

რა არის გირავნობა ?

გირავნობა წარმოადგენს კრედიტორის (გამსესხებლის) ინტერესების დაცვის საშუალებას იმ შემთხვევაში, თუ მოვალე არ ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებას (კრედიტორის მოთხოვნას). გირავნობის საგანი შეიძლება იყოს მხოლოდ ის მოძრავი ნივთი ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე (უფლება და მოთხოვნა), რომლის ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს და რომელთა შექენა შეიძლება შეუზღუდავად. გირავნობის ურთიერთობა წარმოიშობა დამგირავებელსა (მოვალეს) და მოგირავნეს (კრედიტორს) შორის. მაგალითად, როდესაც მოქალაქე ბანკიდან აიღებს კრედიტს, მან ბანკს უნდა მისცეს გარანტია, რომ კრედიტს დაიროულად დააბრუნებს, რისთვისაც ბანკი ითხოვს ამის უზრუნველყოფის საშუალებას. ამ დროს კრედიტის დაბრუნების უზრუნველყოფის საშუალება შეიძლება იყოს მოქალაქის (მოვალის) მიერ დაგირავებული მოძრავი ნივთი (სამკაული, ავტომანქანა, ავეჯი და ა.შ.), ან ის უფლებები და მოთხოვნები, რომლებსაც გააჩნიათ ქონებრივი ხასიათი. დამგირავებელსა და მოგირავნეს შორის ფორმდება გირავნობის ხელშეკრულება, რომელიც აქცესორული ხასიათისაა და დამოკიდებულია ძირითად (საკრედიტო) ხელშეკრულებაზე. შეიძლება გირავნობის თაობაზე არცკი დაიდოს ცალკე ხელშეკრულება და ძირითადი ვალდებულების ამსახველ ხელშეკრულებაში (ვთქვათ, სესხის ხელშეკრულებაში) გათვალისწინებულ იქნას სპეციალური პირობები გირავნობის შესახებ. დამგირავებული შეიძლება იყოს როგორც ძირითადი ვალდებულების მოვალე, ისე მესამე პირი, რომელიც მოვალის ვალდებულების უზრუნველსაყოფად დააგირავებს საკუთარ ქონებას.

სამოქალაქო კოდექსის ზოგიერთი მუხლი პირდაპირ ითვალისწინებს გირავნობის შესაძლებლობას მაგალითად, სამოქალაქო კოდექსის 568–ე მუხლის მიხედვით, თუ ბინის დამქირავებელმა დროულად არ გადაიხადა ბინის ქირა, გამქირავებელს აქვს გირავნობის უფლება დამქირავებლის მიერ ბინაში შეტანილ ნივთებზე, ან კიდევ, 634–ე მუხლის თანახმად, მენარდეს ნარდობის ხელშეკრულების დროს აქვს გირავნობის უფლება მის მიერ დამზადებულ ნივთზე, იმ შემთხვევაში, თუკი შემკვეთი არ გადაიხდის საფასურს. ზემოთ ჩამოთვლილ შემთხვევებში საქმე გვაქვს კანონისმიერ გირავნობასთან.

მოძრავი ნივთებისა და ფასიანი ქაღალდების დაგირავების წესი, მოგირავნისა და დამგირავებლის უფლება–მოვალეობები,

აგრეთვე გირავნობის გაუქმების, გირაოს რეალიზაციის წესი და პირობები მონესრიგებულია სამოქალაქო კოდექსის მეორე წიგნით — სანვთო სამართლით, კერძოდ კი, 254-285 მუხლებით.

როგორი სახით

ფორმდება გირავნობის ხელშეკრულება?

გირავნობის ხელშეკრულება შეიძლება გაფორმდეს მარტივი წერილობითი ფორმით, ანუ მხოლოდ მხარეების მიერ ხელმოწერილი დოკუმენტით; სანოტარო ფორმის დაცვა არ არის აუცილებელი. მაგრამ თუ დამგირავებული და მოგირავნე გირავნობის ხელშეკრულებას სანოტარო წესით გააფორმებენ, გირავნობა წარმოიშობა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. ამ შემთხვევაში არ არის სავალდებულო დაგირავებული ქონების გადაცემა მოგირავნის მფლობელობაში. დაგირავებული ნივთების დამგირავებლის მფლობელობაში დარჩენა, ან მოგირავნისათვის მისი გადაცემა გირავნობის დროს მხარეთა შეთანხმებაზეა დამოკიდებული.

რა არის სუროგაცია ?

სუროგაციას ადგილი აქვს იმ შემთხვევაში, როცა დაგირავებულია მოთხოვნა, ხოლო დამგირავებლის მოვალე ვალდებულებას ასრულებს გირავნობის ვადის გასვლამდე. ამ დროს შესრულება იკავებს მოთხოვნის ადგილს. მაგალითად, მოქალაქემ ავეჯის მაღაზიას წინასწარ გადაუხადა საძინებლის საფასური - 5000 ლარი, რომელიც სამი თვის შემდეგ უნდა მიეღო. მყიდველს ამ სამი თვის განმავლობაში გამყიდველის მიმართ აქვს საძინებლის მოთხოვნის უფლება. მყიდველმა ბანკიდან ამ პერიოდში აიღო სესხი - 1500 ლარი და ამ სესხის უზრუნველსაყოფად დააგირავა ავეჯის მაღაზიის მიმართ თავისი მოთხოვნის უფლება. ავეჯის მაღაზიამ ორი თვის შემდეგ, ნაცვლად სამი თვისა, მყიდველს გადასცა საძინებელი, რის შედეგადაც მყიდველს აღარა აქვს მოთხოვნის უფლება ავეჯის მაღაზიის მიმართ. იმისათვის, რომ მოთხოვნის უფლების გაუქმების შედეგად ბანკის სესხი არ დარჩეს უზრუნველყოფის გარეშე, სუროგაციის საფუძველზე, მოთხოვნის უფლების ადგილს იკავებს საძინებლის გარნიტური, რომელიც დაგირავდება ბანკის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად. სამოქალაქო კოდექსის 256–ე მუხლით გათვალისწინებული სუროგაციის ინსტიტუტს დიდი პრაქტიკული მნიშვნელობა გააჩნია.

ვინ არიან მესამე პირები

გირაოს შემთხვევაში

და რა უფლებები აქვთ მათ?

მოთხოვნა შეიძლება უზრუნველყოფილი იყოს როგორც მოვალის, ისე მესამე პირის ქონებითაც. ამ დროს მესამე პირს უფლება აქვს მოითხოვოს, რომ კრედიტორმა მოთხოვნის დაკმაყოფილება ჯერ მოვალის ქონებიდან მიიღოს. თუ აშკარაა, რომ მოვალე ვერ ასრულებს ვალდებულებას, რის გამოც მესამე პირის კუთვნილი დაგირავებული ქონების რეალიზაციის შედეგად უნდა მოხდეს კრედიტორის დაკმაყოფილება, მესამე პირს უფლება აქვს, დაგირავებული ქონების შენარჩუნების მიზნით, თვითონ შეასრულოს მოგირავნის (კრედიტორის) მოთხოვნა. ამის შემდეგ კი იგი თვითონ დაიკავებს კრედიტორის (მოგირავნის) ადგილს და უფლება ექნება, მოსთხოვოს მოვალეს მის მიერ გადახდილი თანხის დაბრუნება, ან სხვა მოქმედების შესრულება. მაგალითად, ნოდარ შველიძემ ბანკიდან აიღო სესხი — 4000 ლარი, მაგრამ მას ვალის უზრუნველყოფისათვის არ გააჩნდა სათანადო ღირებულების ქონება, ამიტომ მისმა ძმამ — კარლო შველიძემ საკუთარი „მერსედესის“ ფირმის ავტომანქანა, რომლის ღირებულებაა 7000 ლარი, დააგირავა ძმის ვალის უზრუნველსაყოფად. სესხის ხელშეკრულებით დათქმულ ვადაში ნოდარ შველიძემ ვერ შეძლო ბანკისათვის ვალის დაბრუნება, რის გამოც საფრთხე შეექმნა მესამე პირის — კარლო შველიძის ავტომანქანას, რადგან ბანკს გირავნობის მეშვეობით შეუძლია დაგირავებული ავტომანქანის გაყიდვა. ამიტომ, კარლო შველიძემ თვითონ გაისტუმრა ძმის ვალი, მაგრამ 267–ე მუხლის მე–2 ნაწილის საფუძველზე, მოგირავნის (ბანკის) უფლებები მასზე გადავიდა, ე. ი. მას შეუძლია, მოითხოვოს ნოდარ შველიძისაგან ბანკისთვის გადახდილი 4000 ლარის დაბრუნება.

თუ ნივთის დამგირავებელი არ არის გირაოთი უზრუნველყოფილი ვალდებულების პირადი მოვალე, მას უფლება აქვს მოგირავნეს (კრედიტორს) წაუყენოს ის შესაგებელი, რომლის უფლებაც პირადად მოვალეს აქვს; პირველ რიგში, ესაა შესაგებელი ფულადი ვალდებულების გაქვითვისა და მოთხოვნის გასაჩივრების გამო.

რასნიშნავს გირავნობის საგნის

რეალიზაციის უფლება?

თუ დამგირავებელი (მოვალე) არ შეასრულებს ვალდებულებას, კრედიტორს

უფლება აქვს, თავისი მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს დაგირავებული საგნის რეალიზაციის გზით. მაგრამ სამოქალაქო კოდექსის 273–ე მუხლის თანახმად, ბათილია ისეთი შეთანხმება, რომლის მიხედვითაც გირავნობის საგანზე საკუთრება პირდაპირ გადადის მოგირავნეზე, თუ მისი მოთხოვნა, ან სართოდ დროულად ვერ დაკმაყოფილდება. ეს მუხლი იცავს მოვალეს (დამგირავებელს) ისეთი შემთხვევისაგან, როცა მის მიერ დაგირავებული ნივთი გაცილებით მეტი ღირებულებისაა, ვიდრე ნაკისრი ვალდებულება (აღებული სესხი) და მოგირავნეს არა აქვს უფლება ასეთი ნივთის მესაკუთრედ გამოაცხადოს თავი. თუმცა, ასეთი აკრძალვა არ ნიშნავს იმას, რომ მოგირავნე არ შეიძლება გახდეს გირაოს მესაკუთრე. თუ მოგირავნეს სურს, რომ დაგირავებული ნივთის მესაკუთრე გახდეს, მან უნდა დაიცვას სამოქალაქო კოდექსის ის წესები, რომლებიც გირავნობის საგნის რეალიზაციას აწესრიგებს.

თუ მოვალე (დამგირავებელი) ვერ ასრულებს უზრუნველყოფილ ვალდებულებას, მოგირავნეს უფლება აქვს, მოითხოვოს გირავნობის საგნის რეალიზაცია. იგი მოვალეა წინასწარ გააფრთხილოს მესაკუთრე საგნის მოსალოდნელი რეალიზაციის შესახებ და, ამასთან, მიუთითოს თანხა, რომლის გამოც უნდა მოხდეს გაყიდვა. რეალიზაცია არ შეიძლება განხორციელდეს გაფრთხილებიდან ორი კვირის გასვლამდე. რეალიზაცია გირაოს გაყიდვის გზით უნდა განხორციელდეს აუქციონზე. შეიძლება გირავნობის საგანი გაიყიდოს სპეციალური სავაჭრო დაწესებულების მეშვეობით (მაღაზია, ლომბარდი), თუ გირაოს აქვს საბირჟო ან საბაზრო ფასი. მესაკუთრესა და მოგირავნეს შეუძლიათ შეთანხმდნენ გირაოს გაყიდვის სხვა წესზეც. დამგირავებელს შეუძლია მოითხოვოს გირაოს რეალიზაციამდე დაგირავებული საგნის ღირებულების დადგენა დამოუკიდებელი ექსპერტის მეშვეობით. კანონის იმპერატიული მოთხოვნაა, რომ გირაო არ შეიძლება მასალის ღირებულებაზე ნაკლებ ფასად გასხვისდეს. მოგირავნეს და მესაკუთრეს შეუძლიათ ერთობლივად მიიღონ მონაწილეობა აუქციონში. გირაო იმ შემთხვევაში შეიძლება გაიყიდოს, თუ მყიდველი ფასს მაშინვე ნაღდი ფულით გადაიხდის. თუ გირაოს რეალიზაციის შედეგად მიღებული თანხა აღემატება მოვალის (დამგირავებლის) ვალს, კრედიტორის (მოგირავნის) დაკმაყოფილების შემდეგ დარჩენილი თანხა რჩება მოვალეს.



რეგისტრის აპოთეკა?

იპოთეკა, ისევე როგორც გირავნობა, არის კრედიტორის (გამსესხებლის) ინტერესების დაცვის საშუალება იმ შემთხვევაში, როდესაც მოვალე არ ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებას (კრედიტორის მოთხოვნას). გირავნობისაგან განსხვავებით, იპოთეკის საგანი შეიძლება იყოს მხოლოდ და მხოლოდ უძრავი ნაკვეთი. მაგალითად, მიწის ნაკვეთის, ან საცხოვრებელი სახლის დაგირავება არ შეიძლება, რადგანაც ისინი შეიძლება მესაკუთრემ თავისი ვალის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთოს. იპოთეკით შეიძლება დაიტვირთოს როგორც მოვალის პირადი ქონება, ისე მესამე პირის საკუთარი უძრავი ქონება, რომელიც არ არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულების მხარე (მოვალე). მაგალითად, მამამ საკუთარი მიწის ნაკვეთი შეიძლება დატვირთოს ბანკიდან თავისი შვილის მიერ აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად. იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმების წესი და პირობები, მხარეთა უფლებები და მოვალეობები მოწესრიგებულია სამოქალაქო კოდექსის 386-310-ე მუხლებით. იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეებია: იპოთეკარი, კრედიტორი, რომლის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად ხდება უძრავი ქონების დატვირთვა და მოვალეობა.

როგორ ხდება იპოთეკის რეგისტრაცია?

გირავნობისაგან განსხვავებით, სამოქალაქო კოდექსი სავალდებულოდ მიიჩნევს იპოთეკის ხელშეკრულების სანოტარო წესით დადასტურებას. 289-ე მუხლის პირველ ნაწილში აღნიშნულია, რომ იპოთეკა წარმოიშობა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შედეგად. რეგისტრაცია ხდება დადგენილი წესის მიხედვით უძრავი ნივთის მესაკუთრესა და იპოთეკარის მიერ სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთის წარდგენით. მათში უნდა აღინიშნოს უძრავი ნივთის მესაკუთრე, იპოთეკარი, სავარაუდო მოვალე მესამე პირი, ასევე, უზრუნველყოფილი მოთხოვნის სიდიდე, სარგებელი და შესრულების ვადა.

იპოთეკის რეგისტრაციის შემდეგ მხარეთა შეთანხმებაზეა დამოკიდებული უძრავი ქონების მოვალის (მესაკუთრის) მფლობელობაში დარჩენა, ან იპოთეკარისთვის გადაცემა. სამოქალაქო კოდექსის 302-ე მუხლის მეორე ნაწილის მოთხოვნაა, რომ არ შეიძლება კრედიტორზე პირდაპირ გადავიდეს მოვალის უძრავი ნივთის საკუთრება, და თუ კრედიტორი დროულად, ან საერთოდ ვერ დაკმაყოფილდება, ასეთი შეთანხმება ბათილია.

თუ მოვალე გააჭიანურებს, ან არ შეასრულებს იმ მოთხოვნას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც იპოთეკაა, იპოთეკარი უფლებამოსილია მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია.

იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაცია ხორციელდება სამოქალაქო კოდექსის 301-309-ე მუხლების და „საალსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დაცვით.

იპოთეკით დატვირთული ქონება, კრედიტორის განცხადების საფუძველზე, სასამართლოს გადაწყვეტილებით შეიძლება გაიყიდოს აუქციონზე; სასამართლო ნიშნავს სპეციალისტს (ექსპერტს) სარეალიზაციო ქონების შესაფასებლად. სასამართლოს ამგვარი გადაწყვეტილება საჯაროდ უნდა გამოქვეყნდეს. ამასთან, სასამართლო ვალდებულია მოსალოდნელი აუქციონის შესახებ შეატყობინოს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მესაკუთრეს და სარეალიზაციო ქონებაზე უფლებამოსილ პირებს (მაგალითად, აღნაგობის უფლების მქონეს და ა.შ.). სასამართლოს შეუძლია მესაკუთრისა და კრედიტორის ერთობლივი განცხადებით დაადგინოს რეალიზაციის სხვა ფორმა. ასეთი გადაწყვეტილების მიღებამდე სასამართლომ უნდა მოუსმინოს მხარეებს. აუქციონის ჩატარებამდე მესაკუთრეს ან მესამე პირს, რომლის უფლებებიც შეიძლება შეილახოს აუქციონის შედეგად, უფლება აქვთ, თვითონ გაისტუმრონ კრედიტორის ვალეები და დააკმაყოფილონ მისი მოთხოვნა. მესაკუთრის მიერ სასამართლოში განცხადების შეტანით აუქციონის ჩატარება შეიძლება შეჩერდეს, მაგრამ მხოლოდ ექვს თვემდე ვადით, თუ უფლებამოსილი პირი მიიჩნევს, რომ შეჩერებით შეიძლება მოხდეს აუქციონის თავიდან აცილება; სასამართლოს შეუძლია არ დააკმაყოფილოს განცხადება შეჩერების თაობაზე, თუ აუქციონის დროებითი შეჩერება გამოიწვევს შეუსაბამო უარყოფით შედეგებს კრედიტორისათვის. კრედიტორს, მოვალეს და მესაკუთრეს უფლება აქვთ, თვითონაც მიიღონ მონაწილეობა აუქციონში. თუ პირველი აუქციონის დროს არ იქნება შემოთავაზებული ისეთი წინადადება, რომელიც აღწევს ექსპერტის მიერ შეფასებული ნივთის ღირებულების სამოცდაათ პროცენტს, აუქციონი ხელახლა უნდა ჩატარდეს. ამ შემთხვევაში, უნდა მიეთითოს, რომ აუქციონი ტარდება განმეორებით. აუქციონის მეორედ ჩატარების დროს ყველაზე დაბალი ფასი, სულ ცოტა, პროცენტის ხარჯებსა და კრედიტორის მოთხოვნებს მაინც უნდა ფარავდეს. თუ ეს არ მოხდება, მაშინ აუქციონი არ ჩატარდება. აუქციონის ჩატარების შედეგად მიღებული



თანხით ექსპერტი ვერ ფარავს აუქციონის ჩატარების ხარჯებს, შემდეგ კი აკმაყოფილებს კრედიტორის (იპოთეკარის) მოთხოვნებს, ხოლო დარჩენილი თანხა გადაეცემა იმ პირს, ვისი უფრავი ქონებაც გაიყიდა (308-ე მუხლის პირველი ნაწილი).

თუ აუქციონზე შენობის გაყიდვის შემდეგ მოვალეს სხვა საცხოვრებელი არ გააჩნია, მას უფლება აქვს, თავის ყოფილ შენობაში დარჩეს დამქირავებლად, რისთვისაც ახალ მესაკუთრეს უნდა გადაუხადოს ბინის ქირა საბაზრო პირობების შესაბამისად.

მომზადებულია
სამართლებრივი განათლების ასოციაციის
მიერ