

ლადო ჭანტურია

ს ა კ უ თ რ ე ბ ა ,
როგორც მოთხოვნის
უზრუნველყოფის საშუალება

თბილისი – 1999

67.99(27)0
343.(479.22)
ჭ 692

წიგნი დაწერილია საქართველოს ახალი სამოქალაქო კოდექსის საფუძველზე და ვალდებულების უზრუნველყოფის ორ მნიშვნელოვან ინსტიტუტს – გირავნობას და იპოთეკას ეძღვნება.

რედაქტორი: ბისარიონ ზ(ო)იძე

© გამომცემლობა „სამართალი“, 1999 წ.

© ლ. ჭანტურია, 1999 წ.

წინათქმა

ადამიანები ურთიერთობას ერთმანეთს შორის ურთიერთნდობის საფუძველზე ამყარებენ. ნდობის ვარაუდი სამოქალაქო სამართალში აშკარად არის გამოკვეთილი. ამ თვალსაზრისით ცივილური სამართალი ცხოვრებისეულ რეალობებს ასახავს. ამ ნდობის გამოხატულება ისიცაა, რომ მილიონობით და ათეულ მილიონობით ურთიერთობიდან მხოლოდ მცირე ნაწილი მთავრდება კონფლიქტით, მხოლოდ მცირე ნაწილი მიდის სასამართლოში იმის გამო, რომ მეორე პარტნიორმა პირი გატეხა. ერთი წუთით წარმოვიდგინოთ, თუ რა მოხდებოდა, რომ ყველა სამოქალაქო ურთიერთობა სასამართლომდე მისულიყო. ეს შეუძლებელს გახდიდა ნებისმიერი ქვეყნის სასამართლოს საქმიანობას.

როგორც წესი, ადამიანები ნაკისრ ვალდებულებას ნებაყოფლობით, პირნათლად და კეთილსინდისიერად ასრულებენ ისე, რომ იძულების რაიმე დამატებითი ზომა, გარდა საკუთარი სინდისისა და მოვალეობის გრძნობისა, მათ არ სჭირდებათ. მაგრამ სამართალს მხოლოდ ამის იმედზე დარჩენა არ შეუძლია. მან მხარეებს ნაკისრი ვალდებულების შესრულების დამატებითი გარანტიებიც უნდა შესთავაზოს. ეს სამოქალაქო სამართლის ერთ-ერთი უპირველესი ამოცანაა.

ახალი სამოქალაქო კოდექსი სრულად ეხმიანება ამ სულისკვეთებას. იგი ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ისეთსავე გარანტიებს ითვალისწინებს, როგორიც თანამედროვე სამართალში უკვე აპრობირებული და აღიარებულია.

ნაკისრი ვალდებულების (მოთხოვნის) შესრულების უზრუნველყოფის საშუალებები ორ ჯგუფად შეიძლება დაიყოს: პიროვნული და სანიეტო.

მოთხოვნის პიროვნული უზრუნველყოფის დროს პირი კისრულობს დამატებითი ვალდებულების შესრულებას, რომელიც შესაძლებლობას აძლევს კრედიტორს დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა. ამ ჯგუფს განეკუთვნება: მოვალის გარანტია (424-426

მუხლები), თავდებობა (891-905 მუხლები) და საბანკო გარანტია (879-890 მუხლები).

მოვალის გარანტიად მიიჩნევა ვალდებულების ისეთი უზრუნველყოფა, რომლის დროსაც მოვალე კისრულობს რაიმე უპირობო მოქმედების ან ისეთი მოქმედების შესრულებას, რომელიც სცილდება ხელშეკრულების საგანს.

მაგალითი:

პეტრიაშვილმა აიღო სესხი პავლიაშვილისაგან 2000 ლარი. პეტრიაშვილი არის დურგალი. თუ ვალს ვერ დააბრუნებს, იგი შეპირდა პავლიაშვილს, რომ დაუმზადებს წაბლის ხისგან სამზარეულოს, რომლის საბაზრო ღირებულება მასალის ჩათვლით შეადგენს 3000 ლარს.

თავდებობისას მესამე პირი (თავდები) კისრულობს ვალდებულებას კრედიტორის წინაშე თავდებად დაუდგეს მოვალეს ამ უკანასკნელის ვალდებულების შესასრულებლად.

მაგალითი:

კაპანაძემ აიღო ბანკისაგან სესხი 10 000 ლარის ოდენობით. იმის გამო, რომ კაპანაძეს ბანკში დასაგირავებელი არაფერი ჰქონდა, ბანკის (ე.ი. კრედიტორის) წინაშე მისი ვალის დაფარვისათვის თავდებობა იქისრა მისმა ბიძაშვილმა ჭეიშვილმა. თავდებობის ხელშეკრულებაში მან ჩაწერა, რომ, თუ კაპანაძე დათქმულ ვადაში ვერ დააბრუნებს სესხს, იგი დაფარავს ამ ვალს 10 000 ლარის ოდენობით.

საბანკო გარანტიის შემთხვევაში ბანკი, სხვა საკრედიტო დაწესებულება ან სადაზღვევო ორგანიზაცია (გარანტი) სხვა პირის (პრინციპალის) თხოვნით კისრულობენ წერილობით ვალდებულებას, რომ ნაკისრი ვალდებულების შესაბამისად გადაუხდიან პრინციპალის კრედიტორს (ბენეფიციარს) ფულად თანხას გადახდის შესახებ ბენეფიციარის წერილობითი მოთხოვნის საფუძველზე.

მაგალითი:

შპს „ქართულმა ღვინომ“ დადო 2 მილიონი ბოთლის ნასყიდობის ხელშეკრულება შპს „ბოთლის ქარხანასთან“. იმის გამო, რომ „ქართულ

ღვინოს“ არ ჰქონდა ფული ბოთლის საფასურის დაუყოვნებლივ გადასახდელად, მას (ე.ი. პრინციპალს) გარანტად დაუდგა (ე.ი. გასცა საბანკო გარანტია) ბანკმა „თოლიამ“. ამ საბანკო გარანტიით ბანკს უნდა გადაეხადა „ბოთლის ქარხნისათვის“, ე.ი. ბენეფიციარისათვის ორი მილიონი ლარი ამ უკანასკნელის მოთხოვნისთანავე.

სანივთო უზრუნველყოფის საშუალებების განხილვისას მნიშვნელოვანია ის, რომ ვალდებულების უზრუნველყოფა ხდება ქონებით. პირის აქტიურობა აქ მეორე პლანზეა გადაწეული. კრედიტორი სწორედ ქონებიდან იღებს მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. ამ ჯგუფს განეკუთვნება: გირავნობა (254-285 მუხლები); იპოთეკა (286-310 მუხლები); პირგასამტეხლო (417-420 მუხლები); ბე (421-423 მუხლები).

ბე ვალდებულების უზრუნველყოფის დამატებითი საშუალებაა. იგი წარმოადგენს ფულად თანხას, რომელსაც ხელშეკრულების ერთი მხარე აძლევს მეორე მხარეს, და ამით დასტურდება ხელშეკრულების დადების ფაქტი. თუ ბეს მიმცემი ბრალეულად დაარღვევს მასზე დაკისრებულ ვალდებულებას, ბე რჩება მის მიმღებს.

მაგალითი:

ნათენაძე ყიდულობს მაღაზიაში ტელევიზორს, რომელიც ღირს 600 ლარი. მას სრულად არა აქვს ფული და გამყიდველს უტოვებს ბეს 100 ლარის ოდენობით. ამით იგი ადასტურებს, რომ ხელშეკრულება დადებულია. მაგრამ თუ ნათენაძე არ გადაიხდის დარჩენილ საფასურს და არ იყიდის ტელევიზორს, 100 ლარი დარჩება გამყიდველს.

პირგასამტეხლო მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხაა, რომელიც მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის.

მაგალითი:

კიკვიძემ აიღო ბანკისაგან სესხი 10 000 ლარი. სესხის ხელშეკრულებით კიკვიძემ იკისრა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე პირგასამტეხლო სესხის 5%-ის ოდენობით.

მიუხედავად ვალდებულების უზრუნველყოფის საშუალებათა მრავალფეროვნებისა, გირავნობა და იპოთეკა ცხოვრებაში გამორჩეულად დიდ როლს თამაშობენ. საბაზრო ეკონომიკის პირობებში მათი მნიშვნელობა უდავოა. წინამდებარე წიგნში სწორედ მათი გამოკვლევა გადავწყვიტეთ. იგი მოკლე და პრაქტიკული კომენტარის ფორმით გავაკეთეთ. ამიტომ ყველა საკითხზე პასუხს მკითხველი იქ ვერ იპოვის. თუმცა, შევეცადეთ ცხოვრებისეული მაგალითების მოშველიებით თვალსაჩინო გამეხადო ბევრი ნორმის შინაარსი. აშკარაა, რომ სამოქალაქო კოდექსის ნორმები აბსტრაქტულობის მაღალი დონით გამოირჩევა. ამიტომ კონკრეტული ცხოვრებისეული ურთიერთობების მოქცევა ამ ნორმების ქვეშ თავისებურ გამოცდილებასა და მეთოდურად გამართულ წვრთნას მოითხოვს. აბსტრაქტულ ნორმას რეალური ცხოვრება სასამართლო პრაქტიკამ უნდა მიანიჭოს.

ხაზგასმული პატივისცემითა და მაღლიერებით მინდა აღვნიშნო პროფესორ ზურაბ ახვლედიანის თანადგომა ამ წიგნის მომზადებისას. საუბედუროდ, ბატონი ზურაბი ვერ მოესწრო ამ გამოცემას, ისევე როგორც ვერ შეძლო სამოქალაქო კოდექსზე შესრულებული თავისი მეტად საინტერესო ბოლო ნაშრომების წიგნებად ზილვა. მაღლობა მინდა მოვახსენო ქალბატონ ლია იაშვილსა და ბატონ ვალერი ხრუსტალს, რომლებიც ყურადღებით გაეცნენ ამ წიგნის ხელნაწერს და ბევრი სასარგებლო რჩევაც მომცეს.

დარწმუნებული ვარ, რომ სტუდენტებსა და პრაქტიკოს იურისტებს ეს წიგნი დახმარებას გაუწევს. ყველა საქმიან შენიშვნას დიდი სიამოვნებით მივიღებ და გავითვალისწინებ შემდგომ გამოცემებში.

ლადო ჭანტურია

თბილისი, 1999 წლის აგვისტო

შინაარსი

წინათქმა	3
თავი პირველი. გირავნობა	9
§1. გირავნობის ცნება. გირავნობის მნიშვნელობა და მისი გამოყენების ფარგლები	9
§2. გირავნობის ურთიერთობის მონაწილეები	11
§3. გირავნობის სახეები	14
§4. მოძრავი ნივთებისა და ფასიანი ქაღალდების დაგირავეების წესი	15
§5. სუროგატია	17
§6. კეთილსინდისიერი მოგირავენის უფლებები	18
§7. გირავნობის ფარგლები	19
§8. მესამე პირთა უფლებები	20
§9. გირავნობის გავრცელება გირავნობის საგანში შემავალ ქონებრივ ფასეულობებზე	22
§10. გირავნობა მფლობელობის გადაცემით	23
§11. დამგირაველის მოვალეობა გირავნობის უფლების რეგისტრაციისას	26
§12. გირავნობის საგნის შემდგომი დაგირავება	28
§13. გარიგების ღირებულება გირავნობის საგანზე	28
§14. საგნის დაგირავება რამდენჯერმე	29
§15. მოგირავენის უფლებების დაცვა	31
§16. გირავნობის უფლების გადასვლა ახალ კრედიტორზე	31
§17. გირავნობის გაუქმების საფუძვლები	34
I. გირავნობის გაუქმება	34
II. გირავნობის გაუქმება გირაოზე უარის თქმით	35
III. გირავნობის გაუქმება მოგირავენის საკუთრებაში გირაოს გადასვლის გამო	36
IV. მოგირავენის ვალდებულება გირავნობის გაუქმებისას	38
§18. მოგირავენის დაკმაყოფილება	39
§19. მოგირავენზე საკუთრების უფლების პირდაპირ გადასვლის შესახებ შეთანხმების ბათილობა	40
§20. გირავნობის საგნის რეალიზაციის უფლება	41
§21. რამდენჯერმე დაგირავებული საგნის რეალიზაციის უფლება	42
§22. გირავნობის საგნის გადაცემა რეალიზაციის უფლების მქონე პირისათვის	43
§23. საგნის მოხალოდნელი რეალიზაციის შესახებ გაფრთხილების ვალდებულება	45
§24. გირაოს რეალიზაცია აუქციონზე	45
§25. გირაოს რეალიზაციის დაუშვებლობა მასალის ღირებულებებზე ნაკლებ ფასად	46
§26. გირაოს რეალიზაციის სხვა წესი	47
§27. მოგირავენისა და მესაკუთრის მონაწილეობა აუქციონში	48

§28. აუქციონზე ნაღდი ფულის გადახდის ვალდებულება	49
§29. გირაოს მართლზომიერი გასხვისების შედეგები	49
§30. მოთხოვნის რეალიზაციის წესი	50
§31. რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი	52
თავი მეორე. იპოთეკა	53
§32. იპოთეკის ცნება	53
§33. იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეცვლა სხვა მოთხოვნით	60
§34. ხაერთო იპოთეკა	62
§35. მესაკუთრის იპოთეკა (იპოთეკის აქტესორული ბუნება)	63
§36. იპოთეკის რეგისტრაცია	65
§37. საგარანტიო იპოთეკა	66
§38. ღიდი (მაქსიმალური) თანხის იპოთეკები	68
§39. უძრავი ნივთის დატვირთვა იპოთეკით რამდენჯერმე	69
§40. იმ მესაკუთრის უფლება, რომელიც არ არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე	70
§41. მესაკუთრის უფლება კრედიტორის დაკმაყოფილებისას	71
§42. იპოთეკის გაკრეცელება უძრავი ნივთის ნაყოფზე	72
§43. იპოთეკით დატვირთული ნივთის მოვლის მოვალეობა	75
§44. იპოთეკისა და მის საფუძველად არსებული მოთხოვნის გადასვლა სხვა პირზე	78
§45. მოვალის ვალდებულება ახალი კრედიტორის წინაშე	79
§46. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის პრეზუმფცია ახალ კრედიტორზე იპოთეკისა და მოთხოვნის გადასვლისას	81
§47. მესამე პირთა უფლებები	82
§48. კრედიტორის უარი მოთხოვნაზე ან იპოთეკაზე	85
§49. იპოთეკით დატვირთული ნივთის რეალიზაციის მოთხოვნა	88
§50. იძულებით გაყოფა აუქციონზე	92
§51. აუქციონის ჩატარების პროცედურა	93
§52. უძრავი ნივთის რეალიზაციის სხვა ფორმები	94
§53. მოვალის უფლებები რეალიზებულ საცხოვრებელ ნაგებობებზე	96
§54. აუქციონის ჩატარების თავიდან აცილება	98
§55. კრედიტორის, მოვალისა და მესაკუთრის მონაწილეობა აუქციონში	100
§56. აუქციონის ჩატარება განმეორებით	102
§57. იპოთეკის გაუქმება ნივთის რეალიზაციის შედეგად	103
§58. შემძენზე საკუთრების გადასვლის შედეგები	105
§59. ნივთის რეალიზაციის შედეგად მიღებული შემოსავლის განაწილების წესი	107
§60. სახელმწიფოს სოლიდარული პასუხისმგებლობა აუქციონის არაჯეროვნად ჩატარების გამო	108
§61. ნივთის იძულებითი მართვა (სეკესტრი)	109

ბ ი რ ა ჯ ნ ო ბ ა

§1. ბირაჯნობის ცნება. ბირაჯნობის მნიშვნელობა და მისი გამოყენების ფარგლები

გირაჯნობა კრედიტის (მოთხოვნის) უზრუნველყოფის მეტად გავრცელებული საშუალებაა. იპოთეკისაგან განსხვავებით, ამ დროს მოვალე ან სხვა მესამე პირი ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას უზრუნველყოფს მოძრავი ნივთით ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთით.

მოძრავია ყველა ნივთი, რომლებიც არ განეკუთვნება სამოქალაქო კოდექსის 149-ე მუხლით განსაზღვრულ ნივთებს, ე.ი. არ წარმოადგენენ უძრავ ნივთებს. თუმცა ყოველგვარი მოძრავი ნივთიც არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს გირაოდ. მაგალითად, პასპორტი, მართვის მოწმობა, დიპლომი და ა. შ. გარეგნულად განეკუთვნებიან ნივთებს, მაგრამ მათი დაგირალება არ შეიძლება. ამიტომ უსვამს ხაზს კოდექსის 254-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომ დაგირალება შეიძლება მხოლოდ იმ ნივთებისა და ქონებრივი სიკეთის, „რომელთა გადაცემაც სხვა პირთათვის დასაშვებია“. იმის გასარკვევად, თუ რისი გადაცემა დასაშვებია და რისი არა, პასუხს იძლევა 147-ე მუხლი, რომელიც ქონების ლეგალურ დეფინიციას განამტკიცებს. ამ მუხლის თანახმად, გირაოდ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მხოლოდ ისეთი სიკეთე, „რომელთა ფლობაც, სარგებლობა და განკარგვა შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს და რომელთა შეძენაც შეიძლება შეუზღუდავად“.

მაშასადამე, გირაოდ მოძრავი ნივთების გამოყენებისას უნდა დაზუსტდეს, ეს ნივთი შეესაბამება თუ არა სამოქალაქო კოდექსის 254-ე და 147-ე მუხლების მოთხოვნებს.

გირაოდ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ასევე არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. მისი ლეგალური დეფინიცია მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 152-ე მუხლში, რომლის თანახმად, „არამატე-

რიალური ქონებრივი სიკეთე არის ის მოთხოვნები და უფლებები, რომლებიც შეიძლება გადაეცეს სხვა პირებს, ან გამიზნულია საიმისოდ, რომ მათ მფლობელს შეექმნას მატერიალური სარგებელი, ანდა მიენიჭოს უფლება მოსთხოვოს სხვა პირებს რაიმე“.

შეზღუდვებს აქაც ითვალისწინებს სამოქალაქო კოდექსი. დაიშვება არა ნებისმიერი მოთხოვნის ან უფლების დაგირავება, არაშეღებულად ქონებრივი ხასიათის, გადაცემადი და გასხვისებადი მოთხოვნის ან უფლებისა.

მაგალითი:

პირმა დაამთავრა უნივერსიტეტი, ჩააბარა სახელმწიფო გამოცდები და მას უფლება აქვს მოითხოვოს უნივერსიტეტის დამთავრების დიპლომი. ეს მოთხოვნა არ განეკუთვნება დაგირავებადი მოთხოვნების კატეგორიას. ამიტომ, თუ უნივერსიტეტდამთავრებული აიღებს სესხს, მას ამ სესხის უზრუნველსაყოფად არ შეუძლია დიპლომის მოთხოვნის უფლების დაგირავება.

სხვა მაგალითი:

პირი გახდა 16 წლის და მოქმედი კანონმდებლობით მას აქვს საქართველოს მოქალაქის პირადობის მოწმობის მიღების უფლება. არც ამ შემთხვევაში შეუძლია მას ამ უფლების დაგირავება.

მოთხოვნებისა და უფლებების დაგირავებისას უნდა გაირკვეს, რამდენად დაგირავებაუნარიანია ისინი. მხოლოდ შემდეგ უნდა მოხდეს გირავნობის გაფორმება. დაგირავებაუნარიანობა პირველ რიგში იმას გულისხმობს, რომ მოგირავნეს (ე.ი. კრედიტორს) შეეძლოს ამ ნივთის ან მოთხოვნის შემდგომი რეალიზაცია, თუკი მოვალე არ ან ვერ შეასრულებს ნაკისრ ვალდებულებას. ამიტომ, არასწორია, როცა ცხოვრებაში ხდება პასპორტების, მართვის მოწმობების, სტუდენტობის და მსგავსი საგნების „დაგირავება“.

მაგალითი:

პირმა ვერ გადაიხადა რესტორანში ფული და „გირაოდ“ დაუტოვა პასპორტი. ასეთი ურთიერთობა არ ჩაითვლება გირაოდ იმის გამო, რომ რესტორნის მებატრონეს არ შეუძლია სხვისი პასპორტის რეალიზაცია და იქიდან შემოსავლის მიღება, რათა დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა. ამიტომაც აზუსტებს 152-ე მუხლი, თუ როგორი მოთხოვნებისა და უფლებების დაგირაებაა შესაძლებელი.

მაგალითი:

მწერალმა გამოცემლობასთან დადო ხელშეკრულება თავისი რომანის გამოცემისათვის პონორარის მიღების თაობაზე. ეს ნიშნავს, რომ მას აქვს ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება. თუ ამავე მწერალმა აიღო სესხი, მას შეუძლია ამ სესხის უზრუნველსაყოფად დააგირავოს პონორარის მიღების მოთხოვნა. ასევე დაიშვება ხელფასის მიღების მოთხოვნის დაგირაება და ა.შ.

დასაგირავებელი არამატერიალური ქონებრივი უფლებები შეიძლება იყოს როგორც აბსოლუტური (საავტორო უფლებები, უზუფრუქტი), ისე ფარდობითი უფლებები (მოვალისაგან ბინის ქირის, საიჯარო ქირის, ზიანის ანაზღაურების და ა.შ. მოთხოვნის უფლებები).

პრაქტიკაში ყველაზე გავრცელებულ შემთხვევებს წარმოადგენს ფასიანი ქაღალდების გირავნობა. მათგან აღსანიშნავია აქციების გირავნობა.

გირავნობა შეიძლება წარმოიშვას მხოლოდ კონკრეტულ ნივთზე, მოთხოვნასა და უფლებაზე. ზოგადად ქონების დაგირაება დაუშვებელია.

§2. გირავნობის ურთიერთობის მონაწილეები

ვისა და ვის შორის წარმოიშობა გირავნობის ურთიერთობა? ეს პრაქტიკაში მეტად მნიშვნელოვანი საკითხია და მისი გარკვევა კონკრეტული მაგალითების მეშვეობით უფრო თვალსაჩინო იქნება.

მაგალითი:

ვალაძემ აიღო სესხი სამი ათასი ლარი ფულავასაგან. მან თავისი ვალის უზრუნველსაყოფად დააგირაუა ავტომანქანა „მერსედესი“ და იგი გადასცა ფულავას. ამ შემთხვევაში ვალაძე წარმოადგენს „პირად მოვალეს“. მან საკუთარი ვალის უზრუნველსაყოფად საკუთარი ნივთი გამოიყენა.

მაგალითი:

ვალაძემ, მართალია, აიღო სესხი ფულავასაგან, მაგრამ მას არა აქვს არავითარი ნივთი ამ ვალდებულების უზრუნველსაყოფად. მისმა მეგობარმა მის სასარგებლოდ დააგირაუა საკუთარი ავტომანქანა და იგი გადასცა ფულავას.

ასეთი დამგირავებლის აღსანიშნავად სამოქალაქო კოდექსი იყენებს „მესაკუთრის“ ან „მესამე პირის ქონების“ ცნებებს.

მაშასადამე, გირავნობის ურთიერთობა წარმოიშობა დამგირავებელსა და მოგირავნეს (კრედიტორს) შორის. დამგირავებელი არის პირი (ფიზიკური ან იურიდიული), რომელიც მოძრავ ნივთს ან არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეს იყენებს ვალდებულების უზრუნველყოფის საშუალებად. დამგირავებელი შეიძლება იყოს როგორც პირადი მოვალე, ისე მესამე პირი – დაგირავებული საგნის მესაკუთრე. დამგირავებელი შეიძლება იყოს გირაოს არამესაკუთრეც. მაგალითად, 263-ე მუხლის მიხედვით, მოგირავნეს შეუძლია მისთვის გადაცემული გირაოს შემდგომი დაგირავება, თუ დამგირავებელი მას ამის თანხმობას მისცემს. მოგირავნე არის პირი, კრედიტორი, რომელიც თავისი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იყენებს დამგირავებლის ნივთს.

გირავნობის ურთიერთობა ცალკე ურთიერთობაა. იგი წარმოიშობა დამგირავებელსა და მოგირავნეს შორის. მაგრამ გირავნობა ყოველთვის აქცესორულია. იგი არ არის დამოუკიდებელი ურთიერთობა. გირავნობა შეიძლება წარმოიშვას მხოლოდ მაშინ, როცა არსებობს რაღაც ვალდებულება (მოთხოვნა). თუ ასეთი ვალდებულება არ არსებობს, მაშინ არც გირავნობა არ წარ-

მოიშობა და, პირიქით, თუ ძირითადი ვალდებულება შესრულებულია ან სხვაგვარად შეწყდა, წყდება გირავნობაც.

სავალდებულო არ არის გირათი უზრუნველყოფილი ვალდებულება იყოს ფულადი ვალდებულება. მართალია, ფულადი ვალდებულება გირავნობით უზრუნველყოფილი ვალდებულების ყველაზე გავრცელებული სახეა, მაგრამ ეს არ ნიშნავს სხვა ვალდებულებისათვის გირავნობის გამოყენების დაუშვებლობას. 254-ე მუხლის პირველი ნაწილი არ შემოიფარგლება მხოლოდ ფულადი ვალდებულებით და იგი საერთოდ „მოთხოვნის უზრუნველყოფაზე“ საუბრობს.

მაგალითი:

ფულადი რესურსების უქონლობის გამო ავტოქარხანამ იკისრა მიმწოდებლისაგან მიღებული პროდუქციის (მაგალითად, საბურავების) სანაცვლოდ 1000 ცალი ავტომანქანის მიწოდება საბურავების ქარხნისათვის. ამ ვალდებულების უზრუნველსაყოფად საბურავების ქარხანამ გირაოდ მიიღო ავტოქარხნის აქციები.

გირავნობა მოგირავნეს (კრედიტორს) უფლებას აძლევს სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა.

მაგალითი:

ვალაძემ ფულავასაგან ისესხა 3 ათასი ლარი და სესხის უზრუნველსაყოფად მას გადასცა ავტომანქანა „მერსედესი“. უფრო ადრე ვალაძეს 2 ათასი ლარი ჰქონდა ნასესხები სოხაძისაგან. თუ ვალაძე დროზე ვერ დააბრუნებს აღებულ სესხს, მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად დაგირავებულები „მერსედესის“ რეალიზაციის უფლება აქვს ფულავას, მიუხედავად იმისა, რომ მან ფული უფრო გვიან ასესხა, ვიდრე სოხაძემ.

სამოქალაქო კოდექსი ერთმანეთისაგან განასხვავებს *სახელშეკრულებო გირაპნობას* და *კანონისმიერ გირაპნობას*.

სახელშეკრულებო გირაპნობა გირაპნობის ყველაზე გავრცელებული სახეა. ეს ის შემთხვევაა, როცა მხარეები დებენ ცალკე ხელშეკრულებას ან ძირითადი ვალდებულების ამისხველ ხელშეკრულებაში უთითებენ გირაპნობის შესახებ.

კანონისმიერი გირაპნობის შემთხვევებს სამოქალაქო კოდექსი პირდაპირ ითვალისწინებს. მაგალითად, თუ ბინის დამქირავებელმა ღრუილად არ გადაიხადა ბინის ქირა, გამქირავებელს აქვს გირაპნობის უფლება დამქირავებლის მიერ ბინაში შეტანილ ნივთებზე (მუხლი 568); მენარდეს ნარდობის ხელშეკრულების ღრის აქვს გირაპნობის უფლება მის მიერ დამზადებულ ნივთზე, თუკი შემკვეთი არ გადაიხდის საფასურს (მუხლი 634.); შემნახველს – შესანახად ჩაბარებულ ნივთზე (მუხლი 776) და ა.შ. ამ შემთხვევებში ურთიერთობის მონაწილეებს შორის რაიმე შეთანხმება სავალდებულო არ არის.

კანონისმიერი გირაპნობის სპეციალურ შემთხვევებს წარმოადგენს გირაპნობის გამოყენება აღკვეთის ღონისძიებად სისხლის სამართლის პროცესში ან იძულებითი აღსრულების უზრუნველყოფის საშუალებად, ასევე სარჩელის უზრუნველყოფის საშუალებად სამოქალაქო პროცესში, ასევე საგადასახადო სამართალში. კერძოდ, საგადასახადო კოდექსის 244-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, „თუ გადასახადის გადამხდელი არ იხდის გადასახადს დადგენილ ვადაში, დავალიანების თანხა და სანქციები (გადახდეინებისას შესაძლო დანახარჯებთან ერთად) წარმოადგენს საფუძველს სახელმწიფოს სასარგებლოდ გირაპნობის უფლების გამოსაყენებლად ამ გადამხდელის მთელი ქონების მიმართ“.

გირაპნობა შეიძლება გამოყენებულ იქნეს არა მხოლოდ ამჟამად არსებულ მოთხოვნაზე, არამედ *სამომავლო ან პირობით მოთხოვნაზეც* (254-ე მუხლის მე-2 ნაწილი). ოღონდ ამ მოთხოვნათა

რეალური არსებობის განსაზღვრა გირავნობის წარმოშობის მომენტისათვის შესაძლებელი უნდა იყოს.

§4. მოძრავი ნივთებისა და ფასიანი ქაღალდების დაგირავების წესი

დიდი პრაქტიკული მნიშვნელობა აქვს მოძრავი ნივთების, ფასიანი ქაღალდებისა და სხვა არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეთა დაგირავების წესს.

სამოქალაქო კოდექსის 255-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, გირავნობის გაფორმება ისეთივე წესით ხდება, როგორი წესიც ამ ნივთებისა თუ სხვა არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის შეძენის დროს გამოიყენება. განვიხილოთ თითოეული მათგანი ცალ-ცალკე.

მოძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენის ყველაზე გავრცელებულ საშუალებას წარმოადგენს ნივთის გადაცემა შემძენისათვის. ამიტომ მოძრავი ნივთების დაგირავების ყველაზე პოპულარული და იოლი გზაა ნივთის გადაცემა მოგირავნისათვის. მაგალითად, თუ პირმა ლომბარდში აიღო სესხი და ამ სესხის უზრუნველსაყოფად მას სურს თავისი სამკაულების გამოყენება, მან ეს სამკაულები ლომბარდს უნდა გადასცეს.

ზოგ მოძრავ ნივთზე საკუთრების წარმოშობისათვის ნივთის გადაცემის გარდა, დამატებით აუცილებელია სხვა პროცედურების ჩატარებაც. ამიტომ ასეთი ნივთების დაგირავების დროს შეიძლება ეს თავისებურებებიც იქნეს გათვალისწინებული. თუმცა აქაც გარკვეული სიზუსტეა საჭირო. მაგალითად, ავტომანქანის შეძენის დროს, გარდა სასყიდლობის ან სხვა ხელშეკრულებისა და შემძენისათვის ნივთის გადაცემისა, აუცილებელია საგზაო პოლიციის სამსახურში აღრიცხვაზე აყვანა. სავალდებულოა თუ არა ავტომანქანის დაგირავებისათვის საგზაო პოლიციაში აღრიცხვაზე დადგომა? საგზაო პოლიციაში აღრიცხვაზე დადგომა არ არის სამოქალაქო-სამართლებრივი აქტი, იგი ადმინისტრაციული სამართლის სფერ-

ოს განეკუთვნება. ამიტომ ეს არ წარმოადგენს ავტომანქანაზე საკუთრების შეძენის აუცილებელ პირობას. ამრიგად, უნდა დავასკვნათ, რომ ავტომანქანის დაგირავებისათვის არ არის აუცილებელი ავტონისპექციაში აღრიცხვაზე დადგომა.

გირავნობის საგანი შეიძლება იყოს ასევე ფასიანი ქაღალდებიც. კანონი აქ პირველ რიგში ინდოსირებად ფასიან ქაღალდებს ასახელებს. ეს იმით აიხსნება, რომ ამ ტიპის ფასიან ქაღალდებზე საკუთრების გადაცემას თავისებურება ახასიათებს. კერძოდ, ასეთი ფასიანი ქაღალდების მეორე მხარეზე აღინიშნება ყოველი ახალი შემძენის ვინაობა. ეს იმას ნიშნავს, რომ, თუ გირავდება სახელობითი აქცია ან სახელობითი ობლიგაცია, აუცილებელია ინდოსირება, ე.ი. ამ ქაღალდზე მოგირავნის აღნიშვნა.

არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის დაგირავების დროს გამოიყენება წესები მოთხოვნისა და უფლებების დათმობის შესახებ (198-207-ე მუხლები).

მიუხედავად იმისა, რომ ჩვეულებრივ, გირავნობას სანოტარო წესით დამოწმება არ სჭირდება, კოდექსი მხარეებს აძლევს იმის შესაძლებლობას, რომ გირავნობა სანოტარო წესით გააფორმონ. სანოტარო წესი შეუძლიათ მათ გამოიყენონ ნებისმიერი მოძრავი ნივთისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის დაგირავების მიმართ. ასეთ შემთხვევაში გირაოს გადაცემა მოგირავნისათვის სავალდებულო არ არის. მას საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია ცვლის (255-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მეორე წინადადება). თუ დაგირავებისას დამგირავებელმა დაგირავების შესახებ უნდა აცნობოს კრედიტორებს ან სხვა მესამე პირებს, რომელთაც გირაოს მიმართ შეიძლება უფლება წარმოეშვათ (255-ე მუხლის პირველი ნაწილის მეორე წინადადება), სანოტარო წესით გირავნობის გაფორმებისას, დამგირავებელი ვალდებული არ არის ამის შესახებ აცნობოს კრედიტორებს ან სხვა მესამე პირებს (255-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მეორე წინადადება). ამასთან, კანონი იმპერატიულ მოთხოვნებს უყენებს ნოტარიუსის მიერ დამოწმებულ გირავნობის დოკუმენტებს: იგი უნდა შეიცავდეს დამგირავებლისა

და მოგირავნის ვინაობას, თუკი დამგირავებელი თვითონ არ არის ვალდებულების პირადი მოვალე, მაშინ უნდა აღინიშნოს მოვალის შესახებ მონაცემებიც. ამ მოვალეს კანონი „შესაძლო მესამე მოვალეს“ უწოდებს. გარდა ამისა, უნდა აღინიშნოს უზრუნველყოფის მოთხოვნის მოცულობა (მაგალითად, სესხის დროს – სესხის ოდენობა გამოხატული თანხაში), სარგებელი (სესხის პროცენტი) და მოთხოვნის დაკმაყოფილების ვადა (ვალის დაბრუნების ვადა).

§5. სპროგაციი

გირავნობის საგანი შეიძლება იყოს არა მხოლოდ ნივთი, არამედ არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, მაგალითად, მოთხოვნა. მისი თავისებურება იმაში მდგომარეობს, რომ ეს უკანასკნელი არ არის ფიზიკურად ხელშესახები ობიექტი. ამიტომ მოვალის მიერ ვალდებულების ვადამდე შესრულებისას დაგირავებული მოთხოვნა სხვა რამით უნდა შეიცვალოს. ასეთ შემთხვევას სამოქალაქო კოდექსი სუროგაციას უწოდებს. უფრო ამკარად რომ წარმოვიდგინოთ ამ ინსტიტუტის მნიშვნელობა, სასურველია მოვიხმოთ თვალსაჩინო

მაგალითი:

მთვარაძემ წინასწარ გადაუხადა ავეჯის საფასური ავეჯის მაღაზიას. ამ უკანასკნელს მყიდველისათვის – (მთვარაძისათვის) ოქტომბრის თვეში უნდა გადაეცა ავეჯი საკუთრებაში. ე.ი. მთვარაძეს ჰქონდა გამყიდველისაგან ნივთის მოთხოვნის უფლება. ამ დროს მთვარაძემ სესხადისაგან აიღო ვალი 3000 ლარის ოდენობით და ამ ვალის უზრუნველსაყოფად დააგირავა გამყიდველისაგან ავეჯის მოთხოვნის უფლება. ავეჯის მაღაზიამ მთვარაძეს ავეჯი მიაწოდა სესხის ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე. ამით პრაქტიკულად სესხადის მიერ მთვარაძისათვის მიცემული სესხი უზრუნველყოფის გარეშე დარჩა. ასეთ შემთხვევაში ამოქმედდება 256-ე მუხლი, რაც იმას ნიშნავს, რომ მოთხოვნის ადგილს, რომლითაც უზრუნველყოფილი იყო სესხი, დაიკავეს ავეჯი, ე.ი. შესრულება.

სუროგაციის შემთხვევები ცხოვრებაში ხშირია. ოღონდ მასზე

ადამიანები ყურადღებას არ ამახვილებენ. მოთხოვნის დაგირავებისას გამოყენებული უნდა იქნეს საერთო წესები, რომლებიც გათვალისწინებულია არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის დაგირავებისას, ხოლო შესრულების დაგირავება დამოკიდებულია იმაზე, თუ რა ხასიათისაა შესრულება: არის ის მატერიალური თუ არამატერიალური.

§6. კომპილსინდისიერი მობირაჟნის უფლებები

არის შემთხვევები, როცა მოძრავი ნივთის დაგირავება ხდება არა ნივთის ფიზიკური გადაცემით, არამედ ამ ნივთზე (ან უფლებაზე) არსებული საბუთის გადაცემით.

მაგალითი:

როცა ზორბლის მესაკუთრე ბანკში აგირავებს სასაქონლო საწყობში შესანახად მიბარებულ ზორბალს, იგი ბანკს გადასცემს არა ზორბალს, არამედ სასაწყობო მოწმობას; ანდა როცა გემზე ჩატვირთული საქონლის დაგირავება ხდება, ამ საქონელზე უფლებამოსილი პირი ბანკს (მოგირავნეს) გადასცემს არა გემზე მყოფ და ჯერ კიდევ დანიშნულების ადგილზე მიუსვლელ ტვირთს, არამედ კონოსამენტს.

სწორედ ასეთ შემთხვევებს გულისხმობს 257-ე მუხლი, როცა ამბობს: „თუ გირავნობის საგნის (გირაოს) გადაცემა სხვა პირისათვის ზორციელდება საბუთის გადაცემით“. მნიშვნელოვანი ამ მუხლის დახასიათებისას ისაა, რომ დამგირავებელი, თუმცა ფლობს ამ ნივთს (ან უფლებას), მაგრამ მას არა აქვს მისი დაგირავების უფლება.

მაგალითი:

სასაქონლო საწყობში მიბარებული ზორბლის მესაკუთრეები არიან კონსორციუმ „თავთავის“ მონაწილეები. კონსორციუმში სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით წარმოადგენს ამხანაგობას — ერთობლივ საქმიანობას (930-940-ე მუხლები). შეთანხმების მიხედვით, სასაქონლო მოწმობა ინახ-

ება კონსორციუმის ერთერთ წევრთან, მაგრამ მას ზორბლის არც გასხვისებისა და არც დაგირავების უფლებამოსილება არა აქვს სხვა წევრების თანხმობის გარეშე. მიუხედავად ამისა, მან კონსორციუმის სახელით დადო სესხის ხელშეკრულება ბანკთან და ზემოთ განხილული წესის დაცვით დააგირავა ბანკში ზორბალი. ბანკმა არ იცოდა და არც შეიძლებოდა სცოდნოდა, რომ დამგირავებელს არ ჰქონდა ზორბლის დაგირავების უფლება. მისი რწმენა გამომდინარეობდა კონსორციუმთან არსებული ხანგრძლივი საქმიანი ურთიერთობიდან. აქედან გამომდინარე, 257-ე მუხლის თანახმად, ბანკი კეთილსინდისიერ შემძენს უნდა გაუთანაბრდეს.

მოგირავენის ამ კეთილსინდისიერებას სამოქალაქო კოდექსი კონკრეტულ სამართლებრივ შედეგებს უკავშირებს. კერძოდ, მოგირავენს ასეთ შემთხვევებში აქვთ უპირატესობა მესამე პირებთან შედარებით. კონკრეტული მაგალითი ამას თვალსაჩინოს გახდის.

მაგალითი:

იმავე კონსორციუმმა აიღო სესხი იმავდროულად სხვა ორგანიზაციისაგან. დადგა სესხის დაბრუნების დრო, ე.ი. მოვიდა მოთხოვნის შესრულების ვადა. მიუხედავად იმისა, რომ ზორბალი ბანკში დაგირავებულია არაუფლებამოსილი პირის მიერ, ბანკს აქვს უპირატესობა სხვა ორგანიზაციასთან (მესამე პირთან) შედარებით თავისი მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს ზორბლის რეალიზაციით.

§7. გირავენობის უარბლები

გირავენობა კრედიტორის მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებაა. მაგალითად, სესხის ხელშეკრულების დროს კრედიტორის მოთხოვნა გამოიხატება მოვალისაგან დროულად ვალის დაბრუნებაში. თუ მხარეები შეთანხმდნენ სესხის პროცენტსა და პირგასამტეხლოზეც, მაშინ გირავენობა უზრუნველყოფს ამ უკანასკნელთაც. პროცენტსა და პირგასამტეხლოზე უფლებას სამოქალაქო კოდექსი „მოთხოვნასთან დაკავშირებულ სხვა დამატებით უფლებებს უწოდებს“ (მუხლი 258).

მაგალითი:

მეწარმემ ბანკისაგან აიღო 5000 ლარი სესხი ათი თვის ვადით. 5000 ლართან ერთად მეწარმეს ბანკისათვის უნდა გადაეხადა მყარი პროცენტი 1000 ლარის ოდენობით. ყოველ გადაცილებულ დღეზე მეწარმეს (მოვალეს) უნდა გადაეხადა 50 ლარი. ვალის დაბრუნების ვადა იყო 1 სექტემბერი. სესხის უზრუნველყოფის მიზნით მეწარმემ ბანკში დააგირაუა 10 კომპიუტერი, თითოეულის ღირებულება 1500 ლარი. მეწარმემ სესხის დაბრუნება ღროზე ვერ შეძლო. გირაოს რეალიზაციის შედეგად ბანკს შეუძლია დაიტოვოს არა მხოლოდ 5000 ლარი, არამედ სესხთან დაკავშირებული პროცენტიც (1000 ლარი) და პირგასამტეხლოც.

ჟმ. მესამე პირისა უფლებები

გირაენობისას დამგირავებელი შეიძლება იყოს როგორც „მოთხოვნის პირადი მოვალე“, ისე მესამე პირიც. ბუნებრივად იბადება კითხვა, რა უფლებები აქვს კრედიტორის (მოგირავნის) მიმართ მესამე პირს, თუკი ეს უკანასკნელი არ არის მოთხოვნის პირადი მოვალე.

მაგალითი:

სამშენებლო ფირმა „ოაზისმა“ სავაჭრო ფირმა „მშენებლისაგან“ შეიძინა 10 ტონა ცემენტი. იმის გამო, რომ ცემენტის გადაცემის მომენტში „ოაზისს“ არ ჰქონდა ფული, მისი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად საშუაშელო ფირმა „მზერამ“ (მესამე პირმა) დააგირაუა „მშენებელში“ 10 ცალი ახალი ტელევიზორი „ფილიპსი“. „მშენებლის“ მიერ მიწოდებული ცემენტი აღმოჩნდა უხარისხო. „ოაზისმა“ ღროზე ვერ გადაიხადა ცემენტის საფასური, რის გამოც „მშენებელმა“ მოითხოვა „მზერის“ (დამგირავებლის) ტელევიზორების რეალიზაცია. შეუძლია თუ არა „მზერას“ შეედავოს (შეეცილოს) „მშენებელს“ ცემენტის ხარისხის გამო, თუცა „მზერა“ არ არის ამ მოთხოვნის პირადი მოვალე. 259-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების მიხედვით „მზერას“ ამის უფლება აქვს. სამოქალაქო კოდექსი დამგირავებელს, რომელიც არ არის პირადი მოვალე, იგივე უფლებებს ანიჭებს, როგორსაც პირად მოვალეს.

დამგირავებელი მესამე პირის შესაგებლებიდან სამოქალაქო კოდექსი ცალკე გამოპყოფს ვალდებულების გაქვითვისა და მოთხოვნის გასაჩივრების უფლებებს (259-ე მუხლის პირველი ნაწილის მეორე წინადადება). ეს იმითაა გამოწვეული, რომ პრაქტიკაში ვალდებულებათა გაქვითვის მოთხოვნა ყველაზე გავრცელებული შემთხვევაა. ამ უფლების განხილვის დროს წარმოიშობა საკითხი, თუ რომელი საპირისპირო მოთხოვნის გამოყენების უფლება აქვს დამგირავებელს: იმ მოთხოვნის, რომელიც მესაკუთრეს (დამგირავებელს) მოგირავნის მიმართ აქვს, თუ იმ მოთხოვნის, რომელიც პირად მოვალეს მოგირავნის მიმართ აქვს?

მაგალითი:

ზემოაღნიშნულ შემთხვევაში „ოაზისმა“ ვერ გადაიხადა ცემენტის ფული. მაგრამ „მშენებელს“ შეუსრულა სამშენებლო სამუშაოები, რომლის საფასური ამ უკანასკნელმაც ვერ გადაიხადა. როცა ნასყიდობიდან წარმოშობილი ვალდებულების შესრულების დრო დადგა, „მშენებელმა“ მოსთხოვა „მზერას“ ტელევიზორების რეალიზაცია. ამ შემთხვევაში „მზერას“ შეუძლია მოგირავნეს („მშენებელს“) მოსთხოვოს „ოაზისის“ მიმართ არსებული შემხვედრი ვალდებულების (ცემენტის საფასურის გადაუხდელობა) გაქვითვა, მიუხედავად იმისა, რომ ეს მისი ვალდებულება არ არის.

გარდა შეცილების უფლებისა, სამოქალაქო კოდექსი მოგირავნეს სსკა შეღავათებსაც ანიჭებს. კანონმდებლობა ამ დროს იმასაც ითვალისწინებს, რომ დამგირავებელი თვითონ არაა მოთხოვნის პირადი მოვალე. თუ მოთხოვნის უზრუნველყოფის სამუშაოებად გამოყენებულია როგორც პირადი მოვალის, ისე მესამე პირის ნივთი (ან მოთხოვნა), მაშინ მესამე პირს უფლება აქვს მოსთხოვოს კრედიტორებს, რომ მათ მოთხოვნა დაიკმაყოფილონ ჯერ პირადი მოვალის ნივთის რეალიზაციის ხარჯზე, ხოლო შემდეგ, თუ ეს საკმარისი არ აღმოჩნდება, გამოიყენონ მისი (მესამე პირის) ქონება.

მაგალითი:

მწერალთა კავშირმა ხელფასების გასაცემად ბანკისაგან აიღო სესხი 5 ათასი ლარი და დააგირავა სამი კომპიუტერი, რაც საკმარისი არ აღმოჩნდა სესხის ოდენობის უზრუნველსაყოფად. ამიტომ არქიტექტორთა კავშირმა თავისი სამი კომპიუტერიც დააგირავა მწერალთა კავშირის სასარგებლოდ. მწერალთა კავშირმა ვერ დააბრუნა სესხი. ბანკმა მოითხოვა არქიტექტორთა კავშირის კომპიუტერების გაყიდვა საჯაროდ. სამოქალაქო კოდექსის 259-ე მუხლის მე-2 ნაწილის პირველი წინადადების მიხედვით, არქიტექტორთა კავშირს შეუძლია ბანკს მოსთხოვოს თავდაპირველად მწერალთა კავშირის კომპიუტერების რეალიზაცია.

259-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მე-2 წინადადება უფრო აფართოვებს მესამე პირის უფლებას. კერძოდ, დამგირავებელ მესამე პირს შეუძლია მოგირავენეს (უფლებამოსილ პირს) მოსთხოვოს პირადი მოვალის იმ ქონების რეალიზაცია, რომელთა რეალიზაციის ვადა არ დამდგარა ან მოგირავენეს ამის უფლება ჯერ არა აქვს.

მაგალითი:

მწერალთა კავშირმა მეორე თვის ხელფასის გასაცემად ბანკისაგან აიღო სესხი და სესხის უზრუნველყოფის მიზნით დააგირავა ბანკში ხუთი ტელევიზორი. როცა პირველი ვალის დაფარვის დრო დადგა, ბანკმა არქიტექტორთა კავშირის მიერ დაგირავებული კომპიუტერების რეალიზაცია მოითხოვა. არქიტექტორთა კავშირს უფლება აქვს თავდაპირველად მოითხოვოს მწერალთა კავშირის ტელევიზორების რეალიზაცია, თუმცა მათზე მოგირავენეს (უფლებამოსილ პირს) ჯერ რეალიზაციის უფლება არა აქვს.

§9. ბირაჟნობის გავრცელება ბირაჟნობის საგანში შემავალ ქონებრივ ფასეულობებზე

მოძრავი ნივთის ან სხვა არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის დაგირავებისას გირავნობის უფლება ვრცელდება გირავნობის საგანთან დაკავშირებულ ყველა ქონებრივ ფასეულობაზე, კერძოდ, იმ სიკეთეზე, რომელიც განსაზღვრულია ნივთისა და უფლების

ნაყოფად (154-ე მუხლი). ეს იმას ნიშნავს, რომ მოგირავენეს უფლება აქვს თავისი მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს გირაოს რეალიზაციისას ნიკოთისა და უფლების ნაყოფის გაყიდვით.

მაგალითი:

შპს „თოლიამ“ სესხის სანაცვლოდ ბანკში დააგირავა ათი ცალი აქცია ნომინალური ღირებულებით 10000 ლარი. იმის გამო, რომ „თოლიამ“ ვერ დააბრუნა ვალი, ბანკმა რეალიზაცია გაუკეთა აქციებს, რომელთაც ერგებოდათ ღირებულებით 1000 ლარის ოდენობით. ამ შემთხვევაში ღირებულებით წარმოადგენს უფლების ნაყოფს და მოგირავენეს უფლება აქვს გირაოსთან ერთად მოახდინოს მისი რეალიზაცია.

§10. ბირავენობა ეფუძნება უფლებების გადაცემას

გირავენობის საგნის (გირაოს) გადაცემა მოგირავენისათვის გირავენობის ყველაზე გავრცელებული შემთხვევაა. თუმცა ეს არ გამოირიცხავს იმის შესაძლებლობას, რომ გირაო დარჩეს დამგირავებელთან. გავრცელდა მესამე გზა გირავენობისა. ეს ის შემთხვევებია, როცა დამგირავებელი მოგირავენს კი არ გადასცემს გირაოს, არამედ მესამე პირს, რომელსაც ენდობიან როგორც დამგირავებელი, ისე მოგირავენი. არის შემთხვევები, როცა გირაო მოგირავენისა და დამგირავებლის თანამფლობელობაში გადადის და ამ საგნის განკარგვის უფლებამოსილება მათ მხოლოდ ერთობლივად აქვთ.

რითია გამოწვეული გირაოს გადაცემის სხვადასხვა გზებისა და საშუალებების არსებობა? გირავენობის არჩეულ ფორმას გირავენობის მონაწილეები უნდა ენდობოდნენ. იგი უნდა უზრუნველყოფდეს მათ უსაფრთხოებას. თუ ნივთი დარჩება დამგირავებელთან, არსებობს იმის საფრთხე, რომ დამგირავებელი მას მოგირავენის თანხმობის გარეშე გაასხვისებს; თუ ნივთი დარჩება მოგირავენისთან, დამგირავებელს წარმოეშობა ნივთის გასხვისების საფრთხე მისი თანხმობის გარეშე. ამიტომაც პრაქტიკაში დამკვიდრდა გირაოს ერთობლივად ფლობის ან მისი მესამე პირისათვის გადაცემის შემთხვევები.

ყველა მსგავსი ურთიერთობის მოწესრიგების შესაძლებლობა და ვარიანტებია გათვალისწინებული 261-ე მუხლში.

261-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადება ითვალისწინებს ისეთ შემთხვევას, როცა „გირავნობა უზრუნველყოფილია საგნის გადაცემით მოგირავნის მფლობელობაში“. ამ დროს წარმოშობილი ურთიერთობების თავისებურებათა დახასიათებისას აუცილებელია იმ სპეციფიკის ანალიზი, რომელიც „საგნის გადაცემას“ უკავშირდება. რას ნიშნავს „საგნის გადაცემა მოგირავნის მფლობელობაში“?

ა. დამგირავებლის მიერ ნივთის გადაცემას პირდაპირ მფლობელობაში 155-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით. მაგალითად, დამგირავებლის მიერ მოგირავნისათვის ან მისი წარმომადგენლისათვის იმ ოთახის გასაღების გადაცემა, რომელშიც იმყოფება დაგირავებული კომპიუტერები. აქ მთავარია შეიქმნას ისეთი პირობები, რომ დამგირავებელს არ ჰქონდეს გირავნობის საგანთან თავისუფალი მისვლისა და თავისუფალი განკარგვის შესაძლებლობა. ანალოგიურად შეიძლება მოგირავნისათვის ან მის მიერ განსაზღვრული პირისათვის იმ საწყობის გასაღებების გადაცემა, რომელშიც დაგირავებული საქონელი იმყოფება;

ბ. გადაცემად უნდა ჩაითვალოს ისეთი შემთხვევებიც, როცა გირავნობის საგანი მოგირავნის არაპირდაპირ მფლობელობაში გადადის 155-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით. ამ დროს მნიშვნელოვანია ის, რომ პირდაპირი მფლობელი იყოს ისეთი მესამე პირი, რომელსაც კრედიტორი (მოგირავნე) ენდობა. მაგალითად, დაგირავებული ნივთის ჩაბარება შემნახველ საკანში;

გ. გადაცემად მიიჩნევა გირავნობის საგნის იმგვარად ყოფნა დამგირავებლისა და მოგირავნის მფლობელობაში, რომ მისი განკარგვის შესაძლებლობა დამოუკიდებლად არ ჰქონდეს არც ერთს. მაგალითად ა-მ დააგირავა თავისი მანქანა მოგირავნე ბ-ს სასარგებლოდ, მაგრამ მანქანა დატოვა თავის გარაჟში, ხოლო მანქანის გასაღები და ტექნიკური პასპორტი გადასცა მოგირავნეს. ასეთი შემთხვევაც შეიძლება დაკვალიფიციროდეს ნივთის გადაცემად.

მიუხედავად გირავნობის საგნის გადაცემის მრავალი შესაძლო ვარიანტისა, 261-ე მუხლის შინაარსი იმ შემთხვევებს ეხება, როცა გირაო მოგირავნის პირდაპირ მფლობელობაში გადადის. ასეთ შემთხვევაში დამგირავებელსა და მოგირავნეს შორის წამოიშობა *კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობა*, რომლის შინაარსიც განსაზღვრულია 261-ე მუხლში:

ა. მოგირავნე ვალდებულია სათანადოდ შეინახოს მისთვის გადაცემული საგანი. იმავდროულად, იგი უფლებამოსილია ამ საგნისაგან მიიღოს სარგებელი, რომელიც მიეთვლება უზრუნველყოფილ მოთხოვნას. მაგალითად, ამ სარგებლით დაიფარება სესხის პროცენტები და ა.შ.

ბ. მოგირავნე უფლებამოსილია დამგირავებლისაგან მოითხოვოს საგანზე გაწეული აუცილებელი დანახარჯების ანაზღაურება. „აუცილებელი დანახარჯების“ ცნებას სამოქალაქო კოდექსი არ იძლევა. მისი შეფასება ყოველი კონკრეტული შემთხვევის ანალიზისას უნდა მოხდეს.

გ. გირავნობის ვადის გასვლის შემდეგ მოგირავნე ვალდებულია გირაო დაუბრუნოს დამგირავებელს, თუკი ამ უკანასკნელმა ვალდებულება შეასრულა დროულად და საჭირო აღარ არის გირაოს რეალიზაცია.

არის შემთხვევები, როცა გირაო, მართალია, გადავიდა მოგირავნის მფლობელობაში, მაგრამ ეს უკანასკნელი არ ასრულებს კანონით მასზე დაკისრებულ მოვალეობას – სათანადოდ არ უვლის გადაცემულ საგანს. ამ დროს კანონი დამგირავებელს უფლებას ანიჭებს მოგირავნისაგან მოითხოვოს საგნის გადაცემა მესამე პირისათვის (261-ე მუხლის მე-2 ნაწილი).

მოგირავნის მფლობელობაში საგნის გადაცემის დროს წარმოშობილი კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობები ძალიან ჰგავს მიბარების ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ურთიერთობებს. არცთუ იშვიათია შემთხვევები, როცა დამგირავებული აღებული სესხის ან სხვა ვალდებულების უზრუნველყოფის საშუალებად იყენებს მალფუჭად ან ძისგავს საქონელს და გირავნობის

პერიოდში წარმოიშობა დაგირავებული საგნის დაღუპვის ან მისი ღირებულების არსებითი შემცირების საფრთხე. ასეთ დროს დამგირავებელს შეუძლია საგნის უკან დაბრუნება პოთხოვოს. იმავედროულად, იგი ვალდებულია მოგირავენს მოთხოვნის უზრუნველყოფის სხვა საშუალება შესთავაზოს (261-ე მუხლის მე-3 ნაწილის პირველი წინადადება).

თავის მხრივ, მოგირავენე ვალდებულია დაუყოვნებლივ აცნობოს დამგირავებელს დაგირავებული საგნის დაღუპვის ან მისი ღირებულების არსებითი შემცირების საფრთხის შესახებ და დაუნიშნოს უზრუნველყოფის სხვა საშუალების შეთავაზების ვადა. ამ ვადაში დამგირავებელის მიერ უზრუნველყოფის სხვა საშუალების შეუთავაზებლობა, მოგირავენს უფლებას აძლევს გაყიდოს დაგირავებული საგანი. მაგრამ გაყიდვის შედეგად მიღებული თანხა არ გადაიქცევა მოგირავენის საკუთრებად. ამ დროს გვაქვს სუროგაცია: გაყიდვის შედეგად მიღებული თანხა იკავებს გირავენობის საგნის ადგილს (261-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მე-5 წინადადება). ეს თანხა უნდა იქნეს შენახული დეპოზიტზე და მას უნდა დაერიცხოს შესაბამისი პროცენტები. პროცენტის ოდენობა უნდა განისაზღვროს მოქმედი საბანკო პროცენტის შესაბამისად, თუკი მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმებულან.

§11. დამგირავებელის მოვალეობა გირავენობის უფლების რეგისტრაციისას

მოძრავი ნივთის დაგირავება შეიძლება ისეც, რომ გირავენობის საგანი არ გადავიდეს მოგირავენის მფლობელობაში და დარჩეს დამგირავებელთან. ასეთ შემთხვევაში მოგირავენეს განსაზღვრული გარანტიები სჭირდება. ერთ-ერთი ასეთი გარანტიაა გირავენობის რეგისტრაცია. გირავენობის რეგისტრაცია ხდება 255-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული წესით საჯარო რეესტრში. ამ შემთხვევებშიც დამგირავებელსა და მოგირავენეს შორის წარმოიშობა კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობა; ოღონდ საგნის შენახ-

ვისა და მოვლის ვალდებულება ეკისრება დამგირავებელს (262-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადება). მას ჩვეულებრივად შეუძლია ისარგებლოს ამ საგნით და მიიღოს მისგან სარგებელი.

მაგალითი:

ლენაძემ ბანკისაგან აიღო სესხი 1000 ლარი და დააგირავა თავისი მანქანა „მიცუბიში“, რომელსაც იგი იყენებდა მგზავრების გადასაყვანად (ტაქსად). გირავნობა გაფორმდა რეგისტრაციით ისე, რომ მანქანა კვლავ ლენაძის მფლობელობაში დარჩა. 262-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მას კვლავინდებურად შეუძლია გააგრძელოს თავისი საქმიანობა და მიიღოს შემოსავალი გირავნობის საგნიდან.

იმ შემთხვევაში, როცა არსებობს საფრთხე, რომ დამგირავებელი ვერ მოუვლის გირავნობის საგანს, მოგირავენეს შეუძლია მოითხოვოს საგნის გადაცემა მისთვის (262-ე მუხლის მე-2 ნაწილის პირველი წინადადება).

სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს დამატებით პროცედურას იმ შემთხვევებში, როცა დაგირავებულია მოთხოვნა და ეს მოთხოვნა გადადის მოგირავენის მფლობელობაში.

მაგალითი:

წიგნაძემ ბანკში აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად დააგირავა გამომცემლობისაგან მისი რომანისათვის გათვალისწინებული პონორარის მიღების მოთხოვნა. გარიგების მხარეებმა გირავნობა რეგისტრაციაში გაატარეს საჯარო რეესტრში. ხელშეკრულების დედანი, რომლითაც წიგნაძეს პონორარის მოთხოვნის უფლება აქონდა, დარჩა მასთან. ბანკს ეჭვი შეეპარა, რომ წიგნაძე არ შეასრულებს ნაკისრ ვალდებულებას და მისგან მოითხოვა მოთხოვნის გადაცემა (ამ შემთხვევაში ხელშეკრულების დედნის გადაცემა). მოგირავენემ უნდა შეატყობინოს გამომცემლობას – „მოვალე მესაძე პირს“, რომ, როცა პონორარის გადახდის დრო მოვა, იგი მიიღოს ბანკმა და არა წიგნაძემ. შეტყობინების მომენტიდან გამომცემლობა ვალდებულია ურთიერთობა აქონდეს ბანკთან და ვალდებულების შესრულების დროის დადგომისთანავე, შეასრულოს ბანკის (მოგირავენის) სასარგებლოდ

— ე.ი. გადაიხადოს პონორარი (262-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მე-2 და მე-3 წინადადებები).

§12. გირავნობის საბნის შემდგომი დაბირაჰება

გირავნობის ყველაზე გავრცელებულ ფორმას, როგორც უკვე არაერთგზის ითქვა, წარმოადგენს გირაოს გადაცემა მოგირავნის მფლობელობაში. ამ დროს ნივთი პრაქტიკულად მოგირავნის ხელში იმყოფება. ამიტომ მას აქვს შესაძლებლობა, თუკი იგი ამას მოინდომებს, დამგირავებლის დაუკითხავად გამოიყენოს ეს ნივთი. იმის გამო, რომ მოძრავ ნივთებზე არ ხდება საკუთრების უფლების რაიმე სპეციალური აღრიცხვა, არაა გამორიცხული, რომ მოგირავენმა დააგირავეს მის მფლობელობაში არსებული ნივთი. ასეთ შესაძლებლობას სამოქალაქო კოდექსიც უშვებს. ოღონდ მოგირავნის მიერ ნივთის შემდგომი დაგირავებისათვის აუცილებელია დამგირავებლის წინასწარი თანხმობა (263-ე მუხლი).

კანონი არაფერს ლაპარაკობს ამ თანხმობის ფორმაზე. იგი შეიძლება განხორციელდეს როგორც ზეპირად, ისე წერილობით. მთლიანობაში კი ამ ურთიერთობათა მიმართ გამოიყენება სამოქალაქო კოდექსის 99-101 მუხლებით გათვალისწინებული წესები, რომლებიც გარიგებებში თანხმობას შეეხება.

§13. გარიგებების დადება გირავნობის საგანზე

გირავნობისას შესაძლებელია, რომ ნივთი დარჩეს დამგირავებელთან. მას ამ ნივთის შენახვისა და გამოყენების უფლება ჩვეულებრივ აქვს. მოგირავნის უფლებებისა და ინტერესების დაცვის მიზნით სამოქალაქო კოდექსი განსაზღვრულ შეზღუდვებს აქაც ითვალისწინებს. 264-ე მუხლის მიხედვით „გირავნობის საგანზე გარიგების დადებისათვის აუცილებელია მოგირავნის წინასწარი თანხმობა“.

კოდექსი არ აკონკრეტებს, თუ რომელ გარიგებაზეა საუბარი და რა ხასიათის უნდა იყოს ეს გარიგებები. ეს არაა შემთხვევითი: ნებისმიერმა გარიგებამ, რომელიც დაიღო გირავნობის საგანზე, შეიძლება მოგირავენეს, მის ინტერესებს საფრთხე შეუქმნას. თუმცა აქ შეიძლება იმ გარიგებების გამოყოფა, რომლებიც: ა) იწვევენ გირავნობის საგანზე მესაკუთრის შეცვლას (ნასყიდობა, ჩუქება, გაცვლა და ა.შ.), ბ) ამცირებენ ნივთის ღირებულებას, მის ზარისხს (ქირავნობა, თხოვება, უზუფრუქტი და ა.შ.). ყოველი ასეთი გარიგების დადებამდე აუცილებელია მოგირავნის წინასწარი თანხმობა. აქაც, შესაბამისად, უნდა იყოს გამოყენებული სამოქალაქო კოდექსის 99-101 მუხლები.

§14. საგნის დაგირავება რამდენჯერმე

ერთი და იგივე საგანი შეიძლება დაგირავდეს რამდენჯერმე. თუ საგნის ხელმეორედ დაგირავება ხდება გარიგების საფუძველზე. მაშინ აუცილებელია, შესაბამისად, მოგირავნის ან დაძგირავებლის წინასწარი თანხმობა 263-ე და 264-ე მუხლების მიხედვით. პრაქტიკულად ძნელი წარმოსადგენია, რომ კრედიტორებმა (მოგირავენებ) თავისი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად მაიღონ ერთხელ უკვე დაგირავებული ნივთი. თუმცა, თეორიულად ამის შესაძლებლობა არსებობს და ეს შეიძლება კონკრეტული მაგალითით თვალსაჩინო გაეხადოთ:

მაგალითი:

მევიოლინემ ბანკისაგან ისესხა 10 000 ლარი და დააგირავა თავისი ვიოლინო, რომელიც განეკუთვნება სტრადივარიუსის ჯგუფის ვიოლინოებს და მისი ღირებულება, სულ ცოტა 100 000 ლარია. ვიოლინო შესაძლოა გადაეცა ბანკს. იმავე მევიოლინემ რამდენიმე თვის შემდეგ გადაწვევითა გაემართა პერსონალური კონცერტი და ამ მიზნით იქირავა საკონცერტო დარბაზი, რომლისთვისაც უნდა გადაეხადა ქირა 5000 ლარის ოდენობით. იმის გამო, რომ მას ეს თანხა არ ჰქონდა, საკონცერტო

დარბაზის ადმინისტრაციას შესთავაზა იმ ვიოლინოს დაგირავება, რომელიც ბანკში უკვე იყო დაგირავებული. ვინაიდან ვიოლინოს რეალური ღირებულება ბევრად აღემატებოდა ვალის ღირებულებას, ბანკიც დაეთანხმა ვიოლინოს ხელმეორედ დაგირავებას.

განხილული მაგალითი ის შემთხვევაა, როცა ერთმანეთთან კონკურენციაში იმყოფება ორი სახელშეკრულებო გირავნობა. მაგრამ პრაქტიკაში უფრო გავრცელებულია *სახელშეკრულებო და კანონისმიერ გირავნობათა კონკურენცია*.

მაგალითი:

სტუდენტმა ბანკში აიღო სესხი 500 ლარი და დააგირავა თავისი კომპიუტერი „პენტიუმ 200“, რომლის ღირებულება 1500 ლარზე მეტია. ვალის გასტუმრებამდე სტუდენტს კომპიუტერი გადაეწვა და შესაკეთებლად მიიტანა სახელოსნოში. შეკეთების შემდეგ სტუდენტს უნდა წაეღო კომპიუტერი, მაგრამ მას ხელოსნისათვის გადასახდელი ფული არ ჰქონდა. სახელოსნომ სამოქალაქო კოდექსის 634-ე მუხლის საფუძველზე გამოიყენა გირავნობის უფლება კომპიუტერზე და დაიტოვა იგი.

ამრიგად, გვაქვს სახელშეკრულებო და კანონისმიერ გირავნობათა კონკურენცია. როგორ უნდა გადაწყდეს ამ შემთხვევაში საკითხი? 265-ე მუხლის მიხედვით, თუ ნივთი რამდენჯერმეა დაგირავებული, რიგითობა განისაზღვრება დაგირავების მომენტის შესაბამისად. ეს იმას ნიშნავს, რომ ჯერ უნდა დაკმაყოფილდეს ბანკის მოთხოვნა, ვინაიდან ის დროით წინ უსწრებს სახელოსნოს მოთხოვნას.

მაშასადამე, სახელშეკრულებო თუ კანონისმიერ გირავნობათა კონკურენციის დროს არა აქვს მნიშვნელობა იმას, თუ რა საფუძველით წარმოიშვა გირავნობა. უპირატესობა ენიჭება ადრე წარმოშობილ გირავნობას და ამ გირავნობით უზრუნველყოფილ მოთხოვნას.

§15. მოგირაჟნის უფლებების დაცვა

მიუხედავად იმისა, გირავნობის საგანი მოგირაჟნის მფლობელობაში გადადის თუ არა, მას შეუძლია გამოიყენოს უფლებათა დაცვის იგივე საშუალებები, როგორც აქვს მესაკუთრეს. პირველ რიგში, ეს ეხება სხვისი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვას (სავინდიკაციო სარჩელი) და სარგებლობისას ზელმეშლის აღკვეთის მოთხოვნას (ნეგატორული სარჩელი).

თუ მოგირაჟნეს შეექმნება საფრთხე იმის გამო, რომ გირავნობის საგანი სხვაგვარად იქნეს გამოყენებული, ვიდრე ეს შეთანხმებით იყო გათვალისწინებული, ან დამგირაჟებელი არ ასრულებს მასზე დაკისრებულ მოვალეობას ნივთის სათანადო შენახვის თაობაზე, მოგირაჟნეს შეუძლია 262-ე მუხლთან ერთად გამოიყენოს 161-ე მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილება.

პრაქტიკაში არის შემთხვევები, როცა დამგირაჟებელი გირავნობის საგანს მოგირაჟნის თანხმობის გარეშე გაასხვისებს ან სარგებლობაში გადასცემს მესამე პირს. ამ დროს მოგირაჟნეს უფლება აქვს 160-ე მუხლის საფუძველზე მესამე პირისაგან მოითხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება – სავინდიკაციო სარჩელი. ეს მოგირაჟნის უფლებებისა და ინტერესების დაცვის მეტად მნიშვნელოვანი საშუალებაა.

§16. გირავნობის უფლების გადასვლა ახალ კრედიტორზე

მოთხოვნა, რომელიც უზრუნველყოფილია გირავნობით, ისეთივე ქონებრივ ობიექტს წარმოადგენს, როგორც ნებისმიერი ნივთი. ამიტომ მისი გასხვისებაც სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით დასაშვებია. *მოთხოვნებისა და უფლებების გასხვისების ინსტიტუტს სამოქალაქო კოდექსი მოთხოვნის დათმობას უწოდებს* (198-202 მუხლები). იმის გამო, რომ გირავნობა აქცესორული უფლებაა და იგი დამოკიდებულია ძირითად მოთხოვნაზე, ბუნე-

ბრიკად დაიბადება კითხვა: რა ბედი ეწევა გირავნობას ამ დროს? იწვევს თუ არა მოგირავნის (კრედიტორის) შეცვლა გირავნობის შეცვლას?

გირავნობა სანივთო (ქონებრივი) უფლებაა და მისი არსებობა არ არის დამოკიდებული გირავნობის მონაწილეთა შეცვლაზე. მიუხედავად სუბიექტების შეცვლისა, გირავნობა მაინც ძალაში რჩება. სწორედ ამ რეალობას ასახავს 267-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომელიც ამბობს: „სხვა პირისათვის მოთხოვნის გადაცემით ამ პირზე (ახალ კრედიტორზე) გადადის გირავნობის უფლებაც“.

მაგალითი:

სამშენებლო ფირმა „ცათამბჯენმა“ ბანკისაგან აიღო კრედიტი 20 000 ლარის ოდენობით. სესხის უზრუნველსაყოფად ბანკში დაგირავებულ იქნა სატვირთო მანქანები და 50 000 ცალი აგური. ბანკმა თავისი მოთხოვნა 20 000 ლარის შესახებ დაუთმო სამუშაო ფირმა „ბროკერს“ ამ უკანასკნელის წინაშე არსებული დავალიანების სანაცვლოდ. 267-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „ბროკერზე გადავა უზრუნველყოფის სამუშაოებაც უცვლელად – სატვირთო მანქანები და 50 000 ცალი აგური.“

მოგირავნის უფლებების დაცვას ისახავს მიზნად 267-ე მუხლის მე-3 ნაწილიც, რომლის მიხედვითაც გირაოს (გირავნობის საგნის) გასხვისება, მისი გადაცემა მესამე პირზე არ იწვევს მოთხოვნის გაქარწყლებას. მიუხედავად იმისა, რომ იცვლება დამგირავებლის პიროვნება, ამ საგანზე არსებული გირავნობის უფლება უცვლელი რჩება.

მაგალითი:

ვიდრე სამშენებლო ფირმა „ცათამბჯენი“ ბანკს სესხს დაუბრუნებდა, მან გაყიდა თავისი სატვირთო მანქანები სატრანსპორტო ორგანიზაცია „გზაზე“. მიუხედავად იმისა, რომ „გზას“ ბანკთან არავითარი ურთიერთობა არ ჰქონია, შეძენილი მანქანები მაინც დატვირთული იქნება გირავნობით სხვა მესაკუთრის ხელშიც გირაოს თან მიჰყვება გირავნობის უფლება.

არის შემთხვევები, როცა მოგირავენ (კრედიტორი) თავის მოთხოვნას მესამე პირს გადასცემს, მაგრამ გირაოს სპეციფიკიდან გამომდინარე, გამორიცხულია გირაოს გადასვლა ახალ კრედიტორზე. ამის მიზეზი შეიძლება იყოს მრავალი: ახალ კრედიტორს არა აქვს ინტერესი დაგირავებული საგნის მიმართ ან დამგირავებელმა, რომელიც თვითონ არ არის მოთხოვნის პირადი მოვალე, მოგირავენისაგან შეიძინა მოთხოვნა და ა.შ. ასეთ შემთხვევებში გირავნობის უფლებაც ისპობა (267-ე მუხლის მე-3 ნაწილი).

იმის გამო, რომ გირავნობის ურთიერთობაში დამგირავებელი ყოველთვის არაა მოთხოვნის პირადი მოვალე, ვალდებულების შეუსრულებლობით საფრთხე შეიძლება შეექმნას როგორც მესაკუთრეს, ისე მესამე პირს. ამიტომ სამოქალაქო კოდექსის 267-ე მუხლის მე-2 ნაწილი მათი უფლებების დაცვის შესაძლებლობებსაც ითვალისწინებს. კერძოდ, იმ პირებს, ვისაც გირაოს გასხვისების შედეგად უფლებრივი მდგომარეობის გაუარესების საფრთხე ემუქრებათ, შეუძლიათ თვითონ შეასრულონ მოთხოვნა და ამ გზით მოგირავნის ადგილი თვითონვე დაიკავონ. ამის საილუსტრაციოდ შეიძლება რამდენიმე მაგალითის მოხმობა:

მაგალითი:

ვალაძემ სესხადისაგან აიღო ვალი 2000 ლარი, რომლის სანაცვლოდ ვალაძის მეგობარმა ჯაჭვაძემ დააგირავა თავისი მანქანა „ნიუა“. ვალაძემ აღებული სესხი დროზე ვერ დააბრუნა, რითაც ჯაჭვაძეს შეექმნა საფრთხე, რომ მას მანქანას გაუყიდიდნენ. ამიტომ მან თვითონ დაუბრუნა სესხაძეს ვალაძის ვალი.

მაგალითი:

შპს „ტაქსოპარკმა“ ბანკში აღებული კრედიტის სანაცვლოდ დააგირავა თავისი კუთვნილი ათი ტაქსი; „ტაქსოპარკმა“ დროზე ვერ გაისტუმრა ვალი და მის ავტომანქანებს დაემუქრა რეალიზაციის საფრთხე. ტაქსის მძღოლებმა, იმის შიშით, რომ არ დაეკარგათ სამუშაო ადგილი, გადაწყვიტეს თვითონ დაეფარათ ვალი და ამდენად, მოგირავნის როლში თვითონ გამოსულიყვნენ. 267-ე მუხლის მე-2 ნაწილი მათ ამის უფლებას აძლევს.

მაგალითი:

რძალმა ლომბარდში დააგირავა დედამთილისაგან ქორწინების დღეს საჩუქრად მიღებული ბრილიანტის ბეჭედი. იმის გამო, რომ რძალმა ლომბარდს დროზე ვერ დაუბრუნა აღებული სესხი, წარმოიშვა ბეჭდის გაყიდვის საფრთხე. ამით შეშინებულმა დედამთილმა გადაწყვიტა თვითონ დაეფარა რძლის ვალი.

გამომდინარეობს თუ არა მისი მოქმედება 267-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შინაარსიდან? კერძოდ, ეს ნორმა მესამე პირის უფლებამოსილების საფუძველად მიიჩნევს ამ პირის „უფლებრივი მდგომარეობის გაუარესებას“ გირაოს გასხვისების შედეგად. ჩვენს მაგალითში დედამთილის უფლებრივი მდგომარეობა არ უარესდება იმით, რომ რძლის ბეჭედი შეიძლება აუქციონზე გაიყიდოს.

„უფლებრივი მდგომარეობის გაუარესების“ რამენაირ დეფინიციას სამოქალაქო კოდექსი არ იძლევა. უარესდება თუ არა უფლებრივი მდგომარეობა, ყოველი კონკრეტული ფაქტის შეფასების საკითხია. „რძალ-დედამთილის“ მაგალითში საქმე უფრო მორალურ ტკივილთან გვაქვს, ვიდრე უფლებრივი მდგომარეობის გაუარესებასთან. ამ ურთიერთობიდან წარმოშობილი საკითხები შეიძლება მოწესრიგდეს სამოქალაქო კოდექსის 969-975-ე მუხლებით (დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულება).

§17. გირავნობის გაუქმების საფუძვლები

1. გირავნობის გაუქმება

გირავნობა აქცესორული უფლებაა. მისი არსებობა ყოველთვის დამოკიდებულია რაიმე ძირითადი ვალდებულების, ძირითადი მოთხოვნის არსებობაზე. ამ უკანასკნელის გარეშე გირავნობა შეუძლებელია. გირავნობის ეს ფუძემდებლური პრინციპია განმტკიცებული 268-ე მუხლში, რომლის თანახმადაც, „გირავნობა უქმდება იმ

მოთხოვნის გაუქმებასთან ერთად, რომლის უზრუნველსაყოფადაც იგი არსებობს“.

მაგალითი:

ვალაძემ აიღო მეზობლისაგან სესხი 1000 ლარი. მისმა ძმამ სანაცვლოდ დააგირავა თავისი კომპიუტერი, ე.ი. ვალაძის ძმასა და მეზობელს შორის დადგინდა გირავნობის ურთიერთობა. ვალაძემ აღებული სესხი დროზე დააბრუნა, ე.ი. შესრულდა ძირითადი მოთხოვნა. ამ მომენტიდან გირავნობაც ავტომატურად უქმდება ისე, რომ რაიმე სპეციალური აქტი ამ დროს საჭირო არ არის.

მაშასადამე, გირავნობის გაუქმების ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი და მეტად გავრცელებული საფუძველი არის *მოთხოვნის გაუქმება. მოთხოვნის გაუქმებაში იგულისხმება, როგორც მისი შესრულება არსებული შეთანხმების თანახმად, ისე მისი გაუქმება სხვა საფუძველით (ბათილობა, შესრულების შეუძლებლობა და ა.შ.)*. ამრიგად, „მოთხოვნის გაუქმებას“ კანონი ფართო გაგებით იყენებს. მის მიმართ, შესაბამისად, უნდა იქნეს გამოყენებული როგორც გარეგნობის ნამდვილობისა და ბათილობის, ისე ვალდებულების შესრულების წესები. მაგრამ მთავარია ის, რომ მოთხოვნა ალარ არსებობს, მიუხედავად იმისა, თუ რა საფუძველითაა გამოწვეული მოთხოვნის გაუქმება, რასაც შედეგად გირავნობის გაუქმება მოჰყვება.

II. გირავნობის გაუქმება გირაოზე უარის თქმით

გირავნობის გაუქმების მეორე მნიშვნელოვან საფუძველს წარმოადგენს მოგირავნის უარი გირაოზე. ამ დროს ძირითადი მოთხოვნა არ უქმდება, მაგრამ სხვადასხვა საფუძველიდან გამომდინარე, მოგირავნე უარს ამბობს გირაოზე.

მაგალითი:

ვალაძის კეთილსინდისიერებასა და პატიოსნებაში დარწმუნებულმა მეზობელმა ვალაძის ძმას დაუბრუნა კომპიუტერი და უთხრა, რომ მათ შორის ნდობაზე დამყარებულ ურთიერთობას კომპიუტერი არ ესაჭიროება. მართალია, ამ შემთხვევაში მოგირავენ (მეზობელმა) უარი თქვა გირაოზე, მაგრამ არა ვალის დაბრუნების მოთხოვნაზე. მაშასადამე, თუ მოთხოვნის გაუქმება ავტომატურად იწვევს გირავნობის გაუქმებას, გირაოზე უარი არ იწვევს ძირითადი მოთხოვნის გაუქმებას.

გირაოზე უარის თქმა ცალმხრივი გარიგებაა, ცალმხრივი ნების გამოვლენა. ამიტომ მასზე მთლიანად ვრცელდება ნების გამოვლენის ნამდვილობის წესები. გარდა ამისა, 269-ე მუხლის პირველი ნაწილი მოითხოვს, რომ *მოგირავენ უარის შესახებ ნება უნდა გამოუხატოს დამგირავებელს ან მესაკუთრეს.* რაც შეეხება ნების გამოვლენის ფორმას, კანონი ამისათვის რაიმე სპეციალურ ფორმას არ აწესებს. ამიტომ იგი შეიძლება განხორციელდეს ურთიერთობებში დამკვიდრებული ნებისმიერი ფორმით.

გირაოზე უარის თქმის ერთ სპეციფიკურ ფორმას ითვალისწინებს 269-ე მუხლის მე-2 ნაწილი. იგი შეეხება გირავნობას, რომლის დროსაც გირაო მოგირავნის მფლობელობაში იმყოფება და ამ გირაოს (გირავნობის საგანს) მოგირავენ დამგირავებელს უბრუნებს. გირაოზე უარის დასტურად ასეთ შემთხვევაში საკმარისია გირაოს უკან დაბრუნება დამგირავებელისათვის. მიუხედავად იმისა, თუ რა საფუძველით უბრუნებს მოგირავენ დამგირავებელს გირაოს, თვითონ გირაოს უკან დაბრუნების ფაქტი ავტომატურად იწვევს გირავნობის გაუქმებას.

III. გირავნობის გაუქმება მოგირავნის საკუთრებაში გირაოს გადასვლის გამო

გირავნობის გაუქმების ერთ-ერთი საფუძველია გირაოს გადასვლა მოგირავნის საკუთრებაში. ამ დროს არა აქვს მნიშვნელობა, თუ რა საფუძველით გადადის გირაო მოგირავნის საკუთრებაში

(ნასყიდობით, ჩუქებით, გაცვლით, ანდერძით თუ სხვა გზით). გირავნობა სანიუთო უზრუნველყოფის საშუალებაა. გირაოდ გამოყენებული ნივთი სხვა პირის საკუთრება უნდა იყოს, რათა მოგირავნემ შეძლოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ გირაოს ხარჯზე. თუ ნივთი მოგირავნის საკუთრებაში გადავა, ბუნებრივია, ის საკუთარი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად ვერ გამოდგება. ამიტომ, 270-ე მუხლის პირველი წინადადების მიხედვით, გირავნობა ყველა შემთხვევაში უქმდება, თუ გირარ მოგირავნის საკუთრებაში გადავა. გირავნობის გაუქმება არც ამ შემთხვევაში ნიშნავს ძირითადი მოთხოვნის გაუქმებას.

მაგალითი:

შპს „მერქანმა“ ბანკიდან აიღო სესხი 10000 ლარის ოდენობით ხუთი თვით. ამ სესხის უზრუნველსაყოფად შპს „მშენებელმა“ ბანკში დააგირავა ასი ტონა ცემენტი, რომელიც ინახებოდა ბანკის საწყობში. ვალის უკან დაბრუნების ვადის დადგომამდე ბანკმა სთხოვა „მშენებელს“, რომ მიეყიდა დაგირავებული ცემენტი მისთვის შეღავათიან ფასებში. „მშენებელი“ დაეთანხმა ბანკის ამ წინადადებას. იმ მომენტიდან, როცა ცემენტი გადავიდა ბანკის საკუთრებაში, გირავნობა უქმდება.

ამ ან მის მსგავს გარიგებებს, რომელთა საფუძველზეც ნივთი გადადის მოგირავნის საკუთრებაში, მომეტებული რისკი ისევ მოგირავნისათვის მოაქვთ: ამ დროს დაუცველი რჩება მისი მოთხოვნა. ჩვენს მაგალითში „მერქნის“ მიერ აღებული სესხი დარჩა დაუცველი.

არის შემთხვევები, როცა გირაო მოგირავნის საკუთრებაში გადადის უზრუნველყოფილი მოთხოვნის სანაცვლოდ. ამ დროს ფაქტობრივად ადგილი აქვს ვალდებულებათა გაქვითვას და მის შემდეგ წყდება როგორც ძირითადი მოთხოვნა, ისე გირავნობაც. ასეთი გაქვითვის შესაძლებლობა სამოქალაქო კოდექსით არაა აკრძალული და იგი არ უნდა გავაიგივოთ 273-ე მუხლით გათვალისწინებულ ბათილ შეთანხმებასთან, რომლის დროსაც გირავნობის საგანზე საკუთრება ავტომატურად გადადის მოგირავნეზე.

მასზე დაწვრილებით მე ქვემოთ შევჩერდები.

მოგირაენის საკუთრებაში გირაოს გადასვლა ყოველთვის არ იწვევს გირაენობის გაუქმებას. ასეთ შემთხვევაზე საუბრობს 270-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლის მიხედვით, გირაოს გადასვლა მოგირაენის საკუთრებაში არ იწვევს გირაენობის გაუქმებას, ვიდრე მესამე პირის უფლებები დატკირთულია გირაენობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნით. ამის ყველაზე გავრცელებული შემთხვევები გვხვდება, როცა ერთი და იგივე ნივთი რამდენჯერმე დაგირაევებული და გირაო მხოლოდ ერთ-ერთი მოგირაენის საკუთრებაში გადადის. სხვა მოგირაენეთა მიმართ გირაენობა უცვლელი რჩება. ამის საფუძველს იძლევა 267-ე მუხლის მე-3 ნაწილის პირველი წინადადება, რომელიც კრძალავს გირაოს გადაცემას შესაბამისი მოთხოვნის გადაცემის გარეშე.

მაგალითი:

ხმალაძემ ჯაჭვამისაგან აღებული სესხის სანაცვლოდ დააგირავა თავისი ავტომანქანა „ვოლვო“. ამასობაში ხმალაძემ ჯალიაშვილისაგანაც აიღო სესხი 5000 ლარი და მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად კელავ თავისი „ვოლვო“ დააგირავა. ხმალაძემ და ჯაჭვამემ ურთიერთვალდებულებები გაქვითეს იმით, რომ ჯაჭვამე გახდა „ვოლვოს“ მესაკუთრე, ხოლო ხმალაძეს ვალი ჩაეთვალა გასტუმრებულად. ამით მათ შორის გირაენობის ურთიერთობა გაუქმდა იმით, რომ გირაო მოგირაენის საკუთრება გახდა. „ვოლვო“ (გირაო) იმავდროულად ჯალიაშვილის (მესამე პირის) ვალდებულებასაც უზრუნველყოფდა, ამიტომ საკუთრების გადაცემა ჯაჭვამეზე ამ შემთხვევაში არ იწვევს გირაენობის გაუქმებას ჯალიაშვილის (მესამე პირის) მიმართ.

IV. მოგირაენის ვალდებულება გირაენობის გაუქმებისას

გირაენობის გაუქმება შედეგად იწვევს იმას, რომ მოგირაენეს ეკისრება დამგირაევებლისათვის ან მესაკუთრისათვის გირაოს (გირაენობის საგნის) დაბრუნების ვალდებულება. პრაქტიკაში იყო შემთხვევები, როცა მოვალეების მიერ ვალდებულების დროულად

შესრულების მიუხედავად, მოგირავენები აღარ აბრუნებდნენ გირავნობის საგანს. ამიტომაც დააკისრა სამოქალაქო კოდექსის 271-ე მუხლმა უკან დაბრუნების ვალდებულება მოგირავენს. მაშასადამე, დამგირავებელს ან მესაკუთრეს გირავნობის გაუქმების შემთხვევაში მოგირავნისაგან ნივთის უკან გამოთხოვა შეუძლიათ როგორც 271-ე მუხლის, ისე 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე.

§18. მოგირავნის დაკმაყოფილება

გირავნობის ურთიერთობის ყველაზე კულმინაციურ და მნიშვნელოვან მომენტს წარმოადგენს (გირაოს, გირავნობის საგნის) გაყიდვა და ამის მეშვეობით მოგირავნის მოთხოვნის დაკმაყოფილება. მაშასადამე, *მოგირავენე (კრედიტორი) უფლებამოსილია თავისი მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს გირაოს გაყიდვით*. ეს არ ნიშნავს, რომ მოგირავენს არ შეუძლია დამგირავებელს სხვა ქონებიდან მოსთხოვოს დაკმაყოფილება. იგი არ არის ვალდებული, რომ მხოლოდ გირაოდან მოითხოვოს დაკმაყოფილება. ამ შემთხვევაში, გირაოს თავისებურება იმაშია, რომ ეს ნივთი (გირავნობის საგანი) გამიზნულია სწორედ იმისათვის, რომ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში უზრუნველყოს მოთხოვნა.

ყველაზე იოლი გზა კრედიტორის (მოგირავნის) დასაკმაყოფილებლად ის იქნებოდა, რომ ვალდებულების შეუსრულებლობისას გირაო ავტომატურად გადასულიყო მოგირავნის საკუთრებაში. ასეთ რამეს სამოქალაქო კოდექსი კრძალავს და ამის შესახებ შეთანხმებასაც ბათილად მიიჩნევს (მუხლი 273).

272-ე მუხლის მე-2 ნაწილი მოგირავენს ანიჭებს გირავნობის საგნის რეალიზაციის უფლებას ისე, რომ ამისათვის სასამართლოს გადაწყვეტილება ან სხვა სააღსრულებო ფურცელი სავალდებულო არ არის. თუმცა მოგირავენე უფლებამოსილია მოახდინოს გირავნობის საგნის რეალიზაცია, მას უფლება არა აქვს ეძებოს კონკრეტული მყიდველები და მათთან დადოს ნასყიდობის ხე-

ლშეკრულება. გირავნობის საგნის რეალიზაცია გირაოს გაყიდვის ვხით უნდა განსორციელდეს აუქციონზე (278-ე მუხლის პირველი ნაწილი). ამ ნორმის მიზანი მდგომარეობს იმაში, რომ უზრუნველყოფილი იყოს პოტენციური მყიდველების სიმრავლე და ამით გირაოს შესაძლოდ მაღალი და რეალური ფასი.

დიდი პრაქტიკული მნიშვნელობისაა საკითხი, თუ როდიდან აქვს მოგირავნეს გირაოს რეალიზაციის უფლება. 272-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად გირაოს რეალიზაცია დაიშვება „ფულადი მოთხოვნის მთლიანად ან ნაწილობრივ შესრულების ვადის დადგომისას“.

მიუხედავად იმისა, რომ გირავნობა არ უზრუნველყოფს მხოლოდ ფულად ვალდებულებას, გირაოს რეალიზაციის მომენტის დადგომისათვის აუცილებელია, რომ ეს მოთხოვნა გამოიხატოს ფულად მოთხოვნად: ასევე უნდა განისაზღვროს, დადგა თუ არა ამ მოთხოვნის შესრულების ვადა. გირაო შეიძლება გამოყენებულ იქნას მოთხოვნის ნაწილობრივ შესრულებლობისათვისაც.

§19. მოგირავნეზე საკუთრების უფლების პირდაპირ გადასვლის შესახებ შეთანხმების გათიქობა

იმ შემთხვევებისათვის, როცა მოვალე (დამგირავებელი) ვერ ასრულებს კრედიტორის (მოგირავნის) წინაშე ნაკისრ ვალდებულებას, მოგირავნის დაკმაყოფილების ყველაზე იოლი გზა იქნებოდა გირაოს გადასვლა მოგირავნის საკუთრებაში. ამას lex commicaria ეწოდება. საქართველოში არც თუ იშვიათი იყო ისეთი შემთხვევები, როცა მოგირავნე ავტომატურად ხდებოდა გირავნობის საგნის (გირაოს) მესაკუთრე, როცა მოვალე ვერ ასრულებდა ნაკისრ ვალდებულებას. სამოქალაქო კოდექსი ამას კრძალავს და ბათილად მიიჩნევს ისეთ შეთანხმებას, რომლითაც გირავნობის საგანზე საკუთრება პირდაპირ გადადის მოგირავნეზე, თუ მისი მოთხოვნა არ იქნება დაკმაყოფილებული ან დროულად ვერ დაკმაყოფილდება.

მოგირავენზე გირაოს ავტომატურად გადასვლის აკრძალვა არ ნიშნავს იმას, რომ მოგირავენე არ შეიძლება გახდეს გირაოს მე-საკუთრე, ან მას არა აქვს უფლება გაქვითოს ვალდებულება დამგირავებელთან იმით, რომ თვითონ გახდეს გირაოს მესაკუთრე, სოლო მოვალე გათავისუფლდეს ნაკისრი ვალდებულებისაგან. ეს ყოველივე დასაშვებია და შესაძლებელი, მაგრამ ამისათვის კანონით გათვალისწინებული პროცედურის დაცვაა აუცილებელი.

კანონის ამ ნორმის მიზანია დაიცვას დამგირავებელი. როგორც წესი, დაგირავებული ნიუთის ან მოთხოვნის ღირებულება გაცილებით მეტია, ვიდრე უზრუნველყოფილი მოთხოვნა. შესაბამისად, აუქციონის მეშვეობით გირაოს გაყიდვამ შესაძლოა უფრო მეტი თანხა დატოვოს, ვიდრე თვით მოთხოვნაა. ეს ნიშნავს იმას, რომ ამ გზით დაკმაყოფილება კრედიტორიც, დაიფარება აუქციონის ხარჯები და შესაძლოა თვით დამგირავებელსაც დარჩენ-რამი. ამიტომ გირაოს გადასვლა ავტომატურად მოგირავენის საკუთრებაში უნდა შეფასდეს უსაფუძვლო გამდიდრებად და ამ დროს გამოყენებული უნდა იქნეს უსაფუძვლო გამდიდრების შესახებ წესები.

§20. გირავენობის საბნის რეალიზაციის უფლება

მართალია, სამოქალაქო კოდექსი მოგირავენს ანიჭებს გირაოს რეალიზაციის უფლებას, მაგრამ ამ უფლების განხორციელებას განსაზღვრულ წინაპირობებს უკავშირებს. ერთერთი ასეთი წინაპირობაა გირაოს რეალიზაციის აუცილებლობა მოგირავენის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად. 274-ე მუხლის მიხედვით, მოგირავენს გირაოს რეალიზაციის უფლება მხოლოდ მაშინ აქვს, თუ ეს აუცილებელია მისი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად. თუ მოგირავენს (კრედიტორს) აქვს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების სხვა შესაძლებლობა (მაგალითად, მოვალის საბანკო ანგარიშიდან თანხის უდავო წესით ჩამოწერის შესაძლებლობა, ან მოვალეს ვალდებულების საკუთარი სხვა ვალდებულებით გაქვითვის შესა-

ძლებლობა), მაშინ მას არა აქვს გირაოს რეალიზაციის უფლება.

კოდექსის ეს ნორმა მეტად მნიშვნელოვანია და იგი მხარეებს მოუწოდებს იმისაკენ, რომ მათ კიდევ ერთხელ გადახედონ ყურადღებით არსებულ ურთიერთობებს, იფიქრონ იმაზე, რომ გირაოს რეალიზაცია არ არის კრედიტორის დაკმაყოფილების ერთადერთი გზა. იმავდროულად, ამ ნორმის გამოყენება ცხოვრებაში იშვიათია. გირავნობის უპირატესობა სწორედ იმაშია, რომ იგი ყველაზე უფრო უიოლებს მოგირავნეს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. მოვალეს კიდევ სხვა გზით არ შეუძლია მოგირავნის წინაშე ნაკისრი ვალდებულების შესრულება. ამიტომ „გირაოს რეალიზაციის აუცილებლობა“ ხშირად აშკარაა.

§21. რამდენჯერმე დაპირაპებული საგნის რეალიზაციის უფლება

როგორც უკვე ვნახეთ, სამოქალაქო კოდექსი უშვებს იმის შესაძლებლობას, რომ ერთი და იგივე საგანი რამდენჯერმე დაგირავდეს. ამ დროს არა აქვს მნიშვნელობა, გვაქვს ჩვენ სახელშეკრულებო გირავნობა თუ კანონისმიერი გირავნობა. მაშასადამე, ამ დროს ჩვენ გვაქვს ერთი გირაო და გვყავს რამდენიმე მოგირავნე. გირავნობათა კონკურენცია, რომელიც ამ დროს წარმოიშობა. უწინარესად ეხება გირაოს რეალიზაციის უფლებას, უფრო ზუსტად იმას, თუ რომელ მოგირავნეს აქვს გირაოს რეალიზაციის უფლება.

275-ე მუხლის პირველი წინადადების თანახმად, „თუ ერთი საგანი რამდენჯერმეა დაგირავებული, მაშინ საგნის რეალიზაციის უფლება აქვს მხოლოდ იმ მოგირავნეს, რომლის გირავნობის უფლებაც წინ უსწრებს სხვა პირთა გირავნობის უფლებას“, ეს იმას ნიშნავს, რომ გირაოს რეალიზაციის უფლება აქვს იმ მოგირავნეს, რომლის უზრუნველსაყოფად ყველაზე ადრე იქნა საგანი დაგირავებული.

მაგალითი:

სტუდენტმა თავისი მეზობლისაგან ისესხა ფული 500 ლარი. ვალის უზრუნველსაყოფად დააგირავა თავისი კომპიუტერი, რომელიც გადასცა მეზობელს. ამ უკანასკნელმა, რომელიც ნაქირავე ბინაში ცხოვრობდა, დროულად ვერ გადაიხდა ბინის ქირა და გამქირავებელმა „ბინაში შეტანილ ნივთზე“ — კომპიუტერზე გამოიყენა კანონისმიერი გირავნობის უფლება. ვალის დაბრუნების ვადა ჯერ დამდგარი არ არის, ზოლო ბინის ქირის გადახდის — კი.

ამ შემთხვევაში ბინის გამქირავებლის მოთხოვნის შესრულება დროით წინ უსწრებს დამქირავებელი მეზობლის სასარგებლოდ შესასრულებელ მოთხოვნას. 275-ე მუხლში ლაპარაკია არა იმ მოგირავნის უფლებაზე, რომლის მოთხოვნის შესრულების ვალა დადგა, არამედ იმაზე, რომლის გირავნობის უფლებაც წინ უსწრებს სხვა პირთა გირავნობის უფლებას. მოცემულ შემთხვევაში კომპიუტერის რეალიზაციის უფლება აქვს სტუდენტის მეზობელს.

გირაოს რეალიზაციის უფლება სხვა მოგირავენებს: აქეთ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ პირველი მოგირავენე უარს იტყვის გირაოს რეალიზაციის უფლებაზე. დანარჩენ მოგირავენებს შორის გირაოს რეალიზაციის უფლებათა რიგითობა განისაზღვრება ისეთივე წესით, როგორც გვაქვს პირველი მოგირავნის მიმართ.

თუ პირველმა მოგირავენემ გამოიყენა გირაოს რეალიზაციის უფლება კანონით დადგენილი წესით (აუქციონის მეშვეობით), მაშინ გირაოს შემძენზე გადადის დაუტვირთავი საგანი (283-ე მუხლის პირველი ნაწილი). ეს იმას ნიშნავს, რომ დანარჩენი მოგირავენების ვალდებულება უკვე აღარ იქნება ამ გირაოთი უზრუნველყოფილი.

§22. გირავნობის საგნის გადაცემა რეალიზაციის უფლების მქონე პირისათვის

როგორც უკვე არაერთგზის აღვნიშნეთ, გირავნობა შეიძლება განხორციელდეს მოგირავნისათვის საგნის გადაცემის გარეშე.

მაგრამ თუ მოვალემ ვერ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულება და დადგა გირაოს რეალიზაციის აუცილებლობა, გირაონობის საგანი უნდა გადაეცეს იმ მოგირავენს, რომელსაც აქვს გირაოს რეალიზაციის უფლება (276-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

მართალია, მოგირავენს აქვს გირაოს რეალიზაციის უფლება, მაგრამ ის გამყიდველის როლში ამ დროს არ გამოდის. იგი არ არის ვალდებული თვითონ ეძიოს მყიდველი. გირაო უნდა გადაეცეს სპეციალურად ამისთვის უფლებამოსილ პირს, რომელიც აუქციონის ჩატარების მეშვეობით უზრუნველყოფს გირაოს რეალიზაციას, მაგრამ ამ პირს რეალიზაციის მიზნით გირაო უნდა გადასცეს უფლებამოსილმა მოგირავენმა.

იმ შემთხვევებში, როცა გირაოდ გამოყენებულია მოძრავი ნივთი, მისი არც გადაცემა მოგირავენისათვის და არც რეალიზაცია დიდ სირთულეებთან არ არის დაკავშირებული. მაგრამ როცა მოთხოვნაა გამოყენებული გირაოდ, მისი რეალიზაცია შეიძლება განსაზღვრულ, დამატებით პროცედურასთან იყოს დაკავშირებული, კოდექსის ენით რომ ვთქვათ, „ამა თუ იმ იურიდიული მოქმედების შესრულებაზე“ იყოს დამოკიდებული. როგორ იურიდიულ მოქმედებებთან შეიძლება გვეკონდეს საქმე?

მაგალითი:

ანი-ს დაგირავებული პქონდა თავისი წილი შპს „თავთაში“ ბანი-ს სასარგებლოდ. როცა უფლების (წილის) რეალიზაციის საფუძველი წარმოიშვა, მოგირავენე ბან-მა მოითხოვა ანი-საგან „თავთაშის“ წესდებაში შესაბამისი ცვლილებების შეტანა და ამ მიზნით პარტნიორთა კრების მოწვევა, რამეთუ შპს-ის წილის რეალიზაცია წესდებაში ცვლილების გარეშე შეუძლებელია.

თუ დამგირავებელი არ შეასრულებს მოგირავენის მოთხოვნას ორი კვირის ვადაში, 276-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მე-2 წინადადების მიხედვით, მოგირავენე თვითონაა უფლებამოსილი ეს მოქმედება დამგირავებლის სახელით განახორციელოს. ე.ი. მოიწვიოს პარტნიორთა კრება და შეიტანოს წესდებაში ცვლილება.

§23. საგნის მოსალოდნელი რეალიზაციის შესახებ გაფრთხილების ვალდებულება

დაგირავებული საგნის მართლზომიერი რეალიზაციის ერთ-ერთი აუცილებელი წინაპირობა არის მოგირავნის ვალდებულება გირაოს მოსალოდნელი რეალიზაციის შესახებ წინასწარ გააფრთხილოს დამგირავებელი. იმის გამო, რომ მოთხოვნა ფულადი ფორმით უნდა იყოს გამოსახული (მიუხედავად იმისა, ეს ვალდებულება ფულადია თუ არა), მოგირავენმ უნდა შეატყობინოს ის თანხაც, რომლის გამოც უნდა მოხდეს გირაოს გაყიდვა (277-ე მუხლის პირველი წინადადება).

გირაოს რეალიზაციის შესახებ წინასწარი გაფრთხილების მიზანია დამგირავებელს მიეცეს შესაძლებლობა, კიდევ ე.ი. ხელ მოსინჯოს ნაკისრი ვალდებულების შესრულების სხვა გზები და იქნებ გადაარჩინოს დაგირავებული საგანი გაყიდვას.

თუ გაფრთხილებიდან ორი კვირის განმავლობაში მოგირავენე არ მიიღებს პასუხს დამგირავებლისაგან ან პასუხი იქნება უარყოფითი, მას შეუძლია მოახდინოს გირაოს რეალიზაცია.

§24. გირაოს რეალიზაცია აუქციონზე

მიუხედავად იმისა, რომ მოგირავენეს (კრედიტორს) უფლება აქვს მოახდინოს გირაუნობის საგნის რეალიზაცია, იგი ვალდებულია გირაოს რეალიზაცია მოახდინოს აუქციონის მეშვეობით. აუქციონის კი ატარებს ამისათვის სპეციალურად უფლებამოსილი პირი – აუქციონის ჩამტარებელი. დღემდე ასეთი აუქციონები საქართველოში სასამართლოების მიერ ტარდება. მომავალში ალბათ შეიქმნება სპეციალიზებული აუქციონები, რომელთა ძირითადი საქმიანობა იქნება დაგირავებული ნივთების რეალიზაცია.

აუქციონის ძირითადი მიზანი მდგომარეობს იმაში, რომ მოზიდულ იქნეს პოტენციურ მყიდველთა დიდი რაოდენობა და ამით უზრუნველყოფილ იქნეს მაღალი ფასის მიღება. ეს უკანასკნელი კი

ზიილწევა პოტენციურ მყიდველებს შორის არსებული კონკურენციით, რადაც არ უნდა დაუჯდეთ დაუფიქლონ ნივთს.

გირაოს რეალიზაცია არ არის საეკონომიკური ყოველთვის მოზღდეს აუქციონის მეშვეობით. სამოქალაქო კოდექსის 278-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ გირაოს აქვს საბირჟო ან საბაზრო ფასი, მოგირავენს შეუძლია, საგნის გაყიდვა სპეციალურ სავაჭრო დაწესებულებას მიანდოს. ასეთი საგნების კატეგორიას განეკუთვნება სავაჭრო ქსელში არსებული ყველა საგანი (ტანსაცმელი, საყოფაცხოვრებო ტექნიკა, სამკაული, ელექტროაპარატურა და ა.შ.). სპეციალური სავაჭრო დაწესებულების როლში შეიძლება გამოვიდეს საკომისიო მაღაზიები, ჩვეულებრივი მაღაზიები, რომლებიც სპეციალიზებული არიან მოცემული კატეგორიის საგნების გაყიდვაში, ლომბარდები და ა.შ.

§25. გირაოს რეალიზაციის დაუზემებლობა მასალის ღირებულებაზე ნაკლებ ფასად

ეკონომიკურმა პრობლემებმა, სოციალურმა სიდუხჭირემ, რომელშიც ააბჭოთა კავშირის დაშლის შემდეგ საქართველო აღმოჩნდა, მოსახლეობა მრავალი, ადრე უცნობი პრობლემის წინაშე დააყენა. ერთ-ერთი ასეთი პრობლემა გირავნობასთანაც არის კავშირში. კერძოდ, მევალეები (კრედიტორები) მოვალეებს, რომლებმაც დროზე ვერ დააბრუნეს ვალი, ჩალის ფასად უყიდნენ დაგირავებულ ნივთებს. სამოქალაქო კოდექსზე მუშაობის დროს კოდექსის შემამუშავებელ კომისიაში დაიბადა აზრი, რომ დაცული ყოლილიყო ასეთი მოვალეთა ინტერესები. ასე გაჩნდა 279-ე მუხლის პირველი წინადადება, რომლის თანახმად, „გირაო არ შეიძლება მასალის ღირებულებაზე ნაკლებ ფასად გასხვისდეს“. ანალოგიურ აკრძალვას სხვა ქვეყნების სამართალი მხოლოდ ოქროსა და ვერცხლის ნივთების მიმართ ითვალისწინებს. მაგალითად, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 1240-ე პარაგრაფის თანახმად, „ოქროსა და

ვერცხლის ნივთები არ შეიძლება შეთავაზებულ იქნეს თვითონ ოქროსა და ვერცხლის ღირებულებაზე ნაკლებ ფასებში“.

როგორც ჩანს, ქართული ნორმა უფრო მკაცრ და უფრო მეტ პრობლემებს წარმოშობს. თუ გავითვალისწინებთ იმას, რომ მასალის ღირებულება და ნივთის ღირებულება ხშირად ერთმანეთის არაბოლოვანია, საქართველოში ეს იმპერატიული ნორმა შესაძლოა ბევრი გართულების მიზეზი გახდეს. თანაც ხშირად არც თუ ისე იოლია იმის განსაზღვრა, თუ რა ღირს მასალა ან რა ღირდა ეს მასალა მაშინ, როცა ნივთი იქმნებოდა.

ამ რთული მდგომარეობიდან გამოსავალს იძლევა 279-ე მუხლის მე-2 წინადადება. მისი ანალიზიდან ორი დასკვნის გაკეთება შეიძლება:

- ა) თვითონ დამგირავებლის მოთხოვნა უნდა არსებობდეს, რომ არ გაიყიდოს ნივთი მასალის ღირებულებაზე ნაკლებ ფასში და
- ბ) ამ მასალის ღირებულება უნდა განსაზღვროს დამოუკიდებელმა ექსპერტმა.

§26. გირაოს რეალიზაციის სხვა წესი

მართალია, აუქციონი გირაოს რეალიზაციის ძირითადი საშუალებაა, მაგრამ საბოქალაქო კოდექსი არ კრძალავს გირაოს რეალიზაციის სხვაგვარ წესსაც. ამისათვის საკმარისია მოგირავენესა და მესაკუთრის (დამგირავებლის) შეთანხმება.

მაგალითი:

სამშენებლო ფირმა „ხილმა“ ბანკში აღებული სესხის სანაცვლოდ დააგირავა 10 ათასი ცალი სამშენებლო აგური. იმის გამო, რომ „ხილმა“ ვერ შეძლო ვალის დაბრუნება, წარმოიშვა აგურის რეალიზაციის აუცილებლობა. „ხილი“ და ბანკი შეთანხმდნენ, რომ აგურს გაიტანდნენ არა აუქციონზე, არამედ მიყიდინდნენ სასტუმრო „საენეს“, რომელიც აშენებდა სასტუმროს ახალ შენობას და ამისათვის სჭირდებოდა აღნიშნული აგური. ასეთი შეთანხმება შეესაბამება 280-ე მუხლის პირველ წინადადებას და არ საჭიროებს გირაოს რეალიზაციას აუქციონის მეშვეობით.

გირაოს რეალიზაციის „სხვა წესს“ ერთი თავისებურება ახასიათებს, რომელსაც დიდი პრაქტიკული მნიშვნელობა აქვს. თუ გირაო აუქციონზე გაიყიდა, ახალ შემძენზე დაუტვირთავი საკუთრება გადადის. ე.ი სხვა მოგირავენებს ამ ნივთზე არ ექნებათ ღაკმაყოფილების მოთხოვნის უფლება. გირაოს რეალიზაციის „სხვა წესის“ დროს კანონი იცავს იმ მესამე პირთა უფლებებს, რომელთაც შეიძლება გირაოზე ჰქონდეთ უფლება (მათ შორის, სხვა მოგირავენებიც) და გირაოს გასხვისება მათ ამ უფლებების მოსპობას იწვევს. ასეთ შემთხვევაში გირაოს გასხვისებისათვის აუცილებელია ამ მესამე პირთა თანხმობა.

მაგალითი:

ვიდრე „ნილი“ ბანკში დააგირავებდა აგურს, მას ნასყიდობის ხელშეკრულება ჰქონდა დადებული მას „სახლმშენთან“ დაგირავებული აგურის მყიდვის შესახებ. ბანკსა და აგურის მყიდველ „სავანეს“ შორის დადებულმა ხელშეკრულებამ „სახლმშენს“ შეუქმნა იმის საფრთხე, რომ ის ვერ შეიძენს „ხიდისგან“ მისაღებ აგურს. ამიტომ 280-ე მუხლის მე-2 წინადადების მიხედვით ამ გასხვისებასათვის აუცილებელია „სახლმშენის“ (მესამე პირის) თანხმობა.

თუ მესამე პირი არ იქნება თანახმა, ეს ავტომატურად არ იწვევს გირაოს რეალიზაციის მოცემულ წესზე უარს. საბოლოო გადაწყვეტილებას გაიცეს თუ არა თანხმობა და გამოყენებულ იქნეს თუ არა რეალიზაციის ეს წესი, იღებს სასამართლო.

§27. მოგირავენისა და მესამე პირის მონაწილეობა აუქციონში

თუმცა აუქციონი მიზნად ისახავს პოტენციურ მყიდველთა დიდი რაოდენობის მოზიდვას, კანონი მოგირავენსაც და მესაკუთრესაც აძლევს უფლებას მონაწილეობა მიიღონ აუქციონში. უფრო მეტიც, მათ შეუძლიათ ერთობლივადაც მიიღონ მონაწილეობა და გახდნენ საერთო მესაკუთრეები.

§28. აუქციონზე ნაღდი ფულის გადახდის ვალდებულება

აუქციონზე გირაოს რეალიზაციის თავისებურება მდგომარეობს იმაში, რომ გირაოს მყიდველმა მაშინვე უნდა გადაიხადოს ნაღდი ფული. ნაღდი ფულით გადახდას უთანაბრდება საბანკო ჩეკით გადახდაც. ამ ნორმის მთავარი მიზანი ისაა, რომ უზრუნველყოფილი იყოს ფაქტობრივი რეალიზაცია და ამ გზით საფასურის რეალური მიღება. თუ მყიდველი არ შეასრულებს ამ მოთხოვნას და არ გადაიხდის ფულს მაშინვე, იგი ვერ გახდება გირაოს მესაკუთრე (282-ე მუხლის მე-2 წინადადება).

თუმცა არ არის გამორიცხული, რომ აუქციონი ამ პირობის გარეშეც ჩატარდეს, ე.ი. არ იყოს სავალდებულო, რომ მყიდველმა მაშინვე გადაიხადოს ფასი. მაშინვე გადახდის პირობის გარეშე ჩატარებული აუქციონის თავისებურება ისაა, რომ მიუხედავად იმისა, გადაიხდის თუ არა მყიდველი თანხას, მოგირავნის მიერ სყიდვის ფასი მიღებულად ითვლება, ხოლო მისი მოთხოვნა — დაკმაყოფილებულად. ამის შემდეგ წარმოშობილი ურთიერთობა არის ურთიერთობა მყიდველსა და გამყიდველს შორის და არა მოგირავნესა და დამგირავებელს შორის.

§29. გირაოს მართლწომიერი ბასხვისების შედეგები

როგორც ითქვა, მოგირავნის დაკმაყოფილების მთავარი საშუალება გირაოს რეალიზაციაა. ამ დროს ერთი პრობლემა წარმოიშობა: გადადის თუ არა გირაოს ახალ შემძენზე ის ვალდებულება, რომელიც უზრუნველყოფილი იყო გირაოთი. საზოგადო წესით, რომელიც განმტკიცებულია 267-ე მუხლის მე-3 ნაწილის პირველ წინადადებაში, გირაო არ შეიძლება გადაეცეს სხვა პირს შესაბამისი მოთხოვნის გარეშე. ოღონდ ეს წესი გამოიყენება იმ შემთხვევებში, როცა გირაოს გასხვისება ხდება სხვა გზით, ვიდრე ეს გათვალისწინებულია მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის, ე.ი. აუქციონზე ან სხვა გზით. ამიტომ, როცა ლაპარაკია „გირაოს

მართლზომიერ გასხვისებასა და გადაცემაზე“ (283-ე მუხლის პირველი ნაწილი), იგულისხმება საგნის, როგორც გირაოს რეალიზაცია სწორედ აუქციონის ან მისი მსგავსი სხვა საშუალების მეშვეობით.

მაშასადამე, თუ გირაოს რეალიზაცია ხდება კრედიტორის (მოგირაენის) დაკმაყოფილების მიზნით აუქციონზე ან კანონით დადგენილი სხვა გზით, ამ გირაოს შემძენი იძენს დაუტვირთავ გირაოს (283-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

როცა ვსაუბრობთ „საკუთრების დაუტვირთობაზე“, იგულისხმება გირაენობისაგან თავისუფალი საკუთრება, ე.ი. შემძენი შეიძენს დაუგირავებელ საკუთრებას. ამ დროს არა აქვს მნიშვნელობა, თუ რომელმა მოგირაენემ — პირველმა თუ მეორემ მოახდინა გირაოს რეალიზაცია.

არის შემთხვევები, როცა საგნის, როგორც გირაოს რეალიზაცია ხდება ისეთი პირის მიერ, რომელსაც არა აქვს გირაენობის უფლება ამ გირაოზე ანდა, თუ მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად რეალიზაცია არ არის აუცილებელი და შემძენი კეთილსინდისიერია, ამ დროს შემძენი დაუტვირთავ საკუთრებას იძენს.

მაგალითი:

ვალაძემ დათქმულ დროს ვერ დაუბრუნა სესხი ბანკს. ეს სესხი უზრუნველყოფილი იყო ვალაძის სამი ცალი ახალი კომპიუტერით. ბანკმა გააფრთხილა ვალაძე კომპიუტერების რეალიზაციის შესახებ, მაგრამ ორკვირიანი ვადის გასვლამდე აუქციონზე გაასხვისა კომპიუტერები. მიუხედავად იმისა, რომ მოგირაენემ დაარღვია გირაოს გასხვისების წესი, შემძენი მაინც დაუტვირთავ საკუთრებას მიიღებს. რაც შეეხება დამგირავებელს, მას შეუძლია მოგირაენისაგან (ბანკისაგან) ზიანის ანაზღაურება მოითხოვოს.

§30. მოთხოვნის რეალიზაციის წესი

იმ შემთხვევებში, როცა ვალდებულების უზრუნველყოფის საშუალებად მოთხოვნაა გამოყენებული, გირაოს რეალიზაციის ზოგად

წესებთან ერთად, გვაქვს განსაზღვრული სპეციფიკა. ეს სპეციფიკა თვით მოთხოვნის ბუნებიდან, მისი თავისებურებიდან გამომდინარეობს: ნივთებისაგან განსხვავებით, არც მიზანშეწონილია და არც აუცილებელი აუქციონის მეშვეობით მოთხოვნის რეალიზაცია.

მაგალითი:

მწერალმა ბანკში აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად დააგირავა გამომცემლობა „ზეკარისაგან“ ჰონორარის მიღების უფლება. იმის გამო, რომ მწერალმა დათქმულ ვადაში ვერ მოახერხა სესხის დაბრუნება, წარმოიშვა მოთხოვნის რეალიზაციის აუცილებლობა. აუქციონის მეშვეობით ამ მოთხოვნის რეალიზაციას პრაქტიკულად არავითარი მნიშვნელობა არა აქვს. არის მეორე გზა: ბანკმა მწერლის მოთხოვნა გადაიფორმოს თავის სახელზე, ე.ი. მოხდეს მოთხოვნის დათმობა. არც ესაა გამართლებული, ვინაიდან მოთხოვნის ღირებულება შეიძლება გაცილებით მეტი იყოს უზრუნველყოფილ მოთხოვნაზე. ამიტომ ეს დამგირავებლისათვის არაა მისაღები. არსებობს პესამე გზა: ბანკმა გამომცემლობისაგან, ე.ი. მოვალისაგან მოითხოვოს ჰონორარის კუთვნილი ნაწილის გადახდა ბანკისათვის (ე.ი. კრედიტორისათვის). მოთხოვნის დაგირავების მომენტიდან გამომცემლობა გაფრთხილებული უნდა იყოს ამის შესახებ.

მოხმობილი მაგალითი აღნიშნავს იმ ფაქტს, რომ გირავნობისას მოთხოვნის რეალიზაცია ხდება მოვალის მიერ კრედიტორის სასარგებლოდ გადახდით ისე, რომ დამგირავებული არ კარგავს მოთხოვნის უფლებას მთლიანად.

ანალოგიურად ხდება ბინის ქირის, საიჯარო ქირის, დივიდენდებისა და სხვა მსგავსი უფლებების, როგორც გირაოს, რეალიზაციის დროს. ერთი მაგალითი კიდევ უფრო თვალსაჩინოს გახდის მოთხოვნის რეალიზაციის თავისებურებებს.

მაგალითი:

ბინის შესაკუთრებ ბანკში აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად დააგირავა ბინის დამქირავებლისაგან მისაღები ხუთი თვის ბინის ქირა. ბანკმა ამის შესახებ საქმის კურსში ჩააყენა დამქირავებული. ვალის დაბრუნების

დროის დადგომისთანავე ბანკმა გააფრთხილა დამპირავებელი (მოვალე), რომ ბინის ქირა გადაეხადა არა ბინის მესაკუთრისთვის, არამედ ბანკისათვის. ე.ი. მოთხოვნის რეალიზაცია ამ შემთხვევაშიც ხდება კრედიტორის სასარგებლოდ გადახდით.

§31. რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი

გირაოს რეალიზაციის დადგომის აუცილებლობიდან გირაოს რეალიზაციის უფლებამოსილება გადადის მოგირავენზე. მას მინიჭებული აქვს უფლება აუქციონის მეშვეობით ან სხვა გზით გაასხვისოს გირაო და დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა. პრაქტიკულად ამით მესაკუთრე იხსნის თავის ვალდებულებას კრედიტორის (მოგირავნის) წინაშე. მას შეძლე, რაც გირაოს რეალიზაცია მოხდება, არა აქვს მნიშვნელობა იმას, თუ რისთვის გამოიყენა მოგირავენმა ეს თანხა. გირაოს რეალიზაციის მომენტიდან მოქმედებს პრეზუმფცია, რომ „მოთხოვნა ითვლება მესაკუთრისაგან კრედიტორის სასარგებლოდ დაკმაყოფილებულად“ (285-ე მუხლის პირველი წინადადება).

ეს პრეზუმფცია გამომდინარეობს იმ წინაპირობიდან, რომ გირაოს რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი გათვალისწინებულია სწორედ მოგირავენთა დასაკმაყოფილებლად.

თუ გირაოს რეალიზაცია მოხდა ისე, რომ ამის განხორციელება ჯერ კიდევ არ იყო აუცილებელი, გირაოს რეალიზაციით მიღებული შემოსავალი გადადის არა მოგირავნის საკუთრებაში, არამედ დამგირავებლის (მესაკუთრის). ამ დროს მოთხოვნის უზრუნველყოფა ხდება შემოსავლით ე.ი. გვაქვს სუროგაცია: გირაოს რეალიზაციით მიღებული შემოსავალი იკავებს გირაოს ადგილს (285-ე მუხლის მე-2 წინადადება).

თავი მეორე

ი ზ ო თ ე კ ა

§32. იპოთეკის ცნება

სესხის ან სხვა ნაკისრი ვალდებულების უზრუნველსაყოფად მოძრავ ნივთებთან ერთად შეიძლება ასევე გამოყენებულ იქნას უძრავი ქონება (ნივთები). უძრავი ნივთების გამოყენებას კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალებად დიდი მნიშვნელობა აქვს საბაზრო ეკონომიკის პირობებში. უძრავი ნივთი ის ქონებრივი ფასეულობაა, რომელსაც კრედიტორები ყველაზე მეტად ენდობიან. ამიტომაც არ არის შემთხვევითი, რომ დიდი კრედიტები ბანკების მიერ სწორედ უძრავი ნივთების დაგირავების პირობით გაიცემა. *უძრავი ნივთების დაგირავებას სამოქალაქო სამართალში იპოთეკა ეწოდება.*

იმისათვის, რომ ნათელი გახდეს იპოთეკის პრაქტიკული მნიშვნელობა და მისი გამოყენების ფარგლები, სასურველია რამდენიმე მაგალითის მოხმობა.

მაგალითი:

ა. შპს „მასპინძელმა“ ბანკისაგან სასტუმროს ასაშენებლად აიღო 100 000 ლარის კრედიტი ათი წლის ვადით. ამ კრედიტის უზრუნველსაყოფად „მასპინძელმა“ ბანკის სასარგებლოდ დააგირავა მიწის ნაკვეთი, რომელზეც უნდა აშენდეს სასტუმრო, ე.ი. მიწის ნაკვეთი დატვირთა იპოთეკით.

ბ. შპს „ცენტრალურმა უნივერმალმა“ საქონლის შესაძენად ბანკისაგან აიღო სესხი 30 000 ლარი და ამ ვალის უზრუნველსაყოფად ბანკში დააგირავა, ე.ი. იპოთეკით დატვირთა, უნივერმალის შენობა.

იპოთეკის ორივე ამ შემთხვევას *სამეწარმეო იპოთეკა* ეწოდება და მის ყველაზე გავრცელებულ შემთხვევებს წარმოადგენს უძრავი ნივთის გამოყენება მშენებლობის, საქონლის შეძენის ან სხვა მსგავსი მიზნებისათვის აღებული სესხის (კრედიტის) უზრუნველსაყოფად.

მაგალითი:

ცეცხლაძემ კოზმანაშვილისაგან შეიძინა საცხოვრებელი სახლი 30 000 ლარად. საკმარისი თანხის უქონლობის გამო გადაიხადა მხოლოდ 15 000 ლარი. დანარჩენი ფასის გადახდის უზრუნველსაყოფად მან კოზმანაშვილის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთა შეძენილი სახლი.

იპოთეკის ეს ფორმა, რომელსაც *ნასყიდობის ფასის იპოთეკა* ეწოდება, ფრიად გავრცელებულია პრაქტიკაში. იგი შესაძლებლობას აძლევს ნივთის გამყიდველს უზრუნველყოს თავისი მოთხოვნა, ხოლო მყიდველს – გადააუადოს საფასურის გადახდა. ეს იპოთეკა გამოიყენება მაშინ, როცა ნივთის გამყიდველი გაყიდვისთანავე არ მოითხოვს მთლიანი ფასის მიღებას.

ასეთი იპოთეკის გამოყენება გამართლებული იქნებოდა სახელმწიფო ქონების ე.წ. იჯარა-გამოსყიდვის წესით პრივატიზებისას. ფაქტობრივად, ამ დროს იჯარა-გამოსყიდვა კი არ არის, არამედ ნასყიდობა განუადებით. უძრავი ნივთი ამ შემთხვევაში უნდა გადავიღეს შემძენზე, მაგრამ სახელმწიფომ თავისი მოთხოვნის (საფასურის სრულიად გადახდა) უზრუნველსაყოფად უნდა დააგირავოს, ე.ი. იპოთეკით დატვირთოს, შემძენის ქონება.

მაგალითი:

ძმებმა ივანე და კოტე შუბლაძეებმა მამისაგან მემკვიდრეობით მიიღეს 10 ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი. იმის გამო, რომ ივანე შუბლაძე სოფელში ცხოვრობდა და ეწეოდა სოფლის მეურნეობას, ძმებმა გადაწყვიტეს, რომ ნაკვეთი არ გაეყოს და იგი დარჩენოდა ივანეს. კოტეს უნდა მიეღო ფულადი კომპენსაცია 10 000 ლარის ოდენობით. ვინაიდან ივანეს არ ჰქონდა მთლიანი თანხა, გადაწყვიტეს, რომ იგი ნაწილ-ნაწილ გადაუხდიდა ძმას ფულს. ამ ვალდებულების უზრუნველსაყოფად სამკვიდრო მიწის ნაკვეთი დაიტვირთა იპოთეკით.

მოქმედი კანონმდებლობა ითვალისწინებს შემთხვევებს, როცა ზოგი სახის უძრავი ნივთი (მაგალითად, სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი) არ შეიძლება განაწილდეს მემკვიდრეებს შორის ანდა თვით მემკვიდრეებს არ სურთ ამა თუ იმ ქონების განაწილე-

ბა ერთმანეთში. ასეთ დროს წარმოიშობა ქონების გარეშე დარჩენილი მემკვიდრის კომპენსაციის საკითხი. მაშასადამე, ის, ვინც ქონება მიიღო, ვალდებულია დანარჩენ მემკვიდრეებს მისცეს სათანადო ანაზღაურება. ამ ანაზღაურების უზრუნველსაყოფად შეიძლება იპოთეკით დაიტვირთოს სამკვიდრო უძრავი ნივთი.

მაგალითი:

ჭრელაშვილმა ბანკში აიღო სესხი 15 000 ლარი, რომლის უზრუნველსაყოფად მან დააგირავა (იპოთეკით დატვირთა) საკუთარი ორსართულიანი სახლი.

ამ შემთხვევაში უძრავი ნივთი გამოიყენება ნებისმიერი სესხის უზრუნველყოფის საშუალებად ისე, რომ სესხის კონკრეტული მიზანი მითითებული არ არის.

ზემოთ განხილული შემთხვევები იპოთეკის ყველაზე გავრცელებული შემთხვევებია. ეს არ ნიშნავს იმას, რომ იპოთეკა არ შეიძლება სხვაგან გამოიყენებოდეს. *იპოთეკა შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ყველგან, სადაც არსებობს მოთხოვნა, რომელიც უზრუნველყოფილია უძრავი ნივთით.*

იპოთეკა, გირავნობის მსგავსად, კრედიტორს უფლებას აძლევს „სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთიდან“ (286-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

კრედიტორის ამ უფლების დახასიათებისას წარმოიშობა სამოქალაქო კოდექსის 387-ე მუხლის მე-3 ნაწილის სწორად გაგების საკითხი. ამ ნორმის მიხედვით, თუ რამდენიმე მოთხოვნის შესრულების ვადა ერთდროულად დადგა და მოთხოვნები მოვალისათვის შესასრულებლად თანაბრად მძიმეა, თავდაპირველად უნდა შესრულდეს ის, რომელიც ყველაზე ნაკლებად არის უზრუნველყოფილი. ერთი შეხედვით შეიძლება გაჩნდეს ისეთი შთაბეჭდილება, რომ იპოთეკარს არა აქვს უპირატესი უფლება, თუკი თავდაპირველად უნდა შესრულდეს ნაკლებად უზრუნველყოფილი მოთხოვნა. ასეთი გაგება არ იქნება მართებული, ვინაიდან იპოთეკა სანიუთო

რეგისტრირებულ უფლებას წარმოადგენს და იპოთეკარს ყოველთვის აქვს უპირატესობა ვალდებულებით ურთიერთობაში მონაწილე ყველა სხვა კრედიტორთან.

ვინ მონაწილეობს იპოთეკის ურთიერთობებში?

თუ გავითვალისწინებთ იმ გარემოებას, რომ იპოთეკა არის მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, *აუცილებელია არსებობდეს მოთხოვნა*. თუ არსებობს მოთხოვნა, მაშინ არსებობს მოვალეც. მაშასადამე, იპოთეკის დროს ერთ-ერთი მონაწილე არის *მოვალე*, რომლის ვალის უზრუნველსაყოფად გამოიყენება უძრავი ნივთი.

იმის გამო, რომ იპოთეკა არის სანივთო უზრუნველყოფის საშუალება, არაა აუცილებელი, რომ იპოთეკით დატვირთული ნივთის მესაკუთრე იყოს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე. ამიტომ სამოქალაქო კოდექსი იპოთეკის მოწესრიგებისას, როგორც წესი, იყენებს „*მესაკუთრეს*“ (286-ე მუხლი მე-3 ნაწილი, 290-ე მუხლის მე-2 ნაწილი და ა.შ.).

იპოთეკის ურთიერთობის აუცილებელი მონაწილე არის მოთხოვნის კრედიტორი, ე.ი. პირი, რომლის სასარგებლოდაც დაიტვირთა უძრავი ნივთი. ამ პირს ეწოდება *იპოთეკარი*.

მაშასადამე, იპოთეკის ურთიერთობის მონაწილეები არიან *იპოთეკარი (მოთხოვნის კრედიტორი) და მესაკუთრე*. ეს უკანასკნელი შეიძლება იყოს მოთხოვნის პირადი მოვალეც.

მაგალითი:

შპს „მასპინძელი“, რომელმაც ბანკისაგან აიღო სესხი და იპოთეკით დატვირთა თავისი მიწის ნაკვეთი, ერთდროულად არის უძრავი ნივთის მესაკუთრეც და მოთხოვნის პირადი მოვალეც.

იმ შემთხვევაში, როცა „მასპინძლის“ მიერ აღებული სესხის უზრუნველყოფა ხდება შპს „სამაიას“ უძრავი ნივთით (მიწის ნაკვეთით), „სამაია“ არ არის მოთხოვნის პირადი მოვალე.

როგორც ვთქვით, იპოთეკა არის უძრავი ნივთის გამოყენება მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად. უძრავი ნივთის ცნება

მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 149-ე მუხლში, რომლის თანახმად „უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე“.

იპოთეკით შეიძლება დაიტვირთოს მიწის ნაკვეთი, ბინა მრავალბინიან სახლში. როცა კანონი საუბრობს მიწის ნაკვეთზე, გულისხმობს როგორც გაუშენებელ მიწის ნაკვეთს, ისე მიწის ნაკვეთს მყარად მდგომ შენობა-ნაგებობებთან ერთად. დაუშვებელია მიწის ნაკვეთის დატვირთვა იპოთეკით ამ მიწის ნაკვეთზე მდგარი შენობა-ნაგებობის გარეშე ან პირიქით, შენობა-ნაგებობის დატვირთვა იპოთეკით ამ შენობა-ნაგებობის ქვეშ მდებარე მიწის ნაკვეთის გარეშე. ეს გამომდინარეობს 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილიდან.

იპოთეკის თავისებურება, განსხვავებით გირავნობისაგან, იმაში მდგომარეობს, რომ ამ დროს ნივთი მესაკუთრის მფლობელობაში რჩება და არ არის სავალდებულო მისი გადაცემა იპოთეკარისათვის.

იპოთეკის დადგენისათვის აუცილებელია მოთხოვნის არსებობა, იმ მოთხოვნის, რომლის უზრუნველსაყოფადაც გამოიყენება უძრავი ნივთი. მაგალითად, მოვალეს უკვე უნდა ჰქონდეს აღებული სესხი, ნაკისრი ვალდებულება და ა.შ. ეს გამომდინარეობს იპოთეკის აქტესორული ხასიათიდან. ამრიგად, იპოთეკა არ შეიძლება არსებობდეს მოთხოვნის გარეშე.

ამ წესიდან გამონაკლისს ითვალისწინებს 286-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომელიც უშვებს იპოთეკის გამოყენებას ჯერ კიდევ არარსებული, მაგრამ „სამომავლო ან პირობით მოთხოვნებთან დაკავშირებით“. მაგრამ ამგვარი იპოთეკის აუცილებელი პირობაა, რომ იპოთეკის დადგენის მომენტიდან შეესაძლებელი იყოს ამ მოთხოვნის განსაზღვრა.

მაგალითი:

ვალაძესა და ბანკს შორის დაიდო სესხის ხელშეკრულება 10 000 ლარზე 10 მაისს, რომლის უზრუნველსაყოფად ვალაძემ ბანკის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთა თავისი ბინა. სესხის ხელშეკრულებით ბანკს

ვალაძისათვის ფული უნდა მიეცა 10 ნოემბერს. ე.ი. იპოთეკა უკვე დადგენილია, მაგრამ ის მოთხოვნა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც გამოიყენება იპოთეკა, ჯერ არ არსებობს, თუმცა რეალურად იგი განსაზღვრულია. ეს ის შემთხვევაა, როცა იპოთეკა გამოიყენება სამომავლო მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად.

სამომავლო მოთხოვნასთან დაკავშირებით იპოთეკის გამოყენება გავრცელებულია მშენებლობისათვის სესხის აღების შემთხვევებში, ოღონდ ჯერ სესხი მსესხებელს რეალურად არ მიუღია.

მაგალითი:

შპს „მასპინძელმა“ ბანკთან დადო სესხის ხელშეკრულება 50 000 ლარზე სასტუმროს ასაშენებლად. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა მიწის ნაკვეთი, რომელზეც უნდა აშენებულიყო სასტუმრო. იმის გამო, რომ „მასპინძელმა“ გააჭიანურა სამშენებლო სამუშაოების დაწყება, ბანკს „მასპინძლის“ ანგარიშზე არ გადაურიცხია შეთანხმებული თანხა. ეს ის შემთხვევაა, როცა იპოთეკა არსებობს, მაგრამ მოთხოვნა ჯერ არ წარმოშობილა, მაგრამ იგი წარმოიშობა მომავალში.

ბუნებრივად იბადება კითხვა: თუ მოთხოვნა არ წარმოშობილა, რაში სჭირდება კრედიტორს იპოთეკა? რა უპირატესობას ანიჭებს იგი მას ან რა აზრი აქვს ასეთ იპოთეკას? მართალია, მოთხოვნა ჯერ არ წარმოშობილა, მაგრამ იპოთეკის დადგენა, მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში იპოთეკარს უფლებას აძლევს სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა. ამიტომაც შეიძლება იყოს კრედიტორი დაინტერესებული, დაადგინოს თავისი იპოთეკა, მიუხედავად მოთხოვნის წარმოშობის დროისა.

სამომავლო მოთხოვნის გარდა, სამოქალაქო კოდექსი უშვებს ასევე *პირობით მოთხოვნასთან* დაკავშირებით იპოთეკის გამოყენების შესაძლებლობას, თუმცა პრაქტიკაში ასეთი რამ იშვიათად

ხდება. პირობა ამ დროს აუცილებლად გადადების პირობა უნდა იყოს და არა გაუქმების პირობა. ეს აიხსნება იმით, რომ გადადების პირობის დადგომა იწვევს მოთხოვნის წარმოშობას, რომლის უზრუნველსაყოფადაც არსებობს იპოთეკა. გაუქმების პირობა იწვევს მოთხოვნის შეწყვეტას. ამიტომ, თუ მოთხოვნა წყდება, არც იპოთეკა დარჩება (უფრო დაწერილებით იხ. ლ. ჭანტურია. შესავალი საქართველოს სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში. გვ. 403).

სამომავლო მოთხოვნასთან დაკავშირებით არსებული იპოთეკისაგან განსხვავებით, რომლის დროსაც იპოთეკა წარმოიშობა მოთხოვნის წარმოშობისთანავე, პირობითი მოთხოვნის დროს იპოთეკის წარმოშობაც პირობითია. თუ პირობა არ დადგა, არც იპოთეკა წარმოიშობა.

მაგალითი:

თუ ბანკი სახელმწიფოსაგან მიიღებს დაფინანსებას, ბანკი გასცემს სესხს 30 000 ლარს შპს „მასპინძელზე“ სასტუმროს ასაშენებლად. ეს უკანასკნელი კი იპოთეკით დატვირთავს თავის მიწის ნაკვეთს. ამ შემთხვევაში იპოთეკაც მხოლოდ მას შემდეგ წარმოიშობა, როცა პირობა დადგება, ე.ი. სახელმწიფო გამოუყოფს ბანკს სათანადო დაფინანსებას.

როდესაც იპოთეკის გამოყენება ხდება სამომავლო და პირობითი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად, წინასწარ უნდა განისაზღვროს ის ზღვრული თანხა, რომლის ფარგლებშიც უნდა მოხდეს უძრავი ნივთიდან მოთხოვნის დაკმაყოფილება. ეს თანხა რეგისტრირებული უნდა იყოს საჯარო რეესტრში. მაშასადამე, პრაქტიკულად ყველა საკითხი იპოთეკასთან დაკავშირებით განისაზღვრება წინასწარ, ოღონდ იპოთეკა წარმოიშობა მხოლოდ მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან.

ნკვ. იალოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეცვლა სხვა მოთხოვნით

მაგალითი:

შპს „მასპინძელმა“ ბანკისაგან აიღო სესხი 50 000 ლარის ოდენობით. სესხის უზრუნველსაყოფად „მასპინძელმა“ იპოთეკით დატვირთა მიწის ნაკვეთი. ხუთი წლის მანძილზე „მასპინძელმა“ ვალის დაახლოებით 70% დააბრუნა. ამ დროს მან ბანკისაგან მოისურვა ახალი კრედიტის აღება ისე, რომ ძველი ვალი ბოლომდე არ ჰქონდა გასტუმრებული. ბანკი დათანხმდა, რომ ძველი ვალისაგან მოეხსნა იპოთეკა და ახალი კრედიტი უზრუნველყო იპოთეკით (იმავე მიწის ნაკვეთით), ე.ი. ერთი მოთხოვნა შეეცვალა სხვა მოთხოვნით.

იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეცვლის შესაძლებლობას სხვა მოთხოვნით ითვალისწინებს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის მე-3 ნაწილი. იმის გამო, რომ ამ დროს პრაქტიკულად საფრთხე შეიძლება შეექმნას კრედიტორის ინტერესებს (მისი მოთხოვნა შეიძლება უზრუნველყოფის გარეშე დარჩეს), კანონი ითვალისწინებს კრედიტორის სავალდებულო თანხმობას.

იმ შემთხვევაში, როცა მოთხოვნის პირადი მოვალე და მესაკუთრე განსხვავებული პირები არიან, მოთხოვნის შეცვლით შეიძლება საფრთხე დაემუქროს მესაკუთრეს: მან ქონება ერთი კონკრეტული მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად ჩადო და არა სხვა მოთხოვნის. ამიტომ კანონი მის თანხმობასაც ითვალისწინებს. უფრო ზუსტად, მოთხოვნის შეცვლის შესახებ უნდა შეთანხმდნენ მესაკუთრე და კრედიტორი. ეს შეთანხმება შეცვლილ მოთხოვნასთან რეგისტრაციაში ერთად უნდა გატარდეს.

პრაქტიკაში არის შემთხვევები, როცა იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა იცვლება სხვა მოთხოვნით. ამის მიზეზი შეიძლება სხვადასხვა იყოს: უფრო მნიშვნელოვანი მოთხოვნის წარმოშობა, ძველი მოთხოვნის შესრულება იმ დონემდე, რომ კრედიტორს უკვე აღარ ემუქრება საფრთხე და ა.შ. ყოველი ამ შემთხვევისათვის კანონი მოითხოვს მესაკუთრის (მიუხედავად იმისა,

პირადი მოვალეა იგი თუ არა) და კრედიტორის (იპოთეკარის) შეთანხმებას და ამ შეთანხმების რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში (286-ე მუხლის მე-3 ნაწილი).

მაგალითი:

შპს „მანსპინძელს“ ბანკისაგან აღებული ჰქონდა სესხი 100 000 ლარი სასტუმროს შენობის ასაშენებლად. ვალი უზრუნველყოფილი იყო „მანსპინძელის“ მიწის ნაკვეთით. იმ დროს, როცა მოვალემ („მანსპინძელს“) ვალის 85% დაუარა, მან მოისურვა ახალი სესხის აღება სასტუმროს ახალი შენობის ასაშენებლად და ბანკს ვალის უზრუნველყოფის საშუალებად იგივე მიწის ნაკვეთი შესთავაზა, რომელიც უკვე იყო იპოთეკით დატვირთული. იმის გამო, რომ პირველი ვალი თითქმის დაფარული ჰქონდა და ბანკს არ ემუქრებოდა დარჩენილი თანხის დაკარგვის საფრთხე, ბანკი დათანხმდა ძველი მოთხოვნის შეცვლას ახალი მოთხოვნით. მაშასადამე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული 100 000 ლარი ვალი შეიცვალა ახალი თანხით, ხოლო მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება კი იგივე დარჩა.

ცხადია დაიბადება კითხვა: ახალი მოთხოვნა ძველი კრედიტორის (იპოთეკარის) უნდა იყოს, თუ შეიძლება ეს მოთხოვნა ახალ კრედიტორს ეკუთვნოდეს. კანონი აქ რაიმე შეზღუდვას არ ითვალისწინებს. მოთხოვნის შეცვლის საფრთხე შეიძლება დაემუქროს როგორც იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების მესაკუთრეს (რომელიც არ არის მოთხოვნის პირადი მოვალე), ისე კრედიტორს (იპოთეკარს). ამიტომაც მიიჩნევა სამოქალაქო კოდექსი სავალდებულოდ მათ შორის შეთანხმებას მოთხოვნის შეცვლის თაობაზე. პირადად მოვალემ, თუ მან მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად სხვისი ქონება გამოიყენა, არ შეიძლება თვითნებურად შეცვალოს მოთხოვნა. ამისთვის მესაკუთრის თანხმობაა აუცილებელი. ასევე აუცილებელია იპოთეკარის თანხმობა (განსაკუთრებით, თუ არსებული მოთხოვნა უნდა შეიცვალოს სხვა კრედიტორის მოთხოვნით).

მაგალითი:

შპს „მანსპინძელს“ ბანკისაგან აღებული ჰქონდა სესხი 100 000 ლარი,

რომელიც უზრუნველყოფილი იყო „ფორტუნას“ სამსართულიანი ადმინისტრაციული შენობით. იმის გამო, რომ „მასპინძელს“ გაუჩნდა უზრუნველყოფის სხვა საშუალება, მას აღარ სურს ამ სესხის უზრუნველყოფა „ფორტუნის“ ქონებით. იმავედროულად მას უნდა ახალი სესხის აღება სხვა ბანკში და ამ სესხის უზრუნველსაყოფად „ფორტუნის“ უძრავი ნივთის გამოყენება. ამ მიზნით მიმართა ბანკს, რომ ამ უკანასკნელმა უარი თქვას იპოთეკაზე.

ამ შემთხვევებშიც აუცილებელია მესაკუთრისა და იპოთეკარის (ბანკის) შეთანხმება. მესაკუთრის იმიტომ, რომ მისი უძრავი ნივთი სხვა მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად შეიძლება იყოს გამოყენებული; კრედიტორის (იპოთეკარის) იმიტომ, რომ მისი მოთხოვნა რჩება არსებული უზრუნველყოფის გარეშე.

§34. საერთო იპოთეკა

ხშირია შემთხვევები, როცა ერთი და იმავე მოთხოვნა რამდენიმე უძრავი ნივთით არის უზრუნველყოფილი. ეს კრედიტორს (იპოთეკარს) მოთხოვნის უზრუნველყოფის მეტ გარანტიას აძლევს.

საერთო იპოთეკის დროს არ არის სავალდებულო, რომ იპოთეკით დატვირთული ყველა უძრავი ნივთი მოთხოვნის პირადი მოვალის საკუთრება იყოს. შესაძლებელია, რომ ერთი ნივთი იყოს პირადი მოვალის საკუთრება, ხოლო მეორე — მესაკუთრის, რომელიც არ არის მოთხოვნის პირადი მოვალე.

მაგალითი:

ნიორაძემ ბანკში აიღო სესხი 20 000 ლარი. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა თავისი ოროთახიანი ბინა მდებარე თბილისში, ბარნოვის ქუჩაზე და ნიორაძის მეუღლის ქათამაძის 3 ათასი კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთი კოჯორში. მაშასადამე, ერთი ნივთი (ბინა) არის მოთხოვნის პირადი მოვალის საკუთრება, ხოლო მეორე (მიწის ნაკვეთი) — სხვა პირის საკუთრება.

მაგალითი:

გოგუაძემ ბანკისაგან აიღო სესხი 60 000 ლარი. სესხის უზრუნველსაყოფად მან იპოთეკით დატვირთა თბილისში ბარნოვის ქუჩაზე მდებარე სამოთახიანი ბინა და მცხეთაში არსებული ორსართულიანი სახლი.

მაშასადამე, ერთი და იგივე მოთხოვნა უზრუნველყოფილია რამდენიმე უძრავი ნივთით. ასეთ იპოთეკას სამოქალაქო კოდექსი საერთო იპოთეკას უწოდებს (მუხლი 287). თუ გოგუაძე დროზე ვერ დააბრუნებს აღებულ სესხს, ბანკი უფლებამოსილია როგორც ბინის, ისე მცხეთაში მდებარე სახლის რეალიზაციით დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა. ამ შემთხვევაში კრედიტორი არ არის შეზღუდული. მას შეუძლია თვითონ გადაწყვიტოს, თუ რომელი ნივთის რეალიზაციას მოითხოვს პირველ რიგში (287-ე მუხლის მე-2 წინადადება).

§35. მესაპსოთრის იპოთეკა (იპოთეკის აქცესორული ბუნება)

იპოთეკა აქცესორული უფლებაა. იგი შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ იმ მოთხოვნასთან ერთად, რომლის უზრუნველსაყოფადაც ის გამოიყენება. ამიტომ მოთხოვნის გაქარწყლება ან მისი სხვაგვარი შეწყვეტა ავტომატურად იწვევს იპოთეკის გაუქმებას.

„მოთხოვნა არ წარმოშობილა“

მაგალითი:

შპს „მასპინძელმა“ ბანკთან დადო სესხის ხელშეკრულება 10 000 ლარზე. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა თავისი მიწის ნაკვეთი. ოღონდ ბანკს სესხი უნდა გაეცა ნოემბრის თვეში. ნოემბერში ბანკმა არ მისცა სესხი „მასპინძელს“, თუმცა საჯარო რეესტრში იპოთეკა 10 000 ლარის უზრუნველსაყოფად უკვე იყო რეგისტრირებული. ეს ის შემთხვევაა, როცა მოთხოვნა არ წარმოშობილა. ამიტომ რეგისტრირებული იპოთეკა, ლოგიკურად დატვირთული უძრავი ქონების საკუთრებაში გადადის. ბუნებრივია, რომ ერთი და იგივე პირი ერთდროულად ვერ იქნება მოვალეც და კრედიტორიც. აქედან გამომდინარე იპოთეკაც ქარწყლდება.

„მოთხოვნა ქარწყლება“

მაგალითი:

შპს „მასპინძელმა“ ბანკს დაუბრუნა აღებული სესხი, რომელიც მიწის ნაკვეთზე იპოთეკით იყო უზრუნველყოფილი. იპოთეკის მიმართ აქაც იგივე შედეგი დგას, როგორც პირველი მაგალითის შემთხვევაში: მოთხოვნის გაქარწყლება იწვევს იპოთეკის გაქარწყლებას.

იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გაქარწყლება შეიძლება მრავალი საფუძველით მოხდეს: მოთხოვნის შესრულება, მოთხოვნის ბათილობა, მოთხოვნის შესრულების შეუძლებლობა და ა.შ.

„მოთხოვნა გადადის უძრავი ნივთის მესაკუთრეზე“

მაგალითი:

შპს „მასპინძლის“ მიერ ბანკისაგან აღებული 50 000 ლარი უზრუნველყოფილია შპს „იმედის“ მიწის ნაკვეთით. ბანკსა და შპს „იმედს“ (მესაკუთრეს) შორის დაიდო სესხის ხელშეკრულება, რომლითაც ბანკს „იმედისათვის“ უნდა მიეცა სესხი 50 000 ლარის ოდენობით. იმის გამო, რომ ბანკს რეალურად არ ჰქონდა შესაძლებლობა მიეცა „იმედისათვის“ სესხი, ამ უკანასკნელს დაუთმო „მასპინძლისაგან“ 50 000 ლარის მოთხოვნის უფლება, ე.ი. „იმედის“ უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა. ეს ის შემთხვევაა, როცა უძრავი ქონების მესაკუთრე თვითონ ზღდება იპოთეკარი, რასაც მესაკუთრის იპოთეკა ეწოდება. ცხადია, ამ შემთხვევაშიც იპოთეკა უქმდება.

ზემოაღნიშნულ შემთხვევებს ითვალისწინებს სამოქალაქო კოდექსის 288-ე მუხლი.

მესაკუთრის იპოთეკასთან გვაქვს საქმე მაშინაც, როცა იპოთეკარი ზღდება იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრე ისე, რომ მოთხოვნა ჯერ კიდევ ძალაშია.

მაგალითი:

კიკნაძემ ვალაძის მიერ სანაძისაგან აღებული სესხის უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დატვირთა თავისი ორსართულიანი სახლი, ვიდრე

ვალაძე სანაძეს ვალს დაუბრუნებდა, კიკნაძემ სახლი მიჰყიდა სანაძეს (იპოთეკარს). ცხადია, კრედიტორი (იპოთეკარი) თვითონვე გახდა იმ ნივთის მესაკუთრე, რომელსაც მის მიერ გაცემული ვალი უნდა უზრუნველყო. ასეთ შემთხვევაშიც იპოთეკა ქარწყლდება.

§36. იპოთეკის რეგისტრაცია

იპოთეკა უძრავ ნივთზე არსებული უმნიშვნელოვანესი სანივთო უფლებაა. განსხვავებით გირავნობისაგან, რომლისთვისაც რეგისტრაცია არაა სავალდებულო, იპოთეკისათვის საჯარო რეესტრში შეტანა აუცილებელი პირობაა: იპოთეკა წარმოიშობა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შედეგად (289-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადება).

საჯარო რეესტრში იპოთეკის რეგისტრაციისათვის აუცილებელია „უძრავი ნივთის მესაკუთრისა და იპოთეკარის მიერ სანოტარიო წესით დამოწმებული საბუთების წარდგენა“ (289-ე მუხლის პირველი ნაწილის მე-2 წინადადება). პრაქტიკაში ხშირია შემთხვევა, როცა გაურკვეველია, თუ რა საბუთები უნდა გააფორმონ უძრავი ნივთის მესაკუთრემ და იპოთეკარმა. კერძოდ, პრობლემატურია საკითხი იმის შესახებ, ცალკე ხელშეკრულება უნდა გაფორმდეს მათ შორის, თუ დაიშვება ე.წ. ძირითად სავალო ხელშეკრულებაში იპოთეკის შესახებ აღნიშვნა.

პრაქტიკაში გავრცელებულია ორივე ფორმა: გამოიყენება როგორც ცალკე ხელშეკრულება, ისე ძირითად სავალო დოკუმენტში კეთდება აღნიშვნა იპოთეკის შესახებ.

ნოტარიუსი ამოწმებს (და არა ადასტურებს) ამ საბუთებს. ამის შემდეგ უნდა მოხდეს მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

მიუხედავად იმისა, იპოთეკა ცალკე დოკუმენტად გაფორმდება, თუ ძირითად სავალო ხელშეკრულებაში აღინიშნება ამის შესახებ, კანონი განსაზღვრავს სავალდებულო რეკვიზიტებს, რომლებიც აუცილებლად უნდა იყოს საბუთებში აღნიშნული, კერძოდ,

- ა. იპოთეკით დასატვირთი უძრავი ნივთის მესაკუთრე;
 - ბ. იპოთეკარი, ე.ი. კრედიტორი, რომლის სასარგებლოდაც იტვირთება უძრავი ნივთი იპოთეკით;
 - გ. თუ მესაკუთრე არ არის ძირითადი მოთხოვნის პირადი მოვალე, მაშინ უნდა აღინიშნოს ეს მოვალეც, ე.ი. პირი, რომლის ვალის უზრუნველყოფაც ხდება. ამ პირს სამოქალაქო კოდექსი „სავარაუდო მოვალე მესამე პირს“ უწოდებს;
 - დ. უზრუნველყოფილი მოთხოვნის სიდიდე, ე.ი. მიეთითება მოვალის მიერ ნაკისრი ვალდებულების ღირებულება და არა თვით უძრავი ნივთის ღირებულება. გავრცელებული პრაქტიკის მიხედვით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა იპოთეკით დატვირთული ნივთის ღირებულების ერთ მესამედს შეადგენს;
 - ე. იპოთეკის საბუთში უნდა აღინიშნოს კრედიტორის სარგებლის შესახებ, რომელიც, როგორც წესი, გამოისახება პროცენტებში. დასაშვებია სარგებლის გამოსახვა მყარი თანხითაც;
 - ვ. იპოთეკის საბუთის აუცილებელი რეკვიზიტია მოთხოვნის შესრულების ვადის მითითება, რადგანაც ამ ვადის დადგომაზეა დამოკიდებული უძრავი ნივთის რეალიზაციის მოთხოვნის ვადის დადგომაც.
- იპოთეკა რეგისტრაციაში ტარდება საჯარო რეესტრის სპეციალურ ფურცელში.

§37. საგარანტიო იპოთეკა

საგარანტიო იპოთეკა ქართულ სამოქალაქო სამართალში გერმანული სამართლიდან გადმოვიდა. ამიტომ თან ყველა ის ნაკლი გადმოჰყვა, რაც მას გერმანულ სამართალში ახასიათებდა, თვით სახელწოდების ჩათვლით. გერმანელი იურისტები ხშირად აკრიტიკებენ მის დასახელებასაც: სიტყვა „საგარანტიო“ ზუსტად ვერ ასახავს იპოთეკის ამ ნაირსახეობის თავისებურებას, თუ გავითვალისწინებთ იმას, რომ იპოთეკა მთლიანად წარმოადგენს ვალდებულების შესრულების გარანტიას.

აღსანიშნავია ის გარემოებაც, რომ საგარანტიო იპოთეკა არც პრაქტიკაში ასრულებს დიდ როლს. ამიტომ მისი მნიშვნელობაც არც თუ ისე საგრძნობია. იმავდროულად, არ არის გამორიცხული, რომ იპოთეკის ამ ნაირსახეობამ ქართულ სამართალში შეიძინოს პრაქტიკული ღირებულება.

საგარანტიო იპოთეკა განმტკიცებულია სამოქალაქო კოდექსის 289-ე მუხლის მე-2 ნაწილში.

მაგალითი:

კობალაძემ ასესხა ივანიშვილს 20 000 ლარი, რომელიც უზრუნველყოფილი იყო იპოთეკით. ივანიშვილმა კობალაძეს დაუბრუნა ვალი ამ უკანასკნელის გარდაცვალებამდე ცოტა ხნით ადრე, მაგრამ რეესტრში იპოთეკის გაქარწყლების რეგისტრაცია ვერ მოასწრო. კობალაძის ერთდერთმა მეგობარმა — შვილმა, რომელმაც არ იცოდა ივანიშვილის მიერ ვალის გასტუმრების შესახებ და დაეყრდნო საჯარო რეესტრში ჩანაწერს, თავისი იპოთეკა (მოთხოვნის უფლება) დაუთმო ზაქარიამეს. ამ შემთხვევაში ზაქარიამე ვერ გახდება ვალის დაბრუნების მოთხოვნის მფლობელი, ვინაიდან სესხი დაბრუნებულია, მაგრამ იპოთეკაზე უფლება მას აქვს, რადგანაც მოქმედებს რეგისტრაციის საჯაროობისა და სისწორის პრეზუმფცია.

საგარანტიო იპოთეკის შემთხვევაში ზაქარიამე ვერც მოთხოვნას შეიძენს და ვერც იპოთეკას, რადგანაც კრედიტორის უფლება მხოლოდ მოთხოვნიდან განისაზღვრება და არა რეგისტრაციიდან.

რაში მდგომარეობს განსხვავება საგარანტიო და ჩვეულებრივ იპოთეკებს შორის?

1. ჩვეულებრივი იპოთეკა ფორმდება გრძელვადიანი (სულ ცოტა 10-20 წელი) მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად. ეს დრო აუცილებელია იმისათვის, რომ მოვალემ (მესაკუთრემ) შეძლოს ფინანსური მდგომარეობის გაუმჯობესება და აღებული სახსრების თავმოყრა სესხის დასაბრუნებლად.

საგარანტიო იპოთეკა, პირიქით, მიზნად ისახავს მოკლევადიანი სესხების უზრუნველყოფასა და მოვალის იძულებას, რომ მან დროულად დააბრუნოს სესხი.

2. საგარანტიო იპოთეკა არის მკაცრად აქცესორული და იგი შეიძლება წარმოიშვას მხოლოდ მის საფუძველად არსებული მოთხოვნის შედეგად. მიუხედავად იმისა, იპოთეკა სწორად არის რეგისტრირებული თუ არა, იპოთეკარი ყოველთვის მოიპოვებს მოთხოვნის დაკმაყოფილების უფლებას.

ჩვეულებრივი იპოთეკის დროს უპირატესობა ენიჭება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ იპოთეკას და მოთხოვნის შემძენის უფლებები სწორედ ამ რეესტრის მიხედვით განისაზღვრება.

3. ჩვეულებრივი იპოთეკის დროს მოთხოვნა არსებულად მიიჩნევა, მიუხედავად იმისა, ნამდვილია თუ არა ეს მოთხოვნა, თუკი იგი რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

საგარანტიო იპოთეკის დროს ამას მნიშვნელობა არა აქვს. მთავარია მოთხოვნა იყოს ნამდვილი. ფორმალურ მხარეს დიდი და გადამწყვეტი მნიშვნელობა არ ენიჭება. სამოქალაქო კოდექსი ამას ხაზგასმით ამბობს, როცა აღნიშნავს, რომ კრედიტორის უფლება განისაზღვრება „მხოლოდ მოთხოვნის შინაარსის შესაბამისად“ (289-ე მუხლის მე-2 ნაწილის პირველი წინადადება).

მაშასადამე, ჩვეულებრივი იპოთეკისაგან განსხვავებით, საგარანტიო იპოთეკის დროს წინა პლანზე წამოწეულია არა რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, არამედ მოთხოვნის არსებობა, მისი ნამდვილობა.

4. ჩვეულებრივი იპოთეკისაგან განსხვავებით, საჯარო რეესტრში ზუსტად უნდა აღინიშნოს, რომ მოცემული იპოთეკა არის საგარანტიო. წინააღმდეგ შემთხვევაში იპოთეკა არ მიიჩნევა საგარანტიო იპოთეკად (289-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მე-2 წინადადება).

სხვადასხვა მიზეზების გამო საგარანტიო იპოთეკა პრაქტიკაში იშვიათად გამოიყენება.

§38. დიდი (მაქსიმალური) თანხის იპოთეკები

მართალია, 289-ე მუხლის პირველი ნაწილი იმპერატიულად მოითხოვს, რომ იპოთეკის რეგისტრაციის დროს ზუსტად უნდა

აღინიშნოს „უზრუნველყოფილი მოთხოვნის სიდიდე“. მაგრამ არის შემთხვევები, როცა ზუსტად ვერ ხერხდება იმ თანხის განსაზღვრა, რომლის ოდენობითაც იპოთეკით დატვირთულმა უძრავმა ქონებამ უნდა აგოს პასუხი. ამ დროს, როგორც წესი, რეესტრში შეიტანება მაქსიმალური თანხა, რომლის ოდენობამდეც უნდა აგოს პასუხი იპოთეკით დატვირთულმა ქონებამ. ასეთ შესაძლებლობას 289-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მე-3 წინადადება ითვალისწინებს და მას „დიდი თანხის იპოთეკას უწოდებს“. უფრო ზუსტი იქნებოდა სახელწოდება „მაქსიმალური თანხის იპოთეკა“, ვინაიდან ამ დროს რეგისტრაცია ხდება მაქსიმალური თანხით, რომლის ოდენობამდეც უნდა აგოს პასუხი იპოთეკით დატვირთულმა ნივთმა.

თუმცა სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს „დიდი თანხის იპოთეკის“ გამოყენების შესაძლებლობას, მაგრამ იგი აუცილებლად უნდა არსებობდეს მხოლოდ საგარანტიო იპოთეკის ფორმით.

საეჭვოა, რომ ჩვენს ცხოვრებაში მას დიდი გამოყენება ჰქონდეს.

§39. უპირავი ნივთის დატვირთვა იპოთეკით რამდენჯერმე

იმის გამო, რომ იპოთეკა სანივთო უფლებაა და უფლებრივი დატვირთვის ხასიათი და ბუნება გამომდინარეობს საჯარო რეესტრიდან, სამოქალაქო კოდექსი უშვებს იპოთეკით ერთი და იგივე ნივთის რამდენიმეჯერ დატვირთვის შესაძლებლობას.

მაგალითი:

შპს „მასპინძელმა“ აიღო ბანკისაგან სესხი 20 000 ლარი და სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა თავისი მიწის ნაკვეთი. რამდენიმე თვის შემდეგ „მასპინძელმა“ სხვა ბანკისაგან აიღო 30 000 ლარი სესხი, რომლის უზრუნველსაყოფად კვლავ თავისი მიწის ნაკვეთი გამოიყენა და ამ მიზნით იგი ხელშეორედ დატვირთა იპოთეკით.

კანონი ასეთ შესაძლებლობას ითვალისწინებს. მთავარია, რომ

კრედიტორი იყოს თანახმა ვალდებულების უზრუნველსაყოფად მიიღოს უკვე დაგირავებული ქონება. ამ დროს არა აქვს გადამწყვეტი მნიშვნელობა იმას, საკმარისია თუ არა იპოთეკით დატვირთული ქონება ორივე მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად.

პრაქტიკული პრობლემა შეიძლება წარმოიშვას კრედიტორის დაკმაყოფილების რიგითობის განსაზღვრისას.

მივუბრუნდეთ ჩვენს მაგალითს:

„მასპინძლის“ მიერ მეორედ აღებული სესხის დაკმაყოფილების ვადა უფრო ადრე დადგა, ვიდრე პირველად აღებული. რომელი უნდა დაკმაყოფილდეს?

ამ კითხვაზე პასუხს იძლევა 290-ე მუხლის პირველი ნაწილის მე-2 წინადადება. მოთხოვნის დაკმაყოფილების რიგითობას კანონი უკავშირებს არა მოთხოვნის შესრულების ვადის დადგომას, არამედ იპოთეკის დადგენის დროს. ე.ი. პირველ რიგში უნდა დაკმაყოფილდეს ის მოთხოვნა, რომელიც უფრო ადრე იქნა იპოთეკით უზრუნველყოფილი.

§40. იმ მესაკუთრის უფლება, რომელიც არ არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე

მაგალითი:

შპს „ალიონმა“ ბანკისგან აიღო სესხი 10 000 ლარის ოდენობით. სესხის უზრუნველსაყოფად შპს „ნიაჟმა“ იპოთეკით დატვირთა თავისი სამსართულიანი სახლი. (ეს ის შემთხვევაა, როცა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრე არ არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის (სესხის) პირადი მოვალე). ბანკსა და „ალიონს“ შორის დადებული სესხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იყო, რომ „ალიონი“ უსასყიდლოდ გაუშვებდა ბანკის რეკლამებს ტელეევიზიით, რათა ეს ჩათვლილიყო სესხის ანგარიშში და „ალიონს“ ჰქონოდა შესაძლებლობა გაეჭეოთ თავისი სესხი. როცა სესხის დაბრუნების ვადა დადგა, ბანკმა მოინდომა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაცია და თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება. მესაკუთრემ უარი განაცხადა და მოითხოვა „ალიონსა“ და ბანკს შორის ფულადი ვალდებულებების გაჭეოთა.

მიუხედავად იმისა, რომ მესაკუთრე თვითონ არ არის უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე, მას შეუძლია გამოიყენოს ყველა ის შესაგებელი იპოთეკარის წინააღმდეგ, რომლის უფლებაც თვითონ მოვალეს აქვს. მისი ეს უფლება განმტკიცებულია 291-ე მუხლის პირველ ნაწილში.

მაგალითი: (მუხლი 291 მე-2 ნაწილი)

ბაზლადემ აიღო სესხი 20 000 ლარი იმ ბანკიდან, რომელშიც თვითონ მუშაობს. სესხის უზრუნველსაყოფად მან იპოთეკით დატვირთა თავისი ოთხთაბიანი ბინა. სესხის დაბრუნების ვადად განისაზღვრა ბაზლადის მიერ ბანკში სამსახურისათვის თავის დანებება, ე.ი. შრომითი ურთიერთობის მოშლა – შრომის ხელშეკრულების შეწყვეტა. შრომითი ურთიერთობის მოშლა მხოლოდ მაშინ ჩაითვლება მოთხოვნის შესრულების ვადის დადგომად, ე.ი. ნამდვილად, თუ მესაკუთრე (ბაზლადე) ამის შესახებ განუცხადებს კრედიტორს, ან კრედიტორი (ბანკი) დააყენებს საკითხს ბაზლადესთან შრომის ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ.

§41. მესაკუთრის უფლება კრედიტორის დაკმაყოფილებისას

მაგალითი:

შპს „მასპინძელმა“ ბანკს ვერ დაუბრუნა სესხად აღებული 15 000 ლარი, რის გამოც საფრთხე შეექმნა მესაკუთრის – შპს „ოაზისის“ უძრავ ქონებას, რომელიც დატვირთული იყო იპოთეკით.

არის თუ არა ამ შემთხვევაში იპოთეკარის (კრედიტორის) დაკმაყოფილების ერთდეროთი საშუალება მესაკუთრის ქონების რეალიზაცია? 292-ე მუხლის პირველი ნაწილი მესაკუთრეს უფლებას აძლევს დააკმაყოფილოს კრედიტორი და ამით „გადაარჩინოს“ თავისი ქონება აუქციონზე რეალიზაციისაგან.

ამ უფლებამოსილებას კანონი ორი პირობის არსებობას უკავშირებს:

ა) როცა დადგა მოთხოვნის შესრულების ვადა (ზემოთ განხილული მაგალითი)

ბ) როცა „პირადი მოვალე უფლებამოსილია შეასრულოს შე-
საბამისი მოქმედება“. იმის საილუსტრაციოდ, თუ რა იგულისხმე-
ბა ამ უკანასკნელში, სასურველია მაგალითის მოშველიება:

მაგალითი:

თუ მოვალის მიერ აღებული სესხი პროცენტია, მოვალეს ვალის
დაბრუნება შეუძლია მხოლოდ ხელშეკრულებაში აღნიშნული ვალის დადგო-
მისას. მანამდე მოვალეს არა აქვს უფლება დააბრუნოს ვალი. ამ მომენტის
დადგომისთანავე მესაკუთრესაც წარმოეშობა უფლებამოსილება, დააკმაყ-
ოფილოს იპოთეკარი (კრედიტორი).

იმ შემთხვევაში, როცა შპს „ოაზისი“ დააკმაყოფილებს კრედიტორს და
ამ გზით გადაარჩენს საკუთარ ქონებას, მოთხოვნა გადადის მასზე და უკვე
მას შეუძლია „მასპინძლისაგან“ მოითხოვოს ვალის დაბრუნება (292-ე
მუხლის მე-2 ნაწილი)

მესაკუთრის მიერ კრედიტორის დაკმაყოფილება და მესაკუთრეზე
მოთხოვნის გადასვლა ბუნებრივად მოითხოვს სათანადო ცვლილე-
ბას საჯარო რეესტრში. ამას კი სჭირდება სპეციალური საბუთე-
ბი. 292-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მისეღვით, „კრედიტორის დაკ-
მაყოფილების დროს მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს ის საბუთები,
რომლებიც აუცილებელია საჯარო რეესტრში სათანადო ჩანაწერ-
ის გასაკეთებლად ან იპოთეკის შესაწყვეტად“.

§42. იპოთეკის გაპროცეზება უძრავი ნივთის ნაწილზე

იპოთეკით უძრავი ნივთის დატვირთვის დროს ბუნებრივად
წარმოიშობა კითხვა: მოთხოვნის შეუსრულებლობის შემთხვევაში
რა მოცულობით აგებს პასუხს უძრავი ნივთი კრედიტორის წინაშე?
ამ კითხვაზე პასუხის გასაცემად აუცილებელია გავიხსენოთ უძრავი
ნივთისა და ნივთის არსებითი შემაღგენელი ნაწილის ცნებები.
იმის გაძო, რომ ნივთის არსებითი, შემაღგენელი ნაწილი ძირლი-
ანად იზიარებს მთავარი ნივთის სამართლებრივ ბედს, მოთხოვნის

შესრულების ვადის დადგომისას აუქციონზე გაიტანება ან სხვაგვარი გზით მოხდება რეალიზაცია როგორც მთავარი ნივთის (მაგალითად, მიწის ნაკვეთი), ისე მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილის (ამ მიწის ნაკვეთზე მდებარე სახლის). აქედან გამომდინარე, არასწორია აზრი, თითქოს იმ შემთხვევაში, როცა მხოლოდ საცხოვრებელი სახლი ან მხოლოდ მიწის ნაკვეთია იპოთეკით დატვირთული, შესაძლებელი იყოს მათი ცალ-ცალკე რეალიზაცია.

მაშასადამე, 149-ე და 150-ე მუხლების მიხედვით, მოთხოვნის დაკმაყოფილების დროს რეალიზაცია ხდება როგორც მთავარი ნივთის, ისე მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილის.

სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის იპოთეკით დატვირთვის დროს, იპოთეკის ფარგლები ფართოვდება და იგი მოიცავს არა მხოლოდ მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილებს, არამედ საკუთვნებელსაც. ეს აიხსნება იმით, რომ საკუთვნებელი მთავარ ნივთთან დაკავშირებულია „საერთო სამეურნეო დანიშნულებით“, ემსახურება მთავარ ნივთს (მუხლი 151). ამიტომ იმ მიზნით, რომ შეინარჩუნოს მიწის ნაკვეთის სამეურნეო სარგებლიანობა, იპოთეკარი დაიტერესებულია რეალიზაცია გაუკეთოს მიწის ნაკვეთს ამ საკუთვნებელთან ერთად.

მაგალითი:

თუ იპოთეკით დატვირთულია ჩაის პლანტაცია, რომლის ნორმალური ექსპლოატაციისათვის მიწის მესაკუთრეს აქვს ჩაის საკრეფი ორი მანქანა, ნაკვეთის რეალიზაციის დროს იპოთეკარს შეუძლია მოითხოვოს აუქციონზე მიწის ნაკვეთის გატანა ჩაის საკრეფ მანქანებთან ერთად.

არის შემთხვევები, როცა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი მესაკუთრეს ან გაქირავებული აქვს ან იჯარით გაცემული. ეს უძრავი ნივთისათვის შემოსავალს წარმოადგენს. ამიტომ რეალიზაციის დროს უძრავი ნივთი გაიყიდება ქირავნობის და საიჯარო ურთიერთობებთან ერთად, რაც ნივთის ღირებულებას უფრო ზრდის.

ამრიგად, უძრავი ნივთის რეალიზაციის შემთხვევაში იპოთეკარს

შეუძლია მოითხოვოს რეალიზაცია როგორც უძრავი ნივთის, ისე მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილის, საკუთვნებელის, ნაყოფის, ქირავნობის ან საიჯარო ურთიერთობების, ე.ი. საიპოთეკო პასუხისმგებლობლის ფარგლები მეტად ფართოა.

სამოქალაქო კოდექსი არ შემოიფარგლება მხოლოდ ჩვეულებრივი სამეურნეო საქმიანობის შედეგად მიღებული ნაყოფის რეალიზაციის უფლებით. უფრო მეტიც, 293-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით იპოთეკა ვრცელდება უძრავი ნივთის იმ ნაყოფზედაც, რომელიც არ არის ნორმალური სამეურნეო საქმიანობის შედეგად მოპოვებული. ასეთად შეიძლება მივიჩნიოთ, მაგალითად, საგზაო სერვიტუტის შედეგად მიღებული შემოსავალი.

გირავნობისაგან განსხვავებით იპოთეკის დროს დატვირთული ნივთი მესაკუთრის მფლობელობაში რჩება. მესაკუთრე ჩვეულებრივად აგრძელებს ამ ნივთის გამოყენებას, ცხოვრობს მასში, აქირავებს ან ამუშავებს და იღებს მოსავალს.

ის, რომ იპოთეკარს უფლება აქვს მოითხოვოს ნაყოფის, საკუთვნებელის და ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილის რეალიზება, სულაც არ ნიშნავს, რომ მას ნებისმიერ დროს შეუძლია ამის გაკეთება. პირიქით, მესაკუთრეა უფლებამოსილი ნებისმიერ დროს განკარგოს ნაყოფიც, მოსავალიც, იჯარიდან თუ ქირავნობიდან მიღებული შემოსავალი და ა.შ. იპოთეკის დაუკარგავად. უფრო მეტიც, 294-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, „შეთანხმება, რომლითაც მესაკუთრე კრედიტორის წინაშე იღებს ვალდებულებას არ გაასხვისოს, არ ისარგებლოს, ან სხვანაირად არ დატვირთოს უძრავი ნივთი, ბათილია“.

მაშასადამე, იპოთეკარის უფლებები უძრავ ნივთზე უფრო პოტენციური უფლებებია, ვიდრე კონკრეტული. კონკრეტულ ხასიათს ისინი მიიღებენ მას შემდეგ, როცა დადგება მოთხოვნის შესრულების ვადა და იპოთეკით დატვირთული ნივთის რეალიზაციის აუცილებლობა.

როცა დადგება იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციის საკითხი, უნდა დაზუსტდეს, თუ რისი რეალიზაცია

სურს იპოთეკარს მთავარ ნივთთან ერთად ან რისი რეალიზაცია არის შესაძლებელი. მაგალითად, თუ მიწის მესაკუთრემ უკვე აიღო მიმდინარე წლის მოსავალი და იგი გაასხვისა, ცხადია, რეალიზაციის მოთხოვნა მოსავალზე ვეღარ გავრცელდება (293-ე მუხლის პირველი ნაწილი). პრობლემები წარმოიშობა იმ დროს, როცა მოსავალი უკვე აღებულია, მყიდველთან ხელშეკრულება დადებულია, მაგრამ მოსავალი ჯერ არ არის გადაცემული მყიდველისათვის და ამ დროს უწევს აღსრულება, უძრავი ნივთის რეალიზაცია.

იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხებიდან იფარება როგორც ძირითადი მოთხოვნა, ისე მოთხოვნის პროცენტებიც და სასამართლო ხარჯებიც (293-ე მუხლის მე-2 ნაწილი). ამიტომ იმ საკითხის გადაწყვეტის დროს, ნაკვეთი მოსავალთან და საკუთვნებელთან ერთად უნდა იქნეს გატანილი სარეალიზაციოდ თუ არა, მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული ის გარემოება, აუცილებელია თუ არა რეალიზაცია ამ ნაწილებთან ერთად.

§43. იპოთეკით დატვირთული ნივთის მოვლის მოვალეობა

როდესაც მოვალე იღებს სესხს და ამ სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით ტვირთავს თავის სახლს ან სხვა უძრავ ნივთს, ის არ ფიქრობს, რომ ვალს ვერ დააბრუნებს და სახლის გაყიდვა მოუწევს. იპოთეკა ემყარება იმის ვარაუდს, რომ საკრედიტო ურთიერთობების დამთავრების შემდეგ მესაკუთრეს იპოთეკით დაუტვირთავი ქონება დარჩება. ამ მიზანს ემსახურება ის, რომ მთელი იპოთეკის მანძილზე უძრავი ნივთის მესაკუთრე სრულად სარგებლობს მესაკუთრის უფლებებით, უძრავი ნივთი მასთან რჩება და შეზღუდვები დაიშვება მხოლოდ კანონით ზუსტად განსაზღვრულ შემთხვევებში.

მიუხედავად იმისა, რომ ნივთი მესაკუთრის საკუთრებაში რჩება და ემსახურება მის ინტერესებს, კანონი მაინც აკისრებს მე-

საკუთრეს იპოთეკით დატვირთული ნივთის მოვლის მოვალეობას. ეს არ არის შემთხვევითი, თუ გავითვალისწინებთ იმას, რომ იპოთეკარს გაცემული სესხის გარანტად სწორედ ნივთის თვისებები, მისი რეალური ღირებულება მიაჩნია და ამ იმედით გასცემს სესხს.

არის შემთხვევები, როცა იპოთეკით დატვირთულ უძრავ ნივთს ვითარების გაუარესების გამო შეიძლება საფრთხე შეექმნას და ამით რისკის წინაშე აღმოჩნდეს იპოთეკის ბედი. იპოთეკარი უფლებამოსილია მესაკუთრეს განუსაზღვროს შესაბამისი ვადა ამ ვითარების და საფრთხის თავიდან ასაცილებლად (294-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

მაგალითი:

შპს „მასპინძელმა“ ბანკში აღებული სესხის 25 000 ლარის უზრუნველსაყოფად ბანკის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთა თავისი სასტუმროს სამსართულიანი შენობა, რომელიც ჯერ არ იყო ექსპლუატაციაში. წყალმომარაგების მიწისქვეშა კომუნიკაციების დაზიანების შედეგად შენობის ფუნდამენტს შეექმნა დარღვევის საფრთხე, რასაც მთლიანობაში შენობის დანგრევა შეეძლო გამოეწვია. ბანკმა მოსალოდნელი საფრთხის შესახებ გააფრთხილა „მასპინძელი“ და განუსაზღვრა ვადა 2 თვე. თუ ამ ვადაში არ იქნებოდა აუცილებელი ზომები მიღებული, ბანკი იძულებული გახდებოდა მიემართა სასამართლოსათვის სამართავად იპოთეკარისათვის შენობის გადაცემის თაობაზე.

იპოთეკით დატვირთული შენობის სამართავად იპოთეკარისათვის გადაცემის შესაძლებლობას ითვალისწინებს 294-ე მუხლის მე-3 ნაწილი: „თუ ირკვევა, რომ მესაკუთრე ვერ ასრულებს თავის მოვალეობებს, კრედიტორს უფლება აქვს მოითხოვოს მისთვის ნივთის გადაცემა სამართავად“.

თუ რაში შეიძლება გამოიხატოს მესაკუთრის მიერ თავისი მოვალეობების შეუსრულებლობა, კონკრეტული ფაქტის შეფასების საკითხია. მაგალითად, თუ იპოთეკით არის დატვირთული სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი, მოვალეობის შეუსრულებ-

ბლობად ჩაითვლება მესაკუთრის მიერ აუცილებელი აგროკულტურული ღონისძიებების გაუტარებლობა, მიწის დაუმუშავებლობა, რითაც ნიადაგის ვარგისიანობა შეიძლება შემცირდეს, ეროზიის საწინააღმდეგო ზომების იგნორირება და ა.შ.

ასრულებს თუ არა მესაკუთრე თავის მოვალეობას, ესეც კონკრეტული ფაქტის შეფასების საკითხია და ამას აკეთებს სასამართლო. სასამართლომ უნდა მიიღოს გადაწყვეტილება ასრულებს თუ არა მესაკუთრე მასზე დაკისრებულ მოვალეობას, რეალურად ექმნება თუ არა ამით საფრთხე იპოთეკას და აუცილებელია თუ არა სამართავად ნივთის გადაცემა იპოთეკარისათვის.

საინტერესოა ურთიერთობა, როცა საფრთხე ემუქრება დაზღვეულ უძრავ ნივთს. აქ პირველ რიგში, იგულისხმება ისეთი საფრთხე, ვითარების ისეთი გაუარესება, რომელიც სადაზღვევო თანხის მიღების უფლებას იძლევა.

მაგალითი:

შპს „მასპინძლის“ იპოთეკით დატვირთული შენობა ხანძრის შედეგად სანახევროდ დაიწვა. შენობა დაზღვეული იყო და მის მესაკუთრეს მზღვეველისაგან (სადაზღვევო ორგანიზაცია) შეუძლია მოითხოვოს სადაზღვევო თანხის მიღება. 294-ე მუხლის მე-2 ნაწილი აქ ერთ შეზღუდვას ითვალისწინებს: მზღვეველს მხოლოდ მაშინ შეუძლია სადაზღვევო თანხის გადახდა, „როცა ზიანის მიყენების ფაქტის შესახებ კრედიტორს უკვე ეცნობა“.

თუ კრედიტორს (იპოთეკარს) აქვს საკმარ საფუძველი იმის ვარაუდისათვის, რომ მესაკუთრე სადაზღვევო თანხას არ გამოიყენებს ნივთის აღსადგენად, მას შეუძლია წინ აღუდგეს მზღვეველის მიერ მესაკუთრისათვის თანხის გადახდას. იპოთეკარს უფლება აქვს ეს თანხა თვითონ გამოიყენოს უშუალოდ ნივთის აღსადგენად ან მოითხოვოს მისი გამოყენება მოთხოვნის დასაფარად.

მიუხედავად იმისა, რომ მესაკუთრეს საკუთარი ნივთის მოვლის მოვალეობა აკისრია, იგი მაინც მესაკუთრედ რჩება და მას ჩვეულებრივი მესაკუთრის ყველა უფლება აქვს. კანონი აქ მესაკუთრის უფლებებს განსაკუთრებით იცავს და ყველა შეთანხმებას,

რომლითაც მესაკუთრე კრედიტორის წინაშე იღებს ვალდებულებას არ გაასხვისოს, არ ისარგებლოს ან სხვანაირად არ დატვირთოს უძრავი ნივთი, ბათილად მიიჩნევს (294-ე მუხლის მე-4 ნაწილის პირველი წინადადება). ეს იმას ნიშნავს, რომ მიუხედავად იპოთეკით დატვირთვისა, მესაკუთრეს ჩვეულებრივ შეუძლია განკარგოს უძრავი ნივთი, კვლავ დატვირთოს იგი იპოთეკით, გაცვალოს და ა.შ. ეს გარემოება იმით არის განპირობებული, რომ იპოთეკა არის სანივთო უზრუნველყოფის საშუალება და მნიშვნელობა არა აქვს, თუ ვინ არის მესაკუთრე: მთავარია, რომ ნივთი იყოს უფლებრივად დატვირთული. აქედან გამომდინარე, ამიტომაც მიიჩნევს შეუძლებლად კანონი, რომ მესაკუთრეს თავისი ქონების გასასხვისებლად სჭირდებოდეს იპოთეკარის (კრედიტორის) თანხმობა (294-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მე-2 წინადადება).

§44. იპოთეკისა და მის საშუაშვლად არსებული მოთხოვნის გადასვლა სხვა პირზე

იპოთეკა აქცესორული უფლებაა. იგი არ შეიძლება ძირითადი მოთხოვნის გარეშე არსებობდეს. იპოთეკის ეს ფუნქციონირება ცხოვრებაში დიდ პრაქტიკულ როლს თამაშობს. ამიტომაც არის აუცილებელი მასზე ყურადღების გამახვილება.

მაგალითი:

შპს „თოლიამ“ ბანკისაგან აღებული სესხის – 20 000 ლარის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა მიწის ნაკვეთი მასზე მდგარ ნაგებობასთან ერთად. შესაბამისად, საჯარო რეესტრში მოთხოვნის მფლობელად და იპოთეკარად რეგისტრირებულ იქნა ბანკი. ბანკმა თავისი მოთხოვნა დაუთმო სს მშენებელს, მაგრამ საჯარო რეესტრში ჩანაწერი იპოთეკარის შესახებ არ შეცვლილა.

295-ე მუხლის ანალიზის საფუძველზე ამ მაგალითიდან რამდენიმე მნიშვნელოვანი დასკვნის გაკეთება შეიძლება:

ა. იპოთეკა და მის საფუძველად არსებული მოთხოვნა შეიძლება მხოლოდ ერთდროულად და ერთობლივად იქნეს სხვა პირისათვის გადაცემული. მაშასადამე, ბანკს თავისი მოთხოვნა შეეძლო მხოლოდ იპოთეკასთან ერთად გადაეცა „მშენებლისთვის“ ერთდროულად, ერთად და არა ცალ-ცალკე და სხვადასხვა დროს.

ბ. მოთხოვნის გადაცემასთან ერთად ახალ კრედიტორზე გადადის იპოთეკაც. მიუხედავად იმისა, იქნებოდა თუ არა ცალკე შეთანხმება იპოთეკის გადაცემის შესახებ ბანკსა და „მშენებელს“ შორის, მოთხოვნის გადაცემით ავტომატურად გადადის იპოთეკაც „მშენებელზე“. დაუშვებელია მოთხოვნა იყოს „მშენებლის“ სახელზე, ხოლო იპოთეკა — ბანკის სახელზე.

კანონი განსაზღვრავს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დათმობის სპეციალურ წესს: „მოთხოვნის გადაცემა მხოლოდ მაშინ ჩაითვლება ნამდვილად, როცა სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი იპოთეკის დადგენის შესახებ, გადაეცემა ახალ კრედიტორს და საჯარო რეესტრში იგი რეგისტრირებული იქნება როგორც ახალი კრედიტორი“ (295-ე მუხლის მე-3 წინადადება).

მაშასადამე, იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გადაცემისთვის აუცილებელი ყოფილა:

1. სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი იპოთეკის დადგენის შესახებ გადაეცეს ახალ კრედიტორს, ე.ი. ბანკმა ეს საბუთები უნდა გადასცეს „მშენებელს“;

2. „მშენებელი,, საჯარო რეესტრში უნდა იქნეს რეგისტრირებული ახალ კრედიტორად, იპოთეკარად.

§45. მოვალის ვალდებულება ახალი კრედიტორის წინაშე

ახალ კრედიტორზე მოთხოვნის გადასვლით იპოთეკის ურთიერთობა არ იცვლება. იცვლება მხოლოდ ამ ურთიერთობის სუბიექტი — კრედიტორი (იპოთეკარი). როგორც წესი, კრედიტორის

(იპოთეკარის) შეცვლა ცნობილი ხდება მოვალისათვის. ამის ერთ-ერთ საშუალებას საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაც წარმოადგენს. მაგრამ არის შემთხვევები, როცა მოვალემ არ იცის კრედიტორის (იპოთეკარის) შეცვლის შესახებ. ამას შედეგად შეიძლება მოჰყვეს, რომ მოვალემ ძველ კრედიტორს (იპოთეკარს) დაუბრუნოს ვალი, ე.ი. შეასრულოს ვალდებულება ძველი კრედიტორის სასარგებლოდ. სამოქალაქო კოდექსის მე-200 მუხლის მიხედვით: „ვიდრე მოვალეს ეცნობებოდეს მოთხოვნის დათმობის შესახებ, მას უფლება აქვს შეასრულოს ვალდებულება მოთხოვნის თავდაპირველი მფლობელის წინაშე“. ამ ურთიერთობას სამოქალაქო კოდექსი განსხვავებულად აწესრიგებს იპოთეკის დროს. 296-ე მუხლის თანახმად, თუ მოვალე ძველ კრედიტორს უხდის, ეს გადახდა მას არ ათავისუფლებს ახალი კრედიტორის წინაშე ვალდებულებისაგან.

მაგალითი:

ბანკმა თავისი მოთხოვნა შპს „ნიავისაგან“ 10 000 ლარის სესხის თაობაზე, რომელიც უზრუნველყოფილი იყო იპოთეკით მიწის ნაკვეთზე, დაუთმო „სახალხო ბანკს“. დათმობის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში გატარდა დადგენილი წესით: მოთხოვნის მფლობელად – ახალ კრედიტორად და იპოთეკარად დარეგისტრირდა „სახალხო ბანკი“. „ნიავემ“ ამის შესახებ დროზე ვერ გაიგო და ვალი 10 000 ლარი გადარიცხა ძველი კრედიტორის - ბანკის ანგარიშზე. როცა სესხის დაბრუნების ვადა დადგა, „სახალხო ბანკმა“ მოვალეს - „ნიავეს“ მოსთხოვა ვალის დაბრუნება. 296-ე მუხლის მიხედვით „ნიავე“ ვალდებულია გადაუხადოს ახალ კრედიტორს.

ბუნებრივად იბადება კითხვა: რა ბედი ეწევა ძველი კრედიტორისათვის გადახდილ თანხას? ხომ არ კარგავს მოვალე ამ თანხის უკან დაბრუნების უფლებას? მოვალეს, რომელმაც არასწორად გადაუხადა ვითომ-კრედიტორს, უფლება აქვს 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე მოითხოვოს არასწორად გადახდილი თანხის უკან დაბრუნება.

**§46. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის
პრეზუმფცია ახალ კრედიტორზე იპოთეკისა და
მოთხოვნის გადასვლისას**

მოთხოვნა და იპოთეკა ერთმანეთთან მჭიდროდ დაკავშირებულ არამატერიალურ ქონებრივ ფასეულობას წარმოადგენენ. ამიტომ მათი გასხვისების მიმართ გამოიყენება ზოგადი წესი, რომელიც მოთხოვნის დათმობას აწესრიგებს. კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 198-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მოთხოვნა ახალ პირზე გადადის ისეთსავე მდგომარეობაში, როგორშიც ის ძველი მფლობელის ხელში იყო; 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, „მოთხოვნის დათმობით ახალ მფლობელზე გადადის მისი უზრუნველყოფის საშუალებებიცა და მოთხოვნასთან დაკავშირებული სხვა უფლებებიც“. იგივე წესს განამტკიცებს 297-ე მუხლის პირველი წინადადებაც: „იპოთეკა და მოთხოვნა ისევე გადადის ახალ კრედიტორზე, როგორც იყო ძველი კრედიტორის ხელში“.

ვინაიდან იპოთეკის დროს გადამწყვეტი მნიშვნელობა რეგისტრაციას ენიჭება, მოთხოვნისა და იპოთეკის შინაარსი სწორედ საჭირო რეესტრიდან უნდა იქნეს დადგენილი. ახალი კრედიტორი, რომელიც სხვა მოთხოვნის მფლობელი ხდება, თავისი უფლებების განსაზღვრისას ეყრდნობა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს. პრაქტიკულად ეს იმას ნიშნავს, რომ თუ მოვალემ ძველი იპოთეკარის სასარგებლოდ შეასრულა ვალდებულება ან მისი ნაწილი და ეს არ არის რეესტრში რეგისტრირებული, ეს შესრულება მას არ შეუძლია გამოიყენოს ახალი კრედიტორის წინააღმდეგ.

მაგალითი:

შპს „თოლიას“ ბანკისაგან აღებული ჰქონდა სესხი 10 000 ლარი, რაც უზრუნველყოფილი იყო მიწის ნაკვეთის იპოთეკით. ბანკმა თავისი მოთხოვნა იპოთეკასთან ერთად დაუთმო სამშენებლო ფირმა „კონსტრუქტორს“, რომელიც თავის მხრივ ბანკის კრედიტორს წარმოადგენდა. მოთხოვნის

დათმობის მომენტისათვის „თოლიას“ ბანკისათვის უკვე დაბრუნებული ჰქონდა 6 000 ლარი, რის შესახებ ჩანაწერი რეესტრში არ იყო გაკეთებული. მოთხოვნის გაცემის შემდეგ „კონსტრუქტორმა“ „თოლიასაგან“ მოითხოვა 10 000 ლარის დაბრუნება და მიუთითა იმაზე, რომ რეესტრში ეს თანხა იყო დაფიქსირებული.

რეესტრის სისწორისა და უტყუარობის პრეზუმფციიდან გამომდინარე, „თოლიას“ არ შეუძლია უარი თქვას მოთხოვნის სრულად შესრულებაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა „ახალმა კრედიტორმა“ იცოდა რეესტრის უსწორო ჩანაწერის შესახებ“ (297-ე მუხლის მე-4 წინადადება).

§47. მესამე პირთა უფლებები

როგორც წესი, იპოთეკის რეალიზაციით იმ მესაკუთრის უფლებებისა და ინტერესების ხელყოფა ხდება, რომლის ქონებაც არის იპოთეკით დატვირთული. მაგრამ არის შემთხვევები, როცა იპოთეკის რეალიზაციამ (უძრავი ნივთის გაყიდვამ) შეიძლება უარყოფითი გავლენა მესამე პირზეც იქონიოს, მისი მდგომარეობა გააუარესოს. ამიტომ კანონი ამ მესამე პირს შესაძლებლობას აძლევს დაიცვას საკუთარი უფლებები. თვალსაჩინო რომ გახდეს, თუ რაზეა საუბარი, სასურველია მაგალითის მოშველიება.

მაგალითი:

ჭუმბურიძემ ბანკში აღებული სესხის უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დატვირთა თავისი სამოთხიანი ბინა, რომელშიც თავის ოჯახთან ერთად ცხოვრობდა დამქირავებელი ნოზაძე. ჭუმბურიძემ ვერ შეძლო ბანკისათვის ვალის დაბრუნება. ამიტომ ბანკმა მოითხოვა ბინის გაყიდვა აუქციონზე. ბინის რეალიზაციით საფრთხე დაემუქრა ნოზაძეს, რომელსაც ბანკმა უკვე გაუგზავნა შეტყობინება ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების შესაძლო მოშლის შესახებ. ნოზაძემ იმის შიშით, რომ ბინიდან არ გამოესახლებინათ და ოჯახი ქუჩაში არ დარჩენილიყო, გადაწყვიტა ჭუმბურიძის ვალი მას გადაეხადა ბანკისათვის. |

298-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მას ამის უფლება აქვს. კერძოდ, „ყოველი მესამე პირი, რომლის მდგომარეობაც იპოთეკის რეალიზაციის შედეგად გაუარესდა, უფლებამოსილია თვითონ დაფაროს მოთხოვნა“.

მესამე პირის მიერ კრედიტორის (იპოთეკარის) დაკმაყოფილება იწვევს იპოთეკარის (კრედიტორის) შეცვლას. იპოთეკარის ადგილს იკავებს მესამე პირი. ჩვენს მაგალითში ბანკის ადგილს დაიკავენ ნოზაძე და ეს უკანასკნელი ხდება კრედიტორი და იპოთეკარი ჭუმბურიძის მიმართ.

თუ მესამე პირმა მოინდომა კრედიტორის დაკმაყოფილება, აუცილებელია თუ არა მოვალის თანხმობა? ეს კითხვა პრაქტიკული მნიშვნელობისაა. იქნებ არ სურს მოვალეს, რომ მესამე პირმა (ჩვენს მაგალითში, მისმა დამქირავეებელმა) გადაუხადოს კრედიტორს. კანონი ასეთი თანხმობის აუცილებლობას არ ითვალისწინებს. მესამე პირს აქვს ოფციის უფლება: მას ცალმხრივად, მოვალის თანხმობის გარეშე, შეუძლია მიიღოს გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაფარვის შესახებ და „ამ გზით იპოთეკა საკუთარ თავზე გადმოიტანოს“ (298-ე მუხლის პირველი ნაწილის 1-ლი წინადადება).

საკითხი იმის შესახებ, თუ როგორ უნდა განისაზღვროს „მდგომარეობის გაუარესება“, კონკრეტული ფაქტის შეფასებისას უნდა გადაწყდეს. სწორედ „მდგომარეობის გაუარესება“ აძლევს მესამე პირს უფლებას თვითონ დაფაროს მოთხოვნა — დაიკავოს იპოთეკარის ადგილი და გახდეს ახალი კრედიტორი მოვალისათვის.

მესამე პირს კრედიტორის დაკმაყოფილებისას შეუძლია მოითხოვოს ყველა ის საბუთი, რომელიც აუცილებელია საჯარო რეესტრში იპოთეკარად რეგისტრაციისათვის, მოთხოვნის დაფარვის დოკუმენტის ჩათვლით.

როგორც უკვე არაერთგზის ვთქვით, ხშირია შემთხვევები, როცა მოვალის მიერ ნაკისრი ვალდებულების უზრუნველყოფა ხდება მესამე პირის — მესაკუთრის ქონებით. იპოთეკით იტვირთება სწორედ ამ უკანასკნელის უძრავი ნივთი. ეს პრაქტიკულად იმას ნიშნავს,

რომ მესაკუთრე თავის ქონებას სხვისი ვალდებულების უზრუნველსაყოფად იყენებს, რითაც ზრდის ამ ქონებაზე საკუთრების დაკარგვის საფრთხეს: თუკი პირადი მოვალე ვერ შეასრულებს ნაკისრ ვალდებულებას. როგორც წესი, იპოთეკა დიდი და გრძელვადიანი მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად გამოიყენება. ცხადია, რომ მესაკუთრე მხოლოდ ალტრუისტული მოსაზრებებიდან გამომდინარე ასეთი დიდი რისკის ქვეშ ვერ(არ) დააყენებს თავის საკუთრებას. ბუნებრივია, რომ ამისათვის იგი პირადი მოვალისაგან გარკვეულ ანაზღაურებას ან სხვაგვარ ეკვივალენტს იღებს. მაშასადამე, ურთიერთობა მესაკუთრესა და მოთხოვნის პირად მოვალეს შორის ცალკე ვალდებულებითი ურთიერთობაა და იგი, როგორც წესი, ცალკე ხელშეკრულებით წესრიგდება. უდავოა, რომ იპოთეკის ურთიერთობა უმრავლეს შემთხვევაში მოთხოვნის დროულად შესრულებით მთავრდება და არა იპოთეკის რეალიზაციით. ამიტომ მესაკუთრესა და პირად მოვალეს შორის დადებულ ხელშეკრულებაში პირადი მოვალე ითვალისწინებს თავისი უფლებების დაცვის დამატებით საშუალებებსაც, კერძოდ, თუ მოვალე მოთხოვნას დროულად ან ვადაზე ადრე შეუსრულებს კრედიტორს ისე, რომ მესაკუთრის ქონების რეალიზაცია აღარ იქნება საჭირო, მას შეუძლია გარკვეული ანაზღაურების მოთხოვნა ან ვალდებულების გაქვითვა მოითხოვოს მესაკუთრისაგან იპოთეკის დარჩენილი დროისათვის. ამ შესაძლებლობებს ითვალისწინებს 298-ე მუხლის მე-2 ნაწილი.

მაგალითი:

სამშენებლო ფირმა „მშენებელმა“ ბანკისაგან აიღო კრედიტი 100 000 ლარის ოდენობით. კრედიტის უზრუნველყოფის მიზნით სადაზღვევო კომპანია „ალბატროსმა“ იპოთეკით დატვირთა მიწის ნაკვეთი. „მშენებელსა“ და „ალბატროსს“ შორის დადებული ხელშეკრულებით „მშენებელს“ „ალბატროსისთვის“ უნდა აეშენებინა საოფისე შენობა 40 000 ლარამდე ღირებულებით, თუკი „მშენებელი“. ხუთი წლის განმავლობაში ვერ დააბრუნებდა სესხს. თუ „მშენებელი“ ორ წელიწადში დაფარავდა ვალს, მაშინ „ალბატროსს“ უნდა გადაეხადა „მშენებლისთვის“ 80%. „მშენებელ-

მა“ შეძლო ორ წელიწადში დაებრუნებინა ბანკისთვის სესხი, ე.ი. „მოვალემ დააკმაყოფილა კრედიტორი“ (298-ე მუხლის მე-2 ნაწილის პირველი წინადადება). ასეთ შემთხვევაში იპოთეკა გადადის პირად მოვალეზე და იგი ზდება მესაკუთრის („ალბატროსის“) კრედიტორი. ეს იმას ნიშნავს, რომ „ალბატროსის“ მიწის ნაკვეთი გარდაიქმნება „მშენებლის“ წინაშე ნაქისრი ვალდებულების უზრუნველყოფის საშუალებად, ე.ი. პირად მოვალეს შეუძლია „ალბატროსისაგან“ მოითხოვოს მშენებლობის ღირებულების 80%-ის ანაზღაურება, რომლის უზრუნველსაყოფად გამოიყენებს მესაკუთრის („ალბატროსის“) მიწის ნაკვეთს.

§48. კრედიტორის უარი მოთხოვნაზე ან იპოთეკაზე

იპოთეკარს, როგორც მოთხოვნის მესაკუთრეს, ყოველთვის შეუძლია უარი თქვას მოთხოვნაზე ან იპოთეკაზე. ვინაიდან იპოთეკა აქტესორული უფლებაა და იგი მოთხოვნის გარეშე არ არსებობს, კრედიტორის მიერ მოთხოვნაზე უარი ყოველთვის იწვევს იპოთეკის გაქარწყლებას. მაგრამ როცა მოთხოვნა მესამე პირის — მესაკუთრის ქონებითაა უზრუნველყოფილი, კანონი სპეციალურ წესს განამტკიცებს. კრედიტორის მიერ მოთხოვნაზე ან იპოთეკაზე უარის შემთხვევაში იპოთეკა ავტომატურად გადადის მესაკუთრეზე; მესაკუთრე ზდება იპოთეკარი (299-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადება). რადგანაც მესაკუთრე და იპოთეკარი ერთი და იგივე პირია, იპოთეკა ქარწყლდება.

მაგალითი:

ვალაძემ აიღო სესხი 15 000 ლარი ბანკიდან. სესხის უზრუნველყოფის მიზნით შპს „გარანტმა“ ბანკის (კრედიტორის) სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთა თავისი სამსართულიანი ავტოსადგომი. ბანკმა იმის გამო, რომ „გარანტთან“ მოახდინა სხვა ვალდებულების გაქვითვა, უარი თქვა ვალაძის მიმართ არსებულ მოთხოვნასა და იპოთეკაზეც. ასეთ შემთხვევაში იპოთეკარის (კრედიტორის) ადგილს იკაავებს მესაკუთრე, რომლის უძრავი ნივთიც იპოთეკით იყო დატვირთული. ეს ზდება ავტომატურად და რაიმე სპეციალური გარიგება ამას არ სჭირდება.

მოთხოვნასა და იპოთეკაზე კრედიტორის უარი ცალმხრივი გარიგება, ცალმხრივი ნების გამოვლენაა, რომლის ნამდვილობისათვის კანონი სპეციალურ წესს ითვალისწინებს: *იპოთეკარის უარი უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით და რეგისტრაციაში გატარდეს საჯარო რეესტრში* (299-ე მუხლის პირველი ნაწილის მე-2 წინადადება).

299-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ითვალისწინებს შემთხვევებს, როცა პირადი მოვალე არ არის იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ მესაკუთრესა და პირად მოვალეს შორის არის შეთანხმება, რომ მესაკუთრე დააკმაყოფილებს იპოთეკარს. სანაცვლოდ, პირადი მოვალე კისრულობს განსაზღვრული ვალდებულების შესრულებას მესაკუთრის სასარგებლოდ. ამის გამო მესაკუთრე არ თავისუფლდება კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილებისაგან მაშინაც კი, როცა კრედიტორი (იპოთეკარი) უარს აცხადებს იპოთეკაზე. არადა ფაქტობრივად ეს უარი ნიშნავს მესაკუთრის ქონების გათავისუფლებას პასუხისმგებლობის რისკისაგან. მაშ, რატომ არის 299-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით პირადი მოვალე თავისუფალი კრედიტორის წინაშე? იმიტომ, რომ მესაკუთრეს პირადი მოვალის წინაშე აქვს ნაკისრი ვალდებულება, პირადი მოვალისაგან მიღებული სანაცვლო შესრულების საპასუხოდ დააკმაყოფილოს კრედიტორი.

მაგალითი:

შპს „გიგანტს“ აღებული ჰქონდა კრედიტი 50 000 ლარზე ბანკისაგან. ამ კრედიტის უზრუნველყოფის მიზნით სს „თოლიამ“ იპოთეკით დატვირთა თავისი მიწის ნაკვეთი. „გიგანტსა“ და „თოლიას“ შორის არსებული შეთანხმების მიხედვით „თოლიას“ უნდა დაეფარა ბანკის სესხი, ხოლო შეუსრულებლობის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის რეალიზაციით უზრუნველყოფდა კრედიტორს. თავის მხრივ, „გიგანტი“ კისრულობდა 50 000 ლარის სამონტაჟო სამუშაოების შესრულებას. კრედიტორმა (ბანკმა) უარი თქვა იპოთეკაზე, მაგრამ სესხის უკან დაბრუნების მოთხოვნა უცვლელი დატოვა. მიუხედავად იმისა, რომ საჯარო რეესტრში მოვალედ რეგისტრირებულია „გიგანტი“, 299-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, იგი „მაინც

თავისუფალი იქნება“, რადგანაც მას „თოლიასგან“ უკვე აქვს „ანაზღაურების მიღების“ უფლება.

ასეთი შემთხვევები პრაქტიკაში საკმაოდ იშვიათია, მაგრამ კოდექსი ამგვარ შესაძლებლობებსაც ითვალისწინებს.

პრაქტიკაში არის შემთხვევები, როცა უძრავი ნივთი, მართალია, დატვირთულია იპოთეკით და მოთხოვნის შეუსრულებლობის შემთხვევაში იპოთეკარს შეუძლია ამ ნივთის რეალიზაცია, მაგრამ ნივთის მესაკუთრეს თავის მხრივ იპოთეკართან აქვს ისეთი პრეტენზიები (შეცილების უფლება), რომლებიც მას შესაძლებლობას აძლევენ უარი ათქმევინოს იპოთეკარს ნივთის რეალიზაციაზე. მესაკუთრეს იპოთეკარის მიმართ შეცილების უფლება შეიძლება ჰქონდეს სხვადასხვა საფუძვლებიდან გამომდინარე: უსაფუძვლო გამდიდრებიდან, ზიანის მიყენებიდან, რეორგანიზაციიდან და ა. შ.

მაგალითი:

შპს „მასპინძელს“ ბანკისაგან ჰქონდა აღებული კრედიტი 150 000 ლარზე, რომლის უზრუნველსაყოფად მან იპოთეკით დატვირთა თავისი მიწის ნაკვეთი, რომელზეც სასტუმროს ზუსთართულიანი შენობა იდგა. მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე ბანკმა ააშენა ბანკის ახალი შენობა მიწისქვეშა სეიფებითა და სხვა მიწისქვეშა ნაგებობებით. მიწისქვეშა კონსტრუქციების მშენებლობის დროს „მანსპინძლის“ შენობის ფუნდამენტი იმდენად მოირყა, რომ მთლიანად შენობას ჩამოქცევის საფრთხე დაეპუქრა. „მასპინძელმა“ ბანკს მოსთხოვა ზიანის ანაზღაურება ან გამაგრებითი სამუშაოების ჩატარება. ამასობაში დადგა სესხის დაბრუნების ვადა. „მასპინძელმა“ უარი განაცხადა ვალის დაბრუნებაზე, ვიდრე იპოთეკარი არ აანაზღაურებდა მიყენებულ ზიანს. 299-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს ამის უფლება აქვს. უფრო მეტიც, მას შეუძლია საერთოდ მოსთხოვოს კრედიტორს უარის თქმა იპოთეკაზე.

შეცილება, რომელიც მესაკუთრეს უფლებას აძლევს უარი თქვას იპოთეკაზე, ქონებრივი ხასიათის უნდა იყოს.

§49. იპოთეკით დატვირთული ნივთის რეალიზაციის მოთხოვნა

როგორც დავინახეთ, იპოთეკიდან გამომდინარე იპოთეკარს მრავალი უფლება აქვს. მათგან ყველაზე მნიშვნელოვანი იპოთეკით დატვირთული ნივთის რეალიზაციის უფლებაა. შეიძლება ითქვას, რომ ეს არის იპოთეკის კულმინაცია: მესაკუთრეს ემუქრება საფრთხე, რომ იგი დაკარგავს საკუთრებას, იპოთეკარს უჩნდება შესაძლებლობა დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა.

როდის აქვს იპოთეკარს დაგირავებული უძრავი ნივთის რეალიზაციის მოთხოვნის უფლება?

ეს არის ერთ-ერთი ყველაზე პრაქტიკული კითხვა. მასზე არსებობს ზოგადი პასუხიც, რომელსაც განამტკიცებს მე-300 მუხლის პირველი ნაწილი: „როცა მოვალე გააჭიანურებს იმ მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც იპოთეკაა“. ეს ზოგადი პასუხი დაკონკრეტებას მოითხოვს, ვინაიდან „გაჭიანურება“ სხვადასხვა ვითარებაში სხვადასხვა ფორმით შეიძლება გამოიხატოს.

როგორც წესი, იპოთეკით უზრუნველყოფილი უძრავი ნივთის რეალიზაციის ვადა იპოთეკარსა და მესაკუთრეს შორის შეთანხმებისას განისაზღვრება. ეს ვადა, ურთიერთობათა სპეციფიკიდან გამომდინარე, შეიძლება განსხვავებულად განისაზღვროს. ამიტომ სასურველია მისი განხილვა კონკრეტული ვითარებების გათვალისწინებით:

ა) როცა იპოთეკა სესხის ან სხვა ფულადი ვალდებულების უზრუნველსაყოფად გამოიყენება, ვადის დადგომა კონკრეტული კალენდარული დღით განისაზღვრება, მაგალითად, 1 სექტემბერი, 30 ნოემბერი და ა.შ. ამ ვადის დადგომამდე კრედიტორს (იპოთეკარს) არა აქვს უფლება მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია.

მაგალითი:

ქიქლაძემ ბანკისაგან აიღო სესხი 30 000 ლარი, რომელიც ბანკი-

სათვის უნდა დაებრუნებინა 1999 წლის 1 ივლისს. მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დატვირთა ქინქლაძის ოთხოთახიანი ბინა. 1 ივლისს ქინქლაძემ ვერ დააბრუნა ვალი. ბანკმა უარი თქვა ვალდებულების შესრულებისათვის დამატებითი ვალის მიცემაზე. ამიტომ იპოთეკარს (ბანკს) შეუძლია მიმართოს სასამართლოს და მოითხოვოს იპოთეკით დატვირთული ბინის იძულებით რეალიზაცია.

ხშირია შემთხვევები, როცა კრედიტორი დამატებით პირობებს განსაზღვრავს და დაგირავებული ნივთის რეალიზაციის მოთხოვნის უფლება უფრო ადრე წარმოიშობა, ვიდრე ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადა. ამ დროს არაა სავალდებულო, რომ სრულად დადგეს მოთხოვნის შესრულების ვადა. ასეთ პირობებს განეკუთვნება:

— *მოვალის მიერ ვალის პროცენტების გადახდის ვადის სისტემატური დარღვევა;*

მაგალითი:

ქინქლაძეს ბანკში აღებული სესხის მომსახურებისათვის ყოველთვიურად უნდა გადაეხადა სარგებელი 500 ლარის ოდენობით. ქინქლაძეს ორი წლის მანძილზე არ გადაუხდია ეს თანხა, რის შედეგაც დავალიანებამ მიაღწია 12 000 ლარს. იპოთეკარს (ბანკს) ასეთ შემთხვევაში შეუძლია იპოთეკით დატვირთული ბინის რეალიზაციის მოთხოვნა.

— *მოვალის მიერ დაგირავებული უძრავი ნივთის დაუზღვევლობა;*

მაგალითი:

საგლეხო მეურნეობამ ბანკში აიღო სესხი 10 000 ლარი, რომლის უზრუნველსაყოფადაც მან იპოთეკით დატვირთა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი. ბანკმა იპოთეკის ერთ-ერთ პირობად მოითხოვა საგლეხო მეურნეობის მიერ მიწის ნაკვეთისა და მოსავლის დაზღვევა, რაც სინამდვილეში არ განხორციელებულა. ხშირი გვაღვების გამო საფრთხე შეექმნა მოსავალს. იმის გამო, რომ ნაკვეთი არ იქნა დაზღვეული, იპოთეკარმა მოითხოვა დაკმაყოფილება და ნაკვეთის რეალიზაცია აუქციონზე.

— მოვალის ან მესაკუთრის ქონებაზე გაკოტრების საქმის აღძვრა;

მაგალითი:

შპს „კედარის“ მიმართ სასამართლოში აღიძრა გაკოტრების საქმე და დაინიშნა გაკოტრების მმართველი. ეს ფაქტი ცნობილი გახდა ბანკისათვის, რომლის მიერ „კედარზე“ გაცემული სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით იყო დატვირთული „კედარის“ ადმინისტრაციული შენობა. ამ მომენტიდან ბანკს შეუძლია მოითხოვოს ადმინისტრაციული შენობის რეალიზაცია აუქციონზე, მიუხედავად იმისა, დადგა თუ არა სესხის დაბრუნების ვადა.

— იძულებითი აღსრულების ან იძულებითი მართვის გამოცხადება მესაკუთრის ქონებაზე;

მაგალითი:

სასამართლომ მიიღო გადაწყვეტილება შპს „სამაიას“ წინააღმდეგ კრედიტორ „ნერგის“ სასარგებლოდ დავალიანების გადახდევინების შესახებ. შესაბამისად გაიხსნა სააღსრულებო წარმოება „სამაიას“ მიმართ. საფრთხე დაემუქრა იმ შენობას, რომელიც იპოთეკით იყო დატვირთული ბანკის სასარგებლოდ. ბანკს შეუძლია მოითხოვოს დაგირავებული ქონების იძულებითი რეალიზაცია.

— დაგირავებული მიწის ნაკვეთის გასხვისება იპოთეკარის თანხმობის გარეშე და ა.შ.

მაგალითი:

შეაბძეს ბანკისაგან აღებული ჰქონდა სესხი 5 000 ლარი. ამ სესხის უზრუნველსაყოფად პეტრიაშვილს იპოთეკით ჰქონდა დატვირთული საკუთარი მიწის ნაკვეთი. სესხის დაბრუნების ვადის დადგომამდე პეტრიაშვილმა გადაწყვიტა მიწის ნაკვეთის გაყიდვა ბანკის თანხმობის გარეშე, თუმცა ასეთი თანხმობის აუცილებლობა სასესხო ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული იყო. გაიგო თუ არა ამ მცდელობის შესახებ, ბანკმა მოითხოვა დაგირავებული ნაკვეთის იძულებითი რეალიზაცია.

ბ) იპოთეკის რეალიზაციის მოთხოვნის უფლების წარმოშობა შეიძლება დამოკიდებული იყოს მხარეთა მიერ ხელშეკრულების მოშლაზეც. გავრცელებულია შემთხვევები, როცა მოვალის მიერ ხელშეკრულების მოშლა იწვევს იპოთეკარის უფლების წარმოშობას. ეს ბუნებრივია, რადგან კრედიტორის მოთხოვნას ამ დროს საფრთხე ექმნება.

მაგალითი:

სამშენებლო ფირმა „მშენებელმა“ დადო ნარდობის ხელშეკრულება შპს „მასპინძელთან“ სასტუმროს შენობის აგებაზე. ვალდებულების უზრუნველყოფის მიზნით „მასპინძელმა“ იპოთეკით დატვირთა თავისი მიწის ნაკვეთი. რამდენიმე თვის შემდეგ „მასპინძელმა“ მოინდომა ნარდობის ხელშეკრულების შეწყვეტა. იმის გამო, რომ ამ უკანასკნელს არ ჰქონდა გადახდილი შესრულებული სამუშაოების ღირებულება, „მშენებელმა“ მოითხოვა ნაკვეთისა და მასზე მდგარი შენობის რეალიზაცია აუქციონზე.

მაშასადამე, მოვალის მიერ შესრულების ვადის გაჭიანურება სხვადასხვა ვითარებაში განსხვავებული ფორმით შეიძლება გამოიხატოს. ამ მომენტიდან იპოთეკარს წარმოეშობა უფლება, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია. ამ მოთხოვნას შეიძლება *საიპოთეკო მოთხოვნა* ეუწოდოთ.

თუ საიპოთეკო მოთხოვნის წარმოშობისთანავე მოვალე არ შეასრულებს ნაკისრ ვალდებულებას, იპოთეკარი უფლებამოსილია მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია (მე-300 მუხლის პირველი ნაწილი).

უძრავი ნივთის რეალიზაციის მიმართ სამოქალაქო კოდექსის ნორმებთან ერთად გამოიყენება კანონი სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ (საქ. საკანონმდებლო მაცნე, 1999 წ. №13, მუხ. 52). თავდაპირველად განზრახული იყო იძულებითი აუქციონის ჩატარების წესების განმტკიცება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში. შემდეგ გადაწყდა, რომ ეს ურთიერთობები მოწესრიგებულიყო კანონით სააღსრულებო წარმოების შესახებ. თუმცა, სამწუხაროდ, ცვლილება სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლის მე-

2 ნაწილში არ შესულა. ამიტომ იქ კვლავინდებურად დარჩა მითითება სამოქალაქო-საპროცესო კოდექსზე. იმავედროულად, იპოთეკიდან გამომდინარე მოთხოვნის დაკმაყოფილების სასამართლო განხილვის დროს გამოიყენება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმები.

წმ. იპოთეკიდან გამომდინარე აუქციონზე

იძულებით გაყიდვა აუქციონზე ხდება კრედიტორის განცხადების საფუძველზე სასამართლოს მიერ (301-ე მუხლის პირველი ნაწილი). განცხადება იძულებითი აუქციონის შესახებ სასამართლოში შეიძლება შეიტანოს როგორც ერთმა, ისე რამდენიმე კრედიტორმა (სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 68-ე მუხლი).

მოსარჩელედ გამოდის იპოთეკარი. მან სასამართლოში მიმართვის დროს უნდა დაადასტუროს თავისი უფლების არსებობა საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის წარმოდგენის გზით.

მოპასუხე არის მესაკუთრე, რომლის უძრავი ქონებაც არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი. ამ როლში გამოდის ის პირი, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ.

ვიდრე იძულებითი აღსრულების შესახებ სასამართლო გადაწყვეტილებას მიიღებს, მესაკუთრეს შეუძლია მოსარჩელის (იპოთეკარის) წინააღმდეგ გამოიყენოს ყველა ის შესაგებელი, რისი უფლებაც მოვალეს და მესაკუთრეს აქვთ.

უძრავი ნივთის რეალიზაციის მოთხოვნით სარჩელი შეიტანება დატვირთული უძრავი ნივთის ადგილსამყოფელის მიხედვით სასამართლოში. ამ დროს გამოიყენება სამოქალაქო-საპროცესო კოდექსის ნორმები ნივთობრივი განსჯადობის შესახებ (სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-18 მუხლი).

სასამართლო არსებითად იზილავს საქმეს და იღებს გადაწყვეტილებას იპოთეკარის დაკმაყოფილების შესახებ. სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე დგება სააღსრულებო საბუთი,

რომლის მიხედვითაც ტარდება იძულებითი აუქციონი.

სასამართლო გადაწყვეტილება იძულებითი აუქციონის ჩატარების შესახებ ქვეყნდება საჯაროდ. გარდა ამისა, სასამართლო ვალდებულია მოსალოდნელი აუქციონის შესახებ შეატყობინოს რეესტრში შეტანილ უფლებამოსილ პირებს (სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლის მე-2 ნაწილი). მათ განეკუთვნება როგორც მესაკუთრე, ისე მოვალე ან სხვა კრედიტორები.

აუქციონის ჩატარების დროსა და ადგილს ადგენს სასამართლო აღმასრულებელი, რის შესახებაც იგი აუქციონის ჩატარებამდე 7 დღით ადრე აკეთებს სპეციალურ განცხადებას, რომელიც უნდა მოიცავდეს:

ა. უძრავი ქონების მესაკუთრის სახელსა და საცხოვრებელ ადგილს;

ბ. სასამართლო აღმასრულებლის სახელსა და გვარს;

გ. აუქციონის ჩატარების დროსა და ადგილს;

დ. უძრავი ქონების საწყის ფასს, რომელიც წარმოადგენს ამ ქონებაზე ყადაღის დადების აქტში მითითებულ ფასს;

ე. უძრავი ქონების ადგილმდებარეობასა და მოკლე აღწერას;

ვ. განცხადებას იმის შესახებ, რომ ყველა სხვა პირი, რომელთაც გააჩნიათ უფლებები უძრავ ნივთზე, ვალდებული არიან ამ უფლებათა დამადასტურებელი მტკიცებულებანი წარადგინონ აუქციონის დაწყებამდე.

§51. აუქციონის ჩატარების პროცედურა

აუქციონს ატარებს სასამართლოს მიერ დანიშნული სპეციალისტი (ექსპერტი). ცალკეულ შემთხვევებში ექსპერტის ფუნქცია შეიძლება დაეკისროს სასამართლოს აღმასრულებელს (სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 72-ე მუხლის პირველი და მე-3 პუნქტები).

ექსპერტი გამოაცხადებს აუქციონს გახსნილად და მონაწილე პირებს გააცნობს შესაბამის აქტს. ექსპერტი ახდენს საწყისი

ფასის შემოთავაზებას.

ექსპერტს (სასამართლო აღმასრულებელს) შეუძლია მონაწილე მხარეებს აუქციონის პროცესის დაწყებამდე განუმარტოს აუქციონის პირობები.

აუქციონი გაგრძელდება მანამ, სანამ არ მოხდება სხვა შემოთავაზება. ექსპერტმა (სასამართლო აღმასრულებელმა) უნდა გამოაცხადოს ფასის ბოლო შემოთავაზება და აუქციონის დასასრული. ფასის ბოლო შემოთავაზების გამოცხადება უნდა მოხდეს სამჯერ და ხმამაღლა (სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 74-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილები).

აუქციონის მაქსიმალური ფასის შემომთავაზებელს უნდა დაევალოს გარანტიის წარმოდგენა ქონების ღირებულების ერთი მეათედის ოდენობით. პრაქტიკაში ეს გარანტია გამოიყენება ნაღდი ფულის ან საბანკო ჩეკის ანდა საბანკო გარანტიის ფორმით. როგორც წესი, სხვაგვარი გარანტია სანიუთო უზრუნველყოფის საშუალებების სახით არ მიიღება. თუ შემომთავაზებელს არ შეუძლია დაუყოვნებლივ წარმოადგინოს ეს გარანტია, მაშინ მისი შემოთავაზება ძალას კარგავს და აუქციონი უნდა გაგრძელდეს.

§52. უძრავი ნივთის რეალიზაციის სხვა ფორმები

იძულებითი გაყიდვა აუქციონზე არაა ერთადერთი ფორმა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციისა. სასამართლო უფლებამოსილია დაადგინოს უძრავი ნივთის რეალიზაციის სხვა ფორმაც, თუკი მესაკუთრე და კრედიტორი ერთობლივად განაცხადებენ ამის შესახებ (302-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადება).

მაგალითი:

შპს „თოლიამ“, რომლის სამსართულიანი ადმინისტრაციული შენობა იპოთეკით იყო დატვირთული ბანკ „მერკურის“ სასარგებლოდ, ვერ შეძლო აღებული ვალის დროული დაბრუნება. ამის გამო „მერკურმა“ მოითხო-

ოვა შენობის რეალიზაცია აუქციონზე და შეიტანა სარჩელი ამ მიზნით სასამართლოში. „თოლია“ და „მერკური“ მოლაპარაკების შედეგად შეთანხმდნენ, რომ შექმნიდნენ შპს-ას, რომლის საწესდებო კაპიტალში ჩაიდებოდა „თოლიას“ შენობა. მათ ამის შესახებ ერთობლივი განცხადებით მიმართეს სასამართლოს.

ვიდრე სასამართლო გადაწყვეტილებას მიიღებდეს ნივთის რეალიზაციის სხვა ფორმის შერჩევის თაობაზე, იგი ვალდებულია მოუსმინოს მხარეებს და დარწმუნდეს, რომ ორივე მხარე თანახმაა მოთხოვნის დაკმაყოფილების მოცემული ფორმა აირჩიონ.

გირავნობის მსგავსად, იპოთეკის დროსაც აკრძალულია საკუთრების პირდაპირი გადასვლა იპოთეკარზე. ასეთი შეთანხმება 302-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით ბათილია. იმის გამო, რომ კანონი საკუთრების გადასვლის ამ გზას არ უშვებს, მხარეები პრაქტიკაში სხვა საშუალებას მიმართავენ: არის შემთხვევები, როცა კრედიტორი თავის სახელზე გადაიფორმებს მოვალის ქონებას იმ პირობით, რომ ვალდებულების შესრულების შემდეგ უძრავ ნივთს დაუბრუნებს მოვალეს. ასეთი ურთიერთობა სამოქალაქო კოდექსით გამტკიცებულ სახელშეკრულებო ავტონომიის პრინციპში თავსდება, მაგრამ ეს არ უნდა იქნეს დაკვალიფიცირებული იპოთეკად. ვალდებულების უზრუნველყოფის ეს საშუალება შეიძლება მივიჩნიოთ ურთიერთობათა სპეციფიკურ სახედ.

რეალიზაციის სხვა ფორმებზე საუბრისას იბადება ერთი მეტად პრაქტიკული კითხვა: 302-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული აკრძალვა საკუთრების პირდაპირ გადასვლის შესახებ ვრცელდება თუ არა იმ შემთხვევაზე, როცა სასამართლოს მეშვეობით მიიღწევა შეთანხმება იპოთეკარსა და მესაკუთრის შორის? კანონი ამ შემთხვევაში კრძალავს „პირდაპირ გადასვლას“, იპოთეკარის საკუთრებად დაგირავებული ქონების ავტომატურად გამოცხადებას. მაგრამ ეს არ ნიშნავს, რომ მესაკუთრეს ეკრძალება იპოთეკით დატვირთული ნივთის მიყიდვა იპოთეკარზე იმ მიზნით, რომ დაიფაროს ვალი, ხოლო ზედმეტი თანხა დარჩეს მესაკუთრის საკუთრებად.

ამდენად, აუქციონისაგან განსხვავებული რეალიზაციის სხვა ფორმა შეიძლება იყოს იპოთეკარისათვის ნივთის მიყიდვაც.

§53. მოვალის უფლებები რეალიზებულ საცხოვრებელ ნაგებობებზე

მას შემდეგ, რაც სასამართლო მიიღებს გადაწყვეტილებას აუქციონზე უძრავი ნივთის გაყიდვის შესახებ, მოვალე კარგავს უფლებას დაიტოვოს ნივთის ნაყოფი (303-ე მუხლის პირველი ნაწილი). „მოვალეში“ ამ შემთხვევაში იგულისხმება ნივთის მე-საკუთრე.

მაგალითი:

ოქროპირიძეს ბანკში დაგირავებული ჰქონდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი. მან ვერ შეძლო სესხის დროზე დაბრუნება. იპოთეკარმა სასამართლოს მეშვეობით მოითხოვა ნაკვეთის რეალიზაცია აუქციონზე. სასამართლომ იპოთეკარის მოთხოვნა დააკმაყოფილა. სასამართლოს გადაწყვეტილება დაემთხვა სიმინდის მოსავლის დაწყების პერიოდს. მიუხედავად იმისა, რომ ზოგადი წესით მესაკუთრეს უფლება აქვს მიიღოს ნაკვეთიდან ნაყოფი, ამ შემთხვევაში მას ეს უფლება ერთმევა. მაშასადამე, აუქციონის დროს მოხდება მიწის ნაკვეთის რეალიზაცია ნაყოფთან (მოსავალთან) ერთად.

ყველაზე გავრცელებულ შემთხვევებს საქართველოში წარმოადგენს საცხოვრებელი სახლის ან ბინის დატვირთვა იპოთეკით. ამიტომ მათთან დაკავშირებული პრობლემებიც თვალშისაცემია. 303-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ბევრმა ბანკირმა არასამართლიანად მიიჩნია. საქმე ისაა, რომ მოვალეს, თუ ის (მარტო ან ოჯახთან ერთად) ცხოვრობს იმ შენობაში ან შენობის ნაწილში, რომელიც დატვირთულია იპოთეკით, უფლება აქვს დარჩეს დამქირავებლად ამ შენობაში აუქციონზე რეალიზაციის შემდეგაც. აქ ჩვენ ორ შემთხვევასთან გვაქვს საქმე:

პირველი, როცა მოვალე თვითონ არის სახლის (ბინის) მე-

საკუთრე და რელიზაციის შედეგად კარგავს ამ სახლზე (ბინაზე) საკუთრების უფლებას. ამ დროს მას უფლება აქვს მოითხოვოს დამქირავებლად დარჩენა;

მეორე, როცა მოვალე არ არის სახლის (ბინის) მესაკუთრე, მაგრამ რელიზაციამდე ცხოვრობდა დამქირავებლად და კვლავაც სურს გააგრძელოს იქ ცხოვრება დამქირავებლად. გარდა ქირავნობის ურთიერთობის გაგრძელების მოთხოვნის უფლებისა, მას 298-ე მუხლით გათვალისწინებული უფლებებიც აქვს და შეუძლია იპოთეკარი თვითონ დააკმაყოფილოს.

მოვალის ამ ოფციის წინაპირობა არის საბაზრო პირობების შესაბამისი ქირის გადახდა.

პრობლემას ქმნის ის გარემოება, რომ კრედიტორებს (იპოთეკარს) საქართველოში, როგორც წესი, არ სურთ სახლში (ბინაში) დამქირავებლად ვინმეს დატოვება. ამის მიზეზი ისაა, რომ შემძენი ყოველთვის თავს იკაავებს ისეთი ნივთის შემენისაგან, რომლის მიმართაც მესამე პირებს შეიძლება პრეტენზიები ჰქონდეთ.

303-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიზანი სოციალური დაცვის უზრუნველყოფაა იმ პირთათვის, რომლებიც ქუჩაში შეიძლება აღმოჩნდნენ იპოთეკის რელიზაციის შედეგად. სოციალურ საბაზრო ეკონომიკაზე ორიენტირებული ქვეყნისათვის ეს მნიშვნელოვანი ნორმაა.

იმავდროულად ეს შეიძლება საიპოთეკო ურთიერთობების განვითარების ხელშემშლელი მიზეზიც იყოს. ნაწილობრივ ამის სიმპტომები უკვე შეიმჩნევა. პრობლემის მოწესრიგება შეიძლება ისევ სამოქალაქო კოდექსში ვიპოვოთ. ამისათვის აუცილებელია ქირავნობის ურთიერთობების მომწესრიგებელი ნორმების შესწავლა. იპოთეკის რელიზაციის შედეგად სახლის (ბინის) შემძენს უფლება აქვს 562-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტების მიხედვით შეწყვიტოს ქირავნობის ხელშეკრულება.

§54. აუქციონის ჩატარების თავიდან აცილება

როგორც აღინიშნა, აუქციონი იპოთეკის ურთიერთობის დაძვარების ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს, მაგრამ მესაკუთრისათვის არასასურველ ეტაპს წარმოადგენს: მესაკუთრემ შეიძლება დაკარგოს ქონება; საფრთხე შეიძლება დაემუქროს მესამე პირის უფლებებსაც (დამქირავებელს, სხვა კრედიტორს და ა.შ.). ამიტომ კანონი მათ შესაძლებლობას აძლევს თავიდან აიცილონ აუქციონის ჩატარება, თუკი ისინი თვითონ შეძლებენ იპოთეკარის (კრედიტორის) დაკმაყოფილებას.

მაგალითი:

შპს „მასპინძელმა“ ბანკისაგან აიღო კრედიტი 50 000 ლარი. კრედიტის უზრუნველყოფის მიზნით „მასპინძლის“ შეილობილმა შპს „ამანათმა“ იპოთეკით დატვირთა მის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი. „მასპინძელს“ კრედიტი უნდა დაებრუნებინა 1 დეკემბერს, რაც მან ვერ შეძლო. ამის გამო ბანკმა სარჩელი შეიტანა სასამართლოში და მოითხოვა აუქციონზე მიწის ნაკვეთის იძულებით რეალიზაცია. „ამანათმა“, რომელიც სასამართლოში მოპასუხედ იყო მოწვეული, მოითხოვა აუქციონის გადადება. მოთხოვნა დაასაბუთა იმით, რომ იგი თანახმა იყო დაეფარა ბანკის კრედიტი, თუმცა „ამანათი“ არ წარმოადგენდა ბანკის პირად მოვალეს. სასამართლომ დააკმაყოფილა „ამანათის“ მოთხოვნა.

მესაკუთრის მსგავსი უფლება აქვს მესამე პირსაც, რომლის უძრავი ქონებაც, მართალია, არ არის იპოთეკით დატვირთული, მაგრამ მას შეიძლება აუქციონზე ქონების გასხვისებით შეელახოს უფლებები.

მაგალითი:

ჭიაბრიშვილმა ბანკში აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა თავის ოთხოთახიანი ბინა, რომელშიც დამქირაველად ცხოვრობდა ვინმე ბაზლაძე. ჭიაბრიშვილმა ვერ შეძლო სესხის დროულად დაბრუნება, რის გამოც ბანკმა სასამართლოს მეშვეობით მოითხოვა ბინის რეალიზაცია აუქციონზე. ბინის მოსალოდნელი გაყიდვით საფრთხე შეექმ-

ნა ბაზღაძეს, რომელიც შეიძლება ჰქონას აღმოჩენილიყო. ამიტომ, მან გადაწყვიტა ჭიკაბრიშვილის ვალი თვითონ გაესტუმრებინა და ამით თავიდან აეცილებინა აუქციონის ჩატარება. სასამართლომ მისი მოთხოვნა დააკმაყოფილა.

მართალია, მესაკუთრის მოთხოვნით სასამართლოს შეუძლია აუქციონის ჩატარება გადადოს, მაგრამ გადადება უნდა იყოს დასაბუთებული. იგი უნდა იძლეოდეს კრედიტორის რეალური დაკმაყოფილების შესაძლებლობას და სახავდეს ამ შესაძლებლობის რეალურ პერსპექტივას. სასამართლო უნდა დარწმუნდეს, რომ აუქციონის ჩატარების გადავადებით არათუ საფრთხე არ ემუქრება იპოთეკარს, არამედ, პირიქით, უფრო უკეთეს შესაძლებლობას სთავაზობს მისი დაკმაყოფილებისათვის.

მაგალითი:

შპს სპორტულმა სასტუმრო „ფიფქმა“ ბანკში აღებული კრედიტის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა სასტუმროს შენობა. სასტუმრო გათვალისწინებული იყო სეზონური საქმიანობისათვის, კერძოდ, ზამთრის პერიოდისათვის. ამიტომ ზაფხულში მას შემოსავალი პრაქტიკულად არ ჰქონდა. ამის გამო სასტუმრომ ვერ შეძლო ბანკის კრედიტის დროული დაბრუნება. ბანკმა მოითხოვა შენობის რეალიზაცია აუქციონზე. „ფიფქმა“ სასამართლოზე მოითხოვა აუქციონის შეჩერება, რაც დაასაბუთა იმით, რომ ერთ თვეში იწყება სეზონი და მოსალოდნელია ტურისტების დიდი რაოდენობით მოსვლა, რაც გაზრდის სასტუმროს შემოსავლებს და რეალურად შესაძლებელი იქნება იპოთეკარის (ბანკის) დაკმაყოფილება.

აუქციონის ჩატარების შეჩერებისას სასამართლო იმ დასკვნაზე უნდა მივიდეს, რომ „მესაკუთრის პირადი და ეკონომიკური ურთიერთობებიდან გამომდინარე, ან ვალის ხასიათის შესაბამისად“ მისაღებია აუქციონის შეჩერება (304-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მე-2 წინადადება). თუ რა უნდა ვიგულისხმოთ „მესაკუთრის პირად და ეკონომიკურ ურთიერთობებში“ ან „ვალის ხასიათში“, ყოველი კონკრეტული ფაქტის შეფასების საგანია.

აუქციონის ჩატარების გადავადება ყოველთვის როდია მის-

აღები. არის შემთხვევები, როცა გადადებამ შეიძლება უარყოფითი შედეგები გამოიწვიოს კრედიტორისათვის. ამიტომ მისი ინტერესებიდან გამომდინარე, არ არის მიზანშეწონილი აუქციონის გადადება.

მაგალითი:

კრედიტორი, რომელმაც იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციით უნდა მიიღოს დაკმაყოფილება, თვითონ არის სხვა მოთხოვნის მოვალე. ამ მოთხოვნის შესრულება მას შეუძლია მხოლოდ იპოთეკიდან მიღებული თანხით ამის გამო აუქციონის გადადებამ კრედიტორისათვის შეიძლება უარყოფითი შედეგები გამოიწვიოს.

როგორც ვნახეთ, სასამართლოს შეუძლია, საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე, შეაჩეროს აუქციონის ჩატარება. მაგრამ კანონი აქ გადადების ზღვრულ ვადას აწესებს: გადადება არ შეიძლება აღმატებოდეს ექვს თვეს.

იძულებითი აუქციონის შეჩერების (გადადების), ერთ-ერთ საფუძველს წარმოადგენს გაკოტრების საქმის აღძვრაც. ამ დროს აუქციონი დროებით უნდა შეჩერდეს გაკოტრების მმართველის განცხადების საფუძველზე (სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 70-ე მუხლის მე-4 ნაწილი). გაკოტრების მმართველის განცხადებამ აუქციონის დროებითი შეჩერება შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში გამოიწვიოს, თუკი „აუქციონის საშუალებით გაკოტრების მასის შესაბამისი რეალიზაცია არსებითად გაძნელდება, ანდა თუ შეტანილია სასამართლოს მიერ დამტკიცებული კრედიტორების მოვალესთან შეთანხმების წინადადება“ (სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 70-ე მუხლის მე-4 ნაწილი).

§55. კრედიტორის. მოვალისა და მესაკუთრის მონაწილეობა აუქციონში

მართალია, კანონით აკრძალულია იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის გადასვლა ავტომატურად იპოთეკარის საკუთრება-

ში, მაგრამ იძულებითი აუქციონის დროს იპოთეკარს (კრედიტორს) უფლება აქვს ისევე მიიღოს აუქციონში მონაწილეობა, როგორც ნებისმიერმა სხვა პირმა. აუქციონში მონაწილეობის უფლება აქვს ასევე მესაკუთრესა და მოვალეს. არც კრედიტორს და არც მესაკუთრეს ამ დროს რაიმე უპირატესობა არ ენიჭებათ.

იმ შემთხვევაში, როცა მესაკუთრე მონაწილეობს აუქციონში, მას საკუთარი ნივთის გამოსყიდვა უხდება. პრაქტიკულად, რა შეიძლება მესაკუთრეს ამ დროს ამოძრავებდეს? რითაა გამართლებული მისი მონაწილეობა ამ პროცესში? პრაქტიკულად ეს შეიძლება აიხსნას მხოლოდ ერთი გარემოებით: იქნებ ნივთი მესაკუთრემ იმაზე უფრო იაფად შეიძინოს, ვიდრე დასაფარი ვალი. განუვითარებული ეკონომიკის პირობებში ამის ალბათობა საკმაოდ დიდია.

მაგალითი:

შპს „ოტარიდმა“ ბანკისაგან აიღო კრედიტი 50 000 ლარი. სანაცვლოდ დააგირაუა (იპოთეკით დატვირთა) ორსართულიანი ადმინისტრაციული შენობა, რომელიც შეფასებული იყო 80 000 ლარად. „ოტარიდმა“, როგორც შენობის მესაკუთრემ, მონაწილეობა მიიღო აუქციონში. თავდაპირველი ფასი ექსპერტის მიერ შემოთავაზებულ იქნა 55 000 ლარი. ამ ფასად არავინ ისურვა შენობის შეძენა. 30 000 ლარი, რომელიც „ოტარიდმა“ შესთავაზა, კონკურენტის გარეშე გავიდა. შედეგად მესაკუთრეს შენობა დარჩა, ხოლო ვალი მხოლოდ ნაწილობრივ დაიფარა. თუმცა „ოტარიდმა“ დაუტვირთავი შენობა შეიძინა.

ამგვარი აუქციონის შედეგად იპოთეკარი წაგებული რჩება. ამიტომ კრედიტორები იპოთეკის გაფორმების დროს ცდილობენ ზუსტად განსაზღვრონ დასაგირავებელი ნივთის ფასი. ხოლო სესხი გასცენ იმ ვარაუდით, რომ ნივთის რეალიზაციისაგან მიღებულმა თანხამ რეალურად დაფაროს ვალი.

აუქციონში იპოთეკარის მონაწილეობასაც შეიძლება ერთადერთი მიზანი ჰქონდეს: იაფად შეიძინოს იპოთეკით დატვირთული ნივთი, რათა ამ გზით შეძლოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება. თუმცა პრაქტიკაში ამ გზას კრედიტორები იშვიათად მიმარ-

თავენ. მათ უფრო აინტერესებთ თავიანთი მოთხოვნის ფულადი დაკმაყოფილება.

§56. აუქციონის ჩატარება განმეორებით

ხშირია შემთხვევები, როცა აუქციონი წარმატებით ვერ მთავრდება: არ აღმოჩნდება მყიდველი, რომელიც მზადაა გაიღოს სათანადო თანხა. ამ დროს კანონი იძლევა შესაძლებლობას, რომ აუქციონი განმეორებით ჩატარდეს.

სამოქალაქო კოდექსის 306-ე მუხლის პირველი წინადადების თანახმად, აუქციონზე შემოთავაზებული წინადადება (თანხა) არ უნდა იყოს ექსპერტის მიერ შეფასებული ნივთის სამოცდაათ პროცენტზე ნაკლები.

მაგალითი:

საბურთალოს აუქციონზე საჯარო ვაჭრობის წესით გატანილ იქნა შპს „ოტარიდის“ ადმინისტრაციული შენობა. ექსპერტმა შენობის საწყის ფასად შესთავაზა 100 000 ლარი. შემოთავაზებული წინადადებებიდან ყველაზე მაქსიმალური იყო 50 000 ლარი. ექსპერტმა გამოაცხადა, რომ აუქციონი ხელახლა უნდა ჩატარდეს.

განმეორებითი აუქციონი ტარდება პირველი აუქციონის ჩატარებიდან არანაკლებ ორი კვირისა და არა უმეტეს ექვსი თვის ვადაში. განმეორებითი აუქციონი იმავე ფორმით უნდა გამოცხადდეს, რა ფორმითაც პირველი აუქციონი. ამასთან აუცილებელია იმაზე მითითება, რომ აუქციონი ტარდება განმეორებით.

განმეორებითი აუქციონი ისეთივე პროცედურის დაცვით ტარდება, როგორც პირველი. შემოთავაზების 70%-იანი შეზღუდვა ამ დროს არ გამოიყენება. თუმცა გარკვეულ შეზღუდვებს კანონი აქაც ითვალისწინებს. განმეორებით ჩატარებულ აუქციონზე შემოთავაზება, სულ ცოტა, პროცენტის ხარჯებსა და კრედიტორის მოთხოვნას მაინც უნდა ფარავდეს.

მაგალითი:

შპს „ოტარიდს“ ბანკისაგან აღებული ჰქონდა 40 000 ლარის კრედიტი, რომელიც უზრუნველყოფილი იყო „ოტარიდის“ ადმინისტრაციული შენობით. პირველი აუქციონის დროს ექსპერტის მიერ საწყის ფასად შემოთავაზებული იყო 100 000 ლარი. მაქსიმალურმა წინადადება შეადგინა 50 000 ლარი. 70%-იანი შეზღუდვის გამო პირველი აუქციონი ჩაიშალა. კრედიტორის მოთხოვნა შეადგენდა 40 000 ლარს, პროცესის ხარჯები კი განისაზღვრა 7 000 ლარით. განმეორებით აუქციონზე შემოთავაზებამ კვლავ შეადგინა 50 000 ლარი. ამრიგად, აუქციონი წარმატებით ჩატარებული ჩაითვალა.

იმ შემთხვევებში, თუ შემოთავაზებული წინადადება არც კრედიტორის მოთხოვნას და არც პროცესის ხარჯებს არ ფარავს, მაშინ აუქციონი არ ჩატარდება. აუქციონის ხარჯები კი მესაკუთრემ უნდა გაიღოს.

§57. იაქციონის გაყიდვა ნივთის რეალიზაციის შედეგად

აუქციონზე უძრავი ნივთის რეალიზაციის თავისებურება იმაშიც მდგომარეობს, რომ აუქციონზე ნივთის მყიდველმა ყიდვის ფასი მაშინვე უნდა გადაიხადოს, ანდა დაუყოვნებლივ უნდა წარმოადგინოს ქონების ღირებულების ერთი მეათედის ოდენობით გარანტია. თუ მყიდველს არ შეუძლია ამის გაკეთება დაუყოვნებლივ, აუქციონზე მის მიერ გაკეთებული შემოთავაზება ძალას კარგავს და აუქციონი უნდა გაგრძელდეს.

აუქციონი მანამდე გრძელდება, სანამ არ მოხდება სხვა შემოთავაზება. ექსპერტმა (სასამართლო აღმასრულებელმა) უნდა გამოაცხადოს ბოლო შემოთავაზება და აუქციონის დასასრული. ფასის ბოლო შემოთავაზების გამოცხადება უნდა მოხდეს სამჯერ და ხმაბაღლა (სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 74-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილები).

აუქციონზე ნივთის შეძენს გადაეცემა შესაბამისი განკარგულება, რომელშიც უნდა აღინიშნოს შეძენილი ნივთი, აუქციონზე ნივთის

შემძენი, შემოთავაზებული ფასი და აუქციონის პირობები (სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 75-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

მყიდველი ნივთის მესაკუთრე ხდება მხოლოდ ფასის გადახდის შემდეგ (სამოქალაქო კოდექსის 307-ე მუხლის მე-2 ნაწილი). კანონმდებლობა ზუსტად განსაზღვრავს ფასის გადახდის ვადებსა და წესს. აუქციონზე ნივთის შემძენი ვალდებულია გადასახდელი თანხის ნაწილი ორი კვირის განმავლობაში შეიტანოს სააღსრულებო ბიუროს სადგომო ბილეთ ანგარიშზე. ეს თანხა არ უნდა იყოს გადასახდელი თანხის ერთ მეათედზე ნაკლები. მთლიანი ფასის გადახდის ვადას კანონი არ განსაზღვრავს. ეს ვადა თვითონ აუქციონზე უნდა დადგინდეს. მიზანშეწონილია, რომ გადახდის ვადა იყოს, რაც შეიძლება, მოკლე. ყველაზე გავრცელებულ შემთხვევას წარმოადგენს ფასის გადახდა პირდაპირ აუქციონზე ან დაუყოვნებლივ აუქციონის დამთავრების შემდეგ. მიზანი ერთია: შემძენის პიროვნებამ არ უნდა გამოიწვიოს ვალდებულების გაჭიანურება. კრედიტორი (იპოთეკარი) არ უნდა ჩადგეს ისეთ მდგომარეობაში, რომელშიც ის აღმოჩნდა იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დროს. გადახდის უსაფუძვლოდ გაჭიანურებამ შეიძლება კრედიტორს ახალი პრობლემები შეუქმნას. ამიტომ აუქციონის ჩამტარებული ექსპერტი დაინტერესებული უნდა იყოს მაქსიმალურად მოკლე ვადაში გადახდევინოს შემძენს სყიდვის ფასი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მისი მოქმედება შეიძლება დაკვალიფიცირდეს აუქციონის არაჯეროვნად ჩატარებად და პასუხისმგებლობა განისაზღვროს სამოქალაქო კოდექსის 309-ე მუხლის მიხედვით.

თუ მაქსიმალური შემოთავაზებული ფასი აუქციონზე ნივთის შემძენის მიერ არ იქნება გადახდილი, სასამართლოს მიერ დადგენილ ვადაში, სასამართლო აუქციონს განკარგულებას აუქციონზე შემძენილ ქონებაზე უფლების გადაცემის შესახებ. ასეთ შემთხვევაში შემძენს ეკისრება გადასახადი ქონების ღირებულების სამი პროცენტის ოდენობით. მასვე ეკისრება პროცესის, სასამართლოსა და სხვა ხარჯები.

აუქციონის მეშვეობით ნივთის შემძენზე საკუთრების გადასვლის შემდეგ უქმდება ყველა იპოთეკა, რომლებითაც ნივთი იყო დატვირთული და რომლებიც რეგისტრირებულია იძულებითი აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ.

მაგალითი:

შპს „ორიონმა“ ბანკისაგან აიღო სესხი 30 000 ლარი და სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა მიწის ნაკვეთი. რამდენიმე თვის შემდეგ „ორიონმა“ სს „კოლხეთისაგან“ აიღო მეორე სესხი - 15 000 ლარის ოდენობით და კვლავ იგივე მიწის ნაკვეთი დატვირთა მეორე იპოთეკით. „ორიონმა“ ვერ დაუბრუნა ბანკს აღებული სესხი. ამის გამო ბანკმა მოითხოვა მიწის ნაკვეთის რეალიზაცია აუქციონზე, რაც სასამართლომ დააკმაყოფილა. აუქციონზე მიწის ნაკვეთი შეიძინა ქორიძემ. მიუხედავად იმისა, რომ მიწის ნაკვეთი მეორე იპოთეკითაც იყო დატვირთული, შემძენის მომენტიდან მიწის ნაკვეთი თავისუფალი იქნება იპოთეკისაგან. ე. ი. შემძენი მიიღებს დაუტვირთავ მიწის ნაკვეთს.

მაშასადამე, თუ აუქციონის შედეგად მიღებული თანხა არ იქნება საკმარისი ორივე იპოთეკარის დასაკმაყოფილებლად, მეორე და სხვა დანარჩენი იპოთეკარები ვერ მიიღებენ მოთხოვნის დაკმაყოფილებას მიწის ნაკვეთიდან. ამიტომ, ცხადია, რომ კრედიტორებმა თავი უნდა შეიკავონ იპოთეკით უკვე დატვირთული უძრავი ნივთით საკუთარი მოთხოვნების უზრუნველყოფისაგან.

სამოქალაქო კოდექსის 307-ე მუხლის მესამე ნაწილი იპოთეკასთან ერთად ახსენებს „სანივთო უფლებასაც“, რომლითაც ასევე დატვირთულია მიწის ნაკვეთი და რომელიც შემძენის საკუთრების გადასვლასთან ერთად უქმდება. უნდა დაზუსტდეს, თუ რომელ სანივთო უფლებებზეა საუბარი, ვინაიდან შეზღუდული სანივთო უფლებები მესაკუთრის შეცვლის მიუხედავად უცვლელად რჩება. „სანივთო უფლებაში“ ამ შემთხვევაში იგულისხმება მხოლოდ ის უფლებები, რომლებიც იპოთეკასთან არიან დაკავშირებული, მისგან გამომდინარეობენ და საჯარო რეესტრში არიან რეგისტრირე-

ბული. პირველ რიგში ამას შეიძლება მივაკუთვნოთ თვით კრედიტორის მოთხოვნაც, რომლის უზრუნველსაყოფადაც არსებობს იპოთეკა.

გაუქმების პრინციპი არ გამოიყენება ე. წ. შეზღუდული სანიკუთო უფლებების მიმართ. მათ განეკუთვნება აღნაგობა, უზუფრუქტი, სერვიტუტი. შემძენზე საკუთრების გადასვლის მიუხედავად ეს უფლებები უცვლელად რჩება.

მაგალითად:

შპს „ორიონის“ მიწის ნაკვეთი დატვირთული იყო გზის უფლებით, რომელიც მეზობელს უფლებას აძლევდა გაეწვია „ორიონის“ მიწის ნაკვეთზე. აუქციონზე მიწის ნაკვეთის შეძენით ეს უფლება არ უქმდება. შემძენს კვლავაც ეკისრება მოვალეობა არსებული სერვიტუტი უცვლელად დატოვოს.

უფრო მეტიც, ახალი მესაკუთრე ავტომატურად ხდება საკუთრების გადასვლის მომენტში არსებული ქირავნობისა და იჯარის ურთიერთობების მონაწილე. ახალ შემძენზე საკუთრების გადასვლით ძველი მესაკუთრე განიხილება დამქირავებლად საბაზრო პირობების შესაბამისად.

მაგალითად:

აუქციონზე გაიყიდა ქორიძის ორსართულიანი სახლი, რომელიც იჯარით ჰქონდა აღებული შპს „თავთავს“ და იყენებდა ოფისად. სახლის შემძენმა ავტომატურად დაიკავა მფიჯარის ადგილი.

აუქციონზე უძრავი ნივთის გაყიდვით, მართალია, უქმდება იპოთეკა და დაკმაყოფილდება იპოთეკარი, მაგრამ, თუ მესაკუთრე თვითონ არ არის კრედიტორის პირადი მოვალე, მაშინ მოთხოვნა მასზე გადადის ისე, რომ მას შეუძლია პირადი მოვალისგან მოითხოვოს შესრულება.

§59. ნივთის რეალიზაციის შედეგად მიღებული შემოსავლის განაწილების წესი

აუქციონის ჩატარების შემდეგ წამოიჭრება პრაქტიკული საკითხი, თუ როგორ უნდა მოხდეს რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხების განაწილება. ცხადია, რომ აუქციონის ძირითადი მიზანი იპოთეკარის დაკმაყოფილებაა. თუმცა, შესაძლოა, რომ იპოთეკარი იყოს რამდენიმე. ამიტომ ბუნებრივად იბადება კითხვა: როგორ უნდა განაწილდეს თანხა?

ერთ შემთხვევაში რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი ფარავს ყველა ვალს. ამ დროს ექსპერტი აზუსტებს სასამართლოს ხარჯებს, აუქციონის ჩატარების ხარჯებს, აკლებს ამ თანხას საერთო თანხას და დარჩენილს ანაწილებს კრედიტორებს (იპოთეკარებს) შორის. თუ ამ განაწილების შემდეგ დარჩა რაიმე თანხა, ის მიეცემა გაყიდული ნივთის მესაკუთრეს (308-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

მაგალითი:

იპოთეკარ „იპობანკის“ მოთხოვნით აუქციონზე გაიყიდა შპს „თოლიას“ მიწის ნაკვეთი 50 000 ლარად. „იპობანკის“ მოთხოვნა შეადგენდა 20 000 ლარს, ზოლო მეორე კრედიტორის, რომელიც მეორე იპოთეკარად იყო რეგისტრირებული - 10 000 ლარს. აუქციონის ჩატარების ხარჯებმა შეადგინა 6000 ლარი. აუქციონის შედეგად მიღებული თანხები განაწილება შემდეგნაირად:

- ა. 6000 ლარი გადაიხდება აუქციონის ხარჯების დაფარვაზე;
- ბ. 20 000 ლარი მიეცემა „იპობანკს“;
- გ. 10 000 ლარი - მეორე კრედიტორს;
- დ. 14 000 ლარი დარჩება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს.

პრობლემა წარმოიშობა მაშინ, როცა რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი ვერ ფარავს იპოთეკით უზრუნველყოფილ ყველა მოთხოვნას. ასეთ შემთხვევაში ექსპერტი აზუსტებს ხარჯებს, შეაქვს დარჩენილი თანხა სპეციალურ ანგარიშზე; ადგენს განაწილების გეგმას საჯარო რეესტრში შეტანილი რიგითობის მიხედ-

ვით და წარუდგენს მას სასამართლოს. თანხების განაწილების გეგმას ამტკიცებს სასამართლო. ეს გეგმა სავალდებულოა შესასრულებლად სასამართლო აღმასრულებლისათვის (308-ე მუხლის მე-2 ნაწილი). განაწილების დროს უპირატესობა ენიჭება პირულ იპოთეკარს, რომელმაც მოითხოვა ნივთის რეალიზაცია აუქციონის მეშვეობით.

მაგალითი:

შპს „თორის“ აღმინისტრაციული შენობა იპოთეკარის მოთხოვნის საფუძველზე გაიყიდა აუქციონის მეშვეობით 30 000 ლარად. იპოთეკარის მოთხოვნა შეადგენდა 20 000 ლარს, სასამართლო ხარჯები - 4 000 ლარს. მეორე იპოთეკარის მოთხოვნა იყო 8 000 ლარი, ხოლო მესამე იპოთეკარის - 3 000 ლარი. სასამართლომ დაამტკიცა განაწილების გეგმა, რომლის მიხედვითაც შემოსავალი უნდა განაწილდეს შემდეგნაირად:

- ა. 4 000 ლარი - სასამართლო ხარჯებისათვის
- ბ. 20 000 ლარი - იპოთეკარის დასაკმაყოფილებლად;
- გ. 5 000 ლარი - მეორე იპოთეკარს;
- დ. 1 000 ლარი - მესამე იპოთეკარს.

ხარჯების განაწილების დროს სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს როგორც ვალის სიდიდე, ისე მოთხოვნის ხასიათი და მნიშვნელობა.

§60. სახელმწიფოს სოლიდარული პასუხისმგებლობა აუქციონის არაჯეროვნად ჩატარების გამო

როგორც ვნახეთ, იძულებით აუქციონს ხელმძღვანელობს ექსპერტი, რომელიც ინიშნება სასამართლოს მიერ. ექსპერტის ფუნქციები შეიძლება შეასრულოს სასამართლო აღმასრულებელმაც, თუ ამას სასამართლო მიზანშეწონილად ჩათვლის.

აუქციონის კორექტულად და კანონის შესაბამისად ჩატარებაზე პასუხისმგებელი არის ექსპერტი. მასზე დაკისრებული მოვალეობების შეუსრულებლობისათვის და ამით გამოწვეული ზიანისათ-

ვის იგი თვითონ აგებს პასუხს. რაში შეიძლება პრაქტიკულად გამოიხატოს ექსპერტის მიერ მოვალეობების შეუსრულებლობა:

ა. აუქციონის ჩატარების ვადების დაუსაბუთებელი გაჭიანურება;

ბ. გაუმართლებლად დაბალი სასტარტო ფასის დაწესება;

გ. ნივთის შემძენისათვის საფასურის გადახდის გაუმართლებლად ხანგრძლივი ვადის მიცემა;

დ. აუქციონის ჩატარების კანონით დადგენილი პროცედურის დარღვევა და ა. შ.

თითოეულმა ამ და სხვა დარღვევებმა შეიძლება მნიშვნელოვანი ზიანი გამოიწვიონ როგორც კრედიტორებისათვის, ისე აუქციონის მონაწილე სხვა პირთათვის. ვინაიდან ექსპერტი სახელმწიფოს მიერაა დანიშნული, კანონი ამ დროს სახელმწიფოს სოლიდარულ პასუხისმგებლობასაც ითვალისწინებს (309-ე მუხლი).

ეს ნორმა მნიშვნელოვანი გარანტიაა აუქციონის მონაწილეთათვის. იმავდროულად, იგი სახელმწიფოს მოუწოდებს მეტი სიფრთხილისა და პასუხისმგებლობისაკენ.

§61. ნივთის იძულებითი მართვა (სეკვესტრი)

უძრავი ნივთის გაყიდვა აუქციონზე არ არის ერთდერთი საშუალება იპოთეკარის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად. არის შემთხვევები, როცა იპოთეკარს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებისთვის უფრო მიზანშეწონილად მიაჩნია ნივთის იძულებითი მართვა, ვიდრე მისი რეალიზაცია აუქციონზე. ასეთი ვარაუდის საფუძველს ხშირად ის პერსპექტივა იძლევა, რაც ნივთის რაციონალურ გამოყენებასთან არის დაკავშირებული. მოსალოდნელი შედეგი ამ დროს შეიძლება უფრო მნიშვნელოვანი იყოს, ვიდრე ნივთის გაყიდვისას.

ნივთის იძულებითი მართვის მოთხოვნის უფლება აქვს იმ იპოთეკარს, რომელიც უფლებამოსილია მოითხოვოს ნივთის რეალიზაცია აუქციონზე. იძულებითი მართვა წარმოადგენს აუქციონზე

რეალიზაციის ალტერნატივას, ამიტომ იპოთეკარისათვის ეს ფორმა მისაღები უნდა იყოს.

მ ა გ ა ლ ი თ ი :

შპს „მასპინძელმა“ ვერ შეძლო ბანკისათვის დაებრუნებინა აღებული სესხი 20 000 ლარი, ვინაიდან ვალის დაფარვის დროისათვის მან ვერ მოასწრო სასტუმროს ამოქმედება. ბანკმა მოითხოვა სასტუმროს იძულებითი მართვა, ვინაიდან დარწმუნდა, რომ ამ გზით უფრო მალე დაიკმაყოფილებდა თავის მოთხოვნას, ვიდრე აუქციონზე რეალიზაციით. ამიტომ მან სასამართლოს მიმართა განცხადებით ნივთის იძულებითი მართვის დაწესების მოთხოვნით.

ვინ შეიძლება შეასრულოს მმართველის ფუნქცია?

310-ე მუხლის პირველი ნაწილის მე-2 წინადადების შესაბამისად სასამართლო ნიშნავს მმართველს ან მართვის ფუნქციებს აკისრებს თვითონ ნივთის მესაკუთრეს. მმართველი არ შეიძლება იყოს თვითონ კრედიტორი (იპოთეკარი), მოსამართლე, სასამართლო აღმასრულებელი ან მათი ახლო ნათესავები (სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 79-ე მუხლის მე-2 ნაწილი).

- როგორც წესი, მმართველის ფუნქციები ნივთის მესაკუთრეს შეიძლება დაეკისროს მაშინ, თუ იპოთეკარი ან სასამართლო დარწმუნდება, რომ მას უნარი შესწევს მეურნეობრივად გამოიყენოს უძრავი ნივთი, მიიღოს მისგან შემოსავალი და დააკმაყოფილოს იპოთეკარი.

ნივთის იძულებითი მართვის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებამდე სასამართლომ უნდა მოუსმინოს კრედიტორსა და მოვალეს, ასევე იმ პირებს, რომლებიც რეგისტრირებულნი არიან საჯარო რეესტრში და რომელთა უფლებებიც შეიძლება იძულებითი მართვის შედეგად შეილახოს. გარდა ამისა, იძულებითი მართვა დასაშვებია მხოლოდ მაშინ, თუ მოსალოდნელია, რომ იძულებითი მართვის განხორციელების შედეგად მიღებული შემოსავლები უფრო მეტი იქნება, ვიდრე მართვის მიმდინარე ხარჯები (310-ე მუხლის მე-3 ნაწილი).

იძულებითი მართვის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას მოსამართლე მმართველს აძლევს სათანადო მითითებებს, ამტკიცებს შემოსავლების განაწილების გეგმას და განსაზღვრავს მმართველის ანაზღაურებას, მოსამართლე უფლებამოსილია თვალყური ადევნოს მმართველის საქმიანობას, მნიშვნელოვანი მიზეზების არსებობისას კი - გადააყენოს იგი (სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 79-ე მუხლის მე-3 ნაწილი).

მმართველი იღებს ნივთისაგან ნაყოფს და განაწილების გეგმის შესაბამისად ანაწილებს შემოსავლებს.

ნივთის იძულებითი მართვის დროს სამოქალაქო კოდექსი ერთ თავისებურებას ითვალისწინებს, რომელიც იძულებითი მართვის ქვეშ მყოფ შენობაში მცხოვრები მოვალის სტატუსს შეეხება, კერძოდ, 310-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, თუ მოვალე თვითონ ან თავის ოჯახთან ერთად ცხოვრობს იმ შენობაში ან შენობის ნაწილში, რომელზედაც დაწესებულია იძულებითი მართვა, მაშინ იგი ვალდებულია იძულებითი მართვის დაწყებიდან იხადოს ბინის ქირა საბაზრო პირობებით.

მოვალის ეს ვალდებულება იმით აიხსნება, რომ იძულებითმა მართვამ ეკონომიური თვალსაზრისით გაამართლოს და რეალური შედეგიც გამოიღოს.

იძულებითი მართვა უქმდება კრედიტორის დაკმაყოფილებისთანავე ან, როცა აშკარაა, რომ მართვის გზით კრედიტორის დაკმაყოფილება ვერ მოხერხდება.

LADO CHANTURIA
Eigentum als Sicherungsmittel
der Forderung
(in der georgischen Sprache)
Samartali
Tbilissi, 1999

ЛАДО ЧАНТУРИЯ
Собственность как средство
обеспечения требования
(на грузинском языке)
Издательство „Самартали“
Тбилиси, 1999

შეკვეთა №20 ტირაჟი 500

ფასი სახელშეკრულებო

გამომცემლობა „სამართალი“
თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზირი 45.

შპს „კაბადონი“
თბილისი, გურამიშვილის გამზირი, 74.