვის მიმართვა, როგორც ხანდაზმულობის შემწყვეტი გარემოება	19
7. სააღსრულებო ფურცლის ნაწილობრივ შეჩერება.....	21
8. წარმომადგენლობით დადებული გარიგების საფუძველზე სააღსრულებო ფურცლის გაცემა.....	25
9. არასრულწლოვანი პირის ქონების იპოთეკით დატვირთვა	26
10. უცხო ქვეყანაში ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის აღსრულება საქართველოში.....	32
11. იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის შედეგები.....	32
11.1. სარეალიზაციო ქონების აუქციონისთვის მომზადება.....	32
11.2. წინმსწრები აუქციონი	33
11.3. საჯარო აუქციონი	34
11.4. ქონებაზე რეგისტრირებული სხვა იპოთეკის ბედი	34
11.5. რეალიზაციის შედეგად ამოღებული თანხის განაწილება.....	35
11.6. მოთხოვნის სრულად დაუფარაობის შედეგები	36
12. სტატისტიკური მაჩვენებელი	37
13. უცხოური კანონმდებლობის მიმოხილვა.....	38
13.1. ჰოლანდია.....	38

13.2.	გერმანია.....	40
13.3.	უკრაინა.....	40
13.4.	ხორვატია.....	40
13.5.	უნგრეთი.....	40
	დასკვნა.....	41
14.	ბიბლიოგრაფია.....	43
14.1.	ნორმატიული აქტები.....	43
14.2.	პარლამენტში წარდგენილი განმარტებითი ბარათები.....	43
14.3.	სასამართლოს პრაქტიკა.....	43
14.4.	ქართულენოვანი ლიტერატურა.....	44
14.5.	უცხოენოვანი ლიტერატურა.....	44

ნაშრომში გამოყენებული აბრევიატურები

სსკ	საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი
სსსკ	საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი
გვ.	გვერდი
სუს.	საქართველოს უზენაესი სასამართლო
ციტ.	ციტირებულია
ე.წ.	ეგრეთ წოდებული
თბ.	თბილისი
ა.შ.	ასე შემდეგ
ელ.	ელექტრონული

შესავალი

სამართლის სუბიექტები ერთმანეთთან ურთიერთობას ამყარებენ ურთიერთდობისა და პატივისცემის საფუძველზე. სამართლებრივი ურთიერთობის დამყარებამდე ცდილობენ შეარჩიონ კეთილსინდისიერი და სანდო კონტრაქტები, რათა ნაკისრი ვალდებულებები მხარეებმა ნებაყოფლობით შეასრულონ. მართლაც, დიდი ნაწილი ვალდებულებებისა ნებაყოფლობით სრულდება და მხოლოდ გარკვეული ნაწილი ხდება სადავო და სასამართლო განხილვის საგანი. სწორედ ასეთი შემთხვევებისთვის იქნა შემოღებული მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებები, რომელიც აიძულებს ურთიერთობის მონაწილე მხარეებს შეასრულონ ნაკისრი ვალდებულებები.¹ გარიგება არის ნების თავისუფალი გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. გარიგება წარმოადგენს მისი მონაწილე მხარეების განსჯის შედეგს, რომელთაც გაცნობიერებული აქვთ გარიგების სამომავლო შედეგები და შესაძლო სამომავლო რისკები. გარიგების გაცნობა და მისი შინაარსის გაანალიზება დასტურდება მხარეთა ხელმოწერით. მონაწილის მიერ გაკეთებული ხელმოწერა შესაბამისად ასახავს ამ უკანასკნელის ნებას შევიდეს სამოქალაქო სამართლებრივ ურთიერთობაში მონაწილეთა შორის შეთანხმებული პირობებით და აღიჭურვოს ან შეიბოჭოს შესაბამისი უფლება-მოვალეობებით. მხარეებს შეუძლიათ მხარის მიერ შესასრულებელი ვალდებულების მოსალოდნელი დარღვევის შედეგები, წინასწარ გაითვალისწინონ და ვალდებულების შესრულების ეფექტურ მექანიზმად განსაზღვრონ სასამართლოს გარეშე ვალდებულების შესრულების სწრაფი და ეფექტური აღსრულების მექანიზმის შემოღება როგორ წესი გარიგებები მისი შინაარსის მიხედვით და შესასრულებელი ვალდებულებების სიმძიმის მიხედვით, მხარეთა ინტერესების დასაცავად წარმოდგენილი უზრუნველყოფილი სახით. უმეტესად გარიგებათა უზრუნველყოფის საშუალებას წარმოადგენს იპოთეკა, როგორც სანივთო უფლება. სამოქალაქო კანონმდებლობა, სასამართლო ჩარევის გარეშე უზრუნველყოფის საგნის რეალიზაციის ფორმად, უშვებს უზრუნველყოფის საგნის სპეციალისტის მეშვეობით რეალიზაციას (რაც არ ითვლება იძულებით აღსრულებად) და ქონების რეალიზაციაზე/თანხის დაკისრებაზე ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცლის გაცემის შესაძლებლობას, რაც წარმოადგენს აღსრულება ქვემდებარე აქტს.

საქართველოს სამართლებრივი სისტემა მიეკუთვნება კონტინენტური ევროპის სამართლის ჯგუფის ქვეყნებს და სამართლებრივი ურთიერთობები რეგულირდება პოზიტიური კანონმდებლობის მიხედვით, რაც განაპირობებს იმ ურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმების არსებობას, რომელიც დაშვებულია კანონით.

¹ სანოტარო სამართალი, დავით სუხიტაშვილი, თბილისი 2012, 261

წინამდებარე ნაშრომში გათვალისწინებულია ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცლის გაცემასა და მის აღსრულებასთან დაკავშირებული პრობლემები და უპირატესობები. ნოტარიუსს, 2012 წლის 16 მარტს განხორციელებული ცვლილებებით, „ნოტარიატის“ შესახებ კანონმა გირავნობა/იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციასთან ერთად, ასევე მიანიჭა სააღსრულებო ფურცლის გაცემის უფლებამოსილება ფულადი თანხის დავალიანების გადახდევინებასა და ქონებაზე უფლების გადაცემაზე.

ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცლის გაცემა წარმოადგენს ეფექტურ მექანიზმს და მომხიბლავ ინსტიტუტს მათთვის, ვისაც სურს დროისა და ხარჯების დაზოგვით, მაქსიმალურად დროულად დაიბრუნოს სესხის სახით გაცემული თანხა. სამართლებრივი რეგულაციის სიმწირიდან გამომდინარე, არ არის დარეგულირებული თუ კონკრეტულად ვის უნდა განემარტოს ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე ქონების რეალიზაციის შედეგები გარიგების გაფორმებისას (ნაშრომის მე-3 თავი), არის თუ არა უფლებამოსილი ნოტარიუსი გასცეს სააღსრულებო ფურცლის დუბლიკატი (ნაშრომის მე-4 თავი), რა წესით უნდა მოხდეს უფლებამონაცვლის დადგენა (ნაშრომის მე-5 თავი), იწვევს თუ არა ნოტარიუსისთვის მიმართვა ხანდაზმულობის შეწყვეტას (ნაშრომის მე-6 თავი) შესაძლებელია თუ არა ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის ნაწილობრივ შეჩერება (ნაშრომის მე-7 თავი), აუცილებელია თუ არა ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე ქონების რეალიზაციაზე შეთანხმებისთვის სპეციალური მითითება მინდობილობაში (ნაშრომის მე-8 თავი), რა რეგულირების ქვეშ ექცევა არასრულწლოვანი პირის ქონების იპოთეკით დატვირთვის შედეგები (ნაშრომის მე-9 თავი), როგორ ხდება უცხო ქვეყანაში მოქმედი ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის აღსრულება საქართველოში (ნაშრომის მე-10 თავი), ზოგადად რა შედეგებს წარმოშობს იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაცია აუქციონის გზით (ნაშრომის მე-11 თავი), რა სტატისტიკური მაჩვენებელი აქვს და რამდენად ხშირად საჩივრდება ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცელი (ნაშრომის მე-12 თავი), როგორ რეგულირდება ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცლის გაცემის შესაძლებლობა სხვა ქვეყნებში (ნაშრომის მე-13 თავი). აღნიშნული საკითხების ირგვლივ წამოჭრილი კითხვები ხშირად პრობლემას წარმოადგენს პრაქტიკოსი იურისტებისთვის.

2009 წლის „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიღების ერთ-ერთი მიზანი იყო ნოტარიუსის ინსტიტუტის სამართლებრივი რესურსის სრულად გამოყენება, სასამართლოს განტვირთვა სადავო საქმეებისგან, საკონტრაქტო ვალდებულებათა იძულებითი აღსრულების სწრაფი და ეფექტური სამართლებრივი მექანიზმების შექმნა, საინვესტიციო და ბიზნეს გარემოს გაუმჯობესება, საანოტარო საქმიანობის განხორციელებისას მოქალაქეთა ინტერესებისა და უფლებების დაცვის დამატებითი

გარანტიების შექმნა². მოგვიანებით, 2012 წელს განხორციელებული ცვლილებებით, გაფართოვდა ნოტარიუსის უფლებამოსილება სააღსრულებო ფურცლის გაცემასთან დაკავშირებით სანოტარო მომსახურების გაუმჯობესების მიზნით³; კერძოდ, ნოტარიუსს იპოთეკის/გირავნობის საგნის რეალიზაციაზე სააღსრულებო ფურცლის გაცემასთან ერთად მიენიჭა სააღსრულებო ფურცლის გაცემის უფლება ფულადი თანხის დავალიანების გადახდევინების ვადამოსულ მოთხოვნასა და ქონებაზე უფლების გადაცემის უფლებაზე, თუ ამაზე არსებობს მხარეთა შეთანხმება და ნოტარიუსის მიერ სანოტარო აქტში წერილობით განმარტებულია სააღსრულებო ფურცლის გაცემის სამართლებრივი შედეგები (ნოტარიუსის მიერ მოხდა ე.წ. შინაარსის დამოწმება).

რამდენადაც ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცელი შესაძლოა გაიცეს სხვადასხვა მიზნით და სამაგისტრო ნაშრომის ფორმატში შეუძლებელია მსგავსი მოცულობის საკითხის ძირფესვიანი კვლევა, წინამდებარე ნაშრომის ფარგლებში განხილული იქნება ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე იპოთეკის საგნის რეალიზაცია.

ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის მეშვეობით რეალიზაციის ფორმა ძალზე სწრაფი და ქმედითი ინსტრუმენტია იპოთეკარის ინტერესების დასაცავად; მასზე შეთანხმებით იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ, თავიდან აიცილონ (ხშირად სრულიად უპერსპექტივო) გაჭიანურებული და ძვირადღირებული სასამართლო დავა⁴, რა პერიოდშიც შესაძლოა იპოთეკის საგანი გაუფასურდეს კიდევ.

მართლაც, საინვესტიციო და ბიზნეს გარემოს გაუმჯობესება და დახვეწა ერთ-ერთი უმთავრესი საკითხია, რის დახვეწისკენაც ისწრაფვის სამოქალაქო კანონმდებლობაც; აუცილებელია შეიქმნას ისეთი საკანონმდებლო ბაზა, რომელიც მაქსიმალურად გათავისუფლებული იქნება ზედმეტი ბიუროკრატიული პროცედურებისგან, იქნება დროში მოქნილი და ეფექტური, თუმცა ამავდროულად, დააზღვევს ადამიანებს უფლების გაუმართლებელი ხელყოფისგან.

ნოტარიუსისათვის სააღსრულებო ფურცლის გაცემის შესაძლებლობის მიცემა ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი წინგადადგმული ნაბიჯია უფლების ეფექტურად დაცვის

² განმარტებითი ბარათი 23.10.2009 წლის №07-3/187/7 კანონპროექტზე „ნოტარიატის შესახებ“ გვ. 1; (ელ. ლინკი: <https://info.parliament.ge/file/1/BillReviewContent/82076>)

³ განმარტებითი ბარათი 24.02.2012 წლის №07-3/565/7 კანონპროექტზე „საქართველოს ზოგიერთ საკანონმდებლო აქტში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ გვ. 1; (ელ. ლინკი: <https://info.parliament.ge/file/1/BillReviewContent/33469>)

⁴ სამოქალაქო კოდექსის ელექტრონული კომენტარები, ზურაბ ჭეჭელაშვილი; ბოლო დამუშავება: 24 დეკემბერი, 2017; www.civilcode.ge, ბოლო შემოწმების თარიღი 12.07.2019

საკანონმდებლო რეგულაციის მხრივ. წინამდებარე ნაშრომით განხილული იქნება თუ რამდენად რეალურადაა შესაძლებელია დარღვეული უფლების აღდგენა ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის მეშვეობით.

1. ნოტარიუსის როლი გარიგებებში

საქართველოში ნოტარიუსი თავის პროფესიულ საქმიანობაში თავისუფალია და სანოტარო და სხვა, მასთან დაკავშირებულ მოქმედებათა მეშვეობით ახორციელებს სახელმწიფოებრივ უფლებამოსილებას. 1996 წლიდან „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე, განისაზღვრა ნოტარიუსის, როგორც თავისუფალი პროფესიის წარმომადგენლის სამართლებრივი სტატუსი. ნოტარიუსი არის თავისი კლიენტის მიუკერძოებელი და სანდო მრჩეველი.⁵

სააღსრულებო ფურცელი წარმოადგენს კრედიტორის კუთვნილი ფულის მოვალისგან იძულებითი გადახდევინების შესახებ ნოტარიუსის განკარგულებას, რომელიც გაიცემა კანონით ზუსტად განსაზღვრულ შემთხვევებში, რათა გამოირიცხოს მოვალის უფლებათა დარღვევა სააღსრულებო ფურცლის დაუსაბუთებელი გაცემით. სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე დავალიანების გადახდევინება წარმოებს უდავო წესით. ნოტარიუსი ვალდებულია შეამოწმოს გარკვეული პირობები სააღსრულებო ფურცლის გაცემამდე: კრედიტორის მიერ ნოტარიუსთან წარმოდგენილი დოკუმენტი, უნდა ადასტურებდეს დავალიანების ან კრედიტორის წინაშე მოვალის სხვა პასუხისმგებლობის უდავოდ არსებობას.⁶

ნოტარიუსი ვალდებულია სანოტარო მოქმედების შესრულებისას სანოტარო მოქმედების შინაარსი და სამართლებრივი შედეგები განუმარტოს იმ პირებს, რომლებიც ითხოვენ სანოტარო მოქმედების შესრულებას. ამასთანავე, ნოტარიუსი ვალდებულია იზრუნოს იმაზე, რომ არ შეილახოს იმ პირთა ინტერესები, რომლებიც არ იცნობენ საქართველოს კანონმდებლობას და საჭიროებენ სამართლებრივ კონსულტაციას („ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის 49-ე მუხლი). ამასთან, ნოტარიუსი პასუხისმგებელია მიყენებულ ზიანზე თავად („ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-6 პუნქტი). ეს დებულება თავის მხრივ უნდა იყოს მოტივაციის მიმცემი ნოტარიუსისთვის, ჯეროვნად შეასრულოს თავისი ვალდებულება.

ვინაიდან ნოტარიუსი, მაშინ როდესაც ადგენს სანოტარო აქტს - ხელშეკრულების შინაარსის (და არა ხელმოწერის) დამოწმება, ვალდებულია, დამატებით გაუწიოს მხარეებს კონსულტაცია ხელშეკრულების შინაარსზე და აცნობოს მათ ხელშეკრულები დარღვევის შემთხვევაში მოსალოდნელი შედეგები, ნოტარიუსის

⁵ ციტ. ნოტარიუსთა პალატის ვებ-გვერდიდან, <https://www.notary.ge/geo-17-chven-shesaxeb> (ბოლო შემოწმების თარიღი 08.07.2019)

⁶ სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონის კომენტარი, ნაწილი ერთი, შალვა ქურდაძე, გიორგი ქურდაძე, ნინო ხუნაშვილი, ზურაბ ჭყონია, თბილისი 2018, 57

მიერ გარიგების დამოწმება ამცირებს ხელშეკრულების ბათილად ცნობის რისკებს; მხარეების მიერ მოსალოდნელი შედეგების სრულად გაცნობიერება კი თავის მხრივ ხელს უწყობს სამართლებრივად უსაფრთხო გარემოს შექმნას და მხარეების გააზრებულად შესვლას სახელშეკრულებო სამართალურთიერთობაში.

სამოქალაქო კოდექსის 2010 წლის ცვლილებების საფუძველზე ძალაში შევიდა მხარეებს შორის შეთანხმების შესაძლებლობა, იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციაზე ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე. კანონმდებელმა მსგავსი შედეგისთვის სავალდებულოდ გაითვალისწინა გარიგების დადასტურება სანოტარო ფორმით და ნოტარიუსის მიერ გარიგების მოსალოდნელი შედეგების განმარტების სავალდებულოობა.

2. იპოთეკის ცნება და უფლების დადგენის წესი

სამოქალაქო კოდექსის 289-ე მუხლის პირველი ნაწილი სხვა წინაპირობებთან ერთად ადგენს იპოთეკის უფლების წარმოშობისთვის სავალდებულო წერილობით ფორმას (გარიგების სახით) და აღნიშნული გარიგების რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში 2007 წელს განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებებით გაუქმდა სარეგისტრაციო სამსახურში წარსადგენი გარიგების სავალდებულო ნოტარიალური დამოწმების წესი და განისაზღვრა მხარეთა შესაძლებლობა გარიგებაზე ხელმოწერები დაადასტურონ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში, სააგენტოს წარმომადგენლის მიერ. იმის გათვალისწინებით, რომ იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს მხოლოდ მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ (სსკ-ის 289-ე მუხლის პირველი ნაწილი და 311¹-ე მუხლი) იპოთეკის უფლების წარმოშობის თარიღადაც უნდა განისაზღვროს გარიგების სარეგისტრაციოდ წარდგენის თარიღი.

იმის გათვალისწინებით, რომ იპოთეკის უფლებას შესაბამისი ფინანსური ურთიერთობიდან გამომდინარე, ყველაზე აქტიურად იყენებენ ფინანსური ინსტიტუტები, მათ შორის კომერციული ბანკები, იპოთეკის შესახებ გარიგების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნებისთვის, კომერციულ ბანკებს თავად ჰყავთ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ავტორიზებული პირი, რომელიც უფლებამოსილია მიიღოს განაცხადი იპოთეკის წარმოშობის შესახებ და რიგ შემთხვევებში დაასრულოს კიდევ იპოთეკის უფლების წარმოშობის რეგისტრაცია.

2.1. საჯაროობის პრინციპი

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში თანახმად, იპოთეკის უფლება წარმოადგენს მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებას, აქცესორულ, სანივთო უფლებას.⁷ სსკ-ის

⁷ სანივთო სამართალი (შედარებით-სამართლებრივი კვლევა, ზ. ჭეჭელაშვილი, გამომცემლობა „ბონა კაუზა“, თბ. 2006, 455

286-ე მუხლით⁸ გათვალისწინებულია იპოთეკის ცნება, რომლის წარმოშობაც უკავშირდება უძრავი ნივთის უზრუნველყოფის საგნად გამოყენებას. დღევანდელი კანონმდებლობით, უძრავი ნივთის გარდა, შესაძლებელია იპოთეკით დაიტვირთოს ასევე აღნაგობის უფლებაც („საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი⁹ და სსკ-ის 234-ე მუხლი¹⁰). რეგისტრაციის სავალდებულობა იპოთეკის უფლებასთან მიმართებით უკავშირდება საჯაროობის პრინციპს, რომელიც გერმანიაში ჩამოყალიბდა. შუა საუკუნეებში არსებობდა „საზეიმო“ საჯარო აქტი სანივთო უფლების გადაცემაზე, რომელიც ხორციელდებოდა სასამართლოში ან საქალაქო საბჭოში, რომელიც წარმოშობდა საკუთრების უფლებას კონკრეტულ ქონებაზე¹¹. საჯაროობის პრინციპი კი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრაციის მომენტიდან იძენს ამგვარი უფლება იურიდიულ ძალას მესამე პირებისათვის. კანონმდებლობა უშვებს საჯარო რეესტრის სისწორის პრეზუმფციას, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესამე პირებისათვის რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად საჯარო რეესტრი ერთი მხრივ, სამოქალაქო ბრუნვის გარანტის ფუნქციას ასრულებს, ხოლო მეორე მხრივ, იგი სრულ კონსესუსშია სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებულ ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპთან.¹²

2.2. განსაზღვრულობის პრინციპი

განსაზღვრულობის პრინციპი შესაძლებელია განვიხილოთ ორი მიმართულებით. კერძოდ, ერთი მხრივ, შესაძლებელი უნდა იყოს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის განსაზღვრა და მეორე მხრივ, განსაზღვრული უნდა იყოს ქონება, რომელიც უზრუნველყოფს მოთხოვნას (მოთხოვნის დაკმაყოფილება უნდა მოხდეს კონკრეტული ქონებიდან და არა მოვალის ნებისმიერი ქონებიდან)¹³.

⁸ სსკ-ის 286-ე მუხლის პირველი ნაწილი: უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა).

⁹ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება აღნაგობა, აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა.

¹⁰ სსკ-ის 234-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, აღნაგობის უფლების წარმოშობისა და შეძენის მიმართ შესაბამისად გამოიყენება უძრავი ნივთის შეძენის წესები.

¹¹ The German “Grundbuchordnung”: History, Principles and Future about Land Registry in Germany, Wilsch, 2012, p. 227

¹² სუს 16.01.2014 წლის №ას-189-182-2013 გადაწყვეტილება.

¹³ იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თამარ შოთაძის სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის ხარისხის მოსაპოვებლად, 2011, 28

მოთხოვნის განასზღვრულობის პრინციპი მის საჯაროობასთან ერთად უზრუნველყოფს მესამე პირთა, მათ შორის შემდეგი რიგის იპოთეკარის და ქონების შემძენის მსურველების ინტერესების დაცვას, რითაც მათ აქვთ შესაძლებლობა საჯარო რეესტრში დაცული დოკუმენტაციის საშუალებით ჯეროვნად შეაფასონ გარიგების სარფიანობა და მასთან დაკავშირებული რისკები.¹⁴ მართალია იპოთეკის უფლებიდან გამომდინარე არსებული დავალიანების შესახებ ზუსტი ინფორმაციის გაგება საჯარო რეესტრიდან არ არის შესაძლებელი; თუმცა შესაძლებელია იმ კონკრეტულ კრედიტორთა წრის დადგენა, რომელთაც გააჩნიათ მოთხოვნის უფლება უძრავი ქონებიდან, ეს კი უზრუნველყოფს შესაძლო რისკების გაანალიზებას მათთან შესაბამისი კომუნიკაციის დამყარების გზით.

იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის შედეგად, კრედიტორი მოიპოვებს სხვა კრედიტორებთან შედარებით მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების უპირატეს უფლებას. რაც შეეხება სხვა კრედიტორებს, მათ შორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების საკითხი იპოთეკის რიგითობისა და კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად რეგულირდება. დეტალურად იხილეთ მე-12 თავი.

ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის შინაარსი

„ნოტარიუსის შესახებ“ საქართველოს კანონის 38-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, ნოტარიუსი გასცემს სააღსრულებო ფურცელს ფულადი თანხის დავალიანების გადახდევინების, ვადამოსული მოთხოვნის, ქონებაზე უფლების გადაცემის, აგრეთვე დაგირავებულ/იპოთეკით დატვირთულ ქონებაზე იძულებითი აღსრულების მიქცევის მოთხოვნის საფუძველზე.

აღნიშნული ნორმის შესაბამისად, ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის შინაარსი შეიძლება ითვალისწინებდეს (ა) ფულადი ვალდებულების დაკისრებას, (ბ) ქონებაზე უფლების გადაცემას, (გ) უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებული ქონების რეალიზაციას/აღსასრულებლად მიქცევას. ქონებაზე უფლების გადაცემა შესაძლოა განვმარტოთ კრედიტორის შესაძლებლობად, შესაბამისი სახელშეკრულებო დათქმის არსებობის პირობებში პირდაპირ მიიღოს საკუთრებაში უზრუნველყოფის საგანი. კერძოდ, იმ შემთხვევაში თუ მხარეები გაითვალისწინებენ ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის მეშვეობით უზრუნველყოფის საგანზე საკუთრების გადაცემას, საკანონმდებლო რეგულირების მიხედვით ვინაიდან ნოტარიუსს პირდაპირ აქვს მინიჭებული შესაძლებლობა გასცეს სააღსრულებო ფურცელი ქონებაზე უფლების გადაცემის შესახებ, დასაშვებია ქონებაზე უფლების გადაცემა განხორციელდეს სწორედ კრედიტორზე, ვალდებულების შესრულების პროცესში, ვალდებულებათა გაქვითვის სანაცვლოდ.

¹⁴ OLG Düsseldorf NJW-RR 1996, 112; BayObLGZ NJW-RR 1996, 39.

3. იპოთეკის საგნის რეალიზაციაზე სააღსრულებო ფურცლის გაცემის წინაპირობები

ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცლის გაცემის წინაპირობებია:

- მხარეთა შორის ნამდვილი, ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა;
- მხარეებს შორის გაფორმებულ იპოთეკის ხელშეკრულებაში პირდაპირი შეთანხმება ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში სააღსრულებო ფურცლის გაცემის შესაძლებლობაზე („ნოტარიატის შესახებ“ 2009 წლის 4 დეკემბრის საქართველოს კანონის 35-ე მუხლის მე-5 ნაწილი)
- იპოთეკის ხელშეკრულების დადასტურება ნოტარიუსის მიერ;
- ნოტარიუსის მიერ გარიგების შინაარსის დადასტურებისას მოსალოდნელი სამართლებრივი შედეგების განმარტება მხარეებისათვის („ნოტარიატის შესახებ“ 2009 წლის 4 დეკემბრის საქართველოს კანონის 35-ე მუხლის მე-5 ნაწილი);
- ქონებაზე იპოთეკის უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში (სსკ-ის 289-ე მუხლი¹⁵, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის 1-ლი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტი).
- კრედიტორის წერილობითი განცხადება ნოტარიუსისთვის სააღსრულებო ფურცლის გაცემის მოთხოვნით; ამასთან, სააღსრულებო ფურცელი გაიცემა ვალდებულების შეუსრულებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტების გამოთხოვის გარეშე („ნოტარიატის შესახებ“ 2009 წლის 4 დეკემბრის საქართველოს კანონის მე-40 მუხლის I, II ნაწილები).

ნოტარიუსი გაცემს სააღსრულებო ფურცელს, თუ ამაზე არსებობს მხარეთა შეთანხმება და ნოტარიუსის მიერ სასაჯარო აქტში წერილობით განმარტებულია სააღსრულებო ფურცლის გაცემის სამართლებრივი შედეგები

3.1. ნოტარიულად დამოწმებული გარიგების მხარე

სამოქალაქო კოდექსის 302-ე მუხლის 3¹-ე ნაწილის მიხედვით, კრედიტორსა და ქონების მესაკუთრეს წერილობითი ფორმით დადებულ გარიგებაში შეუძლიათ

¹⁵ სსკ-ის 289-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. რეგისტრაცია ხდება ერთ-ერთი მხარის მიერ გარიგების წარდგენის საფუძველზე, რომელიც დადებულია ამ 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.

გათვალისწინონ, რომ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორისთვის გადაცემა და რეალიზაცია შეიძლება განხორციელდეს ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე. ასეთ შემთხვევაში, მხარეთა შორის დადებული გარიგება დადასტურებული უნდა იქნეს სანოტარო წესით.

„ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის 38-ე მუხლის მე-5 პუნქტის მიხედვით, „ნოტარიუსი გაცემს სააღსრულებო ფურცელს ფულადი თანხის დავალიანების გადახდევინების ვადადამდგარი მოთხოვნის, ქონებაზე უფლების გადაცემის, აგრეთვე დაგირავებულ/იპოთეკით დატვირთულ ქონებაზე იძულებითი აღსრულების მიქცევის მოთხოვნის საფუძველზე, თუ ამაზე არსებობს მხარეთა შეთანხმება და ნოტარიუსის მიერ სანოტარო აქტში წერილობით განმარტებულია სააღსრულებო ფურცლის გაცემის სამართლებრივი შედეგები.

სამოქალაქო კოდექსის 302-ე მუხლის დანაწესით, ქონების ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის რეალიზაციასთან დაკავშირებით მითითებულია, რომ აღნიშნულზე შეთანხმება აუცილებელია ქონების მესაკუთრესა და კრედიტორს შორის; „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონში პირდაპირ არ არის დაკონკრეტებული თუ ვინ იგულისხმება „მხარე“-ში; მხოლოდ კრედიტორი და ქონების მესაკუთრე, თუ მსესხებელიც, მაშინ როდესაც ძირითადი მოვალე იმავდროულად არ წარმოადგენს უზრუნველყოფის საგნის მესაკუთრეს. ვინაიდან კანონმდებელი ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის გაცემის შესაძლებლობაზე შეთანხმების აუცილებლობას ადგენს მხოლოდ იპოთეკის საგნის მესაკუთრესა და კრედიტორის შორის, აღნიშნულმა შესაძლოა გავლენა იქონიოს მოვალესა და უზრუნველყოფის საგნის მესაკუთრეს შორის სამომავლო რეგრესის უფლებაზე. ვინაიდან სამოქალაქო კოდექსის 292-ე მუხლით გათვალისწინებულია რეგრესის უფლება (თუ კრედიტორს აკმაყოფილებს უძრავი ნივთის მესაკუთრე, მოთხოვნა მსესხებლის მიმართ გადადის მასზე), ხოლო იპოთეკის საგნის რეალიზაცია შესაძლოა მოხდეს მოკლე დროში, ამავე დროში წარმოეშობა რეგრესის უფლება მესაკუთრესაც. შესაბამისად, ცალსახაა, რომ მსესხებლის სამართლებრივ მდგომარეობაზე პირდაპირ გავლენას ახდენს, თუ ქონების რეალიზაციისათვის რა დროისა და ხარჯების გაწევა შეიძლება დასჭირდეს კრედიტორს.

აქედან გამომდინარეობს ის საკითხი, თუ რამდენად შეიძლება ზემოთ ხსენებული დანაწესები განიმარტოს იმგვარად, რომ მსესხებელს არ შეეძლოს იმის განჭვრეტა, თუ რა ვადაში შეიძლება მოხდეს ქონების რეალიზაცია მის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში; სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, საჭიროა თუ არა მსესხებლის თანხმობა კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე იპოთეკის საგნის მესაკუთრესა და იპოთეკარს შორის შეთანხმებისას, როდესაც მსესხებელი და ქონების მესაკუთრე არიან სხვადასხვა პირები.

სამოქალაქო საქმეზე №ას-798-747-2017 თბილისის საქალაქო სასამართლომ გააუქმა ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელი, ვინაიდან ნოტარიუსის მიერ დამოწმებული იყო მხოლოდ იპოთეკის ხელშეკრულება და არა ძირითადი გარიგება. სასამართლოს განმარტებით, ბანკსა და მსესხებელს შორის გაფორმებული გენერალური საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულება და საკრედიტო ხელშეკრულება დადებული იყო მარტივი წერილობითი ფორმით, შესაბამისად, მოცემული ხელშეკრულებებით არ იყო გათვალისწინებული ბანკის ვადადამდგარ მოთხოვნაზე ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცლის გაცემის საკითხი. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მსესხებლისთვის არ ყოფილა განმარტებული ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში ბანკის სასარგებლოდ ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცლის გაცემის სამართლებრივი შედეგები, რაც არსებითად ეწინააღმდეგებოდა კანონმდებლობას. ამასთან, ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის ერთ-ერთ სავალდებულო რეკვიზიტს წარმოადგენს ვალდებულების მოცულობა, რომლის წარმოშობის ხელშეკრულებაც არ დამოწმებულა ნოტარიუსის მიერ. აღნიშნულ მსჯელობას ასევე დაეთანხმა სააპელაციო სასამართლო და ძალაში დარჩა პირველი ინსტანციის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. საკასაციო სასამართლო განსახილველ შემთხვევაში არ დაეთანხმა ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს და მიუთითა, რომ ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცლის გაცემა ხდება იპოთეკის საგნის რეალიზაციაზე და არა თანხის დაკისრებაზე; ამასთან, სააღსრულებო ფურცლის ობიექტს ნებისმიერ შემთხვევაში წარმოადგენს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება და იძულებითი აღსრულების პროცესში, სახელშეკრულებო შეთანხმების შესაბამისად, ბუნებრივია, ქონების მესაკუთრე ინფორმირებული იქნებოდა სააღსრულებო ფურცლის გაცემისა და ქონების სარეალიზაციოდ მიქცევის საკითხზე. ამდენად, არც ამ კუთხით ეწინააღმდეგება სადავო დოკუმენტი „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის 38-ე მუხლის მე-5 პუნქტისა და „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის 3¹ პუნქტის მოთხოვნებს.¹⁶ საკასაციო სასამართლო იმავე მსჯელობას ავითარებს №ას-1145-1077-2015 საქმეშიც.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მიმდინარე სასამართლოს პრაქტიკით, ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცელი იპოთეკის

¹⁶ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 21-ე მუხლის მე-3¹ პუნქტის მიხედვით, ნოტარიუსის მიერ გაცემულ სააღსრულებო ფურცელში უნდა აღინიშნოს კრედიტორისა და მოვალის დასახელებები და რეკვიზიტები, მათ შორის, პირადი ნომრები ან გადასახადის გადამხდელის საიდენტიფიკაციო ნომრები, ასევე სააღსრულებო ფურცლის გამცემი ორგანოსთვის ცნობილი სხვა საკონტაქტო მონაცემები; სააღსრულებო ფურცლის გამცემი ნოტარიუსის სახელი, გვარი და სანოტარო ბიუროს მისამართი; ვალდებულების წარმოშობის საფუძველი; ვალდებულების შესრულების დრო; აღსასრულებელი ვალდებულების სახე და მოცულობა; სანოტარო მოქმედებათა რეესტრში სააღსრულებო ფურცლის რეგისტრაციის ნომერი.

ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, განიმარტება როგორც სააღსრულებო ფურცელი ქონების რეალიზაციის შესახებ და არ საჭიროებს მსესხებელთან ცალკე შეთანხმებას.

3.2. ვალდებულების არსებობა

მოგეხსენებათ, იპოთეკა წარმოადგენს აქცესორულ უფლებას და მისი არსებობისათვის განმსაზღვრელია ძირითადი ვალდებულების არსებობა. მაშინ როდესაც კრედიტორი მიმართავს ნოტარიუსს სააღსრულებო ფურცლის გაცემის მოთხოვნით მართალია „ნოტარიუსის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-40 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, “ნოტარიუსი სააღსრულებო ფურცელს გასცემს ვალდებულების შეუსრულებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტების გამოთხოვის გარეშე”, შესაბამისად, ნოტარიუსს არ ევალება შეამოწმოს გარიგების არსებობას და ფაქტი, არის თუ არა ვალდებულება ვადამოსული, თუმცა კრედიტორის კეთილსინდისიერების კონტექსტში აღნიშნული გარემოება, რა თქმა უნდა არსებითია. კრედიტორის მიერ ნოტარიუსისთვის განცხადებით მიმართვა სააღსრულებო ფურცლის გაცემის შესახებ ფაქტობრივად წარმოადგენს შესაბამისი ძირითადი ხელშეკრულების შეწყვეტას (შესაძლოა ვადაზე ადრეც), რისთვისაც სახეზე უნდა იდგეს შეწყვეტის უფლების წარმომშობი ფაქტობრივი წინაპირობები. მაშინ, როდესაც აღნიშნული უფრო თვალსაჩინოა, როდესაც ძირითად ხელშეკრულებას წარმოადგენს საბანკო კრედიტიდან გამომდინარე სამართლებრივი ურთიერთობა, რადგან მისი შეწყვეტისათვის დადგენილია სპეციალური წესი, კერძოდ სამოქალაქო კოდექსის 873-ე მუხლის თანახმად, კრედიტის ნაწილ-ნაწილ დაბრუნების პირობით განსაზღვრულ საკრედიტო ურთიერთობაში საკრედიტო ურთიერთობის შეწყვეტისათვის სახეზე უნდა იყოს კრედიტის ამლების მიერ კრედიტის დაბრუნების ვადის ორჯერ ზედიზედ ვადაგადაცილება, შემდგომ კრედიტორის მიერ ორკვირიანი დამატებითი ვადის მიცემა და დამატებით ვადაში ვალდებულების შეუსრულებლობის ფაქტი. აღნიშნული წინაპირობების დაუცველობის პირობებში, შესაძლოა ნოტარიუსმა გასცეს შესაბამისი სააღსრულებო ფურცელი, თუმცა სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების პროცესში ნებისმიერ დროს მოვალეს შეეძლება წარადგინოს შესაგებელი კრედიტორის (და არა ნოტარიუსის) მიმართ ვადამოსვლელი მოთხოვნის კანონმდებლობასთან შეუსაბამო პირობებში დაკმაყოფილების თაობაზე. შესაბამისად, ის ფაქტი, რომ ნოტარიუსს არ ევალება, შეამოწმოს გარემოება ვალდებულების ვადამოსულობის შესახებ, არ ათავისუფლებს კრედიტორს დაიცვას სახელშეკრულებო ვალდებულებათა შეწყვეტის სტანდარტი.

დღევანდელი პრაქტიკით, ნოტარიუსთა უმრავლესობა სააღსრულებო ფურცლის გაცემის პროცესში ითხოვს, როგორც ძირითად გარიგებასთან დაკავშირებულ დოკუმენტაციას (საკრედიტო ხელშეკრულებები), აგრეთვე კრედიტორის მიერ მოვალისა და უზრუნველყოფის საგნის მესაკუთრის წერილობითი ფორმით გაფრთხილებისა და მისთვის დამატებითი ვადის მიცემის დოკუმენტურ

დადასტურებას. საბოლოოდ შეიძლება ითქვას, რომ ნოტარიუსი ფაქტობრივად ამოწმებს ვალდებულების შეუსრულებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტებს, თუმცა პასუხისმგებლობა დავის შემთხვევაში სრულად კრედიტორზეა.

4. სააღსრულებო ფურცლის დუბლიკატის გაცემა ნოტარიუსის მიერ

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის მიხედვით, „სააღსრულებო ფურცლის დაკარგვის შემთხვევაში ორგანოს, რომელმაც გასცა პირველი ეგზემპლარი, შეუძლია გასცეს დუბლიკატი“. აღნიშნული დებულება ნებისმიერ სააღსრულებო ფურცლის გაცემაზე უფლებამოსილ ორგანოს ანიჭებს მისი დუბლიკატის გაცემის შესაძლებლობას. იმავე შინაარსს ატარებს „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-40 მუხლის მე-4 პუნქტი; სააღსრულებო ფურცლის დუბლიკატს გასცემს იგივე ნოტარიუსი, რომელმაც გასცა თავდაპირველი დოკუმენტი, ხოლო მე-40 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, თუ ნოტარიუსს შეუჩერდა ან შეუწყდა უფლებამოსილება, სააღსრულებო ფურცლის დუბლიკატს გასცემს სხვა მოქმედი ნოტარიუსი. ამ წესის დაცვის შეუძლებლობის შემთხვევაში ამავე მუხლის მე-4 პუნქტი დუბლიკატის გამცემ პირად ასახლებს ნოტარიუსთა პალატას.

ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცლის გაცემის საკითხი, მსგავსად სხვა პრობლემატური საკითხებისა, დეტალურად არ არის მოწესრიგებული ნოტარიუსის საქმიანობის მარეგულირებელი კანონმდებლობით. ამ შემთხვევაში, ნოტარიუსის მიერ გამოყენებული უნდა იქნეს ის ზოგადი დანაწესები, რასაც კანონმდებელი აწესებს ზოგადად სააღსრულებო ფურცლის დუბლიკატის გაცემისას.

ზოგადი წესის მიხედვით, სააღსრულებო ფურცელი გაიცემა მხოლოდ ერთხელ, რომ არ მოხდეს მოვალისათვის დავალიანების ორჯერ გადახდევინება. სწორედ ეს არის მიზეზი, რის გამოც „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, სააღსრულებო წარმოების დაწყებისათვის აუცილებელია სააღსრულებო ფურცლის დედანი. სააღსრულებო ფურცლის დუბლიკატი არის მეორე ეგზემპლარი, რომელიც ცვლის დედანს და იკავებს მის ადგილს. განსხვავება ამ ორ დოკუმენტს შორის არის მხოლოდ წარწერა „დუბლიკატი“. ამგვარი აღნიშვნა სავალდებულო რეკვიზიტია. სხვაგვარი, იგი სრულად უნდა იმეორებდეს დედან დოკუმენტს. დაუშვებელია სააღსრულებო ფურცლის დუბლიკატში რაიმე სახის ცვლილების შეტანა (მათ შორის გადახდევინებული თანხის ოდენობის გათვალისწინებით გადასახდელი თანხის ოდენობის შეცვლა). დუბლიკატი სრულად უნდა იმეორებდეს დაკარგულ სააღსრულებო ფურცელს. მისი ნაწილობრივი აღსრულება გათვალისწინებული უნდა იყოს მისი აღსრულებისას, ისევე როგორც თავდაპირველი დოკუმენტის ხელმეორედ აღსასრულებლად წარდგენისას.

სააღსრულებო ფურცლის გაცემის ზოგადი წესის მიხედვით, ორგანომ უნდა შეამოწმოს ხომ არ არის აღსრულებული თავდაპირველი დოკუმენტი, ვინაიდან აღსრულების შემთხვევაში დუბლიკატის გაცემა დაუშვებელია.

5. ნოტარიუსის მიერ გაცემულ სააღსრულებო ფურცელში მხარის ცვლილება.

დავის სასამართლოს მიერ განხილვის შემთხვევაში კანონით პირდაპირ არის მოწესრიგებული თუ როგორ და რომელი ორგანოს დახმარებით შეუძლია რომელიმე მხარეს სააღსრულებო ფურცელში მითითებული კრედიტორის/მოვალის უფლებამონაცვლის დადგენა. კანონის მიხედვით, პირდაპირ არ არის დარეგულირებული თუ რა ხდება ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელში მითითებულ ერთ-ერთი მხარის სხვა პირის მიერ სამართლებრივი ურთიერთობაში ჩანაცვლებისას.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 92-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სადავო ან სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილი სამართლებრივი ურთიერთობიდან ერთ-ერთი მხარის გასვლის შემთხვევაში (მოქალაქის გარდაცვალება, იურიდიული პირის რეორგანიზაცია, მოთხოვნის დათმობა, ვალის გადაცემა და სხვა) სასამართლო დაუშვებს ამ მხარის შეცვლას მისი უფლებამონაცვლით. უფლებამონაცვლეობა შესაძლებელია პროცესის ყოველ სტადიაზე.

ქონების მესაკუთრის ცვლილების შემთხვევაში, პრობლემას არ წარმოადგენს სააღსრულებო ფურცლის აღსრულება, რამდენადაც „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით: „თუ კრედიტორის მოთხოვნა უზრუნველყოფილია იპოთეკით ან რეგისტრირებული გირავნობით, იძულებითი აღსრულება წარმოებს მაშინაც, როდესაც უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებული ქონების მესაკუთრე არ არის სააღსრულებო ფურცელში მოხსენიებული მოვალე. ასეთ შემთხვევაში ქონების რეგისტრირებული მესაკუთრის მიმართ მოქმედებს მოვალის უფლებამონაცვლედ ყოფნის პრეზუმფცია, სანამ სხვა რამ არ დამტკიცდება“. ამ შემთხვევაში უფლებამონაცვლის დადგენა საჭირო არ არის, ვინაიდან კანონით არის განსაზღვრული.

სამაგისტრო ნაშრომის ჭრილში საინტერესოა მსესხებლისა და კრედიტორის უფლებამონაცვლეობის საკითხი, როდესაც სამართალურთიერთობაში ჩანაცვლება ხდება სააღსრულებო ფურცლის გაცემის შემდეგ, კერძოდ ვინ არის უფლებამოსილი პირი ნოტარიუსის მიერ გაცემულ სააღსრულებო ფურცელში დაადგინოს ერთ-ერთი მხარის უფლებამონაცვლე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 177-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოში აღიძვრება სარჩელით, ხოლო ამ კოდექსით გათვალისწინებულ შემთხვევებში - განცხადებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის თანახმად, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. საქმის განხილვას სასამართლო შეუდგება იმ პირის განცხადებით, რომელიც მიმართავს მას თავისი უფლების, ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დასაცავად

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 24-ე მუხლის თანახმად, „სააღსრულებო ფურცელი შეიძლება გაცემულ იქნეს გადაწყვეტილებაში დასახელებული კრედიტორის უფლებამონაცვლე პირის სასარგებლოდ ან მოვალის უფლებამონაცვლე პირის საწინააღმდეგოდ, თუ უფლებამონაცვლეობა ნათელია ან ამის დამადასტურებელი დოკუმენტი შეადგინა სათანადოდ უფლებამოსილმა ორგანომ ან დაამოწმა ნოტარიუსმა. თუ საჭირო დადასტურება ვერ ხერხდება სათანადოდ უფლებამოსილი ორგანოს მიერ შედგენილი ან ნოტარიუსის მიერ დამოწმებული დოკუმენტის საშუალებით, მაშინ კრედიტორმა ან მისმა უფლებამონაცვლე პირმა უფლებამონაცვლეობის დადგენის და სააღსრულებო ფურცლის გაცემის თაობაზე უნდა მიმართოს გადაწყვეტილების გამომტან სასამართლოს“.

ერთ-ერთ საქმეში უდავოდ დადგინდა ძველი კრედიტორის მიერ ახლისათვის მოთხოვნის უფლების დათმობის ფაქტი, ანუ გახდა მისი უფლებამონაცვლე რასაც მოწმობდა, შესაბამისი მოთხოვნის უფლების დათმობის ხელშეკრულება. ასევე, დადგენილ ფაქტად მიიჩნია, რომ სააღსრულებო ფურცელი არ იყო სასამართლოს მიერ გაცემული, არამედ გაცემული იყო ნოტარიუსის მიერ. ამდენად არ არსებობდა კრედიტორის უფლებამონაცვლედ სასამართლოს მიერ დადგენის საფუძველი.¹⁷

სააპელაციო სასამართლომ ძალაში დატოვა პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება და დამატებით მიუთითა, რომ მოთხოვნის უფლების დათმობის ხელშეკრულებით ნათელია კრედიტორის უფლებამონაცვლეობა, ამასთან, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სააღსრულებო ფურცელი არ არის სასამართლოს მიერ გაცემული, არ არსებობდა სასამართლოს მიერ კრედიტორის უფლებამონაცვლის დადგენის საფუძველი. სასამართლოს აღნიშნულ განმარტებაზე პრობლემას ქმნის „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 25-ე მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის მიხედვითაც, თუ აღსრულების დასაწყებად კანონი აუცილებელ გარემოებად ითვალისწინებს სააღსრულებო ფურცლის არსებობას, აღსრულება შეიძლება დაიწყოს მხოლოდ მაშინ, თუ პირები, რომელთა სასარგებლოდ და საწინააღმდეგოდ უნდა მოხდეს აღსრულება, კონკრეტულად არიან დასახელებული

¹⁷ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 20.07.2019 წლის №2/19563-17 განჩინება

სააღსრულებო ფურცელში. განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლოს განმარტებით აშკარა იყო უფლებამონაცვლეობა, თუმცა ზემოხსენებული მუხლის მიხედვით, აღსრულების ეროვნული ბიუროს ან/და კერძო აღმასრულებელს არ ანიჭებს უფლებამოსილებას ნათელი უფლებამონაცვლეობის არსებობის შემთხვევაშიც კი განახორციელოს აღსრულება იმ პირის სასარგებლოდ ან/და საწინააღმდეგოდ, თუ ეს პირი სააღსრულებო ფურცელში არ არის მითითებული მხარედ.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ უფლებამონაცვლეობის საკითხი მიანდო ნოტარიუსს, რამდენადაც სააღსრულებო ფურცელი სწორედ მის მიერ იყო გაცემული. შესაბამისად, მსგავს შემთხვევაში უნდა მოხდეს „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-40 მუხლის პირველი პუნქტის¹⁸ ფართო განმარტება. რამდენადაც ხსენებული ნორმა ნოტარიუსს ანიჭებს უფლებამოსილებას სააღსრულებო ფურცელი გასცეს პირდაპირ კრედიტორის უფლებამონაცვლის სასარგებლოდ, იგი ასევე უფლებამოსილია უკვე გაცემულ სააღსრულებო ფურცელში მითითებულ მხარეზე დაადგინოს პირის უფლებამონაცვლეობა (თუმცა ასევე არ არის დადგენილი რა ფორმით ხდება აღნიშნული მოქმედების განხორციელება, ცალკე სანოტარო აქტით მხარის ცვლილების შესახებ, თუ პირის უფლებამონაცვლედ მითითებით. უფლებამონაცვლედ ცნობის თაობაზე სანოტარო მოქმედება, როგორც ასეთი ცალკე არ არსებობს).

6. ნოტარიუსისთვის მიმართვა, როგორც ხანდაზმულობის შემწყვეტი გარემოება

სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, „სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა - ექვს წელს; ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ (სსკ-ის 130-ე მუხლი); ძირითადი მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადის გასვლასთან ერთად ხანდაზმულობის ვადა გასულად ითვლება დამატებითი მოთხოვნებისთვისაც მაშინაც კი, როცა ამ მოთხოვნათა ხანდაზმულობის ვადა ჯერ არ გასულა (სსკ-ის 145-ე მუხლი)“;

ამ შემთხვევაში გასარკვევია, თუ რომელია ძირითადი მოთხოვნა იპოთეკის საგნის რეალიზაციის მოთხოვნისას და რომელი დამატებითი;

¹⁸ „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-40 მუხლის მიხედვით: 1. ნოტარიუსი სააღსრულებო ფურცელს გასცემს კრედიტორის (მისი უფლებამონაცვლის) წერილობითი განცხადების საფუძველზე. განცხადებას უნდა დაერთოს სანოტარო დოკუმენტი, რომლის საფუძველზედაც განმცხადებელი ითხოვს სააღსრულებო ფურცლის გაცემას.

ვინაიდან, სამოქალაქო კოდექსის 153-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, აქცესორულია უფლება, რომელიც ისეა დაკავშირებული სხვა უფლებასთან, რომ მის გარეშე არც შეიძლება არსებობდეს. აქცესორული უფლების წარმოშობა, არსებობა და შეწყვეტა დამოკიდებულია ძირითად უფლებაზე. ასევე, ძირითადი უფლების გადაცემით, სხვა პირზე გადადის აქცესორული უფლებაც.

აქცესორულობა, როგორც სამართლებრივი ინსტრუმენტი, ქმნის კავშირს უზრუნველყოფილ მოთხოვნასა და პასუხისმგებლობის ობიექტს შორის და მისი დანიშნულებაა განსაზღვროს პასუხისმგებლობის მოცულობა და ხანგრძლივობა. აქცესორული შეიძლება იყოს როგორც სანივთო უფლება (მაგალითად, იპოთეკა და გირავნობა), ისე ვალდებულებითი უფლება (მაგალითად, თავდებობა).

იპოთეკის აქცესორული ბუნება მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 288-ე და 295-ე მუხლებში, რომელთა თანახმადაც, იპოთეკის წარმოშობა, გადაცემა და შეწყვეტა დამოკიდებულია ძირითადი მოთხოვნის არსებობაზე.¹⁹

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან, აშკარაა რომ იპოთეკა წარმოადგენს დამატებით მოთხოვნას, რომელიც აქცესორული ბუნებისაა და მისი ხანდაზმულობის დადგენისას უნდა გაირკვეს ძირითადი მოთხოვნის ხანდაზმულობის საკითხი.

უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკით, იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციასთან დაკავშირებით არ გამოიყენება ხანდაზმულობის ექვსწლიანი ვადა, ვინაიდან სსკ-ის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ხანდაზმულობის 6-წლიანი ვადა გამოიყენება უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნების მიმართ, ხოლო იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციისას კრედიტორის მოთხოვნაა სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე თანხის გადაცემა.²⁰

მსჯელობის საგანია წარმოადგენს თუ არა კრედიტორის მიერ ნოტარიუსისთვის მიმართვა სააღსრულებო ფურცლის გაცემის მოთხოვნით ხანდაზმულობის შემწყვეტ გარემოებას. სამოქალაქო კოდექსის 138-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადის დენა წყდება, თუ უფლებამოსილი პირი შეიტანს სარჩელს მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად ან მის დასადგენად, ანდა შეეცდება დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა სხვა საშუალებით, როგორცაა სახელმწიფო ორგანოსათვის ან სასამართლოში განცხადებით მიმართვა მოთხოვნის არსებობის შესახებ, ანდა აღმასრულებელი მოქმედების განხორციელება. შესაბამისად გამოიყენება 139-ე და 140-ე მუხლები. მაშინ როდესაც კრედიტორი მიმართავს ნოტარიუსს და ითხოვს

¹⁹ სამოქალაქო კოდექსის ელექტრონული კომენტარები, ლევან თოთლაძე, ბოლო დამუშავება: 27 იანვარი, 2016; www.gccc.ge, ბოლო შემოწმების თარიღი 12.07.2019

²⁰ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 24.05.2019 წლის №ას-273-2019 განჩინება, §28, §67

სააღსრულებო ფურცლის გაცემას სწორედ იმ მიზნით რომ სრულად დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა, აღნიშნული წარმოადგენს ძირითადი, მავალზელი ხელშეკრულების შეწყვეტას რა დროიდანაც სახეზეა ხანდაზმულობის დენის შეწყვეტის ფაქტი. კრედიტორის ეს ქმედება უნდა იქნას განხილული როგორც კრედიტორის მიერ აღმასრულებელი მოქმედების განხორციელება და აღნიშნული მოქმედების განხორციელების შემდეგ კრედიტორს ერთვება სამწლიანი ხანდაზმულობის ვადა, რათა საერთო სასარჩელო წესით წარადგინოს მოთხოვნა მოვალის მიმართ ან აღნიშნულ სამწლიან ვადაში განახორციელოს აღსრულების ღონისძიება ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის მეშვეობით.

სსკ-ის 138-ე მუხლი ადგენს ხანდაზმულობის ვადის შეწყვეტას იმ შემთხვევაში, როდესაც მხარე საკუთარი მოთხოვნის დაცვის ნებას ავლენს და გარკვეულ ღონისძიებებს მიმართავს დარღვეული უფლების აღსადგენად, ამასთან, აღნიშნული ნორმის საფუძველზე, ხანდაზმულობის ვადის შეწყვეტისათვის აუცილებელია, რომ მხარის მიერ არჩეული საშუალება ვარგისი იყოს შესაბამისი შედეგის მისაღწევად. ხანდაზმულობის ვადის დენას უფლებამოსილი პირის მხოლოდ ისეთი სარჩელი (განცხადება) წყვეტს, რომელსაც სასამართლო წარმოებაში მიიღებს. სხვა სახელმწიფო ორგანოსათვის მიმართვისას აუცილებელია, რომ აღნიშნული ორგანო კომპეტენტური იყოს, ანუ სადავო სამართლებრივი ურთიერთობა ამ ორგანოსადმი მიმართვის გზით უნდა წესრიგდებოდეს. თითოეულმა მხარემ თავად უნდა შეარჩიოს საკუთარი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად სწორი და ეფექტური საშუალება, ამ პირობის დარღვევით გამოწვეული შედეგები კი, თავად მხარის რისკია²¹. ამასთან, უზენაესმა სასამართლომ ერთ-ერთ საქმეზე მიუთითა, რომ კრედიტორმა მიმართა ნოტარიუსს სააღსრულებო ფურცლის გაცემის მიზნით, რითიც შეეცადა დაეკმაყოფილებინა თავისი მოთხოვნა კანონით დადგენილი სხვა საშუალებით.²²

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, თუ სახეზე არ გვაქვს მოვალის მიერ ხანდაზმულობის შეწყვეტა, ნოტარიუსისათვის სააღსრულებო ფურცლის გაცემის მოთხოვნით წყდება ხანდაზმულობის დენა.

7. სააღსრულებო ფურცლის ნაწილობრივ შეჩერება

ნოტარიუსი სააღსრულებო ფურცელს გასცემს კრედიტორის მიერ წარდგენილი მოთხოვნის შესაბამისად მოთხოვნის/დავალიანების სისწორის გადამოწმების გარეშე („ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-40 მუხლის მე-2 პუნქტი), რაც ასევე გულისხმობს, რომ ნოტარიუსი არ შედის შესაძლო მოთხოვნილი ჯარიმის/პირგასამტეხლოს ოდენობის კვლევაში; იგი ასევე არ არის აღჭურვილი სასამართლოსათვის მინიჭებული შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლოს ოდენობის

²¹ სუს 04.12.2015 წლის №ას-960-909-2015 განჩინება, §5.1.5

²² სუს 05.06.2019 წლის №ას-323-2019 განჩინება, §37

შემცირების შესაძლებლობით. პრაქტიკაში ხშირია შემთხვევები, როდესაც ნოტარიუსის მიერ გაცემულ სააღსრულებო ფურცელს მოვალე ასაჩივრებს, მისი აღსრულების გაჭიანურების მიზნით და სადავოდ უთითებს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლოს ოდენობას ან ზოგადად დავალიანების ოდენობას. მსგავს შემთხვევებში, ვდგებით დილემის წინაშე; კერძოდ, თუ გასაჩივრებულია სანოტარო აქტი მხოლოდ პირგასამტეხლოს ნაწილში და სადავო არ არის ძირითადი თანხისა და სარგებლის ოდენობა, უნდა შეჩერდეს თუ არა აღსრულება ძირითადი თანხისა და სარგებლის აღსრულების ნაწილშიც; უნდა მოხდეს თუ არა იპოთეკის საგნის რეალიზაცია და რა ბედი ეწევა რეალიზაციის შედეგად ამოღებულ თანხას ან დარჩენილ მოთხოვნას, რომელზეც სასამართლომ შეაჩერა აღსრულება. აღნიშნული ხშირად ქმნიდა პრობლემას ქართულ სააღსრულებო სისტემაში, ვინაიდან სასამართლო სარჩელის უზრუნველყოფის სახით, მოსარჩელის შუამდგომლობით (სააღსრულებო ფურცლის გასაჩივრება ავტომატურად არ აჩერებს ამ აქტის მოქმედებას, „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-40 მუხლის მე-5 ნაწილი), აჩერებდა სააღსრულებო წარმოებას მხოლოდ პირგასამტეხლოს ნაწილში, რა დროსაც სააღსრულებო წარმოება დგებოდა შემდეგი დილემის წინაშე, რაც არ არის დარეგულირებული „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით:

უნდა გაგრძელდეს თუ არა აღსრულება იმ თანხის ნაწილში, რა თანხაც არ არის სადავო:

1. კითხვაზე დადებითი პასუხის შემთხვევაში, უნდა მოხდეს იპოთეკის საგნის რეალიზაცია, რა შემთხვევაშიც წარმოიშობა სამართლებრივი პრობლემა - გარდამავალია თუ არა ის მოთხოვნა რომელიც სადაო მხარეთა შორის:

1.1. დადებითი პასუხის შემთხვევაში, ნამეტი თანხა უნდა დაუბრუნდეს მოვალეს და საბოლოო გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ დაიწყება ხელმეორედ აღსრულება იმავე თანხაზე; ამ შემთხვევაში ერთი მოთხოვნის დასაფარად ორჯერ მოხდება იმავე ქონების რეალიზაცია თუ მოვალე არ შეასრულებს ვალდებულებას ნებაყოფლობით და საბოლოოდ სასამართლო სადავო თანხის გადახდასაც დააკისრებს (სრულად ან ნაწილობრივ) მოვალეს.

1.2. უარყოფითი პასუხის შემთხვევაში, ლოგიკურია, რომ ნამეტი თანხა გაჩერდება ბიუროს ანგარიშზე, რათა საბოლოო გადაწყვეტილების მიღების შესაბამისად განაწილდეს ამოღებული თანხა.

2. კითხვაზე უარყოფითი პასუხის შემთხვევაში, მიუხედავად იმისა, რომ სააღსრულებო ფურცელი სრულად არ არის შეჩერებული, რეალური აღსრულება ვერ ხორციელდება და ზიანდება კრედიტორის ინტერესები.

ზემოთ განხილული პროცესის ნებისმიერი გამოსავალი თითქოს დისბალანსს ქმნის კრედიტორსა და მოვალეს შორის იმ პირობებში, როდესაც აღმასრულებელს ევალება მხარეთა შორის ბალანსის დაცვა;

აღსანიშნავია, რომ სააღსრულებო ფურცლის ნაწილობრივ შეჩერებას არ ითვალისწინებს კანონი, შესაბამისად, გადაწყვეტილების მიღებისას, სასამართლო ვალდებულია თანაბრად დაიცვას კრედიტორისა და მოვალის ინტერესები, არ შექმნას პრეცედენტი, რომ მოხდეს კრედიტორის ერთიანი მოთხოვნის დანაწევრება სააღსრულებო ფურცლის ნაწილობრივ შეჩერების გზით; აღნიშნული აღსრულების პროცესს უქმნის საფრთხეს, როდესაც ჯერ უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მხოლოდ ერთი ნაწილი უნდა აღსრულდეს, ხოლო ასევე უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მეორე ნაწილი - კითხვის ნიშნის ქვეშ რჩება, რადგან სასამართლოს გადაწყვეტილებით თუ კრედიტორის მოთხოვნა ამ ნაწილშიც დასაბუთებული აღმოჩნდება, შეუძლებელი იქნება იპოთეკის საგნის ხელმეორედ რეალიზაცია.²³

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 82¹-ე მუხლით დადგენილია შესაძლებლობა, როდესაც იპოთეკის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგებ თანხას ედება ყადაღა სხვა კრედიტორის სასარგებლოდ. იმის გათვალისწინებით, რომ სააღსრულებო ფურცლის ნაწილობრივ შეჩერება კანონით დაუშვებელია, კანონმდებელმა გაითვალისწინა, რომ ერთი კრედიტორის მოთხოვნის უზრუნველყოფის შემდეგ, დარჩენილ თანხას სხვა კრედიტორის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) სასარგებლოდ დაედება ყადაღა ან სხვა კრედიტორის არარსებობისას, დარჩენილი თანხა დაუბრუნდება მოვალეს. განსახილველ შემთხვევაში, ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის ნაწილობრივ შეჩერების სახით, ერთიანი უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დანაწევრების გამო, კვლავ საფრთხის ქვეშ დგება როგორც კრედიტორის, ისე მოვალის ინტერესი. ნაწილობრივ შეჩერებული სააღსრულებო ფურცლის მიხედვით, კრედიტორი იგივე პირია, რომლის სასარგებლოდაც უკვე მოხდა იპოთეკის საგნის რეალიზაცია და არა სხვა კრედიტორი, რომლის სასარგებლოდაც შესაძლებელი იქნებოდა რეალიზაციიდან ამონაგები დარჩენილი თანხის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) დაყადაღება აღმასრულებლის მიერ. ისეთ ვითარებაში როდესაც მოვალეს შესაძლოა მომავალში მისაღები გადაწყვეტილებით კვლავ გადასახდელი დარჩეს თანხა და აღნიშნული აღარ იქნება უზრუნველყოფილი იპოთეკის უფლებით, მოვალე იძულებული გახდება საკუთარი სახსრებით დაფაროს სადავო ვალდებულება. იმ შემთხვევაში თუ მოვალეს ქონების რეალიზაციიდან დარჩენილი თანხა (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) არ დაუბრუნდება, დაზიანდება მისი ინტერესებიც (რადგანაც მოთხოვნა უზრუნველყოფილი იყო კონკრეტული ქონებით, ხოლო მსგავს შემთხვევაში მოვალე საკუთარი უფლების დაცვის მცდელობის გამო დაისჯება სხვა ქონებაზე აღსრულების მიქცევით).²⁴

²³ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 24.09.2016 წლის №ას-786-743-2015 განჩინება; §33

²⁴ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 24.09.2016 წლის №ას-786-743-2015 განჩინება; §37

საკასაციო სასამართლოს მიდგომით, შექმნილი სამართლებრივი ჩიხიდან გამოსავალი შესაძლებელია იყოს სააღსრულებო წარმოებათა კანონის 82¹-ე მუხლის უფრო ფართოდ განმარტება. არასადავო მოთხოვნის ნაწილში, დაიწყოს ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის აღსრულება. იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შედეგად, კანონით გათვალისწინებული ხარჯებისა და საფასურის დაფარვის შემდეგ, სასამართლოს განჩინების საფუძველზე, აუქციონის შედეგად ამონაგები დარჩენილი თანხა (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) დაიკავებს იგივე კრედიტორის უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მეორე ნაწილის აღსასრულებლად სხვა კრედიტორისათვის განკუთვნილ ადგილს, სააღსრულებო ბიურო ყადაღას დაადებს მას და განათავსებს საკუთარ სადეპოზიტო ანგარიშზე. დაყადაღებული თანხა სააღსრულებო ბიუროს სადეპოზიტო ანგარიშზე განთავსდება სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე იმ ნაწილში, რომელშიც შეჩერებულია ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის მოქმედება.²⁵

„სამართლიანი სასამართლოს უფლება არაერთი უფლებრივი კომპონენტისგან შედგება, რომელთა ერთობლიობამაც უნდა უზრუნველყოს, ერთი მხრივ, ადამიანების რეალური შესაძლებლობა, სრულყოფილად და ადეკვატურად დაიცვან, აღიდგინონ საკუთარი უფლებები, ხოლო, მეორე მხრივ, სახელმწიფოს მიერ ადამიანის უფლება-თავისუფლებებში ჩარევისას, დაიცვას ადამიანი სახელმწიფოს თვითნებობისაგან. შესაბამისად, სამართლიანი სასამართლოს უფლების თითოეული უფლებრივი კომპონენტის როგორც ფორმალური, ისე მატერიალური შინაარსით, საკმარისი პროცედურული უზრუნველყოფა სახელმწიფოს კონსტიტუციური ვალდებულებაა“.²⁶

ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო თავის არაერთ გადაწყვეტილებაში ხაზს უსვამს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების მნიშვნელობას. მაგალითად, საქმეში - შპს „იზა“ და მაკრახიძე საქართველოს წინააღმდეგ, სასამართლომ აღნიშნა, რომ სამართლიანი განხილვის უფლება მოიცავს ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების უფლებას. ეს უფლება არარეალური იქნებოდა, თუ კონტრაქტორი სახელმწიფოს ეროვნული სამართლებრივი სისტემა შესაძლებელს გახდიდა, ძალაში შესული საბოლოო გადაწყვეტილება ერთი მხარის საზიანოდ არაქმედითი დარჩენილიყო. ნებისმიერი სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილების აღსრულება „სასამართლო პროცესის“ განუყოფელ ნაწილად უნდა განიხილებოდეს კონვენციის მე-6 მუხლის მიზნებიდან გამომდინარე. სხვა საქმეში ევროპულმა სასამართლომ ასევე განმარტა, რომ სასამართლოსათვის სარჩელის

²⁵ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 24.09.2016 წლის №ას-786-743-2015 განჩინება; §40

²⁶ ციტ.: საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2014 წლის 23 მაისის №3/2/574 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე გიორგი უგულავა საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-59

წარდგენის უფლება არ არის თეორიული უფლება და არ უზრუნველყოფს მხოლოდ უფლების აღიარებას საბოლოო გადაწყვეტილების მეშვეობით, არამედ ასევე შეიცავს ლეგიტიმურ მოლოდინს იმასთან დაკავშირებით, რომ გადაწყვეტილება აღსრულდება“.²⁷

8. წარმომადგენლობით დადებული გარიგების საფუძველზე სააღსრულებო ფურცლის გაცემა

პრაქტიკაში ხშირად ისმევა შეკითხვა, არის თუ არა საჭირო, რომ ქონების მესაკუთრის მიერ გაცემულ მინდობილობაში პირდაპირ იყოს გათვალისწინებული ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცლის გაცემაზე შეთანხმებაზე რწმუნებულის უფლებამოსილება. №28/3119-17 საქმეზე, თბილისის სააპელაციო სასამართლომ 24.10.2017 წლის განჩინებით მნიშვნელოვანი განმარტებები გააკეთა:

აღსანიშნავია, რომ მართოდ ნების არსებობა არ იწვევს გარიგების დადებას, აუცილებელია, რომ ნება გამოვლენილ იქნას, გარდა ამისა, ნება მიმართული უნდა იყოს სამართლებრივი შედეგის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. აღსანიშნავია, რომ ნება შინაგანი სუბიექტური კატეგორიაა და იგი სამართლებრივ შედეგებს იწვევს მხოლოდ მისი გარეგანი გამოხატვის შედეგად, რაც იმას ნიშნავს, რომ სამართლებრივი შედეგისადმი მიმართული ნება იურიდიულად ქმედითი ხდება მისი გამოვლენის შემდეგ. ნების გამოხატვა, რომელიც გარკვეული სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ არის მიმართული დაკავშირებულია არამხოლოდ უფლებების, არამედ მოვალეობების წარმოშობასთან; შესაბამისად, საწინააღმდეგოს დადასტურებამდე ივარაუდება, რომ პირის მიერ გამოვლენილი ნება შეესაბამება მის ნამდვილ ნებას. აღნიშნული პრეზუმფცია ქარწყლდება, თუ დადასტურდება, რომ ნება გამოვლენილ იქნა ისეთ პირობებში, რომელიც გამოვლენილი ნების ნამდვილი ნებისადმი შესაბამისობას გამორიცხავს, მაგალითად, პირის ქმედუნარიობა, სულიერი აშლილობა, ფსიქიკური, ფიზიკური იძულება, მოტყუება, ძილში, ჰიპნოზურ მდგომარეობაში გამოხატული ნება და ა.შ. ეს ისეთი გარემოებებია, როდესაც პირი მოკლებულია შესაძლებლობას მართოს ნების გამოხატვის ფორმები. ეს ის შემთხვევებია, როდესაც პირს შეზღუდული აქვს ე.წ. „მოქმედების ნება“, ანუ ასეთ ვითარებაში იგულისხმება, რომ დაუძლეველ გარემოებათა გამო პირი იმ ნებას გამოხატავს, რომელიც მის ნებას არ შეესაბამება (ძილი, ჰიპნოზის მდგომარეობა, სულიერი ავადმყოფობა და ა.შ.) ან პირი გამოხატავს სხვა პირის და არა თავის რეალურ ნებას (მოტყუება, იძულება და ა.შ.). ასეთ შემთხვევებში, ნების გამომვლენი, რაღა თქმა უნდა, დაცული უნდა იყოს გამოვლენილი არანამდვილი ნების თანმდევი შედეგებისაგან.²⁸

²⁷ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 23.07.2015 წლის №ას-375-356-2015 განჩინება;

²⁸ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 24 ოქტომბრის №28/3119-17 განჩინება, §10

მოცემულ შემთხვევაში, აპელანტი უთითებდა რწმუნებულებაში ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცლის გაცემაზე შეთანხმების უფლებამოსილების არარსებობაზე, რა საფუძველზე იგი მოითხოვდა აღნიშნული შეთანხმების ბათილად ცნობას. პალატამ არ გაიზიარა აღნიშნული მსჯელობა და მიუთითა, რომ განსახილველ შემთხვევაში სახეზე გვქონდა საკუთრების მინდობა, რომლითაც საკუთრების მიმდობმა მინდობილ მესაკუთრეს ქონების მართვისა და განკარგვის სრული უფლებამოსილება მიანიჭა, მათ შორის, ქონების გაყიდვის, გაცვლის, იპოთეკით დატვირთვის, გაჩუქების და ა. შ. შესაბამისად, საკუთრების მიმდობმა მინდობილი მესაკუთრე ქონების განკარგვის, მათ შორის, უსასყიდლოდ გადაცემის სრული მატერიალურ-სამართლებრივი უფლებამოსილებით აღჭურვა. რაც შეეხება მინდობილობაში ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის გაცემის მეშვეობით ქონებაზე სააღსრულებო წარმოების დაწყების უფლების არ მითითებას, პალატა აღნიშნულთან დაკავშირებით განმარტავს, რომ მითითებული უფლება, თავისი არსით, საპროცესო-სამართლებრივია, რომელიც უშუალოდ მინდობილი მესაკუთრის დისკრეციას შეადგენს. არსებითი მნიშვნელობისაა ფაქტი მასზე, რომ მინდობილ მესაკუთრეს, მინდობილი ქონების იპოთეკით დატვირთვის უფლებამოსილება ჰქონდა, რაც შეეხება აღსრულების წესს, კერძოდ, იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაცია სასამართლოს მიერ დადგინდებოდა, თუ ნოტარიუსის მიერ, საკუთრების მინდობის ფარგლებში იპოთეკით დატვირთულ ქონებაზე ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის გაუქმების მიზნებისათვის უფლებამოსილების ნაკლად არ განიხილება.²⁹

9. არასრულწლოვანი პირის ქონების იპოთეკით დატვირთვა

ბავშვის უფლებათა კონვენციის“ პრეამბულის მიხედვით, ყველა შემთხვევაში, არსებობს ბავშვის უფლებების განსაკუთრებული დაცვის აუცილებლობა.³⁰

ბავშვის უფლებათა კონვენციის“ მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ბავშვის მიმართ ნებისმიერ ქმედებათა განხორციელებისას, მიუხედავად იმისა, თუ ვინ არის მათი განმახორციელებელი, - სახელმწიფო თუ კერძო დაწესებულებები, რომლებიც მუშაობენ სოციალური უზრუნველყოფის საკითხებზე, სასამართლოები,

²⁹ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 24 ოქტომბრის №28/3119-17 განჩინება, §11

³⁰ იგივე ვალდებულებას აწესებს ბავშვის უფლებათა ქენევის 1924 წლის დეკლარაცია; 1959 წლის 20 ნოემბერს გენერალური ასამბლეის მიერ მიღებული ბავშვის უფლებათა დეკლარაცია; გაეროს 1948 წლის ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია; მოქალაქეობრივი და პოლიტიკური უფლებების საერთაშორისო პაქტი (კერძოდ, მისი 23-ე და 24-ე მუხლებით); ეკონომიკური, სოციალური და კულტურული უფლებების საერთაშორისო პაქტი (კერძოდ, მე-10 მუხლით);

ადმინისტრაციული თუ საკანონმდებლო ორგანოები - უპირველესი ყურადღება ეთმობა ბავშვის ინტერესების დაცვის უკეთ უზრუნველყოფას.

„ბავშვის უფლებათა კონვენციის“ მე-3 მუხლის პირველი პუნქტი წევრი ქვეყნებისათვის სამი განსხვავებული სახის ვალდებულებას ადგენს:

(ა) თუ გადაწყვეტილების მიღებისას ერთმანეთს სხვადასხვა ინტერესები უპირისპირდება, ბავშვის ფუნდამენტური უფლებაა, რომ გარანტირებულად და უპირატესად მისი საუკეთესო ინტერესები შეფასდეს და გათვალისწინებულ იქნეს;

(ბ) თუ სამართლებრივ ნორმას ერთზე მეტი განმარტება შეიძლება მიეცეს, არჩეულ უნდა იქნეს ის განმარტება, რომელიც ბავშვის საუკეთესო ინტერესებს ყველაზე ეფექტურად ემსახურება. (განმარტების ფარგლებს გვთავაზობს ის უფლებები, რომლებიც კონვენციაში და დამატებით ოქმებშია მოცემული);

(გ) ბავშვის საუკეთესო ინტერესების შეფასება და განსაზღვრა მოითხოვს საპროცესო გარანტიებს. გადაწყვეტილების მიღებისას უნდა შეფასდეს ბავშვის ინტერესებზე ამ გადაწყვეტილების შესაძლო ზეგავლენის შედეგები (დადებითი თუ უარყოფითი) და გადაწყვეტილებაში პირდაპირ უნდა აისახოს, რომ ბავშვის საუკეთესო ინტერესები უპირატესად შეფასდა და მხედველობაში იქნა მიღებული.³¹

„ბავშვის საუკეთესო ინტერესების“ კონცეფცია მიზნად ისახავს კონვენციის მიერ აღიარებული ყველა უფლებით სრულ და ეფექტურ სარგებლობას და ბავშვის კომპლექსურ განვითარებას. ზრდასრულების განსჯა „ბავშვის საუკეთესო ინტერესებისა“, კონვენციით გათვალისწინებული ბავშვის ყველა უფლების პატივისცემას ვერ უკუაგდება. არ არსებობს კონვენციაში გათვალისწინებული უფლებების იერარქია. ყველა უფლება ბავშვის საუკეთესო ინტერესებში შედის და არცერთი უფლების უარყოფა არ შეიძლება „ბავშვის საუკეთესო ინტერესების“ ნეგატიური განმარტებით.³²

„ბავშვის უფლებათა კონვენციის“ 32-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, მონაწილე სახელმწიფოები აღიარებენ ბავშვის უფლებას, დაცული იყოს ეკონომიკური ექსპლუატაციისაგან.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით: „ეკონომიკურ ექსპლუატაციაში იგულისხმება ბავშვის შრომითი რესურსის ბოროტად გამოყენება, ასევე მისი ქონებით არამიზნობრივად, ბავშვის ინტერესების საზიანოდ სარგებლობა, ბავშვის ქონების

³¹ საქართველოსათვის „ბავშვის უფლებათა კონვენცია“ ძალაშია 1994 წლის 21 აპრილიდან.

³² ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 07.05.2019 წლის გადაწყვეტილება საქმეზე of S.L. and J.L. vs. Croatia, §43.A.4

ბავშვის ინტერესების საწინააღმდეგოდ განკარგვა. ბავშვის ქონებით არამიზნობრივი სარგებლობა სახეზეა, როდესაც სარგებლობას ბავშვის ქონების შემცირება ან მისი სრული მოსპობა სდევს თან და, ამასთან, ამგვარი სარგებლობის მიზანს ბავშვის ინტერესი არ ამართლებს. ოჯახის ქონებრივი მდგომარეობის გაუმჯობესება, რაღაც თქმა უნდა, არაპირდაპირ, თუმცა, მაინც, ბავშვის ინტერესებშია, თუმცა, ოჯახის ქონებრივი მდგომარეობის გაუმჯობესების მიზნით ბავშვის ქონებაზე რისკის გაწევა, მით უფრო, თუ რისკი გაუთვლელი და დაუზღვეველია, ბავშვის ინტერესების საზიანო შედეგის მომტანია. შესაბამისად, ბავშვის ქონება უნდა განიკარგოს მხოლოდ ბავშვის ინტერესებში. ქონების განკარგვა, მათ შორის, ქონების გასხვისება, ბავშვის პირდაპირ ინტერესს შეესაბამება, თუ ბავშვის ქონებრივი მდგომარეობის გაუარესება ბავშვის ისეთ მაღალ ინტერესს შეესატყვისება, როგორცაა, მისი ჯანმრთელობა, განათლება, უსაფრთხოება და ა. შ. ამდენად, ბავშვის ქონების განკარგვა ბავშვის ინტერესებს შეესაბამება, თუ ქონების განკარგვის შედეგად მიღებული სარგებელი ბავშვის ჯანმრთელობის მდგომარეობის გაუმჯობესებას ხმარდება, ბავშვის სათანადო განათლებას, მის უსაფრთხო გარემოში ცხოვრებას უზრუნველყოფს, ბავშვის ნორმალურ განვითარებას ემსახურება და ა. შ. მითითებული მიზნის განხორციელების გარანტი კი, ზემოაღნიშნული კონვენციის შესაბამისად, სახელმწიფოა. სწორედ სახელმწიფო ვალდებული შექმნას იმგვარი საკანონმდებლო ბერკეტი, რომლის შესაბამისადაც, ბავშვის ქონების განკარგვა სპეციალურ, საამისოდ კომპეტენტური ორგანოების ნებართვას საჭიროებს, ხოლო ბავშვის ინტერესის გონივრული შეფასება მათ ზედამხედველობას ექვემდებარება“.³³

სასამართლო პრაქტიკით სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისი დანაწესები განმარტებულია, რომ კოდექსი მშობლებს ბავშვების ქონებასთან მიმართებით შეზღუდულ უფლებას უწესებს და მხოლოდ აღნიშნული ქონების მართვისა და გამოყენების უფლებას ანიჭებს. ქონების მართვა და გამოყენება, არც სიტყვასიტყვითი და არც ლოგიკური და შინაარსობრივი ახსნა-განმარტების შედეგად, განკარგვის უფლებამოსილებას არ გულისხმობს. რაც შეეხება ამავე მუხლის მე-6 ნაწილის დანაწესს მასზე, რომ მშობლები არასრულწლოვანი შვილების კანონიერი წარმომადგენლები არიან და განსაკუთრებულ რწმუნებულებათა გარეშე მათი უფლებებისა და ინტერესების დასაცავად გამოდიან, ნიშნავს იმას, რომ მშობელი ბავშვის სახელით მხოლოდ და მხოლოდ ისეთ გარიგებებს დებს, რომლებიც ბავშვის ნებას შეესაბამება და ამასთან, აღნიშნული გარიგება ბავშვის ინტერესებშია. მოცემულ შემთხვევაში, ბავშვის კუთვნილი ქონების იპოთეკით დატვირთვა, მშობლების მიერ აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად, არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს 5 წლის ბავშვის ნების შესაბამისად. რაც შეეხება ბავშვის ინტერესს, საგულისხმოა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, არც ბავშვის ნამდვილი ინტერესია სახეზე, რადგან ბიზნესის დასაწყებად სესხის აღება, თუნდაც, ოჯახის ეკონომიკური მდგომარეობის

³³ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 06.10.2015 წლის №28/3275-15 განჩინება

გასაუმჯობესებლად, ბავშვის ნამდვილ ეკონომიკურ ინტერესს არ შეესატყვისება, ვინაიდან სესხად აღებული თანხებით ბიზნესის წარმოება, შესაბამისი ბიზნეს გეგმისა და დაუზღვეველი რისკის პირობებში, სერიოზული საფრთხის შემცველია. ბავშვის ქონების დაკარგვის საფრთხის არსებობა კი იმთავითვე ბავშვის ინტერესების საზიანოა. ამდენად, მშობლების მიერ აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად მცირეწლოვანი ბავშვის ქონების იპოთეკით დატვირთვა ბავშვის ინტერესის საწინააღმდეგო გარიგებაა.³⁴

აღნიშნული პრაქტიკის შესაბამისად, ჩამოყალიბდა ერთგვარი აზრი, რომ სასამართლოს პრაქტიკით არასრულწლოვნის საკუთრებაში არსებული ქონება ამოღებულ იქნა ბრუნვიდან. კანონიერ წარმომადგენლებს მიეცათ მისი ერთგვარი მართვის უფლება, თუმცა არა განკარგვის. სასამართლოს მსგავსი მიდგომა ნიშნავდა, რომ პოტენციურ კრედიტორებს ერთგვარი რისკი უდგებოდათ, ნებისმიერ შემთხვევაში არასრულწლოვნის საკუთრებაში რიცხული ქონების უზრუნველყოფაში მიღებით. თუმცა, №ას-809-809-2018 საქმეზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკით შედარებით დავიწროვდა და დაზუსტა ის გარემოებები, რა შემთხვევაშიც შეიძლება ჩაითვალოს არასრულწლოვნის ქონების იპოთეკით დატვირთვა ბათილად, კერძოდ:

სასამართლომ გაამახვილა ყურადღება გარიგების მონაწილეთა ქცევის კეთილსინდისიერების დაცვის აუცილებლობაზე და განმარტა, რომ კეთილსინდისიერების პრინციპს სამი ფუნქცია ეკისრება: 1) ყველა ხელშეკრულება უნდა განიმარტოს კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარე; 2) კეთილსინდისიერების პრინციპს აქვს ხარვეზის (სამართლის ნორმის ხარვეზის) შემავსებელი ფუნქცია, ასევე ხელშეკრულების პირობათა (რომლებიც მხარეთა მიერ ან/და კანონით არ იყო გათვალისწინებული) დამატების ფუნქცია; 3) გამაუქმებელი, შემზღუდავი და „მაკორექტირებელი“ ფუნქცია. კეთილსინდისიერების ზემოაღნიშნული ფუნქციებიდან გამომდინარეობს, რომ ნებისმიერ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში კრედიტორს არ შეუძლია, უარი თქვას მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების მცირე ხელშეწყობაზე, როდესაც მოვალეს კრედიტორის მხრიდან ესაჭიროება ასეთი ხელშეწყობა მასზე ნაკისრი ვალდებულების ჯეროვნად შესრულებისათვის. კეთილსინდისიერების პრინციპი უპირველეს ყოვლისა, გულისხმობს კონტრაქტის ინტერესების გათვალისწინებას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში ადგილი აქვს უფლების ბოროტად გამოყენებას. იგი წარმოადგენს სამოქალაქო სამართლის შეფასებით კრიტერიუმს, რომლის შესაბამისადაც, სამართლიანისა და უსამართლოს გამიჯვნის გზით, პირი იღებს ობიექტური დამკვირვებლის შეფასებით ყველაზე სამართლიან გადაწყვეტილებას. კეთილსინდისიერების პრინციპი ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში მიჩნეულია

³⁴ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 06.10.2015 წლის №28/3275-15 განჩინება.

უშუალოდ მოქმედ სამართლად და მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად, რომლის მიზანი სამართლიანი შედეგის დადგომა და უსამართლო შედეგის თავიდან აცილებაა. კეთილსინდისიერების პრინციპის გამოყენება აქტუალური ხდება მაშინ, როცა პირის მოთხოვნა ან ქმედება ფორმალურად შეესაბამება მოქმედ მატერიალურ კანონმდებლობას, მაგრამ მისი განხორციელება კონკრეტულ შემთხვევაში უსამართლოა. შესაბამისად, მისი ფუნქცია აშკარად უსამართლო შედეგების თავიდან აცილებაა, რაც პირდაპირ უკავშირდება სამოქალაქო ურთიერთობათა სტაბილურობასა და სიმყარეს. ევროპის სახელშეკრულებო სამართლის პრინციპების მიხედვით, თითოეული მხარე ვალდებულია, მოქმედებდეს კეთილსინდისიერებისა და სამართლიანობის ფარგლებში, რაც არ შეიძლება შეიზღუდოს ან გამოირიცხოს ხელშეკრულებით. კეთილსინდისიერებისა და ნდობის პრინციპი მიჩნეულია ყოვლისმომცველ პრინციპად, თუ არ არის დადგენილი კონკრეტული შემთხვევისთვის სპეციალური დანაწესი. მართალია, მისი შინაარსი საკმაოდ ზოგადი ხასიათისაა, თუმცა კონკრეტიზაციას ცალკეულ მოთხოვნებში, კერძოდ, ურთიერთგამომრიცხველი მოქმედებების აკრძალვაში, ასევე, ორმხრივ ინფორმირებულების ვალდებულებაში ჰპოვებს.³⁵

უნდა ითქვას, რომ სსკ-ის 316-ე მუხლის მეორე ნაწილი, ხელშეკრულების ყოველ მხარეს ავალდებულებს გამოიჩინოს მეორე მხარის ქონებისა და უფლებებისადმი გულისხმიერება.³⁶

სასამართლოს დღევანდელი მიდგომით, გულისხმიერების ვალდებულება მხარეებისათვის დამატებითი ვალდებულების დაკისრებას არ გულისხმობს, ყოველთვის ვალდებულების შინაარსშივე მოიაზრება და ერთგვარ მორალურ კატეგორიას განეკუთვნება. იგი შეიძლება გულისხმობდეს ასევე წინასახელშეკრულებო პერიოდში მხარის მიერ განხორციელებული ქმედებებისადმი პატივისცემას, აგრეთვე, მისთვის სათანადო ინფორმაციის მიწოდების ვალდებულებასაც. ამასთან, თუ გადავხედავთ სასამართლოს დღევანდელ პრაქტიკას ზოგადად ხელშეკრულების/მისი ნაწილის ბათილობაზე, საკმაოდ მკაფიოდ აყალიბებს მიდგომას. ამასთან, ხელშეკრულების ბათილობასთან დაკავშირებით სასამართლო მსჯელობს თავისი ინიციატივითაც³⁷, მიუხედავად იმისა, მხარე დააყენებს თუ არა ამ საკითხზე შესაგებელს. აღნიშნულით, ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპი ერთგვარად შეზღუდულია. შესაძლებელია, მხარეები ხელშეკრულების გაფორმებისას მოქმედებდნენ სრული პასუხისმგებლობით,

³⁵ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 13.07.2018 წლის განჩინება საქმეზე №ას-809-809-2018; §95

³⁶ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 13.07.2018 წლის განჩინება საქმეზე №ას-809-809-2018; §97

³⁷ სუს. 28.12.2010 წლის №ას-877-825-2010 განჩინება, ასევე 22.04.2015 წლის №ას-445-420-2014 განჩინება; თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 10.06.2016 წლის 28/6052-15 განჩინება;

კეთილსინდისიერების პრინციპების დაცვით და მისი შეხედულებით მაღალი მორალური სტანდარტებით, თუმცა არ ჰქონდეს საკმარისი იურიდიული განათლება, არ იცნობდეს სასამართლოს პრაქტიკას და საბოლოო ჯამში საკუთარი რისკის დასაზღვევად ხელშეკრულებაში მითითებული რომელიმე საკვანძო პუნქტი მოგვიანებით სასამართლომ არაკეთილსინდისიერი კონტრაქტის შედავების გამო ცნოს ბათილად.

სასამართლომ ცალსახად მიუთითა №ას-809-809-2018 საქმეში, რომ მხოლოდ ის ფაქტი, რომ ქონების იპოთეკით დატვირთვისას ქონების მესაკუთრე იყო არასრულწლოვანი, არ ნიშნავს, რომ კრედიტორი აპრიორში მოქმედებდა არაკეთილსინდისიერად.³⁸

სასამართლოს განმარტებით, როდესაც კრედიტორი კრედიტის გაცემამდე სწავლობს კლიენტის ფინანსურ მხარეს და მხედველობაში იღებს კლიენტის შემოსავლებს, ამავდროულად, არასრულწლოვანის სახელით შეძენილ ქონებებს და მაქსიმალურად ფრთხილად ეკიდება იმ საკითხს, რომ ქონება იპოთეკით დატვირთვისთანავე არ იყოს სარეალიზაციოდ განწირული, ადასტურებს მხარის კეთილსინდისიერებას. საკასაციო სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოხდა ქონების იპოთეკით დატვირთვის შედეგად, სადავო ქონებაზე მანამდე რეგისტრირებული იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულებების გადაფარვა. ამით კი, თავიდან იქნა აცილებული არასრულწლოვნისთვის ყველაზე საზიანო შედეგი - ქონების დაკარგვა/რეალიზაცია³⁹.

ზემოხსენებული გადაწყვეტილებით, ერთგვარად დაბალანსებულია არასრულწლოვნის საკუთრებაში არსებული ქონების იპოთეკით დატვირთვის საკითხი. სასამართლომ კიდევ ერთხელ აღნიშნა, რომ მხარეები ვალდებულნი არიან მაქსიმალურად კეთილსინდისიერად მოეკიდონ კონტრაქტის მდგომარეობას; კრედიტის გაცემისას მისი უზრუნველყოფით ძირითადი მიზანი არ უნდა იყოს უზრუნველყოფის საგნის ხელში ჩაგდება; კრედიტის გაცემისას უნდა შემოწმდეს სესხის მიმღების გადამხდელუნარიანობა და ასევე მისი მიზნობრიობა; იპოთეკის უფლების შენარჩუნებისთვის უნდა დადგინდეს, რომ ქონების იპოთეკით დატვირთვა წარმოადგენს არასრულწლოვნისთვის არა საზიანო ქმედებას, არამედ პირიქით, ისევ არასრულწლოვანს ეწევა გარკვეული შეღავათი. შესაბამისად, ამ შემთხვევაში თამამად შეგვიძლია ვთქვათ, რომ სასამართლოს ბევრად მაღალი სტანდარტი აქვს დადგენილი, ვიდრე ვთქვათ, კომერციული ორგანიზაციის ქონების იპოთეკით დატვირთვისას შეიძლება დაედგინა თუმცა, სამოქალაქო ბრუნვიდან

³⁸ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 13.07.2018 წლის განჩინება საქმეზე №ას-809-809-2018; §100

³⁹ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 13.07.2018 წლის განჩინება საქმეზე №ას-809-809-2018; §101-103

ნამდვილად არ არის ამოღებული. არასრულწლოვანი პირის ქონების რეალიზაციას ჩვეულებრივ მოახდენს აღსრულების ეროვნული ბიურო, თუ იგი წარმოადგენს აღსასრულებელი მოთხოვნის უზრუნველყოფ უძრავ ნივთს, თუ უფლების დასაცავად ბავშვის კანონიერი წარმომადგენლები არ მიმართავენ სასამართლოს და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით არ მოითხოვენ აღსრულების შეჩერებას (სსსკ-ის 198-ე მუხლის მე-2 ნაწილი).

10. უცხო ქვეყანაში ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის აღსრულება საქართველოში

მინსკის კონვენციის 51-ე მუხლის „ა“ პუნქტის საფუძველზე, საქართველოში ხდება ასევე ნოტარიუსის მიერ გაცემული აღსრულების ქვემდებარე აქტების ცნობა-აღსრულება. თუმცა, აღნიშნულთან დაკავშირებით პრაქტიკა ჯერჯერობით არ გვაქვს. ასევე არ გვაქვს საკანონმდებლო რეგულაციები იმასთან დაკავშირებით თუ ვინ არის უფლებამოსილი ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის ცნობა-აღსრულებაზე, რა ვადაში უნდა მოხდეს განცხადების განხილვა, ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით რა ვადების გამოყენება ხდება და ა.შ. სავარაუდოდ, ნოტარიუსის მიერ გაცემული აღსრულების ქვემდებარე აქტის ცნობა-აღსრულება იმავე წესით მოხდება, რა წესითაც ხორციელდება სასამართლოს მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის ცნობა-აღსრულება კანონის ანალოგიის საფუძველზე, თუმცა აღნიშნულის მარეგულირებელი კანონმდებლობის არარსებობა კიდევ ერთხელ მიუთითებს საკანონმდებლო ხარვეზზე.

11. იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის შედეგები

იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაცია შესაძლებელია სამი გზით: 1) სპეციალისტის მეშვეობით (ამ შემთხვევაში საკმარისია მხარეთა მარტივი წერილობითი ფორმით შეთანხმება), 2) ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, 3) სასამართლოს შესაბამისი გადაწყვეტილებით; განსახილველ შემთხვევაში სამაგისტრო ნაშრომის ინტერესის საგანია ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის აღსრულება, შესაბამისად დანარჩენ ორ ნაწილში საკითხს აღარ განვაგრცობ.

11.1. სარეალიზაციო ქონების აუქციონისთვის მომზადება

სააღსრულებო წარმოების დასაწყებად, შესაბამისი წერილობითი განცხადების საფუძველზე კრედიტორი მიმართავს აღსრულების ეროვნულ ბიუროს, რა დროსაც განცხადებას უნდა დაურთოს ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცელი

და დამოწმებული ხელშეკრულების ასლი.⁴⁰ ამავე კანონის 25-ე მუხლის მე-9 პუნქტის მიხედვით, წინადადების გაგზავნასთან ერთად, აღმასრულებელი დაუყოვნებლივ ახდენს სარეალიზაციო ქონების მოძიებას და დაყადაღებას; (თუ სააღსრულებო ფურცლით კონკრეტული ქონების რეალიზაცია არაა გათვალისწინებული, მოვალე ასევე დაუყოვნებლივ რეგისტრირდება მოვალეთა რეესტრში);

11.2. წინმსწრები აუქციონი

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 63² მუხლის თანახმად, მოვალეს, რომლის მიმართაც, დაწყებულია სააღსრულებო წარმოება თანხის გადახდევინებასთან დაკავშირებით, უფლება აქვს, მიმართოს აღმასრულებელს და მოსთხოვოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე წინმსწრები სააუქციონო მომსახურების გაწევა. ასეთი მოთხოვნა უნდა შეიცავდეს სარეალიზაციო ქონების ზუსტ აღწერილობას და ამ ქონების საწყის ფასს, რომელსაც განსაზღვრავს თავად მესაკუთრე და რომელიც არ უნდა იყოს აღსასრულებელი მოთხოვნის, აღსრულების საფასურის, აღსრულების ხარჯებისა და სააუქციონო მომსახურების საფასურის ჯამზე ნაკლები. აღმასრულებელი ვალდებულია შეასრულოს წინმსწრები სააუქციონო მომსახურების გაწევის შესახებ მოთხოვნა. ეს მოთხოვნა აღმასრულებელს წერილობით წარედგინება. მას უნდა დაერთოს სააუქციონო მომსახურების საფასურის (100 ლარი) გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი. წინმსწრები სააუქციონო მომსახურების გაწევის შესახებ მოთხოვნას ასევე უნდა დაერთოს ამ მოთხოვნით მიმართვამდე არაუმეტეს 2 სამუშაო დღით ადრე განახლებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან სარეალიზაციო უძრავი ქონების შესახებ და ამ ქონების აღწერილობის ამსახველი მასალა (ფოტოები, ნახაზები, რეალიზაციის ხელშეწყობისათვის აუცილებელი სხვა ინფორმაცია). მოვალის მიერ წარდგენილი ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის სისწორისა და ნამდვილობისათვის პასუხისმგებელია თავად მოვალე. წინმსწრები სააუქციონო მომსახურების გაწევის შესახებ აღმასრულებლისათვის წარდგენილი მოთხოვნა კმაყოფილდება მისი წარდგენიდან 3 სამუშაო დღის ვადაში, ხოლო მომდევნო 2 სამუშაო დღის განმავლობაში დადგენილი წესით ცხადდება აუქციონი. თუ აღნიშნული მოთხოვნა წარდგენილია ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული პირობების დაუცველად, აღმასრულებელი ვალდებულია მოთხოვნის წარმდგენ პირს აცნობოს ნაკლოვანების შესახებ, ნაკლოვანების ზუსტი მითითებით, და მოსთხოვოს მისი 3 სამუშაო დღის ვადაში აღმოფხვრა. ნაკლოვანების ამ ვადაში აღმოუფხვრელობის შემთხვევაში აღნიშნული მოთხოვნა განუხილველი რჩება, რაც იმავე პირს არ ართმევს უფლებას, ხელმეორედ წარადგინოს იგივე მოთხოვნა სათანადო ვადის

⁴⁰ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონში აღნიშნულზე პირდაპირი მითითება არ არის, ანალოგიის სახით გამოიყენება ამავე კანონის 25-ე მუხლის მესამე პუნქტი, რომლის მიხედვითაც „სააღსრულებო ფურცელს უნდა დაერთოს აღსასრულებელი გადაწყვეტილების დამოწმებული ასლი“.

გათვალისწინებით. ნაკლოვანების აღმოსაფხვრელად განსაზღვრული ვადა აითვლება მოვალისათვის წერილობითი შეტყობინების ჩაბარების დღიდან, რაც ხორციელდება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით. ასეთი ვადის დაწესების შესახებ აღმასრულებლის წერილობითი გადაწყვეტილება დაუყოვნებლივ აისახება საქმისწარმოების ელექტრონულ პროგრამაში. მოვალეს უფლება აქვს, ნაკლოვანების აღმოფხვრის ვადის განმავლობაში მოითხოვოს ამ ვადის არაუმეტეს 2 სამუშაო დღით გაგრძელება. ეს მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს. წინმსწრებ აუქციონზე ქონების საწყის ფასად განისაზღვრება მოვალის მიერ წინმსწრები სააუქციონო მომსახურების შესახებ მოთხოვნაში მითითებული ფასი. წინმსწრები აუქციონი ერთხელ ტარდება და მისი უშედეგოდ დასრულება არ წარმოშობს აუქციონის ხელმეორედ ან დამატებით ჩატარების ვალდებულებას.

11.3. საჯარო აუქციონი

თუ არ მოხდება მოვალის მიერ წინმსწრები აუქციონის ჩატარების მოთხოვნა (ან არ მოხდება ქონების რეალიზაცია), ქონებაზე ყადაღის დადებიდან 1 თვის ვადაში ჩატარდება პირველი იძულებითი აუქციონი, რომელზეც ქონების საწყისი ფასი შეადგენს ქონების შეფასების აქტში მითითებული საბაზრო ღირებულების 75%; იმ შემთხვევაში თუ პირველ აუქციონზე არ მოხდება ნივთის რეალიზაცია, პირველი აუქციონის დასრულებისთანავე დაინიშნება პირველი განმეორებითი აუქციონი, რომელზეც სარეალიზაციო ქონების საწყისი ფასი შეადგენს ქონების შეფასების აქტში მითითებული საბაზრო ღირებულების 50%, ხოლო იმ შემთხვევაში თუ პირველ განმეორებით აუქციონზეც არ მოხდება ნივთის რეალიზაცია, პირველი განმეორებითი აუქციონის დასრულებისთანავე დაინიშნება მეორე განმეორებითი აუქციონი, რომელზეც სარეალიზაციო ქონების საწყისი ფასი შეადგენს ნულ ლარს. თუ ქონების რეალიზაცია არ მოხდება მეორე განმეორებით აუქციონზეც, აღნიშნული ქონება თავისუფლდება იძულებითი რეალიზაციის განმახორციელებელი კრედიტორის სასარგებლოდ დადებული ყადაღისაგან და უბრუნდება მოვალეს, კრედიტორი აღარ არის უფლებამოსილი იმავე წარმოების ფარგლებში მოითხოვოს ქონების განმეორებით რეალიზაცია. თუ ქონების საბაზრო ღირებულება 5000 ლარზე ნაკლებია, ტარდება მხოლოდ ერთი აუქციონი, რომელზეც ქონების საწყისი ფასი შეადგენს ნულ ლარს. თუ ასეთი წესით ჩატარებულ აუქციონზე არ გამოვლინდა გამარჯვებული პირი აღნიშნული ქონება თავისუფლდება იძულებითი რეალიზაციის განმახორციელებელი კრედიტორის სასარგებლოდ დადებული ყადაღისაგან და უბრუნდება მოვალეს.

11.4. ქონებაზე რეგისტრირებული სხვა იპოთეკის ბედი

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 290-ე მუხლის მიხედვით, ერთი უძრავი ნივთი შეიძლება რამდენჯერმე დაიტვირთოს იპოთეკით. კრედიტორთა რიგითობა განისაზღვრება იპოთეკის შესახებ განცხადების რეგისტრაციის თარიღის მიხედვით

(განცხადების წარდგენის და არა სარეგისტრაციო წარმოების აღსრულების თარიღი); როგორც მე-3 თავში აღვნიშნე, საჯაროობის პრინციპი ერთ-ერთი ფუძემდებლური პრინციპია იპოთეკის უფლების არსებობის დადგენისას. იპოთეკის რიგითობის საკითხი განსაკუთრებით თავს იჩენს იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციისას. აღნიშნული პრინციპის უზრუნველყოფას ახორციელებს საჯარო რეესტრი. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაციისას, სამოქალაქო კოდექსის 306⁵ მუხლის მე-5 ნაწილის მიხედვით, საკუთრების გადასვლის შედეგად უქმდება ყველა იპოთეკა და სანივთო უფლება, რომლებითაც დატვირთული იყო უძრავი ნივთი და რომლებიც რეგისტრირებულია აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ. ადრე რეგისტრირებული უფლებები ნივთზე უცვლელი რჩება. რამდენადაც კანონი არ უთითებს იმავე რიგში მდგომი სხვა იპოთეკის უფლების ბედს, დღევანდელი პრაქტიკით, იმავე რიგში მდგომი სხვა იპოთეკის უფლებებიც უცვლელად გადადის შემძენზე.

11.5. რეალიზაციის შედეგად ამოღებული თანხის განაწილება

ამონაგები თანხით კი კმაყოფილდება ის იპოთეკარი, რომელიც ახორციელებს აღსრულებას. თუ აღსრულებას ახორციელებენ პირველი და მეორე რიგის იპოთეკარი, ამ შემთხვევაში კანონი პირდაპირ არ უთითებს თანხის განაწილების პრინციპს, თუმცა ნორმათა ერთობლივი ანალიზით და მიმდინარე პრაქტიკით, თანხით კმაყოფილდებიან იპოთეკარები რიგითობის მიხედვით. ხოლო, თუ აღსრულებას ახორციელებენ ერთ რიგში მდგომი იპოთეკარები, თანხის ანაზღაურება (თუ სრულად არ იფარება მათი მოთხოვნები), ხდება მოთხოვნათა პროპორციულად.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-4 ნაწილით დაკონკრეტებულია იპოთეკით რამდენიმეჯერ დატვირთული ქონების რეალიზაციის შედეგები, კერძოდ:

ა) თუ აღსრულებას ახორციელებს კრედიტორი, რომლის მოთხოვნაც უზრუნველყოფილია იპოთეკით, საკუთრების გადასვლის შედეგად უქმდება ყველა სანივთო უფლება, გარდა საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლებისა, რომლებიც ქონებაზე რეგისტრირებულია იძულებითი აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ.

ბ) თუ იძულებითი აღსრულების განმახორციელებელი იპოთეკარები არიან საქართველოში რეგისტრირებული კომერციული ბანკი, მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია, სადაზღვევო ორგანიზაცია, საერთაშორისო ან „კომერციული ბანკების საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად განსაზღვრული განვითარებული ქვეყნების საფინანსო ინსტიტუტები, საკუთრების გადასვლის შედეგად უქმდება ქონებაზე ასეთი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ რეგისტრირებული საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლებაც. ქონებაზე ადრე რეგისტრირებული უფლებები (მათ შორის, საგადასახადო

გირავნობის/იპოთეკის უფლება) ყველა შემთხვევაში უცვლელი რჩება. იმავე შინაარსს ატარებს ამავე კანონის 82³-ე მუხლის პირველი პუნქტი.

გ) თუ საქართველოში რეგისტრირებული კომერციული ბანკების, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციების, სადაზღვევო ორგანიზაციების, საერთაშორისო და „კომერციული ბანკების საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად განსაზღვრული განვითარებული ქვეყნების საფინანსო ინსტიტუტების გირავნობას იპოთეკას, რომელიც რეგისტრირებულია საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციამდე, უსწრებს სხვა პირის გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაცია, მაშინ ამ პირის მოთხოვნები უპირატესად დაკმაყოფილდება საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციამდე ამ პუნქტით გათვალისწინებული საქართველოში რეგისტრირებული კომერციული ბანკების, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციების, სადაზღვევო ორგანიზაციების, საერთაშორისო და „კომერციული ბანკების საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად განსაზღვრული განვითარებული ქვეყნების საფინანსო ინსტიტუტების რეგისტრირებული, გირავნობით/იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნების იმ ნაწილში, რომლის დაკმაყოფილების ვალდებულებაც არსებობდა რეალიზებულ ნივთზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციამდე. ნივთის რეალიზაციის შედეგად ამონაგები თანხის დანარჩენი ნაწილით დაკმაყოფილდება საგადასახადო გირავნობით/იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა, ხოლო შემდეგ დაკმაყოფილებიან დარჩენილი კრედიტორები მოთხოვნათა რიგითობის მიხედვით. აღნიშნული რეგულირებაც ასევე ბუნდოვანია, რადგან არ არის დაკონკრეტებული თუ რა იგულისხმება საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის რეგისტრაციამდე წარმოშობილ ვალდებულებებში. დაკმაყოფილდება თუ არა პირგასამტეხლო, რომელიც დაერიცხა ვალდებულებას საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის რეგისტრაციის შემდეგ თუ აღნიშნული მუხლი გულისხმობს გენერალური ხელშეკრულების ფარგლებში საგადასახადო ვალდებულების რეგისტრაციის შემდეგ გაცემულ საკრედიტო ვალდებულებას. მუხლის ბუნდოვანება წარმოშობს აზრთა სხვადასხვაობას საბანკო სექტორშიც და ვალდებულების დაფიქსირებისას მისი კომპლექსურობიდან გამომდინარე, ჯერჯერობით დაკმაყოფილებული დავალიანების ოდენობა სადავო არ გამხდარა. თუმცადა, კანონის განსაზღვრულობის პრინციპიდან გამომდინარე, აუცილებელია ამ საკითხის შესაბამისი რეგულირებაც, რომ მხარეებმა თავიდან აირიდონ ზიანი, რაც გამოწვეული იქნება კანონის არასწორი განმარტების გამო.

11.6. მოთხოვნის სრულად დაუფარაობის შედეგები

დარჩენილ ნაშთის გადახდევინების მიზნით, მოვალის სხვა ქონებაზე აღსრულების მისაქცევად სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლის 1¹ პუნქტი, სავალდებულოდ ითვალისწინებს მხარეთა შეთანხმებას აღნიშნულზე. ხელშეკრულება თავისთავად

საკმარისი არ არის და აღნიშნული უნდა იყოს გაწერილი სააღსრულებო ფურცელშიც. იმისათვის, რომ ნოტარიუსმა აღსრულების მსგავსი წესი გაითვალისწინოს, იპოთეკის ხელშეკრულებასთან ერთად სესხის ხელშეკრულებაც მის მიერ უნდა იყოს დამოწმებული.

თუ სააღსრულებო ფურცელი დარჩენილ დავალიანების ამოსაღებად აღსრულების მოვალის სხვა ქონებაზე მიქცევას არ ითვალისწინებს და არც სხვა სარეალიზაციო ქონებაა მითითებული, სააღსრულებო ფურცელი აღსრულებულად ითვლება და სრულდება სააღსრულებო წარმოება.

12. სტატისტიკური მაჩვენებელი

აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ მოწოდებული ინფორმაციით სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე აღსრულების ეროვნულ ბიუროში დაწყებული სააღსრულებო წარმოებების და ამავე კატეგორიის შეჩერებული სააღსრულებო საქმეების სტატისტიკა გამოიყურება შემდეგნაირად:

წელი	ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე დაწყებული სააღსრულებო წარმოებების რაოდენობა	ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე დაწყებული სააღსრულებო წარმოებებიდან შეჩერებული სააღსრულებო საქმეების რაოდენობა	%
2010	304	20	6.58%
2011	951	144	15.14%
2012	1864	386	20.71%
2013	2490	629	25.26%
2014	2580	588	22.79%
2015	3754	738	19.66%
2016	4322	802	18.56%
2017	4899	646	13.19%
2018	4869	538	11.05%
2019	1786	150	8.40%
საშუალოდ შეჩერებული საქმეების პროცენტული მაჩვენებელი			16.13%

სტატისტიკის მიხედვით, საჩივრდება და ჩერდება სააღსრულებო ფურცლების 20%-ზე ნაკლები. ამასთან, თუ შევადარებთ საქმის სამივე ინსტანციის სასამართლოში წარმოებისათვის საჭირო დროსა და რესურსს ნოტარიუსისგან სააღსრულებო ფურცლის ასაღებად საჭირო რესურსს, აშკარაა, რომ ნოტარიუსისათვის სააღსრულებო ფურცლის გაცემის უფლებამოსილების მინიჭება საკმაოდ წარმატებულ პროექტად შეიძლება ჩაითვალოს. იგი უზრუნველყოფს კრედიტორის დარღვეული უფლების დროულ და ეფექტურ აღდგენას. ამასთან, ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის გასაჩივრება ხდება სასარჩელო წესით და არ განსხვავდება არსებითად იმ გზიდან, რაც კრედიტორს მოუწევდა უფლების სასამართლოს გზით დაცვის შემთხვევაში. სტატისტიკური მონაცემებზე დაყრდნობით თამამად შეგვიძლია ვთქვათ, რომ უმჯობესია უფლების დასაცავად მხარეებმა ხელშეკრულებით გაითვალისწინონ ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცლის გაცემის შესაძლებლობა, ამით მოვალეს არ ერთმევა შესაძლებლობა დაიცვას უფლება სასამართლოს მეშვეობით, ხოლო თუ მხარეებს სადავო არაფერი აქვთ და თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულება სრულად გამოხატავდა მათ ნება-სურვილს, კრედიტორს ეძლევა საშუალება დროული აღსრულებით დაიბრუნოს გაცემული თანხა.

13. უცხოური კანონმდებლობის მიმოხილვა

13.1. ჰოლანდია

ჰოლანდიაში სანოტარო საქმიანობა თავისუფალ პროფესიად არის აღიარებული; ნოტარიუსი ინიშნება დედოფლის მიერ; ამასთან, უფლებათა გადაცემის ხელშეკრულებებზე (გარიგების დადება, გაუქმება) ხელმოწერის დამოწმება ხდება მხოლოდ მათი მონაწილეობით.⁴¹

ჰოლანდიური კანონმდებლობით ნოტარიუსს უფრო ფართო უფლებამოსილებები აქვს მინიჭებული და ნოტარიუსის ინსტიტუტი გამოყენებულია არამხოლოდ სასამართლოს განტვირთვისთვის, არამედ აღსრულებაზე უფლებამოსილი ორგანოს განსატვირთადაც. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ ქონების ნოტარიუსის მიერ რეალიზაციაზე; თუმცა ნოტარიუსს აქვს მინიჭებული მხოლოდ უძრავი ქონების რეალიზაციის უფლებამოსილება⁴².

განსხვავებით ქართული კანონმდებლობისა, ჰოლანდიური კანონმდებლობა არ უშვებს ქონების კრედიტორის საკუთრებაში გადასვლას, არამედ სავალდებულოდ ადგენს ქონების საჯარო აუქციონზე რეალიზაციას. ეს გზა ითვლება ქონების რეალური

⁴¹ Paul Van Der Molen, Land registration and cadaster in selected European countries, Austria, Bulgaria, Croatia, Hungary, Netherlands, Serbia, ed. By center of legal competence e(CLC), published by Intersentia, 2009, 194

⁴² The activities of the Dutch enforcement agent, Jos Uitdehaag, Oct 2014, Netherlands, 19

ღირებულების დასადგენად ყველაზე ოპტიმალურ საშუალებას. გაუგებრობის თავიდან ასაცილებლად, ასევე არ არის დაშვებული აუქციონის კრედიტორის მიერ ჩატარება. ამასთან, ქონების რეალიზაციაზე განცხადება კეთდება საჯაროდ, გაზეთში; რაც მოვალის გარდა სხვა კრედიტორების ინფორმირებასაც ისახავს მიზნად.⁴³

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ რწმუნებულებაში ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცლის გაცემაზე შეთანხმების უფლებამოსილების არარსებობის შემთხვევაში, მინდობილობაში გამოხატული ნება უნდა განიმარტოს გონივრული განსჯის შედეგად; თუ ამკარაა, რომ მარწმუნებელი რწმუნებულს აძლევს ქონების განკარგვის უფლებას (მათ შორის გასხვისება/იპოთეკით დატვირთვა), სააღსრულებო ფურცლის გაცემაზე შეთანხმება წარმოადგენს საპროცესო ნაწილს და სასამართლოს განმარტებით, აღნიშნულზე ცალკე კონკრეტულად მითითება მინდობილობაში საჭირო არ არის. თუმცა აღსანიშნავია, რომ ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე მოთხოვნის დაკმაყოფილება წარმოადგენს დროში ბევრად უფრო შემცირებულ და გამარტივებულ პროცესს და მხარეები სრულად უნდა აანალიზებდნენ მის შედეგებს. სწორედ ამიტომ დაადგინა კანონმდებელმა ნოტარიუსის მიერ მოსალოდნელი შედეგების განმარტების აუცილებლობა მხარეებისათვის, რომ მხარეს შეემლოს იმის განსაზღვრა თუ დაახლოებით რა ვადასთან არის დაკავშირებული კრედიტორის უფლების დაცვა. მსგავსი შეთანხმება თითქოს აბალანსებს მხარეთა შორის წარმოშობილ ურთიერთობას და კრედიტორს თავიდან არიდებს დროში გაჭიანურებულ და ძვირადღირებულ სასამართლო პროცესს, მაშინ როდესაც ვალდებულების არსებობა არ არის სადავო. ამასთან, მოვალეს შეუძლია მისი უფლების სასამართლოში დაცვა. აღნიშნულის გათვალისწინებით შესაძლოა სრულად ვერ დავეთანხმოთ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ზემოთ მითითებულ განმარტებას, თუმცა საბოლოო ჯამში ვფიქრობ მნიშვნელოვანი და სწორი განმარტებაა გაკეთებული. მხარეები იდეალურად და პერფექციონისტულად ვერ გაითვალისწინებენ ყველა შესაძლო შემთხვევას რწმუნებულებაში, შემთხვევის გათვალისწინებისას კი ყველა შესაძლო ფორმულირებას. სწორედ ამიტომ გვადლევს სამოქალაქო კოდექსი გარიგების განმარტების სტანდარტს - ნების განმარტება უნდა მოხდეს მისი გონივრული განსჯის შედეგად და არა მხოლოდ სიტყვასიტყვითი აზრით. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ სავსებით ლოგიკურად დაასაბუთა გადაწყვეტილება და მიუთითა, რომ გაცემული მინდობილობა აუცილებელი არაა შეიცავდეს დამატებით, დაკონკრეტებით ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცლის გაცემაზე შეთანხმებაზე უფლებამოსილების მინიჭებას.

⁴³ The activities of the Dutch enforcement agent, Jos Uitdehaag, Oct 2014, Netherlands, 82

13.2. გერმანია

ქონების რეალიზაცია დავალიანებული თანხის გადახდევინების მიზნით ცნობილია ასევე გერმანული კანონმდებლობისთვისაც. აღსრულების ქვემდებარე აქტი შესაძლოა გაიცეს ნოტარიუსის მიერ, სანოტარო ფორმით დამოწმებული ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც მიექცევა დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად. რეალიზაციის ეს ფორმა განსაკუთრებულად მიმზიდველია, რამდენადაც იძლევა კრედიტორის სწრაფად დაკმაყოფილების შესაძლებლობას, მხარეთა მიერ შეთანხმებულ საბაზრო ფასში. ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცელი გაიცემა ნოტარიუსის მიერ ყოველგვარი დამატებითი განხილვის გარეშე.⁴⁴

13.3. უკრაინა

უკრაინის კანონმდებლობით დაშვებულია კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში არასასამართლო გზით ქონების რეალიზაცია, სანოტარო ორგანოს მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

13.4. ხორვატია

ხორვატიაში ნოტარიუსს გამარტივებული წარმოების შედარებით უფრო მაღალ სტანდარტებს ვხვდებით. კერძოდ, აუცილებელი არ არის გარიგებით იყოს გათვალისწინებული ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცლის გაცემის შესაძლებლობა; ხორვატიის კანონმდებლობით, ნოტარიუსი უფლებამოსილია გასცეს სააღსრულებო ფურცელი იმ შემთხვევაშიც, თუ კრედიტორი ვალის არსებობის სარწმუნო დოკუმენტს წარუდგენს. იმ შემთხვევაში, თუ მოვალე არ ეთანხმება სააღსრულებო ფურცელს, მას შეუძლია წამოიწყოს სასამართლო წარმოება სარჩელის სასამართლოში შეტანის გზით.⁴⁵

13.5. უნგრეთი

უნგრეთის შემთხვევაში კანონმდებლობა ნოტარიუსს შემოფარგლავს გარკვეული თანხის ოდენობით; კერძოდ: თუ დავალიანების ოდენობა არ აღემატება 3 მილიონ უნგრულ ფორინტს (დაახლოებით 9,500.00 ევრო) კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს გადახდის ბრძანების გაცემა ნოტარიუსისგან; თუ დავალიანება აღემატება ზემოთ მითითებულ თანხას მაგრამ ნაკლებია 30 მილიონ უნგრულ ფორინტზე (დაახლოებით 95,000.00 ევრო) კრედიტორი უფლებამოსილია მიმართოს ნოტარიუსს,

⁴⁴ Christian R. Wolf, Real-estate property Law Germany, Key Aspects of German business law, a practical manual, Michael Wendler (ed) 4, ed., Berlin, Heidelberg, Springer 2008, 284

⁴⁵ www.E-justice.europa.eu procedures for enforcing a judgement – Croatia; ელ. მისამართი: https://e-justice.europa.eu/content_procedures_for_enforcing_a_judgment-52-hr-en.do?member=1

(შემოწმების ბოლო თარიღი: 01.01.2019)

მაგრამ ასევე შეუძლია მიმართოს სასამართლოს უფლების დასაცავად. სააღსრულებო ფურცლის გაცემის მიზნით, ნოტარიუსისათვის საკმარისია მხოლოდ განცხადების წარდგენა დავალიანების არსებობაზე (დამატებითი მტკიცებულების გარეშე) / მსგავსია საქართველოში არსებული გამარტივებული წარმოებისა, რა დროსაც გადახდის ბრძანების გაცემა დამოკიდებულია რესპოდენტის შეპასუებაზე). იმ შემთხვევაში, თუ მოპასუხე არ ეთანხმება დავალიანების არსებობას, იწყება სასამართლო წარმოება, სადაც უკვე საჭირო ხდება ვალის არსებობის მტკიცებულებებით გამყარება. ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცლის გაცემის შესახებ გადაწყვეტილება აუცილებლად ეცნობება მოვალეს, რა დროსაც იგი უფლებამოსილია გაასაჩივროს ნოტარიუსის გადაწყვეტილება. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ უნგრეთი იმდენად წინ არის წასული ელექტრონულ წარმოებაში, რომ დავის წარმოება/გასაჩივრება შესაძლებელია რეგისტრირებული ელ. ფოსტის მეშვეობითაც კი.⁴⁶

დასკვნა

დასკვნის სახით შეგვიძლია ვთქვათ, რომ იპოთეკის საგნის რეალიზაცია ნოტარიუსის მეშვეობით, არის მხარეთა შეთანხმება გამარტივებული წესით დავალიანების გადახდევინებაზე, რაც განსხვავებით სპეციალისტისგან, ითვლება იძულებით აღსრულებად და შესაბამისად, ქონებაზე ყადაღის რეგისტრაციაც ქონების რეალიზაციისათვის ხელშემშლელ ფაქტორს არ წარმოადგენს (განსხვავებით სპეციალისტის მეშვეობით ქონების რეალიზაციის შემთხვევაში⁴⁷). თუმცა, საერთო პრობლემა რაც ახასიათებს განხილვის გარეშე აღსრულების ქვემდებარე აქტის გაცემას, გვაქვს ვალდებულების შესრულების/შეუსრულებლობის ტვირთი; აღნიშნული ფაქტობრივად მიწოდებულია კრედიტორზე, რაც უნდა გაითვალისწინოს ქონების მესაკუთრემ. ვინაიდან, მის მიერ მისამართის შეცვლის/ქვეყნის დატოვების ან სხვა შემთხვევაში ვალდებულების ოდენობის მითითება სააღსრულებო ფურცელში ხდება ყოველგვარი დამატებითი მტკიცებულების გარეშე, მხოლოდ კრედიტორის განცხადებით; რაც არ გვაქვს სასამართლოს/არბიტრაჟის შემთხვევაში (თუ მოთხოვნას ვერ დაამტკიცებს მოსარჩელე, არბიტრაჟი/სასამართლო არ გამოიტანს მოპასუხის დაუსწრებლად გადაწყვეტილებას); ნოტარიუსის მიერ დამოწმებული ხელშეკრულების შემთხვევაში, ქონების არაკეთილსინდისიერი რეალიზაციისგან თავის არიდება მოვალეს შეუძლია საერთო წესით, სასამართლოს მეშვეობით; ამასთან, მოვალის ინფორმირების შეუძლებლობა არ აჩერებს ქონებაზე

⁴⁶ Debt Collection in Europe, Christian Steden etc., European Law Firm, 2019, 35 (ელ. მისამართი: <https://www.european-law-firm.com/guide/debt-collection-in-europe07022019.pdf> (ბოლო შემოწმება 01.01.2019))

⁴⁷ სსკ-ის 302-ე მუხლის მე-7 ნაწილის მიხედვით, ყადაღადებული ნივთის სპეციალისტის მეშვეობით რეალიზაცია დაუშვებელია.

აღსრულების პროცესს, რაც წესით ხელს უნდა უწყობდეს მოვალეების მხრიდანაც ვალდებულების შესრულების პროცესში მაქსიმალურ ჩართულობას. რაც შეეხება დადებით მხარეებს, იგი თავიდან არიდებს როგორც მოვალეს, ასევე კრედიტორს დამატებითი ხარჯების გაწევას. ასევე, კრედიტორისა და მოვალისთვის დროის გაცილებით მოკლე მონაკვეთში ხდება შედეგის მიღწევა (მოვალე თავისუფლდება სასამართლო განხილვის დროისათვის ზიანის ანაზღაურების დაკისრების საფრთხისგან, ხოლო კრედიტორი დროულად ახერხებს მოთხოვნის დაკმაყოფილებას), ვიდრე სასამართლოს/არბიტრაჟის მეშვეობით. ასევე, უზრუნველყოფს სასამართლოს განტვირთვასაც ისეთი საქმეებისგან, რომელშიც მხარეები კეთილსინდისიერად მოქმედებენ და სადავო არაფერი აქვთ. საბოლოო ჯამში, შეგვიძლია თამამად ვთქვათ, რომ ნოტარიუსისათვის სააღსრულებო ფურცლის გაცემის უფლებამოსილების მინიჭებით კანონმდებელმა გაამარტივა სამოქალაქო ბრუნვა და ხელი შეუწყო მხარეებს ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების სტიმულირებაში.

მიუხედავად იმისა, რომ საქართველოს სამართლებრივი სისტემა მიეკუთვნება კონტინენტური სამართალის ჯგუფის ქვეყნებს, რაც გულისხმობს პოზიტიური კანონმდებლობის (დაწერილი) არსებობას, საქართველოში თითქმის არ არსებობს საკანონმდებლო ბაზა, რომელიც დაარეგულირებდა ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცლის გაცემასა და აღსრულებასთან დაკავშირებულ ისეთ პრობლემებს, რაც სასამართლო პრაქტიკით გადაიჭრა. ასევე უნდა აღინიშნოს, რომ მიუხედავად პრეცედენტული სამართლის როლისა საქართველოში სამართლის განვითარებაში, სასამართლოს პრაქტიკა განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია პრაქტიკოსი იურისტებისთვის მოცემული კუთხით. საკანონმდებლო ბაზის არქონის გამო, ერთი შეხედვით გამარტივებული პროცედურის ჯეროვნად წარმართვისთვის, აუცილებელია გაეცნონ სასამართლოს პრაქტიკას; ამასთან, სასამართლოს პრაქტიკაც არ გვაქვს იმ მოცულობის, რომელიც უზრუნველყოფდა რაიმე კუთხით კანონის განსაზღვრულობის პრინციპს. შესაძლოა, მხარეები ცდილობენ გაითვალისწინონ ყველანაირი გარემოება, რასაც შეიძლება წააწყდნენ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, თუმცა სასამართლოს პრაქტიკამაც ცხადყო, რომ ყველაფრის გათვალისწინება შეუძლებელია. ასევე არ გვაქვს რეგულირება უცხო ქვეყანაში რეგისტრირებული ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის ცნობა-აღსრულებაზე, რის გამოც გარკვეულწილად წინააღმდეგობაში მოვდივართ სამართლის განსაზღვრულობის პრინციპთან.

დასკვნის სახით, არსებული საკანონმდებლო ხარვეზების მიუხედავად, ვთვლით, რომ ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცლის გაცემის ინსტიტუტი უმნიშვნელოვანესია სამოქალაქო ბრუნვისათვის და არსებული ხარვეზების აღმოფხვრისა და საკანონმდებლო ბაზის მოწესრიგების შემდეგ, მივიღებთ მოთხოვნათა ეფექტურად დაკმაყოფილების და სასამართლოს სისტემის განტვირთვის წარმატებულ მექანიზმს.

14. ბიბლიოგრაფია

14.1. ნორმატიული აქტები

- ბავშვის უფლებათა ჟენევის 1924 წლის დეკლარაცია;
- 1959 წლის 20 ნოემბერს გენერალური ასამბლეის მიერ მიღებული ბავშვის უფლებათა დეკლარაცია;
- გაეროს 1948 წლის ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია;
- მოქალაქეობრივი და პოლიტიკური უფლებების საერთაშორისო პაქტი;
- ეკონომიკური, სოციალური და კულტურული უფლებების საერთაშორისო პაქტი;
- 1989 წლის 20 ნოემბრის „ბავშვის უფლებათა კონვენცია“;
- სამოქალაქო კოდექსი;
- სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;
- „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონი;
- „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონი;
- „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი;

14.2. პარლამენტში წარდგენილი განმარტებითი ბარათები

- განმარტებითი ბარათი 23.10.2009 წლის №07-3/187/7 კანონპროექტზე „ნოტარიატის შესახებ“;
- განმარტებითი ბარათი 24.02.2012 წლის №07-3/565/7 კანონპროექტზე „საქართველოს ზოგიერთ საკანონმდებლო აქტში ცვლილების შეტანის თაობაზე“;

14.3. სასამართლოს პრაქტიკა

- თბილისის საქალაქო სასამართლოს 20.07.2019 წლის განჩინება საქმეზე №2/19563-17;
- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 24.10.2017 წლის განჩინება საქმეზე №2ბ/3119-17;
- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 06.10.2015 წლის განჩინება საქმეზე №2ბ/3275-15;
- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 10.06.2016 წლის განჩინება საქმეზე №2ბ/6052-15;
- სუს. 28.12.2010 წლის განჩინება საქმეზე №ას-877-825-2010;
- სუს 22.04.2015 წლის განჩინება საქმეზე №ას-445-420-2014;
- სუს 23.07.2015 წლის განჩინება საქმეზე №ას-375-356-2015;
- სუს 24.09.2016 წლის განჩინება საქმეზე №ას-786-743-2015;
- სუს 13.07.2018 წლის განჩინება საქმეზე №ას-809-809-2018;
- სუს 24.05.2019 წლის განჩინება საქმეზე №ას-273-2019;
- სუს 04.12.2015 წლის №ას-960-909-2015 განჩინება;
- სუს 05.06.2019 წლის №ას-323-2019 განჩინება;

- საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 23.05.2014 №3/2/574 გადაწყვეტილება საქმეზე „საქართველოს მოქალაქე გიორგი უგულავა საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“;
- ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 07.05.2019 წლის გადაწყვეტილება საქმეზე of S.L. and J.L. vs. Croatia;
- ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს 27.09.2005 წლის გადაწყვეტილება საქმეზე შპს „იზა“ და მაკრახიძე საქართველოს წინააღმდეგ.

14.4. ქართულენოვანი ლიტერატურა

- სანოტარო სამართალი, დავით სუხიტაშვილი, თბილისი 2012;
- სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის კომენტარი, ნაწილი ერთი, შალვა ქურდაძე, გიორგი ქურდაძე, ნინო ხუნაშვილი, ზურაბ ჭყონია, თბილისი 2018;
- სანივთო სამართალი (შედარებით-სამართლებრივი კვლევა, ზ. ჭეჭელაშვილი, გამომცემლობა „ბონა კაუზა“, თბილისი 2006;
- იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, თამარ შოთაძის სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის ხარისხის მოსაპოვებლად, 2011;
- სამოქალაქო კოდექსის ელექტრონული კომენტარები, ზურაბ ჭეჭელაშვილი; ბოლო დამუშავება: 24 დეკემბერი, 2017; www.civilcode.ge;
- სამოქალაქო კოდექსის ელექტრონული კომენტარები, ლევან თოთლაძე, ბოლო დამუშავება: 27 იანვარი, 2016; www.gccc.ge;

14.5. უცხოენოვანი ლიტერატურა

- The German “Grundbuchordnung”: History, Principles and Future about Land Registry in Germany, Wilsch, 2012;
- OLG Düsseldorf NJW-RR 1996, 112; BayObLGZ NJW-RR, 1996;
- Paul Van Der Molen, Land registration and cadaster in selected European countries, Austria, Bulgaria, Croatia, Hungary, Netherlands, Serbia, ed. By center of legal competence e(CLC), published by Intersentia, 2009;
- The activities of the Dutch enforcement agent, Jos Uitdehaag, Oct 2014, Netherlands;
- Real-estate property Law Germany, Key Aspects of German business law, a practical manual, Christian R. Wolf, Michael Wendler (ed) 4, ed., Berlin, Heidelberg, Springer 2008;
- Debt Collection in Europe, Christian Steden etc., European Law Firm, 2019;
- procedures for enforcing a judgement – Croatia; European Judicial Network (in civil and commercial matters), 2018;