

# ნოტარიუსის სამსახურებრივი ვალდებულებები ხელშეკრულების სუსტი მხარის დასაცავად\*

რიხარდ ბოკი

იუსტიციის მრჩეველი, ნოტარიუსი

გერმანიის ფედერალური სანოტარო პალატის გენერალური რწმუნებული საერთაშორისო ურთიერთობებში

ნოტარიუსის როლი ხელშეკრულების სუსტი მხარის დაცვის საკითხში ნოტარიუსთა საერთაშორისო კავშირის (UINL) მიერ ბოლო დროს ორგანიზებულ ღონისძიებებზე ხშირად განხილული თემაა. ნოტარიუსთა საერთაშორისო კავშირის წევრი ქვეყნების კანონმდებლობაში, რომელიც სანოტარო საქმიანობას ანეხსრის, ძირითადად შევხვდებით რეგულაციას, რომ ნოტარიუსი ვალდებულია, გამოუცდელი ანდა ნაკლებად განაფული მხარე არახელსაყრელი მდგომარეობისაგან დაიცვას. აღნიშნული წარმოადგენს გენერალურ დათქმას. იგი მოიცავს დაცვის ვალდებულებას შუამდგომლობის, არასრულწლოვნების, ასევე იმ პირების მიმართ, რომელთაც გამოუცდელობის ან სხვა გარემოებების გამო არ შეუძლიათ, სრული მოცულობით გაიაზრონ დასადები გარიგების შინაარსი და მისი ეკონომიკური და სამართლებრივი შედეგები. მომდევნო თავებში მოკლედ შეჯამებული გერმანელ ნოტარიუსთა ვალდებულებები გარიგებაში შუამდგომლობის მონაწილეობისას. შემდეგ კი განხილულია ამ ფართო თემის სხვა ასპექტები. კერძოდ, ესაა სუსტი მხარის დაცვის ზოგადი ვალდებულებები და, განსაკუთრებით, მომხმარებელთა დამცავი რეგულაციები.

## შუამდგომლობა მონაწილეობა

რადგანაც კანონში დეტალურადაა განერიჩილი, ყველაზე მარტივია წესები, რომლებიც ნოტარიუსმა უნდა დაიცვას გარიგებაში შუამდგომლობის მონაწილეობისას.

\* სტატია გერმანულიდან თარგმნა დავით მაისურაძემ.

ბის მონაწილეობისას, ე. ი. იმ პირთა მონაწილეობისას, რომლებიც ვერ ხედავენ, არ ესმით, ვერ საუბრობენ ანდა ვერ წერენ. ასეთი შემთხვევებისათვის სხვადასხვა ქვეყანაში განსხვავებული რეგულაციებია გათვალისწინებული, მაგალითად, მოწმის ან დამატებითი ნოტარიუსის ჩართვა და სხვ. გერმანიაში ასეთი დამატებითი მოთხოვნები დისპოზიციურია, ე. ი. შუამდგომლობის მათზე უარის თქმა შეუძლია.

## სამზრუნველო პირთა და იმ პირთა მონაწილეობა, რომელთა ქმედუნარიანობა საეჭვოა

საქმე შედარებით რთულდება, თუ ნოტარიუსს აქვს მხარის ქმედუნარიანობაში დაეჭვების საფუძველი. ასეთ შემთხვევაში ნოტარიუსს რამდენიმე არჩევანი აქვს. მას უფლება აქვს, ხელმოწერის თარიღი გადაწიოს და მოითხოვოს, რომ მონაწილე მხარემ დამონმების დღეს ექიმის მიერ გაცემული სამედიცინო ცნობა წარმოადგინოს. უმაღლესი ფედერალური სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით, ნებისმიერი ექიმის ცნობა არ გამოდგება; ექიმი აუცილებლად ნევროლოგი უნდა იყოს. თუ სამედიცინო ცნობა წარდგენილია, ნოტარიუსს დამონმება შეუძლია.

როცა ექიმი ერთმნიშვნელოვნად ვერ ადგენს ქმედუნარიანობას, ნოტარიუსს პრობლემა ექმნება. კერძოდ, გერმანიაში აღარ არსებობს თანამდებობის პირის მიერ ქმედუნარიანობის დადგენის შესაძლებლობა. თუ პირს აღარ შეუძლია თავისი სამართლებრივი საკი-

თხების გადაწყვეტა, მას ან მის ოჯახის წევრებს უფლება აქვთ, სასამართლოს მოსთხოვონ ამ პირისათვის მზრუნველის დანიშვნა. მზრუნველი საჯარო სამსახურს ახორციელებს, რაც იმას ნიშნავს, რომ იგი სასამართლოს ზედამხედველობას ექვემდებარება. იგი სამზრუნველო პირს გარიგებებში წარმოადგენს იმგვარადვე, როგორც მშობლები თავიანთ შვილებს წარმოადგენენ. მზრუნველი გარიგების მხარის ნაცვლად აწერს ხელს საბუთზე. თუმცა საბუთი ჯერ კიდევ არ არის ნამდვილი. ასეთ შემთხვევებში, ყოველთვის დამატებით საჭიროა სასამართლოს მიერ მოწონება. თუ, მაგალითად, მზრუნველი ყიდის სამზრუნველო პირის უძრავ ქონებას, მოწონება ნამდვილი ხდება მხოლოდ მას შემდეგ, რაც სასამართლო ნასყიდობას მოიწონებს. მოწონება კი მხოლოდ მაშინ შეიძლება, როცა სასამართლოს წარედგინება უძრავი ქონების ღირებულების შესახებ ნეიტრალური დასკვნა, რომლიდანაც გამომდინარეობს, რომ ნასყიდობის ფასი სათანადოა.

სასამართლოს მიერ მოწონების პროცედურა ხანგრძლივია და თანხებთანაცაა დაკავშირებული. ამიტომ ნოტარიუსთა ფედერალური პალატა უკვე 20 წელია ასეთი შემთხვევებისათვის სპეციალური მინდობილობის, ე. წ. წინასწარი მინდობილობის გაცემას უჭერს მხარს. წინასწარი მინდობილობა არის წინასწარ, ძირითადად, სანოტარო ფორმით გაცემული მინდობილობა, რომლითაც მინდობილობის გამცემის მიერ დასახელებულ ერთ ან რამდენიმე მინდობილ პირს უფლება ენიჭებათ, მინდობილობის გამცემის ქმედუნარიანობის საეჭვოობისას მისი წარმომადგენლები იყვნენ. ასეთი წინასწარი მინდობილობები გერმანიაში საკმაოდ ხშირად გაიცემა. ყველა მათგანი რეგისტრირდება ნოტარიუსთა ფედერალური პალატის სპეციალურ რეესტრში. ამ რეესტრზე, ნოტარიუსების გარდა, ყველა სასამართლოს აქვს წვდომა, ასე რომ, ყოველთვის შესაძლებელია იმის დადგენა, არსებობს თუ არა სათანადო მინდობილობა. დღემდე ამ რეესტრში სამ მილიონზე მეტი მინდობილობაა შეტანილი. საშუალოდ, გერმანულ ნოტარიატში ყოველკვირეულად სამამდე ასეთი მინდობილობის დამონება ხდება.

## ზოგადი სამსახურებრივი ვალდებულებები სუსტი მხარის დასაცავად

წინასწარი მინდობილობების დამონება, გერმანული სანოტარო საქმიანობის საბედნიეროდ, მხოლოდ მარგინალური სფეროა. ფართო კომპეტენციის სიმძიმის ცენტრს უძრავი ქონების, სამენარმეო, მემკვიდრეობითი და საოჯახო სამართლის სფეროები წარმოადგენენ. გერმანული კანონი დამონების შესახებ ნოტარიუსებს ავალდებულებს, ყოველი დამონებისას იზრუნოს იმაზე, რომ გამოუცდელი და ნაკლებად განაფული მხარე არახელსაყრელ მდგომარეობაში არ აღმოჩნდეს. მეტს კანონი არაფერს ამბობს. თუმცა ეს ნორმა ნოტარიუსთა მთავარ ვალდებულებას აწესებს, რომლის დაუცველობაც სამსახურებრივი ვალდებულების დარღვევაა და, ამგვარად, ნოტარიუსისგან ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებას წარმოშობს. ამ პრობლემატიკის ირგვლივ წლების განმავლობაში მდიდარი სასამართლო პრაქტიკა ჩამოყალიბდა.

მოცემულ საკითხთან დაკავშირებით საინტერესოა შემდეგი მაგალითის განხილვა: გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, შეუღლებმა ქორწინებამდე ან ქორწინების განმავლობაში შეიძლება დადონ საქორწინო ხელშეკრულება, რომლითაც მოწესრიგდება სამართლებრივი შედეგები განქორწინების შემთხვევისათვის. ხელშეკრულება ტიპურად ითვალისწინებს ქონებრივი ასიმეტრიის გათანაბრების მოთხოვნებს, განქორწინების შემდგომ რჩენასა და ურთიერთმონაწილეობას სახელმწიფო პენსიის მიღების უფლებაში. კანონი არ კრძალავს ამ მოთხოვნათა სრულად გამორიცხვას განქორწინების შემთხვევაში. თუმცა უმაღლესი ფედერალური სასამართლოს გადაწყვეტილებით, მოთხოვნათა გამომრიცხავი ასეთი დათქმა ბათილია, როცა სუსტი მხარე – ძირითადად ესაა ცოლი – ამით შეუსაბამოდ არახელსაყრელ მდგომარეობაში ვარდება. მაგალითად, როდესაც შეთანხმებული გეგმით ცოლმა სამსახურში მუშაობის ნაცვლად საერთო შვილები უნდა აღზარდოს, ასეთი საქორწინო ხელშეკრულება განქორწინების შემთხვევაში სრულად ან ნაწილობრივ

ბათილი იქნება, თუკი ცოლი ვერ შეძლებს საკუთარი შემოსავლის მომტანი საქმიანობის პოვნას. ამას განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება მაშინ, როდესაც უკვე ხელშეკრულების დადების მომენტში შექმნილი გარემოებებიდან ირკვევა, რომ არახელსაყრელ მდგომარეობაში მყოფი მეუღლე გარკვეულ ზენოლას განიცდიდა. გასულ წლებში ევროპაში იყო შედარებით ძლიერი იმიგრაციის ტალღა ახლო აღმოსავლეთიდან და აფრიკიდან. მიგრანტები გერმანიის მოქალაქეებთან აფორმებდნენ საქორწინო ხელშეკრულებებს, რაც, სავარაუდოდ, მოტივირებული იყო ქორწინებით მოპოვებულ ბინადრობის უფლებასთან. საქორწინო ხელშეკრულებები, რომლებიც განქორწინებისას ამ უცხოელი მეუღლეების შეზღუდვებს ითვალისწინებენ, შეიძლება ბათილი იყოს, რადგან მათ გაფორმებას ფონად გასდევდა ქვეყნიდან გასახლების საფრთხე. ეს ეხება ასევე იმ შედარებით უფრო ხშირ შემთხვევას, როდესაც საქორწინო ხელშეკრულება იდება მომავალი მეუღლის ორსულობის პერიოდში. უმაღლესი ფედერალური სასამართლოს მიერ 2000 წელს მიღებული ერთ-ერთი გადაწყვეტილების შემდეგ ნოტარიუსთა სტანდარტულ კითხვას ქორწინების ხელშეკრულების დადების მსურველ წყვილთა მიმართ წარმოადგენს, უკვე ხომ არ ელოდებიან შვილს. თუკი პასუხი დადებითია, ნოტარიუსი მათ უკან გაუშვებს და დამონმებას გადადებს, სანამ ისინი დაქორწინდებიან.

უძრავი ქონების სამართალში ნოტარიუსისთვის მდგომარეობა, საბედნიეროდ, უკეთესია, რადგან ეს სფერო კანონით წესრიგდება. აქ უპირველესად მოქმედებს პრინციპი, რომ ნოტარიუსი მხარეთა ეკონომიკური მრჩეველი არ არის. მაშინაც კი, როცა იგი ფიქრობს ან სულაც პოზიტიურად იცის, რომ მყიდველი უძრავ ქონებაში ძალიან მაღალ ფასს იხდის, მას ამაზე კომენტარის გაკეთების უფლება არ აქვს. თუმცა მხარეთა მოლაპარაკებაში ჩაურევლობის ამ პრინციპის ფარგლებსაც კანონი ადგენს. თუ ნოტარიუსი ეჭვობს, რომ ნასყიდობის აშკარად გაზვიადებულ ფასზე შეთანხმება ფულის გათეთრების გარიგების ნაწილია, მან კანონით გათვალისწინებული ღონისძიებები უნდა გაატაროს. იგივე ხდება საპირისპირო შემთხვევა-

ში, როდესაც აშკარად დაბალ ფასზე შეთანხმება გადასახადებისგან თავის არიდების მიზნით ხდება.

გამოუცდელი მხარის დაცვის პრინციპის გამოყენების ყველაზე მნიშვნელოვანი შემთხვევაა ნასყიდობა ჯერ კიდევ ასაშენებელ საცხოვრებელზე. რამდენიმე წლის წინ ერთ-ერთ სახელმწიფოში იუსტიციის მინისტრისათვის მთხოვეს კონსულტაციის განევა ნოტარიატის შესახებ კანონის თაობაზე. მინისტრის ინფორმაციით, ერთ-ერთმა ნოტარიუსმა დაამონმა დიდი რაოდენობით ნასყიდობის ხელშეკრულებები ჯერ კიდევ ასაშენებელ საცხოვრებელზე. სამშენებლო კომპანიამ ფასდაკლებული საფასური ნაღდი ანგარიშსწორებით თითოეული კლიენტისგან სრულად მიიღო ნოტარიუსის თანდასწრებით და ბოლო ბინის გაყიდვის შემდეგ ფულთან ერთად გაუჩინარდა. „რა საჭიროა ამ ქვეყანაში ნოტარიუსები“ – იკითხა მინისტრმა. ნოტარიუსმა ნამდვილად დაარღვია განმარტების ვალდებულება, აქ ხომ საქმე ეხებოდა ხელშეკრულების მხარის მიერ ვალდებულების წინასწარ შესრულებას სრულიად დაუცველად. თუმცა ამ შემთხვევის მთავარი პრობლემა სხვა საფეხურზე უნდა ვეძიოთ. კერძოდ, არ არსებობდა საკანონმდებლო რეგულაცია, თუ მშენებლობის რომელ ეტაპზე უნდა იყოს სამშენებლო კომპანია უფლებამოსილი, მოითხოვოს ნასყიდობის ფასის გარკვეული პროცენტი. მართალია, ნოტარიუსი ვალდებულია, სუსტი მხარე არახელსაყრელი შედეგებისაგან დაიცვას, მაგრამ ამ ვალდებულების დაცვა კანონით მოუნესრიგებელი აუცილებელი ვადის პირობებში მას მხოლოდ შესაბამისი რჩევა-დარიგებითა და გაფრთხილებით შეუძლია. თუკი მყიდველი მაინც თანახმაა, დაუცველად გადაიხადოს ნასყიდობის ფასი, ნოტარიუსი პასუხს არ აგებს ამით გამონვეულ ზიანზე.

გერმანიის უმაღლესმა ფედერალურმა სასამართლომ დააკონკრეტა ნოტარიუსის მიერ რჩევის მიცემის ვალდებულება არაუზრუნველყოფილი წინასწარი შესრულების დროს. ნოტარიუსი ვალდებულია, არა მხოლოდ მიუთითოს მოსალოდნელ საფრთხეებზე, არამედ უჩვენოს სულ მცირე ორი ალტერნატივა, რომლებიც ხელშეკრულების სუსტი მხარის რისკე-

ბს ამცირებს. ასე რომ, ზემოთ მოყვანილ შემთხვევაში, გერმანული მართლწესრიგით ნოტარიუსი ვალდებული იქნებოდა, მყიდველისთვის აეხსნა ნასყიდობის ფასის დეპონირების შესაძლებლობა ანდა გამყიდველის მიერ საბანკო თავდებობის წარმოდგენის საჭიროება.

რა თქმა უნდა, უკეთესია, თუ კანონმდებელი თავად იჩენს ინიციატივას და ადგენს, მშენებლობისას მაქსიმუმ რა ოდენობის გადახდა შეიძლება მოეთხოვოს მყიდველს ჯერ კიდევ ასაშენებელი უძრავი ქონებისათვის. ასეთი კანონი გერმანიაში 1974 წლიდან არსებობს. დიდი ოდენობით ზიანის მიყენების შემთხვევები უცნობია.

### მომხმარებელთა დაცვა

მომხმარებელთა დაცვა არა მხოლოდ გერმანიის ნოტარიატის, არამედ ზოგადად გერმანული მართლმსაჯულების ცენტრალური საკითხია. გერმანიის იუსტიციის სამინისტროს სრული დასახელებაა „იუსტიციისა და მომხმარებელთა დაცვის ფედერალური სამინისტრო“.

კომპლექსური ეკონომიკური სტრუქტურების, რთული ბაზრების, ეკონომიკური ძალაუფლებისა და გამოცდილების ფართო სპექტრის მქონე დიფერენცირებულ საზოგადოებაში ის გარემოებები, რომლებზედაც ჩვეულებრივი მოქალაქე საკუთარ ეკონომიკურ გადანყვეტილებას აფუძნებს, მისთვის სულ უფრო ბუნდოვანი და უმართავი ხდება. ხშირად იგი გადანყვეტილებებს იღებს არა რაციონალურად, არამედ ბაზრის სხვა მონაწილეთა განსაკუთრებული პოპულარულობის, რეკლამისა და დარწმუნების ხელოვნების გამო. გერმანელი კანონმდებლის წარმოდგენით, ნოტარიუსის ამოცანაა, ხელშეკრულების ნაკლებად გამოცდილ მხარეს გადანყვეტილება რაც შეიძლება რაციონალურ საფუძველზე მიაღებინოს. რა თქმა უნდა, ნოტარიუსს არ შეუძლია, მხარეებს რაციონალური ქცევა აიძულოს ან დაიყოლიოს. ისინი გადანყვეტილებებს თავიანთი კერძო ავტონომიის ძირითადი უფლების საფუძველზე იღებენ. მაგრამ რთული საზოგადოებრივი და საბაზრო სტრუქტურის პირობებში ნოტარიუსი ხედავს საჭიროებას, რომ სუსტ მხარეს ხელი

შეეუნყოთ თავისი კერძო ავტონომიის უფლების განხორციელებაში. ამ სოციალ-პოლიტიკურ ამოცანებს ნოტარიუსებს მიანდობს როგორც კანონმდებელი, ისე მართლმსაჯულება. და ბოლოს, პრევენციული სამართალგაფორმების ვალდებულება წარმოადგენს ნოტარიუსის პროფესიის სამართალ-პოლიტიკური ამოცანის – სოციალური მშვიდობის უზრუნველყოფის – ნაწილს.

სამომხმარებლო ხელშეკრულების შემთხვევაში, ე. ი. როდესაც ხელშეკრულების ერთ მხარეს სანარმო, ხოლო მეორე მხარეს კერძო პირი წარმოადგენს, ნოტარიუსი ვალდებულია, შეაფერხოს მენარმის მიერ შემოთავაზებული ხელშეკრულების ისეთი პროექტი, რომელიც მას ცალმხრივად უქმნის სარგებელს. ასეთი აკრძალული ხელშეკრულებების ნაწილი გერმანიის კერძო სამართალში დეტალურადაა განხილული. მაგალითად, დაუშვებელია, ახლახან დასრულებული ბინის მყიდველს მოეთხოვოს ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდა მიუხედავად იმისა, რომ ხელშეკრულების გაფორმების ეტაპზე დადგინდა ნაკლის არსებობა. ასევე დაუშვებელია, ახალი უძრავი ქონების მყიდველმა უარი თქვას თავის საგარანტიო მოთხოვნებზე ანდა კანონით გათვალისწინებული ხუთწლიანი საგარანტიო ვადა ხელშეკრულებით შემცირდეს.

დამონმების შესახებ ჩვენი კანონი ნოტარიუსს სამომხმარებლო ხელშეკრულებებთან დაკავშირებით დამატებით ვალდებულებებს უწესებს. ნოტარიუსებს ასეთი ხელშეკრულებების დამონმება შეუძლიათ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუკი სუსტმა მხარემ ანუ მომხმარებელმა ხელშეკრულების პროექტი დამონმებამდე სულ მცირე ორმოცი დღით ადრე მიიღო. მას უნდა ჰქონდეს საშუალება, პროექტი შეამოწმოს, ფასზე კიდევ ერთხელ დაფიქრდეს და, საჭიროების შემთხვევაში, ნასყიდობაზე უარი თქვას. მომხმარებელს ამ ვადის დაცვაზე უარის თქმა არ შეუძლია. თუ ნოტარიუსი ხელშეკრულებას ნაადრევად დაამონმებს და მყიდველი დაასაბუთებს, რომ ორმოცდღიანი ვადის დაცვის შემთხვევაში იგი ნასყიდობას არ დათანხმდებოდა, ნოტარიუსს ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება დაეკისრება. ვადის დაუცველობის

არაერთი შემთხვევა ნოტარიუსისთვის თანამდებობის ჩამორთმევით სრულდება.

2004 წელს ნოტარიუსთა საერთაშორისო კავშირის წევრმა სახელმწიფოებმა მიიღეს წესების კრებული სახელწოდებით „**Deontology and Rules of Organisation for Notariats**“, ეს არის ნოტარიუსთა ერთგვარი ეთიკის კოდექსი.

ამ სტატუტის 5.5-ე და 46-ე მუხლების თანახმად, „ნოტარიუსებმა უარი უნდა თქვან ისეთ გარიგებებში მონაწილეობაზე, რომლებიც, მართალია, კანონის სიტყვასიტყვითი გაგებით დასაშვებია, მაგრამ მის მიზანთან შეუთავსებელია ანდა რომლებმაც ერთ-ერთი მხარე აშკარად შეიძლება დააზარალონ.“

46-ე მუხლი ამ პრინციპს უფრო ზუსტად განმარტავს. ამ მუხლის მიხედვით, ნოტარიუსებმა განსაკუთრებით უნდა გაითვალისწინონ იმ მხარის საჭიროებები, რომელიც ინფორმაციის დეფიციტს განიცდის და მას მიაწოდონ პროფესიონალური რჩევები და რეკომენდაციები. ასეთი მონესრიგება მომხმარებელთა დაცვის სამართლის პრინციპებს შეესაბამება. სულ უფრო გართულებულ ეკონომიკურ და სოციალურ გარემოში არსებობს ნოტარიატის გაზრდილი და პერმანენტულად ცვალებად ურთიერთობათა შესატყვისი ვალდებულება, უზრუნველყოს ყურადღებებიანობა, ინფორმაციული ბალანსი, გამჭვირვალობა და ზიანის პრევენცია.