

1. სასესიო ურთიერთობიდან გამომდინარე მოთხოვნის წარდგენისა და ხანდაზმულობის ვადები, რომლის უზრუნველსაყოფადაც მოგვიანებით სასამართლო გადაწყვეტილებით იპოთეკა დადგინდა, აითვლება იპოთეკის წარმოშობის (რეგისტრაციის) მომენტიდან.

2. მემკვიდრის უფლებამონაცვლედ ცნობა იმ სამართალწარმოებაში, რომელშიც მამკვიდრებლისადმი მიმართული მოთხოვა განიხილება, ითვლება მამკვიდრებლის კრედიტორის მოთხოვნის წარდგენად მემკვიდრისადმი სსკ-ის 1488-ე მუხლის გაგებით.

(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადებები)

სსკ-ის 1488, 60, 128, 286-ე მუხლები

უმენაესი სასამართლოს 2019 წლის 25 ივნისის განჩინება № ას-1906-2018

I. შესავალი

სესიიდან გამომდინარე უზრუნველყოფის საშუალებები და მათი გამოყენება სამართლებრივი ინტერესების დასაკმაყოფილებლად არაერთხელ ყოფილა სასამართლოს განხილვის საგანი. ერთ-ერთი პრობლემური, ჯერჯერობით მართლმსაჯულების სისტემის მიერ არასწორად აღქმული და გადაწყვეტილი საკითხი ნასყიდობის ხელშეკრულებაა (გამოსყიდვის უფლებით), რომელსაც სასამართლო ძირითადად უაპელაციოდ და ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე აბათილებს ხოლმე და განმარტავს, რომ განსახილველი სამართალურთიერთობა არა ნასყიდობა, არამედ უზრუნველყოფილი სესხია. გარდა მხარეთა ნების გამოვლენაში დაუშვებელი ჩარევისა, ამგვარი მიდგომა შეიძლება სხვა პრობლემასაც აჩენდეს, ხოლო სასამართლო კი განვითარებულ მსჯელობაზე კანონმდებლობის მორგებას (და არა პირიქით) ცდილობს, რაც კარგად ჩანს განხილულ გადაწყვეტილებაში.

II. გადაწყვეტილება

1. ფაქტობრივი გარემოებები

თავდაპირველ მოვალესა და მოსარჩელეს შორის 2011 წლის 13 დეკემბერს დაიდო შეთანხმება, რომელსაც მხარეებმა უწოდეს „უძრავი ქონების ნასყიდობა გამოსყიდვის პირობით“ ; გამოსყიდვის ვადად განისაზღვრა 6 თვე (2012 წლის 13 ივნისამდე). მოსარჩელემ თავდაპირველ მოვალეს გადასცა თანხა და 2011 წლის 15 დეკემბერს აღირიცხა სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში. გურჯაანის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით თავდაპირველი მოვალის სარჩელი დაკმაყოფილდა. დასახელებული ხელშეკრულება გაბათილდა, სასამართლომ სადავო

უძრავი ქონების თავდაპირველი მოვალის საკუთრებად აღრიცხა და სესხის უზრუნველსაყოფად სადავო ქონება დაიტვირთა იპოთეკით. მოსარჩელემ გადაყვეტილება გაასაჩივრა სააპელაციო წესით. 2013 წლის 2 ოქტომბერს თავდაპირველი მოვალე გარდაიცვალა, 2014 წლის 11 აპრილს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე მისი სამკვიდრო ქონება მიიღო მოპასუხემ. მოპასუხე სასამართლომ ცნო თავდაპირველი მოვალის უფლებამონაცვლედ 2014 წლის 20 ნოემბერს. გურჯაანის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში შევიდა, რომლითაც დადგინდა სასესიო ურთიერთობა მხარეებს შორის და, შედეგად, 2015 წლის 4 დეკემბერს სადავო უძრავი ქონება დაიტვირთა იპოთეკით. განხილულ სამართალწარმოებაში დადგენილი ფაქტობრივმა გარემოებებმა მიიღო პრეიუდიციული მნიშვნელობა იმ დავებში, სადაც მონაწილეობას მიიღებდნენ მოსარჩელე და მოპასუხე.

მოსარჩელემ აღძრა სარჩელი მოპასუხის წინააღმდეგ 2015 წლის 4 დეკემბერს სესხის თანხის გადახდის მიზნით იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების იძულებითი რეალიზაციის მოთხოვნით, ხოლო მოპასუხემ შეგებებული სარჩელი აღძრა მოსარჩელის წინააღმდეგ, რითაც სესხის თანხაზე მოსარჩელის მოთხოვნის არარსებობის დადგენა და სადავო უძრავ ქონებაზე იპოთეკის გაუქმება მოითხოვა. გურჯაანის რაიონულმა სასამართლომ დააკმაყოფილა მოსარჩელის მოთხოვნა და უარი უთხრა მოპასუხეს შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე. მოპასუხემ რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება გაასაჩივრა სააპელაციო წესით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების, ახალი გადაწყვეტილების მიღების, ძირითადი სარჩელის უარყოფისა და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებით მოთხოვნით. მოპასუხის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. სააპელაციო სასამართლომ დაუსაბუთებლად მიიჩნია მოპასუხის მითითება, რომ მოსარჩელეს სამკვიდროში პასივის სახით შესული მამკვიდრებლის ვალის გადახდა კანონით დადგენილ ექვსთვიან ვადაში არ მოუთხოვია. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, მოსარჩელეს სსკ-ის 1488-ე მუხლით დადგენილი მემკვიდრეებისათვის მოთხოვნის წარდგენის ექვსთვიანი ვადა არ დაურღვევია. სსკ-ის 1488-ე მუხლი ადგენს კრედიტორების მიერ მემკვიდრეებისათვის მოთხოვნის წარდგენის ვადას, რისი კვლევაც სასამართლოს მოპასუხის მითითების გარეშე, საკუთარი ინიციატივითაც შეუძლია.¹ ამასთან, კრედიტორისთვის იმ მემკვიდრის ვინაობა, ვინც სამკვიდრო მიიღო, ცნობილი გახდა მას შემდეგ, რაც ძირითადი მოპასუხე გარდაცვლილის უფლებამონაცვლედ იქნა ცნობილი: უფლებამონაცვლედ ჩაბმით ძირითადი მოპასუხე ინფორმირებული გახდა მამკვიდრებლის სასესიო ვალდებულების შესახებ, ანუ მას ამ ფორმით წარედგინა კრედიტორის მოთხოვნა, ამიტომ მოსარჩელეს, როგორც კრედიტორს, სსკ-ის 1488-ე მუხლით დადგენილი მემკვიდრისთვის მოთხოვნის წარდგენის ვადა არ დაურღვე-

¹ აღწერილობითი ნაწილი, 16.1 პუნქტი

ვია. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, მოსარჩელეს, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის საფუძველი წარმოეშვა კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საფუძველზე, იპოთეკის საგნის კვლავ მამკვიდრებლის სახელზე აღრიცხვის შემდეგ. მოპასუხემ მიმართა საკასაციო სასამართლოს, მიუთითა რა, რომ მოსარჩელეს მოთხოვნის საფუძველი არ წარმოშობია გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის დღიდან, არამედ ხსენებულმა გადაწყვეტილებამ მხოლოდ და მხოლოდ დადასტურა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა 2011 წლის 13 დეკემბრიდან, როდესაც მამკვიდრებელსა და მოსარჩელეს შორის გაფორმდა თვალთმაქცური უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება. მანვე სადავოდ გახადა მემკვიდრის უფლებამონაცვლის ცნობის განხილვა მემკვიდრის კრედიტორისადმი პრეტენზიის წარდგენად. უმენაესმა სასამართლომ უცვლელად დატოვა სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება.

2. სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, თავდაპირველი მოვალის ვალის წარმოშობის ფაქტობრივი საფუძველია მამკვიდრებლის მიერ კრედიტორის წინაშე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობა,² შესაბამისად, მამკვიდრებლის მიმართ კრედიტორის მოთხოვნა სესხის გადახდის მიზნით, იპოთეკის საგნის იძულებითი რეალიზაციის თაობაზე წარმოშობილი იყო.

საკასაციო პალატამ არ გაიზიარა კასატორის პრეტენზია, რომ მოსარჩელეს სასესხო დავალიანების დაკისრების გარეშე არ შეეძლო იპოთეკის საგნის რეალიზაციის მოთხოვნის დამოუკიდებლად აღძვრა და მიუთითა, რომ სსკ-ის 301 | მუხლი იპოთეკარს ანიჭებს უფლებამოსილებას, მოითხოვოს იპოთეკის საგნის რეალიზაცია, თუ იპოთეკარმა ნამდვილად გაასესხა თანხა (რაც უზრუნველყოფილია იპოთეკით); მოვალემ გააჭინაურა ვალდებულების შესრულება და იპოთეკა იურიდიული ძალის მქონეა.

უმენაესი სასამართლოს დასაბუთებით, 2015 წლის 4 დეკემბრამდე იპოთეკის უფლება რეგისტრირებული არ იყო, მოსარჩელე მოკლებული იყო შესაძლებლობას, იპოთეკის საგანთან დაკავშირებით რაიმე მოთხოვნა წარედგინა მოვალის მემკვიდრისათვის, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც სადავო ქონება საჯარო რეესტრში მის საკუთრებად იყო რეგისტრირებული. ამდენად, საკასაციო პალატის მოსაზრებით, სსკ-ის 1488-ე მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნის წარდგენის ექსტენზიანი ვადის ათვლა 2015 წლის 5 დეკემბრიდან დაიწყო. თავდაპირველი მოვალის საპროცესო უფლებამონაცვლის დადგენასთან დაკავშირე-

ბულ სადავო საკითხი უმენაესმა სასამართლომ არ განიხილა. საკასაციო სასამართლომ მიუთითა ადამიანის უფლებათა დაცვის ევროპული სასამართლოს გამოცდილებაზე და განმარტა, რომ დასაბუთების ვალდებულება არ უნდა იყოს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად. უმენაესი სასამართლო შემოიფარგლა აღნიშვნით, რომ ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოების დასკვნა სარჩელის საფუძვლიანობასთან დაკავშირებით გასაზიარებელია.

III. სასამართლოს მიერ განვითარებული მსჯელობის ანალიზი

უმენაესი სასამართლო დადგა რამდენიმე სამართლებრივი პრობლემის წინაშე. ერთ-ერთი მათგანი დაკავშირებულია წინარე ეტაპზე გურჯაანის რაიონული სასამართლოს მიერ შემოთავაზებულ განმარტებასთან, რომელმაც მიიღო პრეიუდიციული მნიშვნელობა (იხ. ზემოთ), მეორე მიემართება მოთხოვნის წარდგენის პირობებს, მესამე – იპოთეკის საგნის რეალიზაციის წინაპირობებს.

1) საქართველოში გავრცელებული პრაქტიკის მიხედვით, მხარის მოთხოვნის დაკმაყოფილებისას სასამართლო ნასყიდობას გამოსყიდვის უფლებით მიიჩნევს მოჩვენებითად, აბათილებს მას და არსებულ ურთიერთობას სესხად განმარტავს. მოცემულ შემთხვევაში, განსახილველ სამართალწარმოებად კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით სასამართლომ დაადგინა იპოთეკის უფლება სადავო ქონებაზე. გარდა მსგავსი განმარტებისა, პრობლემა ისიც, რა მომენტიდან უნდა აითვალოს მოთხოვნის წარდგენისა და ხანდაზმულობის ვადები – სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე მოთხოვნის დარღვევიდან თუ იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის მომენტიდან.

2) შესაძლებელია თუ არა, მემკვიდრის უფლებამონაცვლედ ცნობა ჩაითვალოს მამკვიდრებლის კრედიტორის მხრიდან მემკვიდრისადმი მოთხოვნის წარდგენად მას შემდეგ, რაც მხარე სადავოდ გახდის მოთხოვნის წარდგენის ვადების დაცვის საკითხს.

3) არის თუ არა აუცილებელი, სასესხო ურთიერთობის კრედიტორმა იპოთეკის საგნის რეალიზაციამდე სესხიდან გამომდინარე სარჩელი წარუდგინოს მოვალეს, რომლითაც მოითხოვს სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულებას.

განსახილველი გადაწყვეტილების ანალიზის მიზნებისთვის საჭიროა განხილული იყოს სამართალწარმოების წინარე ეტაპზე გურჯაანის რაიონული სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებაც, რომელმაც წარმოშვა ახალი პრობლემა დაკავშირებული ხანდაზმულობისა თუ მოთხოვნის წარდგენის ვადის ათვლის მომენტთან. სადავო საკითხი საერთოდ არ იარსებებდა, ხსენებული მსჯელობა უფრო დახვეწილი და არგუმენტირებული რომ ყოფილიყო. ბუნე-

² სამოტივაციო ნაწილი, 20.1 პუნქტი. სავარაუდოდ, სასამართლო გულისხმობს იმას, რომ მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო მოსარჩელის მოთხოვნა ვადამოსულია.

ბრევია, წინარე ეტაპზე დაშვებული შეცდომის კრიტიკა არ მიემართება განსახილველ გადაწყვეტილებას, რადგან უზენაესი სასამართლო არაა უფლებამოსილი შეამოწმოს იმ გადაწყვეტილების კანონიერება, რომელსაც პრეიუდიციული მნიშვნელობა აქვს მიღებული.

1.1. ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით, როგორც მოჩვენებითი გარიგება

ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ის სამართალურთიერთობაა, რომლის ქართული სასამართლოს მიერ მოჩვენებით გარიგებად შეფასების ალბათობა ძალიან დიდია; პრაქტიკის არჩევანია გააბათილოს დადებული შეთანხმება, დაადგინოს პირებს შორის სესხის ურთიერთობა და სადავო ქონებაზე – იპოთეკის უფლება.³ ამ მოსაზრებით მიიჩნევა, რომ მხარეები გამოხატავენ ნებას, თუმცა არ სურთ მისი თანმდევი სამართლებრივი შედეგი დადგეს და მათი ნაგული-სხმევი (სასურველი) ნება მიემართება სასესხო ურთიერთობის წარმოშობას, რომელშიც მოთხოვნა თანხის დაბრუნებისა უზრუნველყოფილია იპოთეკით. თუკი სასამართლო ცდილობს, დაასაბუთოს, რომ მხარეები ცდებიან გარიგების სახელწოდებაში და სინამდვილეში სხვა რამ სურთ (falsa demonstratio non nocet), ეს მსჯელობა ვერ იქნება გამოყენებადი მოცემულ შემთხვევაში, როდესაც პირებს ნამდვილად სურდათ ნასყიდობის დადება. შეიძლება იმ სამართლებრივი კონსტრუქციის აგებაც, რომელიც ნასყიდობას გამოსყიდვის უფლებით, როგორც ბათილ გარიგებას, კონვერსიის გზით (სსკ-ის 60-ე მუხლი) გარდაქმნის უზრუნველყოფილ სესხად. თუმცა ამისთვის საჭიროა, რომ გარიგება, რომელიც კონვერსიის შედეგად წარმოიშობა, არ განეკუთვნებოდეს გარიგების სხვა ნაირსახეობას, ვიდრე ბათილი გარიგება.⁴ ნასყიდობა და სესხი სხვადასხვა გარიგებათა სახეობას განეკუთვნება და ერთი არ შეიძლება მეორემდე იყოს დაყვანილი კონვერსიის შედეგად. გარდა ამისა, აუცილებელია, მიღებული გარიგება შეესატყვისებოდეს მხარეთა სავარაუდო ნებას და არ იყოს უფრო შორსმიმავალი, ვიდრე თავდაპირველი გარიგება.⁵ სწორია ხაზგასმა იმისა, რომ ის, ვინც თანახმაა მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად დათმოს საკუთრება ქონებაზე, თანახმა იქნება სამართლებრივად ნაკლები მსხვერპლი გაიღოს და თავისი ქონება დატვირთოს იპოთეკით, მაგრამ საკითხავია, თანახმა არიან თუ არა პირები მიიღონ ის ნეგატიური შედეგები, რომელიც თან სდევს იპოთეკის უფლებას. ის, რომ მხარეები ირჩევენ უზრუნველყოფ საკუთრებას (რომლის ერთ-ერთი გამოსადეგი ვალდებულებითსამართლებრივი ფორმაა ნა-

სყიდობა გამოსყიდვის უფლებით) და არა კანონით გათვალისწინებულ სხვა უზრუნველყოფის საშუალებას, ცალსახად მიუთითებს პირველის პრაქტიკულ უპირატესობაზე. აქედან გამომდინარე, ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით არ შეიძლება გარდაიქმნას იპოთეკით უზრუნველყოფილ სესხად.

გერმანული სამართლის მეცნიერების მიდგომით,⁶ ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით არის მოთხოვნის უზრუნველყოფის ალტერნატიული საშუალება, რომელიც პირდაპირ არაა მოწესრიგებული კანონმდებლობით, თუმცა იპოთეკასთან/გირავნობასთან შედარებით ხშირად მხარეების მიერ ოპტიმალურ გადაწყვეტილებადაა მიჩნეული და დასაშვებადაა აღქმული სასამართლოების მიერ. გამსესხებელი თავიდანვე საკუთრებაში იფორმებს ქონებას და ვალდებულებას იღებს, მსესხებლის მიერ გამოსყიდვის ვადის განმავლობაში თანხის დაბრუნებისთანავე, გადაუფორმოს ქონება კვლავ მსესხებელს, რაც დამატებით გარანტიას ქმნის კრედიტორისთვის და მხარეებს არიდებს სხვა რეგისტრირებად უზრუნველყოფ უფლებასთან დაკავშირებულ ფორმალურ საკითხებს.

1.2. ვადების ათვისების მომენტის საკითხი, როდესაც იპოთეკის უფლება არის დადგენილი მოგვიანებით სასამართლოს მიერ

აქცესორული ბუნებიდან გამომდინარე, მოთხოვნის უზრუნველყოფი საშუალება დაკავშირებულია ე.წ. მთავარ მოთხოვნასთან. იპოთეკის არსებობის მიზანი კრედიტორის დაცვაა და მისი დაკმაყოფილება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც მოვალემ ვალდებულება არ შეასრულა. აქცესორულ და მთავარ უფლებას შორის არსებული ამ ბმით აიხსნება ისიც, რომ ვადის დინების მომენტი დგინდება უზრუნველყოფილ მოთხოვნასთან მიმართებაში – იმ მომენტიდან, როცა, მაგალითად, დაირღვა კრედიტორის უფლება, მიეღო გასესხებული თანხა სესხის ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში; იპოთეკის განხორციელების (რეალიზაციის მოთხოვნის) ვადა დამოკიდებულია მოთხოვნის შესრულების ვადაზე.⁷ მიუხედავად პრობლემის ერთი შეხედვით ცხადი გადაწყვეტისა, განსახილველ გადაწყვეტილებაში სასამართლო მიუთითებს, რომ იმ შემთხვევისთვის, როდესაც იპოთეკა დადგენილია სასამართლოს მიერ მხარეთა შორის ვალდებულებითი ურთიერთობის დასაწყისიდან მოგვიანებით, ხანდაზმულობის ვადა უნდა აითვალოს იპოთეკის რეგისტრაციის მომენტიდან, რადგან კრედიტორის მანამდე არ ჰქონია დატვირთული ქონების რეალიზაციის მოთხოვნის უფლება. როგორც მოგვიანებით ვიხილავთ, შეიძლება მოიძებნოს ამ გადაწყვეტის გამამართლებელი არგუმენტები, თუმცა ნებისმიერი მსჯელობა ვადის დენის სწორედ ნახსენები მომე-

³ იხ. სუსგ №ას-27-387-05 (11 მაისი, 2005), №ას-1151-1171-2011 (8 დეკემბერი, 2012), აგრეთვე სუსგ №ას-80-437-05 (21 ივნისი, 2005), რომელშიც სასამართლომ მხოლოდ იმიტომ არ გააბათილა ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით, რომ ვერ დადასტურდა პირებს შორის არსებული სასესხო ურთიერთობა.

⁴ ლ. ჭანტურია, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I, მუხლი 60, ველი 8

გ. რუსიაშვილი, ლ. სირაძე, დ. ეგნატაშვილი, სანივთო სამართალი (კაზუსების კრებული), 2019, გვ. 280

⁶ ს. ჩანავა, სამოქალაქო კოდექსის ონლაინკომენტარი, მუხლი 509, ველი 4, ელმისამართზე <http://www.gccc.ge/>, ნანახია 03.08.2019 ლ. ჭანტურია, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 65

ნტიდან ათვლის სასარგებლოდ სამართლებრივად გაუმართავი და ხარვეზიანია.

1.3. საპროცესო უფლებამონაცვლების დადგენა, როგორც მოთხოვნის წარდგენა

საპროცესო უფლებამონაცვლება მატერიალურსამართლებრივი ურთიერთობიდან მხარის გასვლის თანმდევი შესაძლო პროცესუალური შედეგია.⁸ განსახილველი გადაწყვეტილების ფაქტობრივი გარემოებების მიხედვით, თავდაპირველი მოვალე ჩაანაცვლა მისმა მემკვიდრემ, რაც, სასამართლოს განმარტებით, ჩაითვალია მამკვიდრებლის კრედიტორის მიერ მემკვიდრისადმი მოთხოვნის წარდგენად, სსკ-ის 1488-ე მუხლის მიხედვით. მოცემული საკითხის კონკრეტულობის გამო იურიდიულ ლიტერატურაში თუ სასამართლო გადაწყვეტილებებში არ არის შემოთავაზებული ამ პრობლემის გადაწყვეტა. შესაძლებელია, განზოგადებული მიდგომის გასააზრებლად, რომ ნახსენებ მუხლში მოთხოვნის წარდგენად არ შეიძლება მოიაზრობდეს მხოლოდ და მხოლოდ მემკვიდრისადმი წერილობითი ან ბეპირი მიმართვა, გამოყენებული იყოს გადაწყვეტილება,⁹ რომელშიც სასამართლო მამკვიდრებლის კრედიტორის ნოტარიუსისადმი მიმართვა¹⁰ არ დაადგინა მოთხოვნის წარდგენის სავალდებულო ფორმად, თუმცა მიიჩნია მოთხოვნის წარდგენის ერთ-ერთ საშუალებად. ამდენად, დაუშვებელია მოთხოვნის წარდგენის ფაქტის დადასტურება დაკავშირებული იყოს სსკ-ის 1488-ე მუხლის მხოლოდ სიტყვასიტყვით განმარტებასთან და გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება იმის დადგენას, რა ფაქტობრივ შემადგენლობაში იყო გარდაუვალი უფლებამონაცვლის მიერ მემკვიდრის კრედიტორის მოთხოვნის შესახებ ინფორმაციის მიღება.

1.4. ფულადი ვალდებულების დაკისრების ვალდებულება იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციამდე

დატვირთული ქონების რეალიზაციის უფლება წარმოიშობა იმ მომენტიდან, როდესაც ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობის მოვალე არღვევს მოვალეობას და სანივთო პასუხიძეგბლობა ენაცვლება ვალდებულებითს.¹¹ იპოთეკის არსებობის მიზანია იმ პირის დაცვა, რომელმაც საკმარისი წინდახედულობა გამოიჩინა მოთხოვნის უზრუნველყოფით და ამდენად, საკუთარი ინტერესები ორმაგად დაიცვა. ერთი მხრივ, მოვალეს ბოჭავს მის მიერვე გამოვლენილი ნება ვალდებულებითსამართლებრივ სი-

ბრტყევე და, მეორე მხრივ, საკუთარ თავზე იღებს ქონების რეალიზაციის თმენის ვალდებულებას¹² მესაკუთრე, რომელმაც ეს ქონება იპოთეკით დატვირთა სანივთოსამართლებრივ სიბრტყევე. ამდენად, აღიარებული თვალსაზრისით, კრედიტორი არაა ვალდებული იპოთეკის საგნის რეალიზაციის საგნის მოთხოვნამდე სასამართლოში სარჩელი შეიტანოს მოვალისთვის ფულადი თანხის დაკისრებასთან დაკავშირებით, წინააღმდეგ შემთხვევაში, იპოთეკის არსებობას აზრი დაეკარგებოდა.

2. კრიტიკა

არსებული სასამართლო პრაქტიკიდან გამომდინარე, მოცემული საქმის გადაწყვეტისას სასამართლო დადგა შემდეგი პრობლემის წინაშე: გაეთვალისწინებინა ის განმარტებები, რომელიც კანონის გააზრებიდან გამომდინარეობს და ხანდაზმულობის ვადა აეთვალა ვალდებულების დარღვევის მომენტიდან (ამ შემთხვევაში, 2012 წლის 14 ივნისიდან, რადგან იმავე წლის 13 ივნისი იყო შესრულებისთვის განსაზღვრული ვადის ბოლო დღე) ან დაცვის ღირსად მიეჩნია კრედიტორის ინტერესები (რომელიც მანამდე კანონიერ ძალაში შესულმა გადაწყვეტილებამ ჩააგდო საფრთხეში იმით, რომ გაცემული თანხის მოთხოვნის ხანდაზმულობი საკითხი ბუნდოვანი ვახდა) და ვადა აეთვალა იპოთეკის რეგისტრაციის მომენტიდან. მიღებული გადაწყვეტა ადასტურებს აქამდე განვითარებულ მსჯელობის სისწორეს ნასყიდობის გამოსყიდვის უფლებით მოჩვენებითობასთან დაკავშირებით და, თანაც, ამ განმარტების თანმდევი პრობლემების აღმოფხვრას ემსახურება.

უმენაესი სასამართლო მიუთითებს, რომ „2015 წლის 4 დეკემბრამდე იპოთეკის უფლება რეგისტრირებული არ იყო, მოსარჩელე მოკლებული იყო შესაძლებლობას, იპოთეკის საგანთან დაკავშირებით რაიმე პრეტენზია წარედგინა მოვალის მემკვიდრისათვის, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც სადავო ქონება საჯარო რეესტრში მის საკუთრებად იყო რეგისტრირებული.“ მოყვანილი მონაკვეთი, კონტექსტიდან ამოკლებული, არანაირ საფრთხესა თუ გაუგებრობას არ შეიცავს. არსებითად სწორია, რომ დაუშვებელია, ხანდაზმულობის ვადა დატვირთული საგნის რეალიზაციის მოთხოვნიდან დაწყებული იყოს და გრძელდებოდეს იმ დროის მონაკვეთშიც, როცა ნივთი დატვირთული ჯერ კიდევ არ არის: მსგავსი განმარტება გაუმართლებლად შეუშუქლებდა ხანდაზმულობის ვადას და ტვირთად დაწვებოდა მოთხოვნის მფლობელს. თუმცა როგორც კი იმავე განმარტებას გავიზარებთ ფაქტობრივი გარემოებების ერთიან სურათში, ცალსახაა, რომ იქმნება პარადოქსული ვითარება: 2012 წლის 13 ივნისს, შესრულების უკანასკნელ დღეს, ფულადი თანხა გადახდილი არ ყოფილა. იმავე წლის 14 ივნისიდან მოვალე ითვლება ვალდებულების დამრღვევად, თუმცა სადავო ქონება იტვირთება იპოთეკის უფლებით

⁸ თ. ლილუაშვილი, ვ. ლილუაშვილი, ვ. ხრუსტალი, მ. ძლიერიშვილი, სამოქალაქო საპროცესო სამართალი, I ნაწილი, 2014, გვ. 166

⁹ სუსგ №ას-1796-2018 (22 თებერვალი, 2019)

¹⁰ ნოტარიუსი ვალდებულია, მიიღოს მამკვიდრებლის კრედიტორის წერილობითი განცხადება, კრედიტორის პრეტენზიების შესახებ და მის შესახებ აცნობოს პირებს, რომლებსაც სანოტარო ბიუროში წარდგინილი აქვთ განცხადება სამკვიდროს მიღების შესახებ („სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის №71 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის 79-ე მუხლი)

¹¹ ლ. ჭანტურია, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი, 2012, გვ. 60

¹² იქვე, გვ. 61

2015 წლის 4 დეკემბერს, რაც უნდა ჩაითვალოს მხარეთა ნების გამოვლენის ხელოვნურ სახეცვლილებად. თუმცა, არაერთხელ უნდა იყოს აღნიშნული მსჯელობისას ის, რომ მხარეთა ნების გამოვლენის გაუმართავი მოდოფიცირების კრიტიკა თუმცა აუცილებელია სამართლებრივი პრობლემის გამოსახატავად, არ/ვერ მიემართება განსახილველ გადაწყვეტილებას, რადგან უზენაეს სასამართლოს არ აქვს უფლებამოსილება, განიხილოს გადაწყვეტილება, რომელიც კანონიერ ძალაშია შესული. ის, რაზედაც მსჯელობა მოუწია სასამართლოს განსახილველ გადაწყვეტილებაში, მანამდე დაშვებული შეცდომის, მცდარი განმარტების თანმდევი პრობლემაა, როცა მოსამართლე იძულებულია, ხელოვნურად შექმნილი ვითარებიდან მხარეებისათვის მოასლოდნელი უარყოფითი შედეგებიდან ნაკლებად მძიმე ამოარჩიოს. სასამართლოს შეეძლო ემსჯელა, როგორ განაწილდა მოჩვენებითი გარიგების ბათილობიდან გამომდინარე უარყოფითი შედეგის სიმძიმე მხარეებზე, რათა გადაწყვეტილების მიღებისას გაეთვალისწინებინა ამ ტვირთის თანაფარდობა. ცალსახაა, რომ იპოთეკის დადგენა უზრუნველყოფი საკუთრების (რომლის ერთ-ერთ ვალდებულებითსამართლებრივ ფორმად შეიძლება ჩაითვალოს ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით) ნაცვლად უარყოფითი შედეგია როგორც კრედიტორისთვის, ისე მოვალისთვის. ვადის ათვისების დადგენისთვის სასამართლოს რჩებოდა ორი გზა, მას უნდა ხანდაზმულად ჩათვალა მოთხოვნა (2012 წლის 14 ივნისიდან ვადის ათვისების შემთვევაში), რითაც სასამართლოს მიერვე ეჭვქვეშ დაყენებულ მოთხოვნას საბოლოოდ არაფრის მომცემს გახდიდა, ან მიეჩნია, რომ ვადები დაცულია (2015 წლის 4 დეკემბრიდან ვადის ათვისების შემთხვევაში) და მოთხოვნა დაეკმაყოფილებინა. წინარე ეტაპზე სასამართლომ კრედიტორის პოზიციები გახადა ბუნდოვანი (მისთვის გაუგებარია, რა დროის განმავლობაშია მისი მოთხოვნა განხორციელებადი), რითაც სწორედ მას გაძლიერებული ხარისხით დააკისრა გარიგების ბათილობის ტვირთი. საბოლოო ჯამში, სწორედ მისი მოთხოვნის დაცვისკენ მიმართული გადაწყვეტილება დააბალანსებდა შექმნილ ვითარებას.

მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლომ აირჩია ყველაზე ნაკლებ მიუღებელი შედეგი¹³ სხვა ალტერნატიული გადაწყვეტილებიდან, არაფერი მიანიშნებს იმაზე, რომ ეს მიღწეულია გამართული მსჯელობის ხარჯზე. ნაცვლად იმისა, რომ სასამართლოს და გასაგებობა გახადოს, რატომ იყო მიღებული სწორედ ასეთი გადაწყვეტილება და არა სხვა რომელიმე, სამოტივაციო ნაწილის გაუმართლებლად დიდი ნაწილი ეთმობა ხანდაზმულობისა და მოთხოვნის წარდგენის (რასაც სასამართლო პრეტენზიის წარდგენად მოიხსენიებს) ინსტიტუტების ერთმანეთისგან გამიჯვნას, რაც მისაღები და ზოგადად საჭირო განმარტებაა, თუმცა არაა ნაკარნახევი

რამე აუცილებლობით ამ კონტექსტში. მეტიც, სასამართლოს მსჯელობა არათუ ნაკლები ან ხარვეზიანია, ის საერთოდ არ არსებობს, მაშინ, როდესაც საკასაციო საჩივრის ავტორის მიუთითებს, რომ გაშვებულია როგორც სახელშეკრულებო ურთიერთობისთვის, ისე სამემკვიდრეო სამართლის ნორმებით გათვალისწინებული ვადები და ყურადღებას მხოლოდ სსკ-ის 1488-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნის წარდგენის ვადების სამართლებრივ შედეგებზე ამახვილებს. გაუგებარია, რატომ ჩათვალა სასამართლომ, რომ აქტუალურია პრეტენზიის წარდგენის ვადის ათვისების მომენტის დადგენა და არააქტუალური – მოთხოვნის ხანდაზმულობა. ის, რომ ხანდაზმულობისა და მოთხოვნის წარდგენის ვადის ათვისების მომენტი სასამართლომ ერთმანეთს დაამთხვია და საკითხი ხანდაზმულობასთან დაკავშირებითაც გადაწყვიტა, ცხადი ხდება მხოლოდ იმის გაგების შემდეგ, რომ მოთხოვნა სასამართლომ ხანდაზმულად არ მიიჩნია. ამის საპირისპიროდ, ამ პრობლემებზე სასამართლოს ცალ-ცალკე უნდა ემსჯელა და შემოეთავაზებინა გადაწყვეტა, რომელიც ნაკარნახევი იქნებოდა მხარეების ინტერესების მაქსიმალური დაბალანსებით, წინარე პრაქტიკის მიერვე შექმნილი გაუგებრობიდან გამომდინარე. მიღებული გადაწყვეტილება გაამყარებს იმ მოსაზრებას, რომ ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ყველა შემთხვევაში მოჩვენებითი გარიგება, კერძო ავტონომიის ნეგატიური გამოვლინების მაგალითია.¹⁴ სესხის ურთიერთობიდან გამომდინარე კრედიტორს კი მიეცემა საშუალება, ისარგებლოს უზენაესი სასამართლოს ამ განმარტებით და მოთხოვნის განხორციელების ვადა ხელოვნურად გაახარნგრძლივოს, რაც შექმნილი ვითარების გადაწყვეტის არა აუცილებელ გამოსავლად, არამედ პრაქტიკად გადაიქცევა. აღნიშნული კი, ბუნებრივია, არ შეიძლება შეფასდეს დადებითად.

სასამართლოს მსჯელობა მოთხოვნის წარდგენის ერთ-ერთ შესაძლო გამოხატულებასთან – მემკვიდრის უფლებამონაცვლეობასთან დაკავშირებით გამართულად უნდა ჩაითვალოს. ბუნებრივია, ამ შემთხვევაშიც სასურველი იქნებოდა, სასამართლოს უკეთ აეხსნა და მიეთითებინა ნორმის მხოლოდ სიტყვასიტყვითი განმარტების სავალალო შედეგებზე. სამართლებრივად სწორი და დასაბუთებადია, რომ მემკვიდრე, რომელსაც მამკვიდრებლის კრედიტორმა მოთხოვნა უნდა წარუდგინოს, აუცილებლად იგებს ამ მოთხოვნის არსებობის შესახებ იმ სამართალწარმოებაში მხარედ ჩართვისას, რომელშიც განიხილება ამ მოთხოვნის დაკმაყოფილება-არდაკმაყოფილების საკითხი.

კასატორის მიერ დასმული საკითხი ფულადი ვალდებულების დაკისრებასთან დაკავშირებით სწორადაა გადაწყვეტილი სასამართლოს მიერ, ის, რომ იპოთეკარი არაა ვალდებული დაუსრულებლად ელოდოს მოვალის მიერ თა-

¹³ ის, რომ შედეგი ნაკლებად მიუღებელია, შეფარდებითია: მოვალის პერსპექტივიდან, მოთხოვნის განხორციელებადობის ვადა გამართულად ხანგრძლივი აღმოჩნდა.

¹⁴ ლ. ჭანტურია, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი I, მუხლი 56, ველი 2

ნხის გადაცემას (ან სარჩელი შეიტანოს ამ მოთხოვნის დაკმაყოფილებისთვის) დატვირთული საგნის რელიზაციამდე, გამომდინარეობს სსკ-ის 301 I მუხლიდან; გადაწყვეტილებაში გამართულადაა დახასიათებული იპოთეკის საგნის რელიზაციის წინაპირობები.

განსახილველი გადაწყვეტილება სტილისტურად გამართულია, მიუხედავად ქართული სასამართლო პრაქტიკის გამოცდილებისა, მთელი ტექსტის განმავლობაში გამოყენებულია არა პირთა ინიციალები, არამედ ტერმინები „თავდაპირველი მოვალე“, „მოპასუხე“, „კრედიტორი“, რაც გაცილებით ადვილებს აზრის გამოტანას. ამასთან, არ ფიქსირდება ტერმინების არასწორად გამოყენების შემთხვევები, პირიქით, სასამართლო საგნებით სამართლიანად მიუთითებს კასატორს მოთხოვნის წარდგენისა და ხანდაზმულობის განსხვავებულ შინაარსზე, როცა მხარე სსკ-ის 1488-ე მუხლში მითითებულ ვადებს ხანდაზმულობის ვადებად მოიხსენიებს.

მიზეზი, რის გამოც სასამართლო დადგა აღწერილი დილემის წინაშე მხარეთა ნების გამოვლენაში გაუმართლებელი ჩარევის შედეგია. ბუნებრივია, კერძო ავტონომია აბსოლუტური, შეუზღუდავი ბუნების არაა და მცდარი იქნებოდა ნებისმიერი ჩარევის პრეგუმირებული გაუმართლებელი ხასიათი, თუმცა მოცემულ შემთხვევაში, რთულია დასაბუთდეს, რატომ მიიჩნევს სასამართლო პრაქტიკა მისაღებად იპოთეკის უფლების დადგენას ვალდებულებით ურთიერთობაში, როცა ცალსახაა, რომ თავად მხარეებს ამისკენ მიმართლი ნება არ გამოუხატავთ. მოჩვენებითია გარიგება, როდესაც პირებს არ სურთ გამოხატული ნების გამოვლენის შესაბამისი შედეგის დადგომა, კანონმდებლობის მიხედვით. ეს მიემართება შემთხვევებს, როდესაც ნება გამოვლენა არსებობს მხოლოდ ფორმალური გავებით და რეალურად არანაირი ნება გამოვლენილი არ ყოფილა (სსკ-ის 56 I მუხლი) ან გამოვლენილი იყო სხვა შინაარსით (სსკ-ის 56 II მუხლი). გაუგებარია, რატომ მიიჩნევა ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ყოველთვის¹⁵ მოჩვენებითად დადებულიად, პასუხგაუცემელია კითხვა, რომელი შედეგია თავიდან არიდებული მხარეების მიერ ამ შეთანხმების დადებისას. ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში¹⁶ უზენაესი სასამართლო მიუთითებს: „სკ-ის 509-510-ე მუხლების თანახმად, ხდება ნივთის გაყიდვა და შემდეგ გაყიდული ნივთის გამოსყიდვა, რაც უფრო მეტად მიესადაგება მხარის მიერ სარჩელში მითითებულ გარემოებებს (სარჩელში მითითებული გარემო-

ებები აღწერდა ნასყიდობას გამოსყიდვის უფლებით), ვიდრე იპოთეკის ხელშეკრულება.“ საკითხავია, რა შემთხვევაში მიესადაგება ნახსენები შეთანხმების (თანაც, ხელშეკრულების კანონით რეგლამენტირებული ტიპის) გარემოებები იპოთეკის ხელშეკრულებას? რთულია ამაზე ლოგიკური პასუხი მოიძებნოს და, სამწუხაროდ, სასამართლოები ამას არც ცდილობენ, როცა არსებული პრაქტიკის საწინააღმდეგო გადაწყვეტასა და უზრუნველყოფი საკუთრების არსებობის შესაძლებლობაზე გამოთქმულია მოსაზრება ქართულ იურიდიულ ლიტერატურაშიც.¹⁷ გადაწყვეტილება სხვა სახით ან საერთოდ არ იარსებებდა, ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით რომ არ გაბათილებულიყო და სასამართლოს ხელოვნურად და მხარეთა ნების საწინააღმდეგოდ არ დაედგინა იპოთეკის უფლება. განსახილველ შემთხვევაში, შექმნილი ვითარებიდან გამომდინარე, როცა უზენაესი სასამართლოს არანაირი უფლება არ ჰქონდა, რაიმე შეეცვალა წინარე ეტაპთან დაკავშირებით (იხ. ზემოთ), მან მიიღო ისეთი გადაწყვეტილება, რომელიც უფრო ლოგიკური და ნაკლები ზიანის მომტანია, ვიდრე ალტერნატივა, რომელიც იპოთეკარის მოთხოვნის განხორციელებადობის შესაძლებლობას იპოთეკის რეგისტრაციამდე მოსაზრება (ვადის 2012 წლის 14 ივნისიდან ხანდაზმულობის ათვლის შემთხვევაში 2015 წლის 14 ივნისიდან მოთხოვნა იქნებოდა ხანდაზმული,¹⁸ იპოთეკის უფლება დარეგისტრირდა 2015 წლის 4 დეკემბერს). თუმცა ეს სულაც არ ნიშნავს, რომ გადაწყვეტილება მისაღებია იმ სახით, როგორც იცის არსებობს: ნებისმიერი საკითხი საჭიროებს სულ მცირე გასაგებ და თანმიმდევრულ მსჯელობასა და დასაბუთებას.

სასამართლო გადაწყვეტილება, რომელშიც დასმული იყო რამდენიმე სამართლებრივი პრობლემა, შეიძლება, საბოლოო ჯამში, შედეგების მხრივ, დადებითად შეფასდეს. საკითხების უმრავლესობა (უფლებამონაცვლების განხილვა მოთხოვნის წარდგენად; იპოთეკის საგნის რელიზაციის წინაპირობების განსაზღვრა) დოგმატურად სწორად იყო გადაწყვეტილი, სამართლებრივად ყველაზე კომპლექსურში კი სასამართლომ შეძლო აერჩია ორი ნეგატიური შედეგების მომტანი ალტერნატივიდან შედარებით უფრო გამართლებული, სამართალწარმოების წინარე ეტაპიდან გამომდინარე. ისიც უნდა ითქვას, რომ მოთხოვნის ხანდაზმულობის ხელოვნურად გაზრდა შეიძლება იცავს ამ კონკრეტულ შემთხვევაში სასამართლოს მიერვე კრედიტორის საფრთხეში აღმოჩენილ მოთხოვნას, მაგრამ აუარესებს მო-

¹⁵ ნასყიდობის მოჩვენებითი ბუნების განხილვა შესაძლოა იყოს გამოსაყენებელი მაშინ, როდესაც თანხის გაცემი წინასწარ საკუთრებაში იღებს შეუსაბამოდ დიდი ღირებულის მქონე ქონებას, რითაც გვერდს უვლის მოთხოვნის უზრუნველყოფისთვის განკუთვნილ დანაწესს კრედიტორის უსაფუძვლო გამდიდრების აკრძალვასთან დაკავშირებით. აღნიშნული საკითხი განუხილველად დატოვებული მოცემული გადაწყვეტილების ანალიზის ფარგლებში იქიდან გამომდინარე, რომ ფაქტობრივი გარემოებებიდან არ იკითხებოდა აღწერილი შემადგენლობის ელემენტები.
¹⁶ სუსგ №ას-80-437-05 (21 ივნისი, 2005)

¹⁷ ლ. ჭანტურია, საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, 1999, გვ. 95
¹⁸ არსებობს მოსაზრება, რომ იპოთეკის საგანზე რელიზაციის უფლების ხანდაზმულობა შეადგენს ექვს წელს, როგორც უძრავი ნივთთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნისა, იხ. თ. შოთაძე, იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება, სადისერტაციო ნაშრომი სამართლის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად, გვ. 41-45, ხელმისაწვდომია ელგვერდზე http://press.tsu.edu.ge/ge/net_editions/xj-niq8krm-r9euks3/xqgxxvs79x5lrl_8d/; ნანახია 05.08.2019, მსჯელობისას გამოყენებულია სამწლიანი ხანდაზმულობის ვადა შესაძლო გადაწყვეტის პარადოქსულობის უკეთ წარმოსაჩვენად.

ვალის მდგომარეობას, რომელიც კანონით განსაზღვრულ ვადაზე მეტ ხანს მოკლებულია შესაძლებლობას, ისარგებლოს ხანდაზმულობის შესაგებლით. ყველაზე მისაღები პრაქტიკა იქნებოდა მხარეთა ნების მაქსიმალურად გათვალისწინება და მოჩვენებითი გარიგების ნორმების გაცილებით მეტი სიფრთხილით გამოყენება, რათა, მაგალითად, ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით ყოველთვის არ ჩაითვალოს სესხის ურთიერთობის თავიდან აცილებისთვის გამოყენებულ საშუალებად. სულ მცირე, საამართლო უნდა იღებდეს გადაწყვეტილებას პრობლემურ საკითხებზე ვრცელი

და დეტალური დასაბუთებით, რათა ცალსახა იყოს, რომ ეს არა დადგენილი პრაქტიკის ბრმად გამეორება, არამედ სამართლებრივი საკითხის დეტალური განხილვაა. ეს მიემართება გადაწყვეტილებების უმრავლესობას და, სამწუხაროდ, არც განსახილველი აღმოჩნდა გამონაკლისი, რომელშიც საამართლო მოკლებული იყო შესაძლებლობას, ემსჯელა წინარე ეტაპზე, თუმცა შეეძლო განეხილა გამოყენებული სამართლებრივი გზის ოპტიმალურობა, მით უფრო, როდესაც ეს გზა დოგმატურად გაუმართავია.

ნინო ქავჭავაძე