

უზრუნველყოფი საკუთრების გამოყენება ე.წ. „ბინის გირავნობისას“

მიუხედავად იმისა, რომ 1992 წლის რესპუბლიკის კანონის „გირავნობის შესახებ“ გადმონაშთი „ბინის გირავნობა“ მთლიანად უკუაგდო 1997 წლის სამოქალაქო კოდექსმა, „ბინის გირავნობის“ მომავალმა სუბიექტებმა ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპის საფუძველზე, ზემოაღნიშნული სამართლებრივი სტრუქტურის ქვეშ მოიპოვეს სესხის, იპოთეკის და სესხის უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დატვირთული საცხოვრებელი სადგომის, სარგებლობის ხელშეკრულებათა სინთეზი, რომლის მიზანია, კრედიტორმა ისარგებლოს იპოთეკით დატვირთული ნივთით, ხოლო სესხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, ბინის მის საკუთრებაში გადასვლით დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა.

სამოქალაქო კოდექსის მიღებიდან 21 წლის შემდეგ, 2018 წლის 21 ივლისს განხორციელებული ცვლილებით, კანონმდებელმა ირიბად აღიარა „ბინის გირავნობის“ არსებობა. რეფორმის ფარგლებში, ფიზიკურ პირებს დაუწესდათ შეზღუდვები იპოთეკის ხელშეკრულების დადებასთან დაკავშირებით და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში პირველად გაჩნდა მხოლოდ საცხოვრებელი მიზნით, არაუმეტეს ორი, იპოთეკის ხელშეკრულების დადების შესახებ ჩანაწერი, რომელმაც აქცენტი იპოთეკის ხელშეკრულების მიზნობრიობაზე გააკეთა, რაც გულისხმობს, რომ კანონმდებელი „საქმის კურსშია“ სამართლებრივად გაუმართავი, თუმცა გავრცელებული „ბინის გირავნობის“ ურთიერთობის შესახებ. მიუხედავად, კანონმდებლის „კეთილგანწყობისა“, საკვლევ კონსტრუქციაში, საკუთრების უფლების მარტივ მონაცვლეობასთან დაკავშირებით, იპოთეკის ჩართვა, მხოლოდ ილუზიის შექმნა მხარეებისთვის. შექმნილ ვითარებაში, სამართლებრივი „ფორსმაჟორისა“ და „ილუზიისგან“ თავის დაღწევის სამართლებრივ პანაცეად, უზრუნველყოფი საკუთრება უნდა მივიჩნიოთ.

უკანასკნელი ცვლილებები იპოთეკის მარეგულირებელ ნორმებში

იპოთეკის მარეგულირებელ ნორმებში განხორციელებული უკანასკნელი ცვლილებების განმარტებით ბარათში აღნიშნული, კანონმდებლის ძირითადი მიზანი, მოსახლეობის ჭარბვალიანობის პრობლემის გადაჭრაა, თუმცა, ფიზიკური პირებისთვის უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვით ამ ურთიერთობების ამომწურავად მოწესრიგება და ამით მომხმარებელთა უფლებების დაცვა შეუძლებელია. ევროპის პარლამენტისა და საბჭოს 2014 წლის 4 თებერვლის დირექტივა 2014/17, ზღვარს ავლენს იპოთეკურ ბაზარსა და მომხმარებლის მაღალ დონეზე დაცვის ვალდებულებას შორის.¹ აღნიშნული პრობლემის იდენტიფიცირების საკითხი დადგა მას შემდეგ, რაც შეინიშნა იპოთეკური ბაზრის მხარეებს შორის არაკეთილსინდისიერი ქმედება, სესხების ან გასესხების პროცესში, მათ შორის საკრედიტო ან არასაკრედიტო დაწესებულებების მხრიდან.² დირექტივა დამყარებულია მსესხებლის ან მისი წარმომადგენლის გულისხმიერ, კეთილსინდისიერ, გამჭვირვალე და პროფესიონალურ ქმედებებზე, მსესხებლის საუკეთესო ინტერესებისა და მისი უფლებების მაღალ სტანდარტზე დაცვის გათვალისწინებით.³

მეორე მხრივ, ევროპის სხვადასხვა ქვეყანაში, იპოთეკური სესხის გაცემის საკითხი სხვადასხვაგვარად რეგულირდება.⁴ მაგალითად ბელგიაში, იპოთეკურ სესხებს გასცემენ ბანკები, სადაზღვევო კომპანიები და მხოლოდ ავტორიზებული სუბიექტები, რომლებიც რეგისტრირებულნი არიან სპეციალურ რეესტრში,⁵ ბულგარეთში არ არის კონკრეტული შეზღუდვა იპოთეკის გამცემ სუბიექტებთან დაკავშირებით,⁶ ისევე, როგორც ესტონეთსა⁷ და გერმანიაში⁸. ამასთან, საინტერესოა, რომ ძირითადი პროცენტული მაჩვენებელი იპოთეკური სესხის გაცემის კუთხით, უკავიათ საბანკო დაწესებულებებს: მაგალითად, ფინეთში იპოთეკური ბაზრის 100% ბანკებს და სპეციალურ იპოთეკურ სესხებზე ავტორიზირებულ ფინანსურ ინსტიტუტებს უკავიათ,⁹ ხორვატიაში¹⁰ — 94%, ხოლო ბელგიაში — 96,5 % ბანკებს, 1,3%

¹ იხ. *M. Elvira Mendez-Pinedo*, Will the Directive 2014/17/EU on mortgage credit protect consumers in the next economic and/or financial crisis? www.oaji.net - იხ. ბმულზე: <http://oaji.net/articles/2017/5275-1533070044.pdf> (05.06.2019), 565.

² იხ. The Directive 2014/17/EU on credit agreements for consumers relating to residential immovable property and amending Directives 2008/48/EC and 2013/36/EU and Regulation (EU) No 1093/2010, eur-lex.europa.eu - იხ. ბმულზე <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:32014L0017&from=EL> (22.06.2019).

³ იხ. *K. Waliszewski*, Requirements for intermediaries and advisors in the area of mortgages resulting from mortgage credit directive-implications in Poland. www.econstor.eu, იხ. ბმულზე: <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/147125/1/84237244X.pdf> (22.06.2019) 21.

⁴ იხ. *European Mortgage Federation*, A Review Of Europe's Mortgage and Housing Markets, Hypostat 2017, hypo.org, იხ. ბმულზე <https://hypo.org/app/uploads/sites/3/2017/09/HYPOSTAT-2017.pdf> (23.06.2019).

⁵ იქვე 43.

⁶ იქვე 45.

⁷ იქვე 55.

⁸ იქვე მე-60 და მომდევნო გვერდები.

⁹ იქვე 57.

¹⁰ იქვე 47.

სადაზღვევო კომპანიებს, 2,2% კი — სხვა ტიპის სუბიექტებს.¹¹

საქართველოში იპოთეკის მარეგულირებელ ნორმებში განხორციელებულმა რეგულაციებმა სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებათა დასაფარად მხარეები „აიძულა“ მიემართათ თვალთმაქცური გარიგებებისთვის. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სტატისტიკური მონაცემები ცხადყოფს, რომ რეფორმის შემდეგ განსაკუთრებით გახშირდა ნასყიდობის ხელშეკრულებების დადება გამოსყიდვის უფლებით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემების თანახმად¹², უძრავ ნივთებზე, რომლის რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით, 2017 წლის პირველი სექტემბრიდან 2018 წლის პირველ სექტემბრამდე დარეგისტრირდა 1 115 უძრავი ნივთი, ხოლო, 2018 წლის პირველი სექტემბრიდან 2019 წლის პირველ აგვისტომდე დარეგისტრირდა 2 961 უძრავი ნივთი. ერთი წლის მონაცემებით, რეფორმის შემდეგ, თითქმის სამჯერ გაიზარდა ამ ტიპის ხელშეკრულების რეგისტრაციის მაჩვენებელი, რაც განსაკუთრებით აღრმავებს ეჭვს იმის შესახებ, რომ აღნიშნული ხელშეკრულებები შეიძლება წარმოადგენდეს არა ნამდვილ, არამედ თვალთმაქცურ გარიგებას, რადგან ფიზიკური პირები ცდილობენ არსებული, საკმაოდ გართულებული, საკანონმდებლო მოწესრიგების გვერდის ავლას. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ ამ ტიპის გარიგების რეგისტრაციისას საჯარო რეესტრში წარდგენილი დოკუმენტები და სარეგისტრაციო მოთხოვნა სრულად შესაბამისობაშია ერთმანეთთან, თუმცა გარიგების მართლწინააღმდეგობა ამ შემთხვევაში ვლინდება მის სხვა გარიგების გადაფარვის მიზანში, რაც სსკ-ის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით ბათილია. აქვე, აღსანიშნავია, რომ ასევე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემების მიხედვით, 2019 წლის იანვრიდან აგვისტოს თვემდე დარეგისტრირდა 3 109 იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის მხარეებს ფიზიკური პირები წარმოადგენენ, კანონმდებლის ნების მიხედვით კი ეს ნიშნავს ამავე რაოდენობის ე.წ. „ბინის გირავნობის“ ხელშეკრულებას. გადაჭრით თქმა შეუძლებელია, თუმცა ცხადია, რომ აღნიშნული ხელშეკრულებების მიზნობრიობა და საკანონმდებლო რეგულაციებთან ჰარმონიზაციის საკითხი კითხვის ნიშნის ქვეშ დგას.

უზრუნველყოფი საკუთრება

გემოაღნიშნული ცვლილებების ფონზე, სამართლებრივად გამართული კონსტრუქციის ცენტრად, უზრუნველყოფი საკუთრება უნდა მივიჩნიოთ. მოცემულ კონსტრუქციაში მოვალის ვალდებულებას კრედიტორის წინაშე უზრუნველყოფს არა შემზღვეული სანივთო უფლება, არამედ თავად საკუ-

თრება. ამასთან, უზრუნველყოფი საკუთრება, სანივთო გარიგების გარეშე თავის მნიშვნელობას კარგავს.¹³ ე.წ. „ბინის გირავნობის“ ხელშეკრულების მხარეებმა სანივთო გარიგებით უნდა დადასტურონ, ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, საკუთრების უფლების გადაცემასთან დაკავშირებით, მათი სამომავლო „მიზანი“. ამ მხრივ, შესაძლებელია როგორც გადადების, ასევე, გაუქმების პირობის გამოყენება.

უზრუნველყოფი საკუთრების შეთანხმება წარმოადგენს დამოუკიდებელ ხელშეკრულებას. ის დამოუკიდებლად მოქმედებს სესხის ხელშეკრულებასთან ერთად. ორივე გარიგება მკაცრად უნდა იყოს გამიჯნული, განსაკუთრებით კი მაშინ, თუ საკითხი ეხება ვალდებულებით-სამართლებრივი გარიგების ბათილობის შესაძლო საფუძვლების ზემოქმედებას სანივთო-სამართლებრივ მდგომარეობაზე.¹⁴

უზრუნველყოფის მიზნით საკუთრების უფლების დატვირთვა გადადების პირობით, თავისი შინაარსით უახლოვდება პირობადებულ საკუთრებას, იმ განსხვავებით, რომ საკუთრების უფლების მოპოვების გზა, ერთ შემთხვევაში, სესხის ხელშეკრულების დარღვევაა, ხოლო მეორე შემთხვევაში, ნასყიდობის ფასის ვერ გადახდა.¹⁵ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსიდან გაზიარებული პრაქტიკით, 188-ე მუხლი უძრავ ნივთებზე არ ვრცელდება, რაც საქართველოში ტელეოლოგიური და სისტემური არგუმენტებით მყარდება, კერძოდ, ის უკავშირდება ნივთის გადაცემისა და 188-ე მუხლების შემადგენლობების ადგილს სამოქალაქო კოდექსში, თუმცა ე.წ. „ბინის გირავნობა“, რომლის არსი კრედიტორისთვის ბინის მფლობელობაში გადაცემა და სარგებლობაა, ასევე, საჯარო რეესტრში დამკვიდრებული პრაქტიკა, „მომავალი მე-საკუთრის“ რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, ზემოაღნიშნული არგუმენტების საწინააღმდეგოდ მეტყველებს. შესაბამისად, თუ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი შესაძლებელს ხდის „მომავალი მე-საკუთრის“ რეგისტრაციას, სამართლებრივი შედეგების წარმოსაშობად, მნიშვნელობას კარგავს გადადების პირობის შინაარსი, იქნება ნასყიდობის თანხის გადახდა, თუ სესხის ვერაბრუნება, მთავარია, რომ, მიუხედავად უზრუნველყოფი საკუთრებისადმი სკეპტიკური დამოკიდებულებისა და პირობადებული საკუთრების უძრავ ნივთებზე აღიარების აკრძალვისა, ეს მოძველებული კონსტრუქცია პრაქტიკასთან შესაბამისობაში იქნეს მოყვანილი.

მეორე მხრივ, უზრუნველყოფი საკუთრება, გაუქმების პირობით, უფრო ახლოს დგას ნასყიდობის ხელშეკრულება-

¹¹ იქვე 43.
¹² ს.ს.ი.პ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემები № 72444 02.08.2019.

¹³ იხ. ჰ. ბილინი, უძრავი ქონებით საკუთრების უზრუნველყოფა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მაგალითზე, პროფესორ თენგიზ ლილუაშვილის დაბადებიდან 75-ე წლისთავისადმი მიძღვნილი საიუბილეო კრებული, თბილისი 2003, 71.
¹⁴ ჰ. ბილინი, უძრავი ქონებით საკუთრების უზრუნველყოფა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მაგალითზე, თბილისი 2003, 72.
¹⁵ იხ. გ. რუსიაშვილი/ლ. სირაძე/დ. ევსტაშვილი, კაზუსების კრებული სანივთო სამართალში, თბილისი 2019 279.

სთან გამოსყიდვის უფლებით, იმ განსხვავებით, რომ მხარეები სამართლებრივი რეგულაციის სფეროში ექცევიან და სესხისთვის ნასყიდობის საფარველის გადაფარვაზე ამბობენ უარს. შესაბამისად, ვალდებულებით-სამართლებრივი ხელშეკრულების მიზანი და სანივთო კონსტრუქცია ერთმანეთს შეესატყვისება და ამ უკანასკნელს ამყარებს საჯარო რეესტრის ამონაწერი, სადაც მიეთითება, სესხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების სანივთო შედეგები. მართალია, ამ შემთხვევაში, საკუთრების უფლება ხელშეკრულების დადებისთანავე გადადის კრედიტორზე, თუმცა ის შემზღუდულია, ისევე როგორც ნასყიდობის შემთხვევაში გამოსყიდვის უფლებით.

უზრუნველყოფი საკუთრების დასაშვებობის საკითხი შესაძლოა ეჭვქვეშ სკ-ის 54-ე მუხლის მე-3 ვარიანტმა დააყენოს, თუმცა უზრუნველყოფი საკუთრების ამორალურობის შეფასებისას გადამწყვეტია გარიგების შინაარსი, სესხის თანხა და მისი საპროცენტო განაკვეთი, ისევე როგორც პირგასამტეხლო, ანუ ის ფაქტორები, რომლებიც ნებისმიერი სესხის ან უზრუნველყოფილი სესხის შეფასებისას გამოიყენება სასამართლოს მიერ. უზრუნველყოფი საკუთრების

კონსტრუქცია მათგან დამოუკიდებლად ამ ამორალურობის მომენტს არ შეიცავს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სესხის, სარგებლობის და უზრუნველყოფი საკუთრების ხელშეკრულებათა კომბინაცია სრულყოფილად პასუხობს ე.წ. „ბინის გირავნობის“ ხელშეკრულების მხარეთა მოთხოვნებს. ე.წ. „ბინის გირავნობის“ ხელშეკრულების კონსტრუქცია, მიუხედავად მისი სამართლებრივი უზუსტობისა და 2018 წელს იპოთეკის მარეგულირებელ ნორმებში განხორცილებული ცვლილებების, ის ექცევა სამოქალაქო კოდექსის მოწესრიგების სფეროში, ხოლო, ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპიდან გამომდინარე, მხარეებს აქვთ შესაძლებლობა სამართლებრივად გამართული ხელშეკრულებათა კომბინაციით მიაღწიონ სასურველ შედეგს, რასაც ე.წ. „ბინის გირავნობის“ ხელშეკრულების ქვეშ მოიაზრებენ.

მარიამ გამხუაშვილი