

იპოთეკა, გირავნობა, გირაო და სესხის უზრუნველყოფა – ბერძენიდან დაკავშირებული მითები და სინამდვილე

ნინო კუტიბაშვილი
სტუდენტ-დოქტორანტი

რეზიუმე

სტატიაში საუბარია უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ სამართლებრივ ქმედებებზე ფულად-საკრედიტო ურთიერთობისას, რომლებსაც, დღემდე, მოსახლეობა არასწორი სახელებით იცნობს. ჩვენი მარტები გაკეთებულია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. გამოკვეთილია ტერმინთა შორის განსხვავებები და მათი გამოყენების სფეროები. ჩვენი ილუზია, აგრეთვე, მოქალაქეთა ელემენტარული განათლების აუცილებლობა ამ კონკრეტულ საკითხებთან დაკავშირებით გარიგებისას ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისთვის, შემდგომი რისკების თავიდან აცილების მიზნით.

საკვანძო სიტყვები: დაკრედიტება. უძრავი ქონება, იპოთეკა, გირავნობა, გირაო, სესხის უზრუნველყოფა, ქარბვალთანობა, განათლება.

MORTGAGE, PLEDGE, SECURITY FOR LOAN, - MYTHS AND REALITIES CONNECTED WITH THE TERMS IN GEORGIA

Nino Kutibashvili
PhD student of GTU

RESUME

The current article emphasizes on the problem which is too common among Georgian people nowadays. The problem can be described as wrongly understanding of the legal action of the Financial and Credit Process connected with real estate. The explanations are made according to Georgian law. The article focuses on the differences between terminology and defines correct use of terms. At the same time, it is discussed that simple knowledge of the subject is required, for avoiding future risks connected with making above mentioned type of deals.

* * * *

თანამედროვე ეპოქაში უძრავი ქონების ეკონომიკა სულ უფრო მეტად იპყრობს საერთო ყურადღებას. ეკონომიკის ეს ნაწილი ურთიერთდამოკიდებულებაშია უამრავ ფაქტორთან, რომელთაგან ერთ-ერთ მთავარ როლს ფულად-საკრედიტო ურთიერთობა თამაშობს და ის უძრავ ქონებასთან მრავალმხრივად დაკავშირებული. როგორც ცნობილია, სესხი წარმოუდგენელია გარანტიების გარეშე. აქველაზე მყარ, ხანგრძლივი სიცოცხლის მქონე და დაბალრისკიან გარანტიას კი უძრავი ქონება წარმოადგენს, რომელიც, მართალია, დაბალი ლიკვიდურობით ხასიათდება,

მაგრამ მაინც ერთადერთ, ყველაზე მოთხოვნად უზრუნველყოფას წარმოადგენს საკრედიტო ვალდებულების დაფარვის თვალსაზრისით.

დღეისათვის, საქართველოს მოსახლეობის თითქმის 100% საფინანსო ინსტიტუტების სესხებით სარგებლობს და საქმე იქამდე მივიდა, რომ რეფინანსირების განაკვეთის მაღალი მაჩვენებელიც კი ვერ აფერხებს სესხზე მოთხოვნას და ქვეყნის მთავრობა ქარბვალთანობას საკანონმდებლო რეგულაციების დანერგვით ებრძვის იმისათვის, რომ მოსახლეობამ თავი უმძიმეს სოციალურ მდგომარეობაში არ ჩაიგდოს და არ დაკარგოს საცხოვრისი. თუმცა, საგულისხმოა, რომ მხოლოდ საკანონმდებლო ბაზის ცვლილება ვერ მოიტანს სასურველ შედეგს. მოსახლეობის განათლების დონე უნდა ამაღლდეს ფულად-საკრედიტო ურთიერთობათა თითოეული დეტალის შესწავლითა და გაცნობიერებით. მსესხებლისთვის კარგად უნდა იყოს ცნობილი ყველა ნიუანსი, როგორც სესხის საპროცენტო და ეფექტური განაკვეთის, დაფარვის ვადისა და გარეფიქსის თავისებურებების, წინსწრებისა და ვადაგადაცილების ჯარიმების შესახებ, ასევე კარგად უნდა იცნობდნენ ისინი სესხის დაბრუნების გარანტიის ფორმებს, მათ სახელწოდებებს, მათ შორის განსხვავებას და უპირატესობებს, მოქმედების სპეციფიკას, ხელშეკრულებებში გათვალისწინებულ პირობების ვალდებულების გადაუხდელობის შემთხვევაში ამოქმედებული მექანიზმებისა და უზრუნველყოფის რეალიზაციის ჩათვლით.

ჩვენ ქვეყანაში, წლების განმავლობაში, მოსახლეობაში ჩამოყალიბებული იყო სტერეოტიპი, რომ სესხი, რომლის გარანტიასაც უძრავი ქონება წარმოადგენდა, აუცილებლად იპოთეკური სესხი უნდა ყოფილიყო. აღნიშნული აზრის განმტკიცებას ხელს უწყობდა:

1. პირველი მიზეზი წლების მანძილზე, ქართული საზოგადოების რუსულ ენასა და მეცნიერებასთან ახლო ურთიერთობაა. სწორედ რუსეთში უწოდებენ დღემდე უძრავი ქონების გარანტიით გაცემულ კრედიტს “იპოთეკურს” და ამ გარემოებამ, მოსახლეობაში სესხის ასეთი სახელწოდებით დამკვიდრება გამოიწვია.

2. შემდეგი მიზეზია - სამართლებრივი ქმედება, სახელად იპოთეკა, რომლის შესახებაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ვკითხულობთ: უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით, პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივ-

თის რეალიზაციით, ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა).¹ აღნიშნული ცნებიდან გამომდინარე, “იპოთეკა” წარმოადგენს მხოლოდ და მხოლოდ სამართლებრივ აქტს, რომლის საფუძველზეც სესხის, ანუ მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად დატვირთულია, ანუ გამოყენებულია უძრავი ქონება და ამის შესახებ. მის საჯარო რეესტრის ამონაწერში, იპოთეკის განყოფილებაში, არსებობს ჩანაწერი იპოთეკით დატვირთვის შესახებ, წარმოშობის საფუძველის (იპოთეკის ხელშეკრულება) და თარიღის მითითებით. ხოლო, რაც შეეხება სესხს, მას უზრუნველყოფილი სესხი ეწოდება და იგი, შესაძლოა, აღებული იყოს ნებისმიერი მიზნობრივობით, გარდა საფინანსო სექტორებში განსაზღვრული, აკრძალული მიზნებით გამოყენებისა, კონკრეტულად, ისეთი დანიშნულებით როგორცაა მაგალითად იარაღის წარმოება, ეკოლოგიურად გაუმართლებელი საქმიანობა, ნარკოტიკით ვაჭრობა, ტერორისტული ორგანიზაციის დაფინანსება და სხვა.

საცხოვრებელი ბინის შესაძენ, ასაშენებელ ან სარემონტო მიზნისთვის აღებულ უზრუნველყოფილ სესხს კი, საქართველოში, ისევე როგორც ევროპასა და აშშ-ში, იპოთეკური სესხი ეწოდება.

მოსახლეობაში არანაკლებ ცნობილი ცნებაა “გირაო”. ხშირად, ისევე რუსულენოვანი ლიტერატურისა და სამეცნიერო ნაშრომების ქართული თარგმანების გავლენით, გირაო რატომღაც სესხის დაბრუნების გარანტიასთან ასოცირდება. რეალურად, კი გირაო — ფულადი თანხა, ან სხვა ფასეულობაა, რომელიც სისხლის სამართლის საქმის განმხილველი სასამართლოს, ან წინასწარი გამოძიების ორგანოს დეპოზიტზე შეაქვს ბრალდებულს, განსასჯელს, ან მათი სახელით სხვა პირს, სასამართლოსთვის მიცემული წერილობითი ვალდებულებით ბრალდებულის/ განსასჯელის სათანადო ქცევისა და მგამომძიებელთან, პროკურორთან ან სასამართლოში მისი დროულად გამოცხადების უზრუნველყოფის თაობაზე. ჩგირაოს მიღების შესახებ დგება ოქმი, რომლის ერთი ასლი გადაეცემა გირაოს შემტანს. ჩგირაოს თანხას და მისი შეტანის ვადას განსაზღვრავს პროკურორი. ჩგირაოს თანხის ოდენობა განისაზღვრება ჩადენილი სიმძიმისა და ბრალდებულის ქონებრივი შესაძლებლობების გათვალისწინებით. ჩგირაოს თანხა არ შეიძლება იყოს 2000 ლარზე ნაკლები. ჩგირაო, როგორც წესი, არ გამოიყენება იმ პირის მიმართ, რომელსაც ბრალი ედება მძიმე ან განსაკუთრებით მძიმე დანაშაულის ჩადენაში. ჩგირაოს შეტანის წინ შემტანს აფრთხილებენ წერილობითი ვალდებულებებით განსაზღვრული პირობების შეუსრულებლობის შესაძლო შედეგების შესახებ, თუ ბრალდებულმა, ან განსასჯელმა, რომლის მიმართაც აღკვეთის ღონისძიებად შერჩეულია გირაო, არასაპატიო მიზეზით თავი აარიდა გამომძიებელთან, პროკურორთან, ან სასამართლოში გამოცხადებას, გირაო შეიცვლება უფრო მკაცრი

აღკვეთის ღონისძიებებით, ხოლო გირაოს სახით შეტანილი ფულადი, ან სხვა ფასეულობა სასამართლოს მიერ საქმეზე მიღებული საბოლოო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლისთანავე გადაირიცხება სახელმწიფო ბიუჯეტში.²

საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის შესაბამისად კი გირაო ფული, ფასიანი ქაღალდი ან ფასეულობაა, რომელიც ბრალდებულს, მის ნათესავებს ან სხვა პირებსა და ორგანიზაციებს შეაქვთ იმ სასამართლოს ან საგამომძიებო ორგანოს დეპოზიტზე, რომლის განსჯადიცაა ეს სისხლის სამართლის საქმე. ჩგირაოს შეტანა შეუძლია აღნიშნულ პირთაგან და ორგანიზაციათაგან რამდენიმეს. ჩგირაოდ შეიძლება მიღებული იქნას უძრავი ქონება. თუ ბრალდებული დაარღვევს ნაკისრ ვალდებულებებს, გირაო გადადის სახელმწიფო ბიუჯეტში.³

როგორც ვხედავთ, სისხლის სამართლის დამნაშავეს გირაოდაც შესაძლებელია გამოყენებული იქნეს უძრავი ქონება, თუმცა, ამ ტერმინს საერთო არაფერი აქვს საკრედიტო საქმიანობასთან დაკავშირებულ პროცესებთან.

ტერმინ “გირაოს” შინაარსის, მნიშვნელობის და გამოყენებული სამსახურის გაცნობის შემდეგ, ტერმინ “გირავნობაშიც” გავერკვეთ. ესეც სესხის უზრუნველყოფა გახლავთ, თუმცა, მხოლოდ მოძრავი ქონებით წარმოდგენილი გარანტიაა და არაფერი აქვს საერთო უძრავ ქონებასთან.

დავუბრუნდეთ, ისევე საქართველოს კანონმდებლობას, თუ როგორ განმარტავს მოქმედი სამოქალაქო კოდექსი გირავნობას: მოვალის ან მესამე პირის მოძრავი ნივთი ან/და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომლის სხვა პირათათვის გადაცემა დასაშვებია, შეიძლება გამოყენებული იქნეს, როგორც ფულადი, ისე არაფულადი მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად, ისე, რომ კრედიტორი (მოგირავნე) იქნეს უფლებას, დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა დაგირავებული ქონების (გირავნობის საგნის) რეალიზაციით, ან მხარეთა შეთანხმებით — მისი საკუთრებაში მიღებით მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის, ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში. მოგირავნეს, გირავნობის საგნიდან აქვს თავისი მოთხოვნის უპირატესი დაკმაყოფილების უფლება სხვა კრედიტორებთან შედარებით. ჩგირავნობით შეიძლება უზრუნველყოფილი იქნეს სამომავლო, ან პირობითი მოთხოვნები. მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ის ნივთები და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომლებსაც დამგირავებელი შეიძენს მომავალში (სამომავლო ქონება). სამომავლო ქონება მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება ხდება მისი შეძენისთანავე, ხოლო სამომავლო ქონებაზე

2 Civil ენციკლოპედიური ლექსიკონი, <http://www.nplg.gov.ge/gwdict/index.php?a=term&d=5&t=3294> gadamowmda 20.09.18.

3 Civil ენციკლოპედიური ლექსიკონი, <http://www.nplg.gov.ge/gwdict/index.php?a=term&d=5&t=3294> gadamowmda 20.09.18.

¹ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. 29.06.2007, მუხლი 286.1.

გირავნობის უფლებათა რიგითობა განისაზღვრება გირავნობის უფლების რეგისტრაციის მომენტის შესაბამისად.⁴ მოძრავი ქონების უზრუნველყოფად გამოყენების სამართლებრივ საფუძველს გირავნობის წერილობითი ფორმა - ხელშეკრულება წარმოადგენს, რომელიც “რეგისტრირებული გირავნობის” სახელითაა ცნობილი, თუ ის საჯარო რეესტრში იქნება რეგისტრირებული⁵ ან, სატრანსპორტო საშუალების გირავნობის შემთხვევაში - საჯარო სამართლის იურიდიულ პირის - შსს მომსახურების სააგენტოში იქნება რეგისტრირებული.

უძრავ ქონებასთან მიმართებაში, ჩვენი მოსახლეობა ჩსიტყვა “გირავნობას” კიდევ ერთი დანიშნულებითაც იყენებს – ეს საცხოვრისის მფლობელობაში გადაცემაა გარკვეული თანხის სანაცვლოდ, რომელის უკან დაბრუნების შემდეგ დამგირავებელი, შესაბამისად, უკან აბრუნებს საცხოვრებელ ფართსაც. ამგვარი სახით ბინების დროებით მფლობელობაში გადაცემა დღესაც აქტუალურია საქართველოს დიდ ქალაქებში.

რეალურად, ბინის გირავნობა გულისხმობს იპოთეკით დატვირთული ბინის გამსესხებლის სარგებლობაში გადაცემას. აღნიშნულის შესახებ შესაძლებელია, შედგეს დამოუკიდებელი ხელშეკრულება, ან იპოთეკის ხელშეკრულებაში მხარეებმა გაითვალისწინონ აღნიშნული საკითხი. ამ დროს მხარეებს აქვთ უფლება, იპოთეკის ხელშეკრულებაში, რომელიც დამონმებული იქნება ნოტარიულად, ჩადონ ორი დამატებითი პირობა:

1. პირობა, რომლის მიხედვითაც იპოთეკის საგანი გადადის გამსესხებლის საკუთრებაში, თუ მსესხებელი არ დააბრუნებს სესხს.

2. პირობა, რომლის მიხედვითაც ნოტარიუსი გასცემს აღსრულების ფურცელს. ამ დროს, სესხის დაუბრუნებლობის შემთხვევაში, გამსესხებელი უფლებამოსილი იქნება სასამართლოს გარეშე დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა.

მნიშვნელოვანია, რომ ამ პირობების ჯეროვანი შესრულებისთვის, ხელშეკრულების ნოტარიულად დამონმება აუცილებელია.

როგორც ზემოთ განხილულიდან ჩანს, ხშირად, უძრავ ქონებასთან და მის გამოყენებასთან დაკავშირებული ტერმინების ერთმანეთში აღრევა ხდება.

⁴ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 30.06.2005. მუხლი 254. ძალაშია 2006 წლის 1 მარტიდან

⁵ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, 30.06.2005. მუხლი 258, 1. ძალაშია 2006 წლის 1 მარტიდან

მოქალაქეები, საკრედიტო ურთიერთობების დროს, ვერ ერკვევიან საკუთრებაში არსებული ქონებით მანიპულაციებში და ეს მხოლოდ საბანკო სფეროსთან დაკავშირებული როდია. საქმე მიკროსაფინანსო როგანიზაციებში და კერძო იპოთეკთან აღებულ კრედიტებსაც ეხება. ეხება აგრეთვე ბინის დამგირავების საკითხებს, რომელზეც ადამიანებს უნდა ჰქონდეთ მკაფიო წარმოდგენა.

დღეს, უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამართლებრივი ქმედებების განხორციელებისას, მოქალაქეთა უმრავლესობისათვის სრულიად გაუგებარია ხელშეკრულებაში იურიდიული ენით მოტანილი უფლებამოსილებისა და ვალდებულების მთელი რიგი პუნქტები, რაც მათ საკუთრებაში არსებულ ქონებას ეხება. ისინი სრულფასოვნად ვერ აცნობიერებენ რისკებს, რომელიც, ხელშეკრულების პირობების შესაძლო დარღვევის გამო შეიძლება დაატყდეთ თავს. მაგრამ, საკმარისია მხოლოდ უმარტივეს ტერმინებში, მათ შორის განსხვავებაში გარკვევა, რომ გააცნობიეროს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ყველა რისკი და თავის დაზღვევის მექანიზმი. შესაბამისი ელემენტარული ცოდნით აღჭურვილ მოქალაქეს შეუძლია გამსესხებელთან შეთანხმებას მიაღწიოს, რაც, საბოლოოდ, შესაძლო სოციალური პირობების გაუარესებისაკენ — საცხოვრებელი სახლის გაყიდვისა და მიუსაფარ მდგომარეობაში დატოვებისაგან იხსნის.

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. სიჭინავა ა. უძრავი ქონების ეკონომიკა. ლექციების კურსი. ელ. ვერსია. თბილისი 2010.
2. Касьяненко Т.Г. — Оценка Недвижимости 2016.
3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი - 30.06.2005;
4. Civil ენციკლოპედიური ლექსიკონი - საქართველოს საპარლამენტო ბიბლიოთეკის ელექტრონული ვერსია www.nplg.gov.ge (გადამოწმდა 20.09.18)
4. რა არის ე.წ. “ბინის გირავნობა?” - <https://blh.com.ge/%E1%83%A0%E1%83%90-%E1%83%90%E1%83%A0%E1%83%98%E1%83%A1-%E1%83%94-%E1%83%AC-%E1%83%91%E1%83%98%E1%83%9C%E1%83%98%E1%83%A1-%E1%83%92%E1%83%98%E1%83%A0%E1%83%90%E1%83%95%E1%83%9C%E1%83%9D%E1%83%91/> (გადამოწმდა 20.09.18)