

რომ კლიენტისთვის, უფრო ზუსტად კი საშუალო სტატისტიკური პირისთვის, გაუგებარია, თუ კონკრეტულად რომელ შემთხვევებში გამოიყენება ზემოთ დასახელებული პირობა. აქედან გამომდინარე, პირობა - „მსგავსი უბეში დარღვევები“ - უნდა გაბათილებულიყო სკ-ის 346-ე მუხლის საფუძველზე და სასამართლოს მიერ არ უნდა ყოფილიყო ეს ჩანაწერი განმარტებული სკ-ის 345 მუხლით ან მით უფრო ამ მუხლების ერთობლიობით.

საბოლოოდ აღსანიშნავია, რომ ქართულმა სასამართლო პრაქტიკამ ხელშეკრულების სტანდარტული პირობების განმარტებისას ყოველთვის უნდა იხელმძღვანელოს და დაიცვას ნორმათა განმარტების შემდეგი რიგითობა: სტანდარტული პირობის განმარტება, უპირველეს ყოვლისა, ზოგადი წესებისა და შემდგომ სკ-ის 345-ე მუხლის მიხედვით წინ უსწრებს იმის დადგენას, არის თუ არა პირობა უჩვეულო (სკ-ის 344-ე მუხლი), ეწინააღმდეგება თუ არა ინდივიდუალურ შეთანხმებას (სკ-ის 342 III მუხლი) ან არის თუ არა პირობა შინაარსობრივად დაუშვებელი (სკ-ის 346-ე-348-ე მუხლები).¹² სამწუხაროდ, ქართული სასამართლო პრაქტიკა სტანდარტული პირობების განმარტების წესების არავითარ რიგითობას, ურთიერთმიმართებას არ გვთავაზობს, რაც დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილებების მიღების წინაპირობას ქმნის.

გიორგი მელაძე

► 3 – 8/2020

დატვირთული ნივთის იპოთეკარის საკუთრებაში გადასვლა

1. წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების არარსებობის პირობებში სხვისი სახელით დადებული იპოთეკის ხელშეკრულება ბათილია სკ-ის 54, 59 I მუხლების მიხედვით.

2. შესაბამისი მითითება ხელშეკრულებაში იპოთეკარს არ აძლევს დატვირთული საგნის საკუთრებაში მიღების უფლებას სკ-ის მე-300 მუხლის მიხედვით. ვალდებულების შეუსრუ-

ლებლობის პირობად დათქმა ამ უფლების განხორციელების მიზნებისთვის დაუშვებელია. (ავტორის სახელმძღვანელო წინადადებები)

უზენაესი სასამართლოს 2019 წლის 17 იანვრის განჩინება № ას-985-2018

სკ-ის 54, 59, 300-ე მუხლები

საალსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 75 VIII მუხლი

I. ფაქტობრივი გარემოებები

თავმჯდომარემ ამხანაგობის სახელით სესხის ხელშეკრულების დადებასთან ერთად წარმომადგენლობის უფლებამოსილების მიღმა - იპოთეკით დატვირთა ამხანაგობის საკუთრებად აღრიცხული უძრავი ნივთი. იპოთეკარის მოთხოვნა არბიტრაჟის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა. იძულებითი აღსრულება დასრულდა უშედეგოდ - იპოთეკის საგანი არ გასხვისდა მეორე განმეორებით აუქციონზეც, რამაც გამოიწვია იპოთეკარის სასარგებლოდ ნივთზე დადებული ყადაღის მოხსნა, „საალსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის 75 VIII მუხლის მიხედვით. ამხანაგობის წევრებმა სარჩელი აღძრეს იპოთეკარების წინააღმდეგ იპოთეკის გარიგების¹ ბათილობისა და ნივთის უფლებრივი ტვირთისგან გათავისუფლების მოთხოვნით. მათი დასაბუთებით, ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველი წარმომადგენლობის ნაკლი იყო, ამასთან, მოსარჩელეთა პოზიციით, იპოთეკარებმა მოთხოვნა უშედეგო საალსრულებო წარმოების შედეგად დაკარგეს. მოპასუხეებმა სარჩელი არ ცნეს და მიუთითეს, რომ დატვირთული საგნის რეალიზაციის წარუმატებლობა მოთხოვნის დაკარგვას არ გულისხმობდა. მოგვიანებით მოპასუხეებმა აღძრეს შეგებებული სარჩელი, რომლითაც მოითხოვეს იპოთეკის საგნის საკუთრებაში გადაცემა, რადგან ამას ითვალისწინებდა მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულება.

¹ საქმის გარემოებების მიხედვით, სესხისა და იპოთეკის გარიგებები ერთ ხელშეკრულებაში იყო მოქცეული. მსჯელობის მიზნებისთვის აქ და შემდგომ იპოთეკით ნივთის დატვირთვაზე შეთანხმება ამ ფორმით მოიხსენიება.

¹² რუსთაველი (სქ. 11), მუხ. 345, 220-ე ველი.

II. სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

პირველი ინსტანციის სასამართლომ დააკმაყოფილა მოპასუხეთა მოთხოვნა და უარი თქვა იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობაზე. გადაწყვეტილება მოსარჩელებმა გაასაჩივრეს და მიუთითეს, რომ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებების მხარე იყო არა ამხანაგობა, არამედ მისი თავმჯდომარე.

მეორე ინსტანციის სასამართლომ შედეგი შეცვალა და მოსარჩელეთა მოთხოვნა დააკმაყოფილა. სააპელაციო სასამართლომ არ გაითვალისწინა მოსარჩელეთა პოზიცია ზოგადად სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლება-მოვალეობების ამხანაგობისთვის წარმოშობის დაუშვებლობის შესახებ. მისი დასაბუთებით, დამფუძნებელი შეთანხმება მას აძლევდა ამხანაგობის მესამე პირებთან წარმოდგენის უფლებამოსილებას. ამის საპირისპიროდ, იმავე დოკუმენტის მიხედვით, მას არ ჰქონია ამხანაგობის ქონების განკარგვის უფლება, რაც უნდა შეფასებულიყო იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილობის წინაპირობად, სკ-ის 54-ე და 59-ე მუხლების მიხედვით და გამოირიცხავდა ნივთის იპოთეკართა საკუთრებაში გადაცემას.

პირველი ინსტანციის სასამართლოსგან განსხვავებით, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ სახელშეკრულებო დათქმა დატვირთული საგნის იპოთეკარის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ ავტომატურად არ იძლევა სკ-ის მე-300 მუხლით გათვალისწინებულ სამართლებრივ შედეგს. ამისთვის საჭიროა მოვალისა და კრედიტორის ერთობლივი მიმართვა მარეგისტრირებელი ორგანოსადმი. წინასწარ იპოთეკის საგნის იპოთეკარის საკუთრებაში გადაცემის ვალდებულების შეთანხმება ვერ განიმარტება ვერც პირობით გარიგებად. სააპელაციო სასამართლოს დასაბუთებით, სკ-ის მე-300 მუხლის მიზნებისთვის მოვალის იძულება დაუშვებელია.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება მოპასუხეებმა გაასაჩივრეს და მიუთითეს, რომ ამხანაგობის წევრებმა იცოდნენ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებების შესახებ, თუმცა პრეტენზია განაცხადეს მხოლოდ მას შე-

მდეგ, რაც შეიცვალა სესხის თანხის თავმჯდომარის მიერ გამოყენების შესახებ. იპოთეკარების დასაბუთებით, ამხანაგობის წევრთა უმოქმედობა უნდა ჩათვლილიყო ხელშეკრულებათა კონკლუდენტურ მოწონებად. მოპასუხეები არ დაეთანხმნენ სააპელაციო სასამართლოს მიერ სკ-ის მე-300 მუხლთან დაკავშირებით შემოთავაზებულ განმარტებასაც.

საკასაციო სასამართლომ შედეგი უცვლელი დატოვა და მიუთითა იმაზე, რომ, საქმის გარემოებების მიხედვით, ხელშეკრულების გაფორმებისას ამხანაგობის თავმჯდომარემ სანოტარო ბიუროში წარადგინა ამხანაგობის დამფუძნებელი შეთანხმება, სადაც არსებობდა მითითება მისი წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების ფარგლებთან დაკავშირებით. მესამე ინსტანციის სასამართლომ განმარტა, რომ ამხანაგობის თავმჯდომარის წარმომადგენლობის ნაკლი იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველი იყო, რადგან გარიგება დაიდო აუცილებელი ნებართვის გარეშე (სკ-ის 59 I მუხლი).

III. კომენტარი

სასამართლო სწორად წყვეტს იპოთეკის ხელშეკრულების ბედს, თუმცა სკ-ის 59-ე მუხლზე მითითება ამ შემთხვევაში უადგილოა. ნებართვა, რომელსაც სკ-ის 59 I მუხლის მე-2 ვარიანტი ასახელებს გარიგების ნამდვილობის წინაპირობად, არ მოიაზრებს წარმომადგენლობის უფლებამოსილების მინიჭებისკენ მიმართულ ნების გამოვლენას. სასამართლოს უნდა დაყრდნობოდა სკ-ის 111 I მუხლს, რომლის მიხედვითაც ასეთ პირობებში დადებული გარიგება ნამდვილია მხოლოდ მაშინ, როდესაც მას წარმოდგენილი პირი მოიწონებს.

სხვისი სახელით ნივთის დატვირთვის ვალდებულების აღების შემთხვევა ცალსახა მაგალითია იმის საჩვენებლად, რომ განკარგვის უფლებამოსილების არარსებობის პირობებში დადებული მავალდებულებელი გარიგების ნამდვილობის ბედი ყოველთვის ერთნაირად არ წყდება. მაგალითად, სხვის ნივთზე საკუთარი სახელით დადებული ნასყიდობის მავალდებულებელი ხელშეკრულება არაა ბათილი გარიგე-

ბა² - მხარე თავად იღებს ყველა იმ რისკებს, რომლებიც თან სდევს შესრულების შეუძლებლობის მდგომარეობის გამოწვევას. ამის საპირისპიროდ, წარმომადგენლობის არარსებობისას სხვისი სახელით ნასყიდობის დადება არანამდვილია, რადგან პირის ნების გამოვლენას არ აქვს უნარი, ვალდებულებით შებოჭოს მესამე პირი ამ უკანასკნელის ნების გარეშე (სკ-ის 111 I მუხლი). ასეთ შემთხვევაში გარიგება არ იდება არც წარმოდგენილ პირთან.³ არა იმიტომ, რომ კონტრაქტმა იცოდა უფლებამოსილების არარსებობის შესახებ,⁴ როგორც ამას საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, არამედ წარმოდგენილი პირის ნების გამოვლენის არარსებობის გამო. თუკი ზოგადად განკარგვის უფლებამოსილების არარსებობა უმნიშვნელოა ვალდებულებით სამართლებრივ სიბრტყეში, სათანადო უფლებამოსილების გარეშე ნების სხვისი სახელით გამოვლენა გადაუღაბავი წინააღმდეგობა ვალდებულებით სამართლებრივი მოწესრიგებისთვისაც. ამიტომ, თუ განსახილველ შემთხვევაში დადასტურდებოდა, რომ ამხანაგობის თავმჯდომარემ გარიგება დადო საკუთარი და არა ამხანაგობის სახელით, სასამართლოს მსჯელობა მიუღებელი იქნებოდა.

სასამართლო მართებულად წყვეტს იპოთეკარის საკუთრებაში იპოთეკის საგნის გადაცემის დასაშვებობის საკითხსაც. წინასწარ გაკეთებული დათქმა ვერ იქნებოდა საკმარისი საწინააღმდეგო უფლების ორდინალური შინაარსის გასაფართოებლად - ჩვეულებრივ შემთხვევებში, იპოთეკარს აქვს არა ნივთის საკუთრებაში გადაცემის, არამედ მხოლოდ მესაკუთრისგან ნივთის რეალიზაციის თმენის მოთხოვნის უფლება. თანაც, ვალდებულების ვადამოსულობამდე იპოთეკის მოვალის მზაობა, ნივთი იპოთეკარს საკუთრებაში გადასცეს, შეიძლება მის გადამეტებულ თავდაჯერებულობას მიეწეროს, რისი კორექტირების გარეშე დატოვება საერთოდ არ

შეესაბამება კანონმდებლის ამოცანას, დაიცვას მოვალე გაყვლეფისგან.⁵

მიუხედავად იმისა, რომ ამის განხილვის აუცილებლობა, საქმის გარემოებების მიხედვით, არ დამდგარა, ფაბულაში იკვეთებოდა იპოთეკის სხვა საფუძვლით გაუქმების შესაძლებლობაც. სავარაუდოა, რომ იპოთეკის განხორციელება ხანგრძლივი დროის განმავლობაში გამოირიცხება უშედეგო სააღსრულებო პროცესიდან წამომდგარი შესაგებლის გამო, სკ-ის 299 III მუხლის მიხედვით. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის 75 VIII მუხლის მიხედვით, ასეთ შემთხვევაში იმავე კრედიტორის მიმართ იმავე ქონებაზე იმავე მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად სააღსრულებო წარმოება გამოირიცხება. შესაბამისად, როცა დატვირთულ საგანზე რეალიზაციის მიქცევის მოთხოვნა აღუსრულებელია, იპოთეკის უფლება ეკონომიკური ღირებულებისგან დაცლილი ხდება.⁶ თუმცა ამ მსჯელობის გაზიარება შეუძლებელია 2019 წლის 14 ნოემბრიდან დასახელებული დანაწესის ნორმატიული შინაარსის ნაწილობრივ ძალადაკარგულად ცნობის პირობებში.⁷ საკონსტიტუციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ პირველი აუქციონისა და ორი განმეორებითი აუქციონის შემდეგ კრედიტორისთვის მოთხოვნის სააღსრულებო პროცესის შედეგად დაკმაყოფილების შესაძლებლობის მოსპობა თანაზომიერების პრინციპთან შეუსაბამოა. ამდენად, მოქმედი კანონმდებლობის პირობებში, მოსარჩელები ვერ მოითხოვდნენ იპოთეკის უფლების შეწყვეტას სკ-ის 299 III მუხლის მიხედვით.

გადაწყვეტის კანონმდებლობასთან შესაბამისობის მიუხედავად, სასამართლო გაუგებრად ბევრ ძალისხმევას ხარჯავს (მათ შორის, საქმისთვის უმნიშვნელო) ფაქტობრივი გარემოებების დაუსრულებლად გამეორებაში, რაც გადაწყვეტილების საკვანძო ნაწილებს რთულად აღსაქმელს ხდის. იგივე მიემართება დასა-

² *რუსიაშვილი/სირდაძე/ეგნატაშვილი*, საწინააღმდეგო სამართალი, თბილისი 2019, 323.

³ *რუსიაშვილი*, კაზუსები სამოქალაქო სამართლის ზოგად ნაწილში, თბილისი 2015, 88.

⁴ ეს მნიშვნელობას იძენს მხოლოდ წარმოდგენილი პირის პასუხისმგებლობის მიზნებისთვის, სკ-ის 113 III მუხლის მიხედვით.

⁵ *რუსიაშვილი*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, თბილისი, 2018, მე-300 მუხლი, 1-ლი, მე-5 ველები.

⁶ *რუსიაშვილი*, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, თბილისი, 2018, 299-ე მუხლი, მე-20 ველი.

⁷ საკონსტიტუციო სასამართლოს 2019 წლის 14 ნოემბრის გადაწყვეტილება № 2/5/879.

ბუთების იმ ნაწილებს, რომელთა საერთო ტექსტიდან ამოღება ამ უკანასკნელს საერთოდ არაფერს დააკლებდა.⁸ შინაარსის გამოტანა გართულებულია დავაში მონაწილე ამხანაგობის ყველა წევრის (და, ზოგადად, ყველა პირის) ინიციალებით მოხსენიებითაც.

განჩინების მნიშვნელობა გამოიხატება სკ-ის მე-300 მუხლის სწორად განმარტებაში, როცა აშკარაა სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილე პირთა ცდუნება, ისარგებლონ კონტრაჰენტის მოწყვლადობით და წინასწარ გამოათქმევინონ თანხმობა იპოთეკარისთვის დატვირთული საგნის პირდაპირ საკუთრებაში გადაცემის უფლების მინიჭებაზე. თუკი სასამართლო პრაქტიკა საბოლოოდ ჩამოყალიბდება იმგვარად, რომ კრედიტორი მოვალის მიერ მხოლოდ ვალდებულების გაჭიანურების შემდეგ გამოვლენილი ნების საფუძველზე მიიღებს იპოთეკის საგანს საკუთრებაში, იპოთეკარს ეცოდინება, რომ წინასწარ ასეთი დათქმის ხელშეკრულებაში გათვალისწინებას აზრი არ აქვს.

ნინო ქავშაია

► 4 – 8/2020

საჯარო რეესტრის სისრულისა და სისწორის პრეზუმფცია, საკუთრების აუქციონის მეშვეობით მოპოვება

ვინდიკაციური სამართალწარმოებისას მოპასუხეს შეუძლია მოსარჩელეს მხოლოდ ფლობის მართლზომიერება შეუპირისპიროს, თუ ამ უკანასკნელს აქვს მესაკუთრის რეგისტრირებული პოზიცია, სკ-ის 312 I მუხლის მიხედვით.

(ავტორის სახელმძღვანელო წინადადება)

უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 8 მაისის განჩინება № ას-382-382-2018

სკ-ის 172, 312 I მუხლები

⁸ მაგალითად, განჩინების სამოტივაციო ნაწილი, 67-77, 81-82 პუნქტები.

I. ფაქტობრივი გარემოებები

სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებების გაფორმების მიუხედავად, მსესხებელს თანხა არ მიუღია, თუმცა დატვირთული ნივთი მაინც მიექცა სარეალიზაციოდ, რის შედეგადაც ის მესამე პირმა შეიძინა. შემძენმა ვინდიკაციური სარჩელი აღძრა მსესხებლის წინააღმდეგ, რომელიც ჯერ კიდევ ფლობდა ნივთს. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მოსარჩელემ ნივთის აუქციონზე შეძენისას იცოდა იმ ვალდებულების არარსებობის შესახებ, რის დასაფარადაც მიმდინარეობდა იძულებითი წარმოება.

II. სასამართლო მსჯელობის შეჯამება

პირველი ინსტანციის სასამართლომ სარჩელი დააკმაყოფილა, რაც მოპასუხემ გაასაჩივრა. მეორე ინსტანციის სასამართლომ შედეგი უცვლელი დატოვა. მისი დასაბუთებით, მოპასუხემ ვერ დაადასტურა ფლობის საფუძვლის არსებობა.

მესამე ინსტანციის სასამართლომ საჩივარი დაუშვებლად ცნო და მიუთითა რეესტრის ჩანაწერის სისრულისა და სისწორის პრეზუმფციაზე. მისი დასაბუთებით, მოპასუხის უნდა ემტკიცებინა ფლობის მართლზომიერება, თუმცა ეს საპროცესო სამართლებრივი ვალდებულება სათანადოდ შესრულებული არ ყოფილა.

III. კომენტარი

სასამართლო, მოცემული გადაწყვეტილების მიზეზული და ბუნდოვანი დასაბუთების მხედველობაში მიღებით, არასწორად იგებს რეესტრის ჩანაწერის სისწორისა და სისრულის პრეზუმფციას. სკ-ის 312 I მუხლს აქვს სანივთოსამართლებრივი პოზიციების პუბლიკაციის დანიშნულება, რომელიც იცავს ბალანსს სამოქალაქო ბრუნვის მოთხოვნებსა და მესაკუთრის ინტერესებს შორის. მისი შეურყეველ დოგმად გამოყენება სამართალშეფარდების პროცესში, საბოლოო ჯამში, გაუმართლებელია, რადგან ეს ართმევს მფლობელს უფლებას, სადავო გახადოს ვინდიკანტის საკუთრება.