

მოვალის გარანტიით იპოთეკის დაფარვის რისკი

¹გიორგი გლაზოვი, ²გიორგი ქუმსიაშვილი

¹ აღმოსავლეთ ევროპის უნივერსიტეტის იურიდიული ფაკულტეტის დოქტორანტი ა(ა)იპ „სამართლის მეცნიერებათა კავშირი“-ს წევრი.

² ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის კერძო (ბიზნეს) სამართლის მაგისტრანტი; იურიდიული კომპანია „მართალი“-ს იურისტი.

ანოტაცია

სტატიის ფარგლებში განხილულია მოთხოვნის უზრუნველყოფის ვალდებულებით-სამართლებრივი საშუალების, კერძოდ, მოვალის გარანტიის შინაარსი და მისი მეშვეობით იპოთეკის ხელშეკრულების დაფარვის რისკები. მოვალის გარანტიით მოვალე, ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, კისრულობს ისეთი მოქმედების შესრულებას, რომელიც სცილდება ხელშეკრულების საგანს. სახელშეკრულებო თავისუფლების გათვალისწინებით, გამორიცხული არ არის მოქმედების შესრულება უკავშირდებოდეს უძრავი ნივთის რეალიზაციის ან საკუთრებაში გადაცემის ვალდებულებას. შესაბამისად, სტატიაში განხილულია, შესაძლებლობა, რომ მოვალის გარანტიის ხელშეკრულებით მხარეებმა გვერდი აუარონ იმ შეზღუდვებს, რაც დადგენილია ფიზიკური პირის მიერ იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას. განხილულია აღნიშნული შეზღუდვებით რამდენად შეძლო კანონმდებელმა დასახული მიზნის მიღწევა და რამდენად გაითვალისწინა სამოქალაქო კოდექსში არსებული სხვა ინსტიტუტების მეშვეობით შემზღუდველი რეგულაციებისგან თავის არიდების შესაძლებლობა. ასევე, რამდენად გაითვალისწინა მოვალის გარანტიის ხელშეკრულებით იპოთეკის ხელშეკრულების დაფარვის რისკი.

საკვანძო სიტყვები: იპოთეკა, თვალთმაქცურობა, მოვალის-გარანტია.

შესავალი

საბაზრო ეკონომიკის პირობებში ყოველთვის იყო და იქნება აქტუალური საკრედიტო ურთიერთობები. საკრედიტო ურთიერთობებში კრედიტორი დგას მოვალის გადახდისუნარობის რისკის წინაშე, რომლის შემცირების საშუალებასაც მას აძლევს მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებები. თანამედროვე საკრედიტო ურთიერთობებში, უამრავი ადამიანი სესხის აღების დროს სასესხო ვალდებულებას უზრუნველყოფს იპოთეკით. საკითხის აქტუალურობიდან გამომდინარე, მნიშვნელოვანია იპოთეკის როლი და მასთან მიმართებაში ბოლო დროს განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებები. 2018 წელს იპოთეკის თავში განხორციელებული ცვლილებების შედეგად შემოღებულ იქნა შეზღუდვები, რომელთა მიხედვითაც ფიზიკურ პირთა ჭარბვალაიანობისაგან დაცვის მიზნით აიკრძალა ფიზიკური პირისგან სესხის აღებისას მისი ან სხვა ფიზიკური პირის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის იპოთეკით დატვირთვა.

განხორციელებული ცვლილებების მიუხედავად, პრაქტიკაში წარმოჩინდა შემთხვევები, როდესაც სამოქალაქო ურთიერთობის მონაწილეები სხვა გარიგების დადებით გვერდს უვლიან იპოთეკის თავში გაწერილ შეზღუდვებს. მაგალითად, „კერძო მევახშეები“ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დაფარვის მიზნით დებენ ნასყიდობის ხელშეკრულებას გამოსყიდვის უფლებით.

სტატიის ფარგლებში განვიხილავთ მოთხოვნის უზრუნველყოფის ვალდებულებით-სამართლებრივი საშუალების, კერძოდ, მოვალის გარანტიის შინაარსს და მისი მეშვეობით იპოთეკის ხელშეკრულების დაფარვის რისკებს. მოვალის გარანტიით მოვალე, ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, კისრულობს ისეთი მოქმედების შესრულებას, რომელიც სცილდება ხელშეკრულების საგანს. სახელშეკრულებო თავისუფლების გათვალისწინებით, გამორიცხული არ არის მოქმედების შესრულება უკავშირდებოდეს უძრავი ნივთის რეალიზაციის ან საკუთრებაში გადაცემის ვალდებულებას. შესაბამისად, სტატიაში განვიხილავთ, რამდენად შესაძლებელია მოვალის გარანტიის ხელშეკრულებით მხარეებმა გვერდი აუარონ იმ შეზღუდვებს, რაც დადგენილია ფიზიკური პირის მიერ იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას. შეზღუდვები მიზნად ისახავდა ფიზიკური პირის დაცვას უძრავი ნივთის დაკარგვისაგან. ასევე, მოსახლეობის ჭარბვალიანობის შემცირებას.

ჩვენი მიზანია განვიხილოთ, აღნიშნული შეზღუდვებით რამდენად შეძლო კანონმდებელმა დასახული მიზნის მიღწევა და რამდენად გაითვალისწინა სამოქალაქო კოდექსში არსებული სხვა ინსტიტუტების მეშვეობით შემზღუდველი რეგულაციებისგან თავის არიდების შესაძლებლობა. ასევე, რამდენად გაითვალისწინა მოვალის გარანტიის ხელშეკრულებით იპოთეკის ხელშეკრულების დაფარვის რისკი.

მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებები

რომში სამოქალაქო ბრუნვის განვითარების შედეგად იურისპრუდენციაში ვალდებულების უზრუნველყოფის ფორმები ჩამოყალიბდა. უზრუნველყოფის საშუალებები ვალდებულების ჯეროვანი შესრულების საშუალებებია. ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის არსი ისაა, რომ თუ მოვალე არაჯეროვნად ასრულებს ან საერთოდ არ ასრულებს ვალდებულებას, კრედიტორს წარმოეშობა შესაძლებლობა, რომ სხვა ზომებით დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა. შესაბამისად, უზრუნველყოფის ღონისძიებები მიზნად ისახავენ კრედიტორის დაცვას. არსებობს უზრუნველყოფის სანივთო და ვალდებულებით სამართლებრივი საშუალებები. გირავნობა და იპოთეკა წარმოადგენენ მოთხოვნის უზრუნველყოფის სანივთოსამართლებრივ, ხოლო პირგასამტეხლო, ბე, მოვალის გარანტია და თავდებობა - ვალდებულებით-სამართლებრივ საშუალებებს.

ვალდებულებით-სამართლებრივი უზრუნველყოფის საშუალებები ერთმანეთისგან რადიკალურად განსხვავებული ინსტიტუტებია, რომლებიც იყოფიან სახელშეკრულებო და მოთხოვნის უზრუნველყოფის დამატებით საშუალებებად. ზოგიერთი ავტორი მიიჩნევს, რომ მოვალის გარანტია და თავდებობაც წარმოადგენენ მოთხოვნის უზრუნველყოფის ვალდებულებით-სამართლებრივ საშუალებებს. უნდა აღინიშნოს, რომ ამ მხრივ განვითარდა სასამართლოს პრაქტიკა, რომლის მიხედვით, მოვალის გარანტია ვალდებულებით-სამართლებრივი უზრუნველყოფის ღონისძიებად განიხილება. არსებობს მოთხოვნის უზრუნველყოფის როგორც ქონებრივი, ასევე პიროვნული საშუალებები, რომლის არსი იმაში მდგომარეობს, რომ კრედიტორი იძენს მოთხოვნას უშუალოდ თავდების ან გარანტის მიმართ. პიროვნული უზრუნველყოფის დროს მისი სანდოობა დამოკიდებულია „გარანტის“ გადახდისუნარიანობაზე.

2019 წელს მთელი რიგი ცვლილებები შევიდა იპოთეკის თავში, რომლითაც გარკვეულ შემთხვევებში აიკრძალა ნივთის იპოთეკით დატვირთვა და განისაზღვრა სხვა შეზღუდვები, რის შედეგადაც შეიზღუდა იპოთეკის გამოყენების შესაძლებლობა ფიზიკურ პირზე გაცემული სესხის უზრუნველყოფის მიზნით.

მოვალის მიმართ კრედიტორის მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან ნებისმიერი კრედიტორი დგას მოვალის გადახდისუნარიანობის რისკის რეალიზაციის წინ, რაც იმას გულისხმობს, რომ ვალდებულება შეიძლება არ შესრულდეს ან არაჯეროვნად შესრულდეს, ხოლო ამ რისკის შემცირება მოთხოვნის უზრუნველყოფის გამოყენებით არის შესაძლებელი.

ამ სტატიის ფარგლებში ვისაუბრებ მოვალის გარანტიის ინსტიტუტის ზეგავლენაზე კანონმდებლის მიერ იპოთეკის თავში დაწესებულ ახალ რეგულაციებზე და შეზღუდვებისაგან გვერდის ავლის მექანიზმებზე.

მოვალის გარანტია

სახელშეკრულებო ურთიერთობებში „მოვალე“ (Debitor) ვალდებულების შესრულებაზე პასუხისმგებელ პირს ნიშნავს, ხოლო „გარანტია“ (Garantie) ფრანგულად უზრუნველყოფას ნიშნავს. მოვალის გარანტია მოთხოვნის უზრუნველყოფის ვალდებულებით-სამართლებრივი პიროვნული უზრუნველყოფის საშუალებაა. მოვალის გარანტიით მოვალე კისრულობს რაიმე უპირობო მოქმედების შესრულებას ან ისეთი მოქმედების შესრულებას, რომელიც სცილდება ხელშეკრულების საგანს. მიუხედავად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის აბსტრაქტული პათოსისა, მოვალის გარანტია აქცესორული ხასიათისაა. იგი მოვალის ქმედების მართვის შესაძლებლობას აძლევს კრედიტორს. უზრუნველყოფის ეს საშუალება ემსახურება მოვალის „იძულებას“ (სტიმულირებას), დროულად შეასრულოს ვალდებულება, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას ეკისრება მოთხოვნის უზრუნველყოფის დამატებითი საშუალებებით გათვალისწინებული მოქმედების შესრულება. სწორედ აღნიშნულით არის განპირობებული ამ ინსტიტუტის სახელწოდება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის დამატებით საშუალებებები.

ვინაიდან მოვალის გარანტია აქცესორული ბუნებისაა, ძირითადი (უზრუნველყოფილი) მოთხოვნის ხანდაზმულობის გასვლასთან ერთად, ხანდაზმულად ჩაითვლება უზრუნველყოფის გამოყენებაც. მოვალის გარანტიას გააჩნია როგორც პრევენციული, ისე რესტიტუციური ფუნქცია, რადგან მისი მიზანი კრედიტორის მიერ განცდილი ზიანის მარტივად და სწრაფად ანაზღაურებას უზრუნველყოფს. მოვალის გარანტიის ნამდვილობის ერთ-ერთ პირობად კანონი მოითხოვს წერილობით ფორმას. მისი ნამდვილობისთვის დაცული უნდა იყოს სამართლით აღიარებული ფასეულობები - საჯარო წესრიგი და კანონი, არ უნდა იყოს ურთიერთობის სუბსტანცია შეცვლილი. მნიშვნელოვანია, რომ კრედიტორს არ შეუძლია შესრულების პარალელურად მოითხოვოს მოვალის გარანტიის შესრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ისინი შესრულების დაყოვნების შემთხვევისთვის იყო გათვალისწინებული.

ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში მოვალის გარანტიად იქნა დაკვალიფიცირებული მოვალის მიერ კრედიტორისთვის მიცემული ბინის გაყიდვის უფლებამოსილება იმ შემთხვევისთვის, თუ მოვალე ვერ დააბრუნებდა ვალს. მოვალის გარანტიად შეიძლება დაკვალიფიცირდეს შემთხვევა, როცა პროდუქტის დამამზადებელი მოვაჭრის წინაშე იძლევა გარანტიას, რომ თვითონ აგებს პასუხს მომხმარებლის წინაშე საქონლის ხარისხისთვის.

მოვალის გარანტიის ნამდვილობის ერთ-ერთი წინაპირობაა ის, რომ მოვალის გარანტია ზედმეტად არ უნდა ავალდებულებდეს მოვალეს, ხოლო ის, თუ რა ჩაითვლება ზედმეტად დავალდებულებად, ეს კონკრეტული ფაქტის შეფასების საკითხია. სწორედ ამიტომ, შესაძლოა აღნიშნული ინსტიტუტი ბოროტად იქნეს გამოყენებული თვალთმაქცური გარიგების დადებით ისეთ სამართლებრივი ურთიერთობების დასაფარად, როგორცაა იპოთეკა, რომელზეც მოგვიანებით გავამახვილებ ყურადღებას.

იპოთეკასთან დაკავშირებული საკანონმდებლო ცვლილებები

იპოთეკა ჯერ კიდევ ცნობილი იყო რომის სამართლისთვის. რომის სამართალში სამი სახის გირავნობა არსებობდა: *liducia*, *peignus*, *hypoteca*. იპოთეკა აქცესორული ხასიათის სანივთო რეალიზაციის საშუალებაა, რომლის დადგენისთვის აუცილებელია უზრუნველსაყოფი მოთხოვნის არსებობა. როგორც წესი, მისი წარმოშობის წინაპირობა არის ნამდვილი ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულება. სამოქალაქო სამართალში უძრავი

ნივთების დაგირავებას იპოთეკა ეწოდება. იპოთეკის უფლების ობიექტი შეიძლება იყოს უძრავი ნივთი ან აღნაგობის უფლება. იპოთეკა კი განიხილებოდა, როგორც გირავნობის ერთ-ერთი ფორმა. იპოთეკის საგნით შეიძლება დაკმაყოფილდეს პირველადი მოთხოვნები, თუმცა ხელშეკრულებით გათვალისწინების შემთხვევაში, შესაძლოა იპოთეკის საგნით მეორადი მოთხოვნებიც (მაგ: ზიანის ანაზღაურება) დაკმაყოფილდეს. უზრუნველყოფილი კრედიტორის დაკმაყოფილება ხდება იპოთეკის საგნის რეალიზაციით ან უძრავი ნივთის კრედიტორისთვის საკუთრებაში გადასვლით. იპოთეკის წარმოშობის წინაპირობაა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, რომელიც საჯაროობის პრინციპის გამოხმაურებას უზრუნველყოფს. იპოთეკის ფრანგული კონსტრუქციისგან განსხვავებით, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი შეიძლება დაიტვირთოს ისე, რომ იმ პირს, ვის სასარგებლოდაც ხორციელდება უფლებრივი დატვირთვა, მიწის ნაკვეთიდან მიეცეს განსაზღვრული ფულადი თანხა კუთვნილი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად.

არსებობს საგარანტიო და ჩვეულებრივი იპოთეკა. საგარანტიო იპოთეკა ჩვეულებრივისგან იმით განსხვავდება, რომ საგარანტიო იპოთეკა მკაცრად აქცესორული ბუნებისაა, რომლის წარმოშობა და შინაარსი მთლიანად დამოკიდებულია საფუძვლად არსებულ მოთხოვნაზე. ჩვეულებრივი იპოთეკის შემთხვევაში კი კრედიტორს თავისი მოთხოვნის არსებობის დასადასტურებლად შეუძლია მიუთითოს საჯარო რეესტრში მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად დადგენილი იპოთეკის რეგისტრაციაზე. დღეს-დღეობით იპოთეკა გერმანიის საკრედიტო ურთიერთობებში თითქმის აღარ გამოიყენება და იგი ჩაანაცვლა არააქცესორულმა მიწის ვალმა. იპოთეკის უფლებით შეიძლება დაიტვირთოს როგორც მოვალის, ასევე მესამე პირის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი. უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, დაუშვებელია იპოთეკის ხელშეკრულება ავტომატურად ბათილად ჩაითვალოს, როცა იპოთეკის საგანი არასრულწლოვნის საკუთრებაა. ვინაიდან გამსესხებელი, მხოლოდ იპოთეკის საგნის იმედად არ იმყოფებოდა, მის მოქმედებას ყველა კეთილსინდისიერი და საღად მოაზროვნე ადამიანი, საზოგადოებაში დამკვიდრებული ზნეობრივი პრინციპების საწინააღმდეგო მოქმედებად არ შეაფასებდა, რადგან არ არსებობდა ვარაუდი არასრულწლოვნის თანასაკუთრებაში იპოთეკით დატვირთული ქონების გასხვისებისა.

2018 წლის 21 ივლისის კანონით ცვლილებები შევიდა იპოთეკის თავში, რომლის მიხედვით, ფიზიკურ პირზე (მათ შორის, ინდივიდუალურ მეწარმეზე) გასაცემი/გაცემული სესხის/კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მის ან სხვა ფიზიკური პირის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, აგრეთვე წყლის და საჰაერო სატრანსპორტო საშუალება. კანონპროექტი მიზნად ისახავს მომხმარებელთა უფლებების დაცვას სასესხო/საკრედიტო ურთიერთობებში და მოსახლეობის ჭარბვალიანობის რისკის შემცირებას. აღნიშნული კანონპროექტის განმარტებით ბარათში ნათქვამია, რომ სესხების აგრესიული მარკეტინგი და მათი გამარტივებული ხელმისაწვდომობა აჩენს საფრთხეს, რომ შინამეურნეობამ აიღოს ჭარბი ვალი და გახდეს ვალაუფალი. უარესდება მოსახლეობის ამ ნაწილის სოციალური მდგომარეობა და იზრდება მისი საზოგადოებიდან გარიყვის რისკები. არსებობს განსხვავებული მოსაზრება, რომლის მიხედვით, ამგვარი აკრძალვა არაკონსტიტუციურია, რადგან საკუთრების იპოთეკით დატვირთვის შესაძლებლობა წარმოადგენს მისი განკარგვის ერთ-ერთ ფორმას და ამ უფლების „ჩამოჭრა“ ყოველგვარი გამონაკლისის გარეშე გაუმართლებელია და ფორმალურადაც ვერ აკმაყოფილებს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით გათვალისწინებულ შეზღუდვის ჩარჩოებს.

2018 წლის 21 ივლისის კანონით, ცვლილებები შეეხო სამოქალაქო კოდექსის მე-300 და 301-ე მუხლებს, რომელთა მიხედვით, იპოთეკით უზრუნველყოფილი საგნის რეალიზაციის ან კრედიტორის საკუთრებაში გადასვლის შემთხვევაში ვალდებულება შესრულებულად ითვლება მაშინაც, თუ უძრავი ნივთის ღირებულება/რეალიზაციის შედეგად ამონაგები თანხა სრულად არ ფარავს მოთხოვნის ოდენობას. ხსენებული შეზღუდვები არ ეხება ნასყიდობის ფასის იპოთეკით უზრუნველყოფას, რაც მხარეებს უბიძგებს შეფუთონ სესხი ნასყიდობის გარსაცმელში (ნასყიდობის ხელშეკრულება გამოსყიდვის უფლებით), რაც გამოაშკარავებს

შემთხვევაში არანამდვილი იქნება (მუხლი 56). შესაბამისად, კანონმდებლის მიზანს წარმოადგენდა მოსახლეობის ჭარბვალიანობის შემცირება, თუმცა ხსენებული ცვლილებებით მიზნის მიღწევა შეუძლებელი გახდა, რადგან პარალელურად არსებობს სხვა სამართლებრივი ინსტიტუტები, რომლებიც საშუალებას იძლევა გვერდი ავუაროთ ხსენებულ შეზღუდვებს.

მოჩვენებითი/თვალთმაქცური გარიგება

ნების ნაკლის საფუძველზე დადებული გარიგებების გავრცელებულ შემთხვევებს წარმოადგენენ მოჩვენებითი და თვალთმაქცური გარიგებები. მოჩვენებითი და თვალთმაქცური გარიგებები გამოიყენება მხოლოდ მიღებასავალდებულო ნების გამომვლენის მიმართ. ამ დროს, მხარეთა შეთანხმება მოკლებულია ნამდვილობას და იგი კანონსაწინააღმდეგო მიზნების მისაღწევად გამოიყენება. მოჩვენებითად ჩაითვლება გარიგება, თუკი ნების გამომვლენი და ნების მიმღები თანხმდებიან იმაზე, რომ მათ მიერ გამოვლენილ ნებას არ მიეცეს მსვლელობა. თვალთმაქცური გარიგებით მხარეების მიზანია არა მათ შორის გაფორმებული გარიგებით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობების წარმოშობა, არამედ სხვა გარიგების შესრულება და მხარეთა ქმედებები მიმართულია დაფარული გარიგების შესრულებისკენ. ამ საფუძველზე გარიგების ბათილობის მოთხოვნის უფლების მქონეა პირი, რომლის უფლებაც ირღვევა ამგვარი ნების გამოვლენის შედეგად. სსკ-ს 56-ე მუხლის და გსკ-ს 177-ე მუხლი თითქმის იდენტური ნორმების სავალდებულო ელემენტია მხარეთა ურთიერთშეთანხმება.

თვალთმაქცური გარიგების გაბათილებისას უნდა გაირკვეს დაფარული გარიგების სახე, რადგან ამ დროს გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები. თვალთმაქცური გარიგება მოჩვენებითი გარიგების ნაირსახეობაა და მისგან განსხვავდება იმით, რომ გარიგების მონაწილეებს რეალურად სურთ დაფარული გარიგების შესრულება. მაგალითად, მას შემდეგ, როდესაც იპოთეკის თავში განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებების შედეგად შემოღებულ იქნა გარკვეული შეზღუდვები სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების მიმართ, მხარეები, რომლებიც აწი ვედარ აფორმებენ იპოთეკისა და სესხის ხელშეკრულებას, ამ გარიგების დადების სურვილის გამო დებენ ნასყიდობის ხელშეკრულებას გამოსყიდვის უფლებით, რათა თავი აარიდონ არსებულ რეგულაციებს და ამით წარმოშობენ თვალთმაქცურ გარიგებას. სავარაუდოდ, იპოთეკის თავში განხორციელებული შეზღუდვებისაგან თავის არიდების მიზნით, მხარეებმა შესაძლოა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება დაფარონ მოვალის გარანტიის ხელშეკრულებით.

მოვალის გარანტიით იპოთეკის ჩანაცვლების შესაძლებლობა

იპოთეკის თავში განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებების მიზანს წარმოადგენს ე.წ. „მევახშეების“ მხრიდან სესხის მიზნობრიობის არაკეთილსინდისიერად გამოყენების შესაძლებლობის აღკვეთა. მოსახლეობის ჭარბვალიანობის პრობლემის გადასაჭრელად დარეგულირდა საკრედიტო ურთიერთობები მომხმარებელთა ინტერესის დაცვის გათვალისწინებით, ასევე, შეიცვალა მიდგომები უზრუნველყოფის სანივთო-სამართლებრივ საშუალებებთან დაკავშირებით, თუმცა საინტერესოა, რამდენად იცავს ხსენებული ცვლილებები მოსახლეობას ჭარბვალიანობისაგან.

შეზღუდული სანივთო უფლება არის სხვისი ქონების მფლობელობის, სარგებლობისა და განკარგვის უფლებამოსილება, რომელიც წარმოიშობა მესაკუთრის უფლებამოსილებისაგან, კანონის საფუძველზე მესაკუთრის ნებით და აქვს შეზღუდული შინაარსი საკუთრების უფლებასთან შედარებით. იპოთეკით შესაძლოა მხოლოდ განსაზღვრული ან განსაზღვრადი ფულადი მოთხოვნისა და მოთხოვნების უზრუნველყოფა, თუმცა გამონაკლისის სახით შესაძლოა სამომავლო და პირობადებული მოთხოვნების უზრუნველყოფაც. იპოთეკარს აქვს

უფლება მოვალის სხვა კრედიტორებთან შედარებით უპირატესად დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა იპოთეკით დატვირთული ნივთიდან.

მოვალის გარანტია მიეკუთვნება აქცესორულ ვალდებულებათა კატეგორიას, რომლითაც შესაძლოა როგორც ფიზიკურ, ისე იურიდიულ პირებს შორის არსებული ვალდებულებათა შესრულების უზრუნველყოფა.

იპოთეკაში განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილებები სამოქალაქო ურთიერთობის მონაწილეებს უბიძგებს, რომ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება შეფუთონ ნასყიდობა-გამოსყიდვის უფლების ხელშეკრულებით. თუ ერთი და იმავე ფიზიკური პირის ან იურიდიული პირის სასარგებლოდ რეგისტრირებულია ორი იპოთეკის უფლება (საცხოვრებლად გამოყენების მიზნით), მესამე და ყოველი მომდევნო იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას მასზე ვრცელდება „ახალი“ შეზღუდვები. აღნიშნული დანაწესი ვერ იქნება კერძო მევახშეობისათვის ხელშემშლელი, რადგან მევახშეები უბრალოდ ახლობლების, ნათესავებისა და სხვა პირთა მეშვეობით გაცემენ სესხებს და თითოეულის სახელზე დაარეგისტრირებენ ორ-ორ იპოთეკას, რისი აღმოჩენა და გაკონტროლება შეუძლებელია.

იპოთეკასთან დაკავშირებული შეზღუდვები შეიძლება თავიდან არიდებულ იქნას მოვალის გარანტიით. კერძოდ, მოვალის გარანტიით პირს, სასესხო ვალდებულების შეუსრულებლობის, ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში, შეიძლება დაეკისროს საკუთარი უძრავი ნივთის, კრედიტორის სასარგებლოდ, რეალიზაცია, ან კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემა. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში კრედიტორისთვის კარიერის (სამთო საწარმო) უფლების გადაცემაზე შეთანხმება წარმოადგენს მოვალის გარანტიას. სასესხო ვალდებულების დარღვევისას, შესაძლოა, „კერძო მევახშემ“ მოვალე ფიზიკურ პირს მოვალის გარანტიით მოთხოვოს მსესხებელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის თავის სასარგებლოდ რეალიზაცია, ან სასესხო ვალდებულების შესრულებისთვის მის საკუთრებაში გადაცემა. აღნიშნული შეთანხმება არ ეწინააღმდეგება კანონით გათვალისწინებულ წესებს. მართალია, კანონმდებელმა გარკვეულ შემთხვევებში შეზღუდა იპოთეკის გამოყენების შესაძლებლობა, თუმცა შემზღუდავი წესები არ ვრცელდება მოვალის გარანტიაზე და იგი მხოლოდ იპოთეკის, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის სანივთო-სამართლებრივი საშუალების, ურთიერთობებს აწესრიგებს. მოვალის გარანტია კანონთან წინააღმდეგობაში მოვა, მაგალითად, თუ მხარეები მოვალის გარანტიით გაითვალისწინებენ მოვალის ვალდებულებას, ძირითადი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მთელი თავისი მომავალი ქონება ან ამ ქონების ნაწილი გადასცეს კრედიტორს. ვინაიდან მომავალ ქონებაზე დადებული გარიგება არანამდვილია დადებისთანავე (მუხლი 320).

ასევე, მოვალის გარანტიაზე შეთანხმება იქნება ბათილი, თუ ნების გამოვლენა მოხდება არსებითი შეცდომის საფუძველზე, თუ გარიგება მოტყუებით ან იძულებით იქნება დადებული. ამ შემთხვევებში, კანონი პირდაპირ განსაზღვრავს გარიგების გაბათილების გარდაუვალობას. იპოთეკის რეგულაციები კი, მხოლოდ იპოთეკურ ურთიერთობაზე ვრცელდება და ისინი არ მოიცავს მოვალის გარანტიას. შედეგობრივად, შესაძლებელი ხდება იპოთეკის შეზღუდვებისაგან მოვალის გარანტიის გამოყენებით თავის არიდება.

მოვალის გარანტიის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შესაძლებლობა

მოვალის გარანტია წარმოადგენს აქცესორულ ვალდებულებას, რომლის შესრულების ტვირთი მოვალეს აწევს ძირითადი ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში. საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-2 მუხლის მიხედვით, უძრავ ნივთზე საჯარო რეესტრის ამონაწერი უნდა ასახავდეს ამ ნივთზე არსებული ვალდებულებით სამართლებრივი ტვირთის შესახებ ინფორმაციას. უძრავი ნივთების რეესტრში შესაძლებელია

(ხოლო რიგ შემთხვევებში სავალდებულოა) უძრავ ნივთზე ქირავნობის, ქვექირავნობის, იჯარის, ქვეიჯარის, თხოვების, ლიზინგის, საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების რეგისტრაცია. კანონი არ აკონკრეტებს საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული, კონკრეტულად რომელი ვალდებულების რეგისტრაცია არის შესაძლებელი. შესაბამისად, უძრავი ნივთის საკუთრებასთან დაკავშირებული, ნებისმიერი ვალდებულების რეგისტრაციის განხორციელება შესაძლებლად უნდა იყოს მიჩნეული. მაგალითად, გარიგების მხარეებმა შესაძლოა ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ხელშეკრულება დაარეგისტრირონ საჯარო რეესტრში. ასევე, შესაძლებელია, უპირატესი შესყიდვის უფლების რეგისტრაცია. როგორც ითქვა, უძრავი ნივთების რეესტრში შესაძლებელია უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია. თავის მხრივ, სამოქალაქო უფლება არის კერძო პირთა ინტერესების დასაცავად სამოქალაქო კანონმდებლობით მინიჭებული სამართლებრივი ძალაუფლება, რომელიც მიმოხვეულია სამოქალაქო კოდექსის სხვადასხვა ნაწილში.

ზოგიერთ შემთხვევაში, ვალდებულებით-სამართლებრივი უფლების წარმოშობისთვის აუცილებელია მისი რეესტრში რეგისტრაცია, ხოლო სხვა შემთხვევებში ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობისთვის საკმარისია წერილობითი, ან თუნდაც ზეპირი შეთანხმება. ვინაიდან, მოვალის გარანტიისთვის დადგენილია მარტივი წერილობითი ფორმა, მოვალის გარანტიის ნამდვილობისთვის მისი რეესტრში რეგისტრაცია სავალდებულო არ არის, მაგრამ მხარეთა სურვილის შემთხვევაში შესაძლოა რეგისტრაციის განხორციელება. მოვალის გარანტიის რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველი გვხვდება საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის მე-11 მუხლში, რომელიც შესაძლებლობას იძლევა საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდეს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება. უძრავ ნივთზე შეიძლება დარეგისტრირდეს გამოსყიდვის უფლება, უპირატესი შესყიდვის უფლება და ა.შ. რაც კიდევ ერთხელ მიანიშნებს მოვალის გარანტიის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შესაძლებლობაზე.

მოვალის გარანტიის, ვალდებულების სახით საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ, მასზე წარმოიშობა სანივთო სამართალში არსებული სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია. გარდა ამისა, მიდევნების პრინციპის გამო, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემა არ გამოიწვევს მასზე რეგისტრირებული მოვალის გარანტიის გაუქმებას, პირიქით მოვალის გარანტია გადაყვება საკუთრების უფლებასთან ერთად ახალ მესაკუთრეს. აღნიშნული, იმას ნიშნავს, რომ თუ მოვალის გარანტიით დატვირთულ უძრავ ნივთის მესაკუთრე გაასხვისებს მესამე პირზე, მოვალის გარანტია არ შეწყდება და მიედევნება საკუთრების უფლებას.

დასკვნა

სტატიის ფარგლებში განვიხილეთ იპოთეკაში განხორციელებული ცვლილებები და ამის შედეგად წარმოშობილი პრაქტიკული პრობლემები, რომელთა გათვალისწინებაც კანონმდებელმა ცვლილებების შეტანის დროს ვერ შეძლო. კერძოდ, განვიხილეთ იპოთეკაში დაწესებული შემზღვეველი რეგულაციებისგან თავის არიდების გზები. 2018 წელს განხორციელებული ცვლილებების შედეგად, შეიზღუდა ფიზიკურ პირზე გაცემული სესხის/კრედიტის უზრუნველსაყოფად იპოთეკის გამოყენება. ცვლილებები მიზნად ისახავდა საქართველოში ჭარბვალდებულების შემცირებას. კანონმდებლის მიზანს წარმოადგენდა, მაქსიმალურად დაეცვა მოვალეთა ინტერესები და მათთვის აერიდებინა საცხოვრებელი ბინების დაკარგვის რისკები.

განვიხილეთ მოვალის გარანტიის შინაარსი. ასევე ის, თუ როგორ შეიძლება მოვალის გარანტიით იპოთეკის შემზღვეველი რეგულაციებისგან თავის არიდება. მოვალის გარანტიით მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ, რომ მოვალე შეასრულებს ისეთ მოქმედებას, რომელიც სცილდება ხელშეკრულების საგანს. უზრუნველყოფის ამ ღონისძიებით განსაზღვრული მოვალის მოქმედება შეიძლება გულისხმობდეს, ძირითადი სასესხო

ვადებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, მოვალის გარანტიის მიმცემის ვალდებულებას მოახდინოს უძრავი ნივთის კრედიტორის სასარგებლოდ რეალიზაცია, ან გადასცეს უძრავი ნივთი კრედიტორს საკუთრებაში.

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. ჭეჭელაშვილი ზ., 2017. სანივთო სამართალი, გამომცემლობა „ბონა კაუზა“, თბილისი.
2. ახვლედიანი ზ., 1999. ვალდებულებითი სამართალი. გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი.
3. Medicus, BGB allgemeiner Teil, S75 Rn 171, MunchKomm./Grothe S 232 BGB Rn 1.
4. ძლიერიშვილი ზ. და სხვები., 2014. სახელმწიფო სასარგებლო სამართალი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი.
5. რუსიაშვილი გ. და სხვები., 2019. სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), გამომცემლობა “GIZ”, თბილისი.
6. ვაშაკიძე გ., სამოქალაქო კოდექსის გართულებულ ვალდებულებათა სისტემა (leistungsstorungsrecht), გამომცემლობა “GIZ”.
7. ჯორბენაძე ს. გაწერელია ა., 2019. სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები (წიგნი 3), გამომცემლობა “GIZ”, თბილისი.
8. რობაქიძე ი., 2014. სახელმწიფო სამართალი, გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი.
9. Hadding, FS fur frotz, S 495.
10. მესხიშვილი ქ., 2019. სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები (წიგნი 3), გამომცემლობა “GIZ”, თბილისი.
11. იოსელიანი ნ., 2015. სამართლის ჟურნალი N1, გამომცემლობა „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი“, თბილისი.
12. ზოიძე ბ., 2001. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი (წიგნი 3), გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი.
13. კროპკოლერი ი., 2014. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი (BGB) (სასწავლო კომენტარი), გამომცემლობა „GIZ“, თბილისი.
14. ჭეჭელაშვილი ზ. (მთარგმნელი), 2019. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი (BGB) (მეორე რედაქტირებული გამოცემა), გამომცემლობა “GIZ, თბილისი.
15. ჭეჭელაშვილი ზ. (მთარგმნელი, რედაქტორი), 2018. შვეიცარიის სამოქალაქო კოდექსი. გამომცემლობა „საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა“, თბილისი.
16. გაწერელია ა., 2019. სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი (წიგნი 3). გამომცემლობა “GIZ”, თბილისი.
17. ჭანტურია ლ., 2012. კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი. გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი.
18. ზოიძე ბ., 2001. სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი (წიგნი 3). გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი.
19. გაწერელია ა., 2019. სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი (წიგნი 3), გამომცემლობა “GIZ”, თბილისი.
20. შოთაძე თ., 2011. იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება. გამომცემლობა „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი“, თბილისი.
21. ზოიძე ბ., 2002. ქართული სანივთო სამართალი. გამომცემლობა „მეცნიერება“, თბილისი.
22. რუსიაშვილი გ., 2018. სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი (ქიგნი 2). გამომცემლობა “GIZ”, თბილისი.
23. ჭანტურია ლ., 1999. წდექსის კომენტარი (წიგნი 2). გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი.
24. შოთაძე თ., 2014. სანივთო სამართალი. გამომცემლობა „მერიდიანი“, თბილისი.

25. რუსიაშვილი გ., 2018. სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი (ქიგნი 2), გამომცემლობა “GIZ”, თბილისი.
26. ბარბაქაძე დ., 1999. იპოთეკის ცნების ზოგადი მიმოხილვა თანამედროვე სამოქალაქო სამართალში. გამომცემლობა „ალმანახი“, თბილისი.
27. დარჯანია თ., 2003. იპოთეკის აქცესორულობის პრობლემატიკა საკრედიტო ხელშეკრულებაში, სტუდენტური სამართლის ჟურნალი, თბილისი.
28. ქავშიაია ნ., 2020. შედარებით სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი (1/2020), გამომცემლობა „სახელმწიფოსა და სამართლის ინსტიტუტის“, თბილისი.
29. ნაჭყებია ა., 2019. სამოქალაქო სამართლებრივი ნორმების განმარტებები უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაში, გამომცემლობა „GIZ“, თბილისი.
30. ადამიანის უფლებათა დაცვისა და სამოქალაქო ინტეგრაციის კომიტეტის დასკვნა N10255 (12/06/2018), საქართველოს პარლამენტი.
31. განმარტებითი ბარათი საქართველოს კანონის პროექტზე „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებების შეტანის შესახებ“, საქართველოს პარლამენტი.
32. ჭანტურია ლ., 2011. სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი.
33. ჭანტურია ლ., 2017. სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი (წიგნი პირველი), გამომცემლობა “GIZ”, თბილისი, 2017.
34. ზოიძე ბ., 2002. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი (წიგნი პირველი), გამომცემლობა „სამართალი“, თბილისი.
35. კერესელიძე დ., 2009. კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები, ევროპული და შედარებით სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა, თბილისი.
36. დარგობრივი ეკონომიკისა და ეკონომიკური პოლიტიკის კომიტეტის 2018 წლის 12 ივნისის დასკვნა, საქართველოს პარლამენტი.
37. რუსიაშვილი გ., 2018. სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი (წიგნი ორი), გამომცემლობა “GIZ”, თბილისი.
38. გაწერელია ა., 2019. სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი (წიგნი სამი), გამომცემლობა “GIZ”, თბილისი.
39. ლაფაჩი ე., 2016. უძრავ ნივთზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციის გავლენა სანივთო უფლებათა განხორციელებაზე და დაცვაზე, გამომცემლობა „ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი“, თბილისი.
40. ჭანტურია ლ., 2017. სამოქალაქო კოდექსის კომენტარები (წიგნი პირველი). გამომცემლობა “GIZ”, თბილისი.

ნორმატიული აქტები:

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. <https://matsne.gov.ge/>
- საქართველოს კონსტიტუცია. <https://matsne.gov.ge/>
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილებების შეტანის შესახებ საქართველოს კანონი (N3315). <https://matsne.gov.ge/>
- საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონი. <https://matsne.gov.ge/>

სასამართლოს გადაწყვეტილებები:

- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 17 იანვრის გადაწყვეტილება, საქმეზე Nას-985-2018.
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 4 დეკემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე Nას-1191-2019.

- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 24 ივნისის გადაწყვეტილება საქმეზე Nას-491-471-2016.
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 10 ნოემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე Nას-1060-980-2017.
- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 13 ივლისის გადაწყვეტილება საქმეზე N28/3789-15.
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 15 თებერვლის გადაწყვეტილება საქმეზე Nას-1470-2018.
- საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 31 ოქტომბრის გადაწყვეტილება საქმეზე Nას-265-265-2018.

Article received 2021-05-08