



# International Journal of Social Sciences

Caucasus International University  
Volume 4, Issue 1

Journal homepage: <http://journal.ciu.edu.ge/>

DOI: <https://doi.org/10.55367/PGMX2903>



## Legal Nature of Forced Mortgage

Nana Rostomashvili<sup>1</sup>

PhD student, David Aghmashenebeli University of Georgia

### ABSTRACT

---

This article discusses legal regulation of the possible mortgage in executive legislation. The norms of the Law of Georgia "On Enforcement Proceedings" regulate the basics and features of the use of forced mortgage measures.

Forced mortgage is the most popular institution of securing demand, which makes the problem related to mortgage more interesting and relevant.

This article is related to enforcement measures and the discussed topics will help the reader to have a clear idea about the legal aspects of enforcement, its role and importance in legislation.

Studies of the mentioned issue will help us to compare the topics under consideration with the existing legislation and practice in other countries, which will allow us to present clearly the legal analysis of forced mortgage.

The article will give a clear idea to the reader about the importance of this institution in Georgian law. What problems arise in practice and, accordingly, how to eliminate them, so that the rights of the parties to the mortgage contract are protected.

---

**Keywords:** *Forced mortgage, Enforcement, Auction.*

---

<sup>1</sup> rostomashvili.nana@yahoo.com

## იძულებითი იპოთეკის სამართლებრივი ბუნება

ნანა როსტომაშვილი  
დოქტორანტი, დავით აღმაშენებლის სახელობის უნივერსიტეტი

### ა ბ ს ტ რ ა ქ ტ ი

---

სტატიაში განხილულია იძულებითი იპოთეკის სამართლებრივი რეგულირება სააღსრულებო კანონმდებლობაში. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის ის ნორმები, რომლებიც აწესრიგებენ იძულებითი იპოთეკის ღონისძიებათა გამოყენების საფუძვლებს და თავისებურებებს, ამასთან წარმოდგენილია პრაქტიკაში არსებული პრობლემები და მათი გადაჭრის გზები.

იძულებითი იპოთეკა მოთხოვნის უზრუნველყოფის ყველაზე პოპულარულ ინსტიტუტს წარმოადგენს, რაც იპოთეკისთან დაკავშირებულ პრობლემას უფრო საინტერესოს და აქტუალურს ხდის.

სტატიაში განხილული თემები მკითხველს დაეხმარება ნათელი წარმოდგენა იქონიოს იძულებითი აღსრულების სამართლებრივ ასპექტებზე, მისი როლის და მნიშვნელობის თაობაზე კანონმდებლობაში. აღნიშნული საკითხის შესწავლაში დაგვეხმარება განსახილველი საკითხის შედარება სხვა ქვეყნებში არსებულ კანონმდებლობასა და პრაქტიკასთან, რაც საშუალებას მოგვცემს ნათლად წარმოვაჩინოთ იძულებითი იპოთეკის სამართლებრივი ანალიზი და მისი მნიშვნელობა ქართულ სამართალში. თუ რა პრობლემები იჩენს თავს პრაქტიკაში და შესაბამისად, როგორ უნდა მოხდეს მისი აღმოფხვრა, ისე რომ დაცული იყოს, იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეების უფლებები.

---

*საკვანძო სიტყვები: იძულებითი იპოთეკა, სააღსრულებო, აუქციონი.*

### 1. შესავალი

დღეს-დღეობით, ქართულ სამეცნიერო ნაშრომებში, ყურადღება ფაქტიურად არ ეთმობა ისეთ მნიშვნელოვან საკითხს, როგორცაა იძულებითი იპოთეკა და მისი სამართლებრივი ბუნება. აღნიშნული საკითხის მეცნიერული შესწავლა, არსებული პრობლემების იდენტიფიცირება და მისი გადაჭრის გზების მოძიება, პრობლემების შეფასება, არსებულ პრაქტიკასა და კანონმდებლობაში ხარვეზების წარმოჩენა, ხელს შეუწყობს იძულებითი იპოთეკის ინსტიტუტის შემდგომ განვითარებასა და ეფექტიან ფუნქციონირებას.

საქართველოს კანონი „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ არც თუ ისე დიდი ხნის ისტორიას ითვლის, იგი პირველად ჩვენი ქვეყნის რეალობაში 1999 წელს იქნა მიღებული და მიუხედავად ამისა, მისი ამოქმედებიდან დღემდე მრავალი ცვლილება განიცადა.

ნებისმიერი სახელმწიფოს ეკონომიკის მდგომარეობა, სამოქალაქო გარიგებების სტაბილურობა და ეფექტურობა, მთლიანად ეკონომიკა პირდაპირ არის დამოკიდებული სამოქალაქო გარიგების მონაწილეთა კეთილსინდისიერებაზე და სახელშეკრულებო ვალდებულებების სწორად შესრულებაზე. ვალდებულებების დაღვევა, მიწოდებული ან შეძენილი პროდუქციის გადაუხდელობა, სესხის გადაუხდელობა, უხარისხო საქონლის რეალიზაცია და ა.შ. ახდენს ეკონომიკის დესტაბილიზაციას, იწვევს ისეთი უარყოფით მოვლენებს, ამ მხრივ მნიშვნელოვან საკითხად რჩება ვალდებულებების შესრულების უზრუნველყოფის აუცილებლობა, მოცემული საკითხი კიდევ უფრო მნიშვნელოვანი ხდება მაშინ, როდესაც საქმე ეხება იძულებით იპოთეკას, რომელიც კრედიტორის დაკმაყოფილების ყველაზე პოპულარულ სახეს წარმოადგენს.

წინამდებარე სტატიის მიზანია, მკითხველს წარმოადგენა შეუქმნას, თუ როგორ რეგულირდება იძულებითი იპოთეკა საქართველოს კანონმდებლობით, როგორია მისი სამართლებრივი ბუნება. განხილული იქნება იპოთეკის ცნება და მხარეთა უფლება-მოვალეობები, იპოთეკის საგნის რეალიზაციის წესი, ის თუ როდის ხდება იძულებითი იპოთეკის გავრცელება ქონებაზე და რა სამართლებრივ წინაპირობებს უნდა აკმაყოფილებდეს მისი რეგისტრაცია, ამასთან წარმოჩენილი იქნება ხარვეზები, რომლებიც დღეს დღეისობით გვხვდება პრაქტიკაში.

როგორც ცნობილია, უძრავი ქონება წარმოადგენს ერთ-ერთ უდიდეს ღირებულებას როგორც სახელმწიფოსთვის ასევე საზოგადოებისთვის<sup>2</sup>, რის გამოც იგი გამოიყენება როგორც იპოთეკის ობიექტი, მასზე ვრცელდება იმ ქვეყნის კანონმდებლობა, სადაც უძრავი ქონება მდებარეობს. შესაბამისად, ეროვნულ კანონმდებლობაში იპოთეკის სრულყოფილი მოდელის შექმნა შესაძლებლობას მოგვცემს უზრუნველყოფილ იქნას პროცესში ჩართული მხარეების ინტერესთა ბალანსი.<sup>3</sup> იძულებით იპოთეკასთან დაკავშირებული მნიშვნელოვანი საკითხების წარმოჩენით ყველა დაინტერესებული პირისათვის ნათელი გახდება რა მნიშვნელობა აქვს იძულებით იპოთეკას როგორც სამართლის ინსტიტუტს ქვეყნის განვითარების, სამოქალაქო ბრუნვისა და ეკონომიკური სტაბილურობისათვის.

<sup>2</sup> Сокол, П. В. (2014). Комментарий к Федеральному закону. с 230

<sup>3</sup> შოთაძე, თ. (2011). სადისერტაციო ნაშრომი. იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება. თბილისი: გვ.8

## 2. იპოთეკა, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის ღონისძიება

ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად ერთ-ერთი გზაა იპოთეკა, რომლის ეფექტურობა ისტორიამ გამოსცადა. რომის სამართლიდან მოყოლებული იპოთეკა კანონიერად არის დაფიქსირებული ყველა სახელმწიფოს სამართლებრივ ნორმებში. მისი განვითარების ისტორია მიუთითებს იპოთეკის, როგორც საბაზრო ურთიერთობების სტაბილურობისა და მდგრადობის სტიმულირების ღონისძიების მნიშვნელობაზე.

ამ თავში განვიხილავთ იძულებით იპოთეკას, რომელიც ეკონომიკური და იურიდიული თვალსაზრისით, განსაკუთრებულ ინტერესს იწვევს, ვინაიდან იძულებითი იპოთეკა გახლავთ მოვალეზე ზემოქმედების ისეთი ღონისძიება, რაც გულისხმობს მის იძულებას სათანადოდ შეასრულოს თავისი ვალდებულება<sup>4</sup>. იგი ვალდებულების შესრულების ერთ-ერთი ეფექტური გზაა.

იპოთეკა, თავისი სამართლებრივი ბუნებით, უძრავი ქონების გირავნობის ფორმაა, რომელშიც ქონება მოვალის საკუთრებაა, თუმცა ამავდროულად, კრედიტორს გააჩნია უფლებამოსილება, მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, თავისი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად მოახდინოს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაცია. იპოთეკის ცნება განმარტებულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლით „უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა).“<sup>5</sup> როგორც აღინიშნა, იპოთეკა არის მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, რომლითაც განსაკუთრებით ისეთი კრედიტორია დაინტერესებული, რომელიც იმყოფება გარკვეულ სახელშეკრულებო ურთიერთობაში მოვალესთან და აქამდე უზრუნველყოფის საშუალება არ გამოუყენებია, მოცემულ შემთხვევაში უძრავი ქონება გამოყენებულ იქნება ვალის გადახდის უზრუნველსაყოფად, იმგვარად, რომ მოვალემ ეს ქონება არ დაკარგოს. მაგრამ რა ხდება მაშინ, როდესაც მოვალე კრედიტორის მოთხოვნას არ აკმაყოფილებს? ამ შემთხვევაში კრედიტორს (იპოთეკარი) გააჩნია უფლება, მოახდინოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, რეალიზაცია კი ხორციელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის და „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

<sup>4</sup> Лушин, А.Н.& Чудецкая К.А. (2014). Ипотека в римском праве С. 34

<sup>5</sup> საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლი, პარლამენტის უწყებანი, 31, <https://matsne.gov.ge/document/view/31702?publication=116>

2018 წლის 21 ივლისის N3315-რს საქართველოს კანონით განხორციელებული ცვლილების შედეგად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლს დაემატა მე-4 ნაწილი, რომლითაც შეიზღუდა ფიზიკურ პირთა შორის ფულად-საკრედიტო ურთიერთობებში მოთხოვნის უზრუნველყოფის სახით იპოთეკის გამოყენების უფლება. უნდა აღინიშნოს, რომ საკრედიტო ხელშეკრულებების იპოთეკით უზრუნველყოფაზე მნიშვნელოვანი შეზღუდვები დაწესდა, იმ პირობებში როდესაც საკითხის პრობლემატურობა გამომდინარეობს არა იპოთეკის ინსტიტუტის იმ ფორმით არსებობისგან, რაც ისტორიულად არის ჩამოყალიბებული, არამედ შეუსაბამოდ მაღალი საპროცენტო განაკვეთის არსებობით. აღნიშნული საკანონმდებლო ცვლილება 2018 წლის 7 დეკემბერს კონსტიტუციური სარჩელით (№1380) გასაჩივრებულ იქნა საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოში და საქმეზე 2020 წლის 18 დეკემბერს №1/4/1380 მიღებული გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა საკონსტიტუციო სარჩელი, ზემოთხსენებული ცვლილება დარჩა ძალაში მიღებული რედაქციით. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილებაში არ იკვეთება სხვა სამართლებრივი მექანიზმი, რომელიც იქნებოდა გაცილებით ნაკლებად მზლუდავი და ისეთივე ეფექტიანობით უზრუნველყოფდა ფინანსურ სტაბილურობას და მომხმარებელთა უფლებების დაცვას, როგორც ამას გარკვეული კატეგორიის სესხის გამცემი ფიზიკური პირების საქმიანობის აბსოლუტური აკრძალვა უზრუნველყოფს.<sup>6</sup>

აღსანიშნავია, რომ საკანონმდებლო ცვლილების მიზანი იყო გარკვეული საკანონმდებლო შეზღუდვების დაწესება, თუმცა პრაქტიკაში წარმოიშვა ისეთი შემთხვევები, როდესაც სესხის გაცემის მიზნით უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვის გადაფარვის მიზნით, ფიზიკურ პირებს შორის იდებოდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, გამოსყიდვის უფლებით, რაც თავის მხრივ სახელშეკრულებო მხარეების რეალურ ნებას არ წარმოადგენდა, მოცემული კი თავისი სამართლებრივი დატვირთვით თვალთმაქცურ გარიგებას წარმოადგენს, რომელსაც ითვალისწინებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 53-მუხლის მე-2 ნაწილი. შესაბამისად, იპოთეკის მარეგულირებელმა ნორმებმა სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებათა დასაფარად მხარეები „აიძულა“ მიემართათ თვალთმაქცური გარიგებებისთვის.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2020 წლის 18 დეკემბრის №1/4/1380 გადაწყვეტილება საქმეზე "ფატმან კვარაცხელია და კახა ეხვიაია საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ"

<sup>7</sup> გამხუაშვილი, მ. (2019). უზრუნველყოფი საკუთრების გამოყენება ე.წ. „ბინის გირავნობისას“, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი. 4.გვ. 64.

### 3. იძულებითი იპოთეკის სამართლებრივი ბუნება

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 63-ე მუხლი განსაზღვრავს უძრავ ქონებაზე აღსრულების სახეებს, კერძოდ: იძულებითი იპოთეკის რეგისტრაციას, იძულებით აუქციონს ან სეკვესტრს (ქონების იძულებითი მართვით).

იძულებითი იპოთეკის გავრცელების მოთხოვნით სასამართლოსთვის მიმართვა ხდება მაშინ, როდესაც მხარეებს ურთიერთობის დასაწყისში არ დაუდიათ შეთანხმება იპოთეკის დადგენის შესახებ, და კრედიტორს მოვალის მიმართ მოთხოვნის უფლება გააჩნია, ასეთ შემთხვევაში კრედიტორს შეუძლია უძრავ ნივთზე დაარეგისტრიროს იპოთეკა

როგორც ზემოთ აღინიშნა, იძულებითი იპოთეკით ისეთი კრედიტორია დაინტერესებული რომელსაც აქამდე არ გამოუყენებია სანივთო უზრუნველყოფის საშუალება. როდესაც კრედიტორის მხრიდან მოხდება საჯარო რეესტრში იპოთეკის დარეგისტრირება, მას უკვე უჩნდება გარანტია იმისა, რომ მის მიმართ არსებული ვალდებულება შესრულდება ადრე თუ გვიან. მართალია, იძულებითი იპოთეკის დარეგისტრირება არ ნიშნავს იმას რომ მოვალე ნამდვილად გადაიხდის ვალს, თუმცა როგორც ინსტრუმენტი - იძულებითი იპოთეკის წარმოშობა ნამდვილად მოახდენს ზეწოლას, თუ მოვალე არ გადაიხდის ვალს, კრედიტორს შეუძლია თავისი მოთხოვნის იპოთეკის საგნიდან დაკმაყოფილება.

სწორედ აღნიშნულიდან გამომდინარე, იძულებით იპოთეკას გააჩნია გამორჩეული თვისებები, რომლებიც გვაძლევს საშუალებას განვიხილოთ იპოთეკა, როგორც იპოთეკის სპეციალური სახეობა:

1. უძრავი ქონების მაღალი ეკონომიკური ღირებულება რაც მნიშვნელოვანს ხდის მას ეკონომიკურ საქმიანობაში და მოქალაქეთა ცხოვრებაში;
2. მას გააჩნია მაღალი მასტიმულირებელი ეფექტი, რომელიც მიზნად ისახავს მოვალის იძულებას ნებაყოფლობით და სათანადოდ შეასრულოს მთავარი ვალდებულება;
3. უძრავი ქონების ბრუნვის სპეციალური პროცედურა, რომელიც არ აძლევს მოვალეს შესაძლებლობას (კანონის დარღვევის გარეშე) გაყიდოს ქონება, რომელზედაც გავრცელებულია იძულებითი იპოთეკა.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Аубакирова, Ю.П. (2025) Гражданско-правовое регулирование института ипотеки в Российской Федерации. Экономика и социум. 5. С. 22.

იძულებითი იპოთეკის გამოყენებისას მოთხოვნის მიქცევა ხდება სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე, მოვალის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე.<sup>9</sup> იგი გამოიყენება მაშინ, როდესაც მოთხოვნა უზრუნველყოფილი არ არის, მისი წარმოშობა უკავშირდება არა მხარეთა შეთანხმებას, არამედ კრედიტორსა და მოვალეს შორის არსებულ შეუსრულებელ ვალდებულებას, რომელიც თავდაპირველად უზრუნველყოფილი არ ყოფილა და კრედიტორი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად მიმართავს იძულებით იპოთეკას.<sup>10</sup> მკითხველისთვის გასაგები რომ გახდეს, თუ რაში გამოიხატება „იძულება“ უნდა განვმარტოთ, რომ ამ შემთხვევაში "იძულება" ნიშნავს იმას, რომ მისი დარეგისტრირება საჯარო რეესტრში ხდება მხოლოდ კრედიტორის განცხადების საფუძველზე, რაც არსებითად განსხვავდება ჩვეულებრივი იპოთეკისაგან. ვინაიდან იპოთეკა – იძულებითი იპოთეკისაგან განსხვავებით მხარეთა ორმხრივი ნების გამოვლინებაა და მხარეთა ნების საფუძველზე ხდება მისი დარეგისტრირება საჯარო რეესტრში. რაც შეეხება იძულებით იპოთეკას, მისი დარეგისტრირება საჯარო რეესტრში ხდება მხოლოდ კრედიტორის განცხადების საფუძველზე.<sup>11</sup> და მისი არსი მდგომარეობს იმაში რომ მოახდინოს ზეწოლა მოვალეზე, იგი გახლავთ იძულების ინსტრუმენტი და ერთ-ერთი ბერკეტი იმისა, რომ მოხდეს ვალის გადახდევინება. იმ შემთხვევაში, თუ მოვალე არ გადაიხდის მასზე დაკისრებულ ფულად ვალდებულებას, კრედიტორს უჩნდება უფლება თავისი მოთხოვნა იპოთეკის საგნიდან დაიკმაყოფილოს. (სსკ 301 მუხლის 1-ლი და მე-3 ნაწილები).<sup>12</sup> იძულებითი იპოთეკის გავრცელება მხოლოდ კრედიტორის ნების საფუძველზე არ ხდება,<sup>13</sup> იძულებითი იპოთეკის გავრცელებისთვის, კრედიტორმა უნდა დაადასტუროს მხარეთა შორის არსებული სამართალურთიერთობისა და ვალდებულების შეუსრულებლობის შესახებ ინფორმაცია შესაბამისი მტკიცებულებებით, რის საფუძველზეც იგი მიმართავს სასამართლოს და სასამართლოს გამოაქვს გადაწყვეტილება/განჩინება, რომელის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით უძრავ ქონებაზე ვრცელდება იძულებით იპოთეკა, თუმცა, მიუხედავად აღნიშნულისა, მხარეთა შორის სამართალურთიერთობის დადასტურების ნაწილში, შესაძლოა გარკვეულ რისკებს წავაწყდეთ. პრაქტიკიდან გამომდინარე არც თუ ისე იშვიათია შემთხვევები, თუ მხარეს არ

<sup>9</sup> სასამართლოს წესით იძულებითი იპოთეკის დადგენის შესახებ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2009 წლის 10 დეკემბრის გადაწყვეტილება, საქმე N ას 1010–1207–08;

<sup>10</sup> შოთაძე, თ. (2014) სანივთო სამართალი, სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის, გამომცემლობა მერიდიანი, თბილისი: გვ.397

<sup>11</sup> საქართველოს სააღსრულებო სისტემის მიმოხილვა ქართული სააღსრულებო სისტემა ეროვნულ და საერთაშორისო კონტექსტში იოს უითდეჰააგი (რედაქტორი ) გვ.257

<sup>12</sup> ქურდაძე,მ.ქურდაძე,გ.ხუნაშვილი,ნ. (2017) სამოქალაქო სააღსრულები სამართალი. გვ 158,

<sup>13</sup> См.: Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке: информационное письмо Президиума ВАС РФ от 28.01.2005 г. № 90 // Вестник ВАС РФ, 2005. – № 4; О некоторых вопросах применения законодательства о залоге: Постановление Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 г. №10 // Вестник ВАС РФ, апрель 2011. – № 4.

გააჩნია საკმარისი წინასაფუძვლები, მაგალითად მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულება ვალდებულების არსებობის შესახებ, არსებობს რისკი იმისა, რომ მხარემ ყალბი დოკუმენტაცია წარადგინოს იძულებითი იპოთეკის გავრცელების მიზნით. მოცემულ შემთხვევაში მართალია ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მოტყუებით ან/და მხოლოდ მოსაჩვენებლად, თუმცა არის ალბათობა იმისა, რომ ასეთ გარიგებას შედეგად მოჰყვება იძულებითი იპოთეკის გავრცელება, რაც საკმაოდ დიდ პრობლემას წარმოადგენს.

გარდა აღნიშნულისა, იძულებითი იპოთეკის რეგისტრაციის ეტაპზე, საქართველოს კანონი ძალიან მცირე ინფორმაციას იძლევა, სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონის 64-ე მუხლი განმარტავს, რომ იძულებითი იპოთეკის წარმოშობისათვის საჭიროა, რომ კრედიტორმა განცხადებით მიმართოს საჯარო რეესტრს, რაც თავის მხრივ კანონის არასრულყოფილებაზე მიუთითებს, იძულებითი იპოთეკის არსიდან, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ იძულებითი იპოთეკის დარეგისტრირების შესახებ განაცხადი საჯარო რეესტრში შეტანილი უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით, სადაც აუცილებელია მიეთითოს უძრავი ქონების რეკვიზიტები და ფულადი მოთხოვნა. შესაბამისად, სწორედ საჯარო რეესტრია ის ორგანო, რომელსაც ევალება იძულებითი იპოთეკის რეგისტრაცია, თუმცა რეგისტრაციამდე, სახეზე უნდა იყოს გარკვეული წინაპირობები, პირველ რიგში კი ეს არის კრედიტორის განცხადება. თუ გამოირკვევა იძულებითი იპოთეკის რეგისტრაციისთვის რომელიმე წინაპირობის არარსებობა, რეგისტრაცია არ განხორციელდება და შემდგომი რეგისტრირება დამოკიდებული იქნება იმაზე, გამოსწორდება თუ არა მხარის მიერ ხარვეზი და თუ მოვალეს მიაჩნია რომ იძულებითი იპოთეკა უკანონოდ დარეგისტრირდა, მას ჩანაწერის სადაოდ ქცევის უფლება აქვს.

დღეს-დღეობით იძულებითი იპოთეკა, როგორც ძირითადი ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფა ყველაზე სასურველი გზაა კრედიტორებისათვის, რადგან ის არამხოლოდ უზრუნველყოფს მოვალეს ვალდებულების შესრულებისაკენ, არამედ, ძირითადი ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაშიც კი, მას შეუძლია სრულად უზრუნველყოს ძირითადი ვალდებულების შესრულება, რაც შეამცირებს კრედიტორის ზარალის რისკებს.

თუ იძულებითი იპოთეკით იტვირთება მოვალის რამდენიმე უძრავი ქონება, მაშინ კრედიტორმა აღსასრულებელი მოთხოვნის თანხა თითოეულ უძრავ ნივთზე უნდა გაანაწილოს, მაგალითად თუ მოთხოვნა 25 0000 ლარია და იძულებითი იპოთეკით იტვირთება მოვალის ოთხი ქონება, ეს თანხა უნდა გადანაწილდეს თითოეულ უძრავ ქონებაზე, სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონის 64-ე მუხლის მე-2 ნაწილი ადგენს, რომ თანხის გადანაწილების საკითხს წყვეტს თავად კრედიტორი, თუმცა აქ მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ დაუშვებელია ერთი და იმავე მოთხოვნის



საფუძვლზე დაიტვირთოს ოთხივე ქონება, ესეიგი, მიუხედავად იმისა, რომ კრედიტორი განსაზღვრავს თუ რომელი ქონება რა თანხის ფარგლებში უნდა დაიტვირთოს, აღნიშნული მაინც იცავს მოვალეს კრედიტორის არაკეთილსინდისიერი ქმედებისაგან.<sup>14</sup>

ამავდროულად, იძულებით იპოთეკას შეუძლია უზრუნველყოს ნებისმიერი სახელშეკრულებო ურთიერთობებიდან წარმოშობილი ვალდებულების შესრულება.<sup>15</sup> ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ მოვალის მხრიდან ვალდებულება არ სრულდება ან/და არაჯეროვნად კრედიტორს ენიჭება უფლება თავის უფლებების დასაცავად მოვალის ქონებაზე გაავრცელოს იძულებითი იპოთეკა და მოთხოვნა დაკმაყოფილოს იპოთეკის საგნის რეალიზაციის გზით, სწორედ ამიტომ, იურიდიულ ლიტერატურაში არსებობს მოსაზრება, რომ იძულებითი იპოთეკის გავრცელება ქონებაზე უპირველესყოვლისა, მოსარჩელის (კრედიტორის) დაკმაყოფილების ერთგვარი საშუალებაა.

იძულებითი იპოთეკის სამართლებრივი ბუნების განხილვა და ანალიზი ცხადყოფს, რომ იძულებითი იპოთეკის გავრცელება განიხილება როგორც კრედიტორის დაკმაყოფილების ყველაზე ეფექტური საშუალება.<sup>16</sup>

#### 4. შედარებით სამართლებრივი ანალიზი

სხვადასხვა ქვეყნის კანონმდებლობაში იძულებითი იპოთეკა სხვადასხვაგვარად რეგულირდება,<sup>17</sup> იპოთეკას გერმანიის კანონმდებლობა შემდეგნაირად აწესრიგებს: მიწის ნაკვეთი შეიძლება დაიტვირთოს ისე, რომ იმ პირს, ვის სასარგებლოდაც ხორციელდება უფლებრივი დატვირთვა, მიწის ნაკვეთიდან მიეცეს განსაზღვრული ფულადი თანხა კუთვნილი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად (იპოთეკა)<sup>18</sup>

იპოთეკის ცნების შედარების საფუძველზე დადგინდა, რომ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსით დეტალურადაა განსაზღვრული იპოთეკა და დარეგულირების საფუძვლები. ხოლო ქართული კანონმდებლობის მიხედვით იპოთეკის ობიექტად უძრავი ნივთია მოხსენიებული, მაშინ როდესაც გერმანიის კანონმდებლობა მიწის ნაკვეთზე აკეთებს მითითებას, გერმანიის კანონმდებლობით, ისევე როგორც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით იპოთეკის წარმოშობა, არსებობა და რეალიზაცია, როგორც წესი, დამოკიდებულია უზრუნველყოფილ მოთხოვნაზე. თუმცა განსხვავება მდგომარეობს იმაში,

<sup>14</sup> ქურდაძე, მ. ქურდაძე, გ. ხუნაშვილი, ნ. (2017) სამოქალაქო სააღსრულები სამართალი. გვ 160

<sup>15</sup> Извощикова, С.А. (2017) Правовая природа договора ипотеки // Отечественная юриспруденция. 3. С.45

<sup>16</sup> Судебные Уставы 20 ноября 1864 года, с изложением рассуждений, на коих они основаны. Часть первая // Вводная статья, стр. III-IV. – СПб, 1866.

<sup>17</sup> Решетникова, И.В. (2001) Исполнительное производство за рубежом. Право и экономика. 3. С. 38

<sup>18</sup> დაჯანია, თ. ჯეჯელაშვილის თარგმნი - იან კროპპოლერი, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის სასწავლო კომენტარი

რომ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსი შეიცავს ნორმას მიწის ვალთან დაკავშირებით, რომლის მიხედვითაც, მას გაბატონებული მდგომარეობა უკავია და არაა დაკავშირებული მთავარ მოთხოვნასთან. მაგალითად, თუ განვიხილავთ მიწის ვალს, ამ შემთხვევაში მიწის მესაკუთრის პასუხისმგებლობა განისაზღვრება მიწის ვალით დატვირთული ქონების ღირებულებით. თუკი რეალიზაციიდან მიღებული თანხა არასაკმარისია ვალის დასაფარად, კრედიტორი არ არის უფლებამოსილი, მოითხოვოს მესაკუთრისგან დარჩენილი თანხა.

საქართველოს კანონმდებლობით, კრედიტორის მოთხოვნა შეიძლება შეიცვალოს სხვა მოთხოვნით. შეცვლის დროს მხარეები არ იცვლებიან, მხოლოდ მოთხოვნად სახელდება სხვა, რომელიც უნდა იყოს უზრუნველყოფილი. ბუნებრივია, მოთხოვნის ცვლილებაც ემორჩილება გაფორმების იმავე წესს, რაც იპოთეკისათვის არის დადგენილი.

საქართველოსა და გერმანიის სამოქალაქო კოდექსებისგან განსხვავებით, საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსში იპოთეკის ცნება შემდეგნაირადაა განმარტებული: „იპოთეკა არის სანივთო უფლება უძრავ ქონებაზე, გამიზნული ვალდებულების უზრუნველსაყოფად“.<sup>19</sup> ჩვენი კანონმდებლობის მიხედვით კი იპოთეკა წარმოიშობა ხელშეკრულებით ან სხვა მოთხოვნის დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე. ხოლო ყველაზე გავრცელებული შემთხვევა არის იძულებითი იპოთეკა, რისი გამომწვევი მიზეზიც მომსახურების ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი მოთხოვნაა.

დასავლეთ ევროპასა და შეერთებულ შტატებში დიდი ხანია ჩამოყალიბდა განვითარებული და კანონიერად რეგულირებული იპოთეკური სისტემა, რომელიც ეფუძნება უძრავი ქონების რეგისტრაციის მკაფიო მეთოდებს, ასევე უძრავ ქონებაზე იპოთეკის გაჩენისა და შეწყვეტის მკაცრ სამართლებრივ რეგისტრაციას, ამ შემთხვევაში იძულებითი იპოთეკა ემსახურება მხოლოდ კრედიტორისთვის გარკვეული სტატუსის შენარჩუნებას და ვალის გადაუხდელობის შემთხვევაში საკუთრებაზე მისი უფლებების დადასტურებას.

შედარებთ სამართლებრივი ანალიზის საფუძველზე, განვიხილეთ რამოდენიმე ქვეყნის მაგალითი. მოცემულ შემთხვევაში, გერმანიის კანონმდებლობით, ისევე როგორც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით იპოთეკა აქსესორული სანივთო უფლებაა, აქედან გამომდინარე იპოთეკის წარმოშობა, არსებობა და რეალიზაცია, დამოკიდებულია უზრუნველყოფილ მოთხოვნაზე, გამომდინარე აქედან, მეტი ყურადღება გერმანიის მომწესრიგებელ ნორმებს დაეთმო. გერმანიაში და საქართველოში თითქმის მსგავსია იძულებითი იპოთეკის ნორმატიული შინაარსი. მათ შორის განსხვავება გამოიხატება

<sup>19</sup> code civil français, Article 2393

იპოთეკის სახეებში, რომლის მიხედვითაც გერმანიის კანონმდებლობა დეტალურად აღწერს იპოთეკის სახეებს.<sup>20</sup>

## 5. დასკვნა

დასკვნის სახით შეიძლება ითქვას, რომ იძულებით იპოთეკას მნიშვნელოვანი როლი უკავია სამოქალაქო ბრუნვის პროცესში, თუმცა სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონი რიგ შემთხვევებში არ უზრუნველყოფს მხარეთა ინტერესების ბალანსს, არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნების აღუსრულებლობა იწვევს მხარის - კრედიტორის ინტერესების დარღვევას, ხოლო რიგ შემთხვევებში მოვალის ქონებრივ უფლებებში უხეშ ჩარევას,<sup>21</sup> ვინაიდან ქართული კანონმდებლობა არ განიხილავს ზოგიერთ პრობლემურ საკითხს, ნაშრომის ფარგლებში გამოყენებულია კვლევის შედეგებით-სამართლებრივი მეთოდი. სტატიის მიზანია, გამოვლინდეს დღეს მოქმედ სააღსრულებო კანონმდებლობაში არსებული ხარვეზები, მიზანშეწონილია სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონში კანონმდებელთა მხრიდან მოხდეს ნორმათა სწორი დისპოზიციის განსაზღვრა და საჭიროების შემთხვევაში ახლებურად ჩამოყალიბება.

წინამდებარე სტატიაზე მუშაობისას გამოიკვეთა საკმაოდ მნიშვნელოვანი პრობლემა, იმისათვის რომ უძრავ ქონებაზე გავრცელდეს იძულებითი იპოთეკა, კრედიტორმა სასამართლოს უნდა წარუდგინოს სამართალურთიერთობის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რის საფუძველზედაც სასამართლო ადგენს იპოთეკას, ასეთ მტკიცებულებად პრაქტიკაში ყველაზე ხშირად გამოიყენება გარიგების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

საქართველოს საქმოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლი ადგენს გარიგების ბათილობის საფუძველებს, თუმცა ხშირ შემთხვევაში სასამართლო პრაქტიკაში იგი საფუძველად ედება იძულებითი იპოთეკის დადგენას, რაც თავის მხრივ პრობლემურ საკითხს წარმოადგენს, ვინაიდან სასამართლოსთვის მიმართვა ხდება გარიგების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე, რაც თავის მხრივ ადასტურებს მხარეთა შორის წარმოშობილ სამართალურთიერთობას, ამ დროს შესაძლებელია მოხდეს თვალთმაქცური გარიგების საფუძველზე იპოთეკის გავრცელება ქონებაზე.

გარდა ამისა, იძულებითი იპოთეკის რეგისტრაციის წინაპირობების თაობაზე, როგორც ვნახეთ, კანონი ძალიან მცირე ინფორმაციას გვაძლევს, კანონის 64-ე მუხლის 1-ლი

<sup>20</sup> საქართველოს სააღსრულებო სისტემის მიმოხილვა ქართული სააღსრულებო სისტემა ეროვნულ და საერთაშორისო კონტექსტში იოს უითდეკააგი (რედაქტორი ) გვ.257

<sup>21</sup> კიკნაძე, ნ. (2012). იპოთეკა, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება და იპოთეკის საგნის რეალიზაციის წესი, მართლმსაჯულება და კანონი. გვ. 124

პუნქტიდან მხოლოდ ის იკვეთება, რომ იძულებითი იპოთეკის რეესტრში შესატანად საჭიროა რომ კრედიტორმა განცხადებით მიმართოს საჯარო რეესტრს, კანონი განმარტავს, რომ იძულებითი იპოთეკა იწყება რეგისტრაციით, თუმცა, კანონის აღნიშნული ნორმა აქ სვამს წერტილს, რაც მას არასრულყოფილს ხდის. იმისათვის რომ მოცემული ჩანაწერი სრულყოფილ ინფორმაციას იძლეოდეს, უპრიანი იქნება გარკვეული ცვლილებების შეტანა საკანონმდებლო დანაწესში და მისი მეტად დეტალიზება. იძულებითი იპოთეკის არსიდან გამომდინარე, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნით შეტანილი უნდა იქნეს განცხადება წერილობითი ფორმით, განცხადებაში აღნიშნული უნდა იყოს უძრავი ქონების რეკვიზიტები და ფულადი მოთხოვნა, ამასთან, რეგისტრაციამდე სახეზე უნდა იყოს კანონისმიერი წინაპირობები.

რაც შეეხება იძულებითი იპოთეკის არსის მოაზრებას როგორც საგარანტიო იპოთეკა, აღნიშნულს ითვალისწინებდა სამოქალაქო კოდექსის თავდაპირველი რედაქცია, კერძოდ კი 289-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, მოცემული ნორმა დღესდღეობით გაუქმებულია, იურიდიულ ლიტერატურაში არსებობს მოსაზრება რომ საგარანტიო იპოთეკის მნიშვნელობა მცირეა, რასაც ვერ დავეთანხმები, ვინაიდან, იძულებითი იპოთეკის არსი სწორედაც რომ გარანტიის მატარებელია.

იპოთეკის ინსტიტუტი ერთგვარ მექანიზმს წარმოადგენს, რომლის მიხედვითაც დაცული უნდა იყოს მხარეთა უფლებები, რასაც უზრუნველყოფს, ერთის მხრივ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო და აღსრულების ეროვნული ბიურო, ხოლო მეორეს მხრივ, სასამართლო. ამ შემთხვევაში სასამართლო სისტემა მთავარი ღერძია რადგან დარღვეული უფლების აღდგენას სწორედ სასამართლო უზრუნველყოფს, რაც კიდევ უფრო მეტად უზრუნველყოფს როგორც კერძო, ისე საჯარო ინტერესების დაცვას. იმისათვის, რომ პროცესი მეტად მოქნილი, ხელმისაწვდომი და მარტივი გახდეს, საჭიროა ძლიერი სამართლებრივი ჩარჩოს არსებობა, რომელიც დაარეგულირებს და დააბალანსებს როგორც მსესხებლების, ისე კრედიტორების უფლებებს, რაც თავის მხრივ უზრუნველყოფს სამართლიან მოპყრობასა და სათანადო პროცესს ყველა ჩართული მხარისთვის.

## ბიბლიოგრაფია

### საკანონმდებლო აქტები

1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი; საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 26/06/1997. #786
2. საქართველოს კანონი სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ; საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 16/04/1999. #1908
3. code civil français

### სასამართლო პრაქტიკა

1. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის, 2011 წლის 3 ოქტომბრის Nას-285-269-2011 გადაწყვეტილება.
2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2009 წლის 10 დეკემბრის გადაწყვეტილება, საქმე N ას 1010-1207-08;
3. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2020 წლის 18 დეკემბრის №1/4/1380 გადაწყვეტილება საქმეზე "ფატმან კვარაცხელია და კახა ეხვია საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ"
4. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/5057976?publication=0>

### სამეცნიერო ლიტერატურა

1. გამხუაშვილი, მ. (2019). უზრუნველყოფი საკუთრების გამოყენება ე.წ. „ბინის გირავნობისას“, შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი. 4.გვ. 64;
2. დაჯანია, თ. ჯეჯელაშვილი, ზ. თარგმნი - იან კროპკოლერი, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის სასწავლო კომენტარი;
3. კიკნაძე, ნ.(2012) იპოთეკა, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება და იპოთეკის საგნის რეალიზაციის წესი, მართლმსაჯულება და კანონი;
4. უითდეჰააგი, იოს (რედაქტორი). საქართველოს სააღსრულებო სისტემის მიმოხილვა ქართული სააღსრულებო სისტემა ეროვნულ და საერთაშორისო კონტექსტში;
5. ქურდაძე, შ. ქურდაძე, გ. ხუნაშვილი, ნ. (2017). სამოქალაქო სააღსრულები სამართალი;
6. შოთაძე, თ. (2014). სანივთო სამართალი, სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის, გამომცემლობა მერიდიანი;
7. შოთაძე, თ. სადისერტაციო ნაშრომი - იპოთეკა, როგორც საბანკო კრედიტის უზრუნველყოფის საშუალება;
8. См.: Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке;

9. некоторых вопросах применения законодательства о залоге: Постановление Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 г. №10 // Вестник ВАС РФ, апрель 2011. – № 4;
10. Чудецкая, К.А. (2014) Юридическая наука и практика;
11. Аубакирова, Ю.Р.(2015) Гражданско-правовое регулирование института ипотеки в Российской Федерации Экономика и социум;
12. Извощикова, С.А. (2017) Правовая природа договора ипотеки // Отечественная юриспруденция;
13. Судебные Уставы 20 ноября 1864 года, с изложением рассуждений, на коих они основаны. Часть первая // Вводная статья, стр. III-IV. – СПб, 1866;
14. Е. В. Учебник гражданского процесса. М., 1917;
15. Решетникова, И.В. (2001) Исполнительное производство за рубежом. Право и экономика;
16. информационное письмо Президиума ВАС РФ от 28.01.2005 г. № 90 // Вестник ВАС РФ, 2005. – № 4; О