

რა არის მშპ-ს შიშობა?

(მევახშეობის თანამედროვე გაგება და მისი ხელშეწყობი საკანონმდებლო და არასაკანონმდებლო ფაქტორები)

შესავალი

2013 წლის 23 აპრილის საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით კერძო სამართლის რეფორმების განმახორციელებელი საკონსულტაციო საბჭო შეიქმნა. საბჭოს მიზანი კერძო სამართლის და განსაკუთრებით სამოქალაქო კოდექსის პრობლემური მოწესრიგების შესწავლა და რეფორმის წინადადებების მომზადება იყო. სამოქალაქო კოდექსის რეფორმა, უპირველეს ყოვლისა, მიზნად შეუსაბამოდ მაღალი სესხის პროცენტების ოდენობისა და იპოთეკის პრობლემური მუხლების სხვაგვარ მოწესრიგებას ისახავს. პრობლემა ისაა, რომ 2006-2007 წელს განხორციელებულმა სამოქალაქო კოდექსის ცვლილებებმა სესხის პროცენტის ოდენობის განსაზღვრასთან მიმართებით ლიბერალური მიდგომები დაამკვიდრა, ასევე, კრედიტის უზრუნველყოფის სამართალი (განსაკუთრებით იპოთეკის და გირავნობის ნაწილში) უფრო მეტად კრედიტორის ინტერესებზე მორგებული გახდა, რამაც ბაზრის მონაწილე გამოუცდელი მოვალეები რთულ ფინანსურ მდგომარეობაში ჩააყენა. დღეს, საზოგადოებაში ბევრს საუბრობენ „დაუნდობელ კრედიტორებზე“, „გაუბედურებულ და საცხოვრებლის გარეშე დარჩენილ მოვალეებსა“ და სხვა დანარჩენ ინსტიტუტებსა და პირებს, რომლებიც ამ პროცესში გადაწყვეტილების მიღება-აღსრულებაზე პასუხისმგებელნი არიან. ასეთი შემთხვევები საზოგადოებასა და (მათ შორის) იურისტებში „მევახშეობად“ იწოდება. თუმცა, თანამედროვე გაგებით, თუ რა იგულისხმება კონკრეტულად ამ ცნებაში, რთული სათქმელია. სიტყვა „მევახშეობაში“, სუბიექტური ასპექტის გათვალისწინებით, შესაძლებელია, მრავალი რამის მოაზრება. მაგალითისათვის, შესაძლოა, ერთი პირისთვის მევახშეობა 40 %-იანი წლიური სარგებლით სესხის გაცემა იყოს, ხოლო მეორისათვის წლიური 60 %-ით. აქედან გამომდინარე, გაურკვეველია თუ რა მოიაზრება

„მევახშეობის“ ცნებაში და რა ნიშნები ახასიათებს მას, ანუ როდის შეიძლება საუბარი, რომ სახეზეა „მევახშეობა“. შესაბამისად, სტატიის მიზანია „მევახშეობის“, როგორც ერთიანი კომპლექსური ინსტიტუტის განხილვა და საკანონმდებლო დონეზე მისი ხელშეწყობი და შემზღუდავი მოწესრიგებების განხილვა. აღნიშნული მიზნად ისახავს, წვლილი შეიტანოს დასახული რეფორმის წარმატებით განხორციელებასა და პრობლემის გადაჭრაში.

1. მევახშეობის კანონიკური და სამოქალაქო გაგება

ქართულ ლექსიკაში სიტყვა მევახშეობა უხსოვარი დროიდან არის დამკვიდრებული და იგი საეკლესიო ტერმინოლოგიაშიცაა მოხსენიებული (გამოსვლათა წიგნი 22:24). იგი იმაზე ძველია, ვიდრე ნებისმიერი ის საკრედიტო ბიზნესი, რომელთან მიმართებაშიც გამოიყენებენ მას. რა თქმა უნდა, ძველად არც საბანკო დაწესებულებები და არც საკრედიტო ორგანიზაციები არ არსებობდა, თუმცა, ყოველთვის არსებობდნენ ადამიანები, რომლებსაც ჭარბი ფულის გაპროცენტებით სურდათ „მარტივად“ ემოვნათ ფული. საინტერესოა, საზოგადოება და ეკლესია ამ ფაქტს როგორ უდგებოდა. იმავე გამოსვლათა წიგნის 22-ე თავის 24-ე პუნქტში წმინდა წერილში განმარტებულია: „თუ ვინმეს, ჩემ ერისგან ღარიბ-ღატაკს ვერცხლს ასესხებ, მევახშესავით ნუ მოექცევი, სარგებელს ნუ დააწესებ“. წმინდა წერილი და ქრისტიანული მოძღვრება ზოგადად თანხის გაპროცენტების წინააღმდეგ გამოდიოდა. თუმცა, დროთა განმავლობაში მიდგომა შეიცვალა და გარკვეული დოზით შესაძლებელი გახდა თანხის გასესხება სარგებლის ნახვის მიზნით. საინტერესოა სულხან საბა-ორბელიანის მიერ თავის განმარტებით ლექსიკონში ახსნილი მევახშეობის ცნება, სადაც იგი „ვახშს“ განმარტავს, როგორც უწესო სარგებელს, ხოლო „ვასხს“ „წესიერი ვალის სარგებელს (4:259; 4:257). მევახშეობა მოხსენიებულია გიორგი ბრწყინვალის სჯულდებამი და ვახტანგ მეექვსის სამართლის წიგნშიც, სადაც მევახშეობად ითვლება შემთხვევა, როდესაც სარგებელი გასესხებულ თანხას 100 %-ით და მეტად გადასცილდებოდა (ვახტანგ მეექვსის სამართლის წიგნი, 6:513). აქედან გამომდინარე, მევახშეობის გაგება დამოკიდებული იყო საზოგადოებაში არსებულ სოციალურ ფაქტორებზე, იგი სხვადასხვა დროს

სხვაგვარად გაიგებოდა. ეს მიდგომები და მევახშეობის გაგება განსაკუთრებით შეცვალა ევროპაში კაპიტალიზმის ჩამოყალიბებამ და „საბანკო ბიზნესის“ განვითარებამ. ხოლო მე-20, 21-ე საუკუნეში კი სასესხო ურთიერთობებმა სულ სხვა მასშტაბები შეიძინა, დასავლეთ ევროპის ქვეყნებსა და ამერიკაში კრედიტის გარეშე ცხოვრება თითქმის წარმოუდგენელია და საბანკო სისტემები ქვეყნის ეკონომიკის მამოძრავებელ ძალად გვევლინებიან. ეს განაპირობა იმან, რომ ფული გაგებულ იქნა, როგორც ქონება და აქტივი, რომელიც შეგიძლია დააბანდო და რომლის გამოუყენებლობაც, პირიქით, ცუდი შედეგის მომტანია, ვინაიდან იგი ღრის გასვლასთან ერთად უფასურდება. აქედან გამომდინარე, ის, რაც ერთ ღრის მძიმე ცოდვად ითვლებოდა, დღეს სრულიად ჩვეულებრივი ბიზნესსაქმიანობა და უფრო მეტიც, როგორც აღინიშნა, ქვეყნის ეკონომიკის მამოძრავებელი ძალაა. თუმცა, პროცენტების სიდიდე და მოვალის მძიმე მდგომარეობაში ჩაყენება თანამედროვე სამყაროში ისევ აქტუალურია. მიუხედავად მევახშეობისადმი მიდგომების ცვლილებისა, ეკლესიის ზნეობრივ-კანონიკური პრინციპები სამ ასპექტში უცვლელი დარჩა: 1. საეკლესიო პირებს სასესხო საქმიანობა ეკრძალებათ. 2. პროცენტი არ უნდა იყოს შეუსაბამოდ დიდი. 3. დაუშვებელია ღარიბ-ღატაკ ადამიანზე ფულის პროცენტით გასესხება¹. თუმცა, რა იგულისხმება შეუსაბამოდ დიდ საპროცენტო განაკვეთში ან ვინ ითვლება „ღარიბ-ღატაკად“ შეფასებითი კატეგორიაა. აქედან გამომდინარე, ისევე როგორც ძველად, არსებობს იმის საჭიროება, რომ საკანონმდებლო დონეზე განსაზღვრულ იქნას საპროცენტო განაკვეთის ოდენობები, ასევე, შემოღებულ იქნას მოვალის დაცვის სხვადასხვა მექანიზმები, რომელიც მის ვალაუფალობასა და მძიმე ფინანსურ მდგომარეობაში ჩაყენების აღბათობას შეამცირებს.

¹ ქშუტაშვილი აღ., საბანკო სისტემა და მევახშეობა, კანონიკურ-ზნეობრივი ანალიზი, იხ.,

<http://www.orthodoxtheology.ge/%E1%83%A1%E1%83%90%E1%83%91%E1%83%90%E1%83%9C%E1%83%99%E1%83%9D-%E1%83%A1%E1%83%98%E1%83%A1%E1%83%A2%E1%83%94%E1%83%9B%E1%83%90-%E1%83%93%E1%83%90-%E1%83%9B%E1%83%94%E1%83%95%E1%83%90%E1%83%AE> [04.12.2013]

2. მევახშეობისგან დამცავი და მისი ხელშეწყობი საკანონმდებლო მოწესრიგებები

როგორც აღინიშნა, მარტო საეკლესიო წესებითა და საზოგადოების მორალური მიდგომით პრობლემა ვერ მოწესრიგდება. აუცილებელია საკანონმდებლო ჩარევა. აღნიშნული საკითხის მოწესრიგება მხოლოდ ცალკე აღებული ერთი ნორმით ვერ მოხდება. იგი ნორმათა ერთობლიობას საჭიროებს, ვინაიდან თვითონ მევახშეობა არაა მხოლოდ მაღალი სარგებლის (პროცენტის) დაწესება. ვალაუვალობის შემთხვევაში, კრედიტორი ცდილობს უზრუნველყოფა იმისათვის ჰქონდეს, რომ თავისი მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს. შესაბამისად, მევახშეობის მოწესრიგებისათვის საჭიროა ნორმათა ერთობლიობა, რომლებიც სესხის გაცემიდან დაბრუნებამდე კრედიტორისა და მოვალის უფლებებსა და ვალდებულებებს დააბალანსებენ. თუ რომელიმე ერთ-ერთ ეტაპზე მოვალის სამართლებრივი მდგომარეობა სუსტია, ეს იმის რისკს ქმნის, რომ კრედიტორი ბოროტად გამოიყენებს თავის უფლებას. ქართული კანონმდებლობაც, ისევე, როგორც ნებისმიერი სხვა ქვეყნის კანონმდებლობა შეიცავს (და შეიცავდა) მევახშეობისგან დამცავ ნორმებს. საქართველოს 1997 წლის სამოქალაქო კოდექსში, სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ 1999 წლის კანონსა და საბანკო საქმიანობის მომწესრიგებელ სხვა ნორმატიული აქტებში, მევახშეობისგან მოვალის დამცავი ნორმებია გაბნეული. სამწუხაროდ, 2006-2007 წელს გატარებულმა სამოქალაქო კოდექსისა და სხვა ნორმატიული აქტების რეფორმამ სესხის ოდენობის მოწესრიგებასთან დაკავშირებით ლიბერალური მიდგომა შემოიტანა და მოვალის სამართლებრივი პოზიციები შეასუსტა ვალაუვალობის შედეგად წარმოებულ სამართლებრივ პროცესებში. უზრუნველყოფის სამართალიც უფრო მეტად კრედიტორის ინტერესებზე მორგებული გახდა. თუ რა ნორმებს შეიცავს/შეიცავდა ქართული კანონმდებლობა მევახშეობის შეზღუდვისათვის, კონკრეტულად იქნება განხილული:

2.1. მევახშეობის გაუქმებული მოწესრიგება სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილი.

მიუხედავად იმისა, რომ 55-ე მუხლის სათაურში (მაგალითად, განსხვავებით გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 138-ე მუხლის სათაურისგან ²) სიტყვა მევახშეობა არ ფიგურირებს (არამედ, გარიგების ბათილობა ძალაუფლების ბოროტად გამოყენების გამო), მიიჩნევა, რომ სწორედ 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის შემადგენლობაა კლასიკური გაგებით მევახშეობის შემადგენლობა:

გარიგება შეიძლება ბათილად ჩაითვალოს, თუ გარიგებით განსაზღვრულ შესრულებასა და ამ შესრულებისათვის გათვალისწინებულ ანაზღაურებას შორის აშკარა შეუსაბამობაა და გარიგება დაიდო მხოლოდ იმის წყალობით, რომ ხელშეკრულების ერთ-ერთმა მხარემ ბოროტად გამოიყენა თავისი საბაზრო ძალაუფლება ან ისარგებლა ხელშეკრულების მეორე მხარის მხიმე მდგომარეობით ან გამოუცდელიობით (გულუბრყვილობით).

ეს მოწესრიგება 2012 წლის 8 მაისის ცვლილებით გაუქმდა. გაურკვეველია, კანონმდებელს რატომ უნდა სდომოდა აღნიშნული მუხლის გაუქმება. ხომ არ შეიძლება ამ მუხლის გაუქმება ისე გავიგოთ, რომ კანონმდებელი მუხლში განსაზღვრულ შემადგენლობას უშვებს ისე, რომ გარიგებას ბათილად არ აცხადებს? აღნიშნულზე პასუხი შეგვიძლია კანონპროექტში ვიპოვოთ, რომელიც 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის გაუქმებას ეხება. კანონპროექტის განმარტებით ბარათში ვკითხულობთ: „კანონპროექტი 55-ე მუხლის გაუქმებას ითვალისწინებს, რომელიც საბაზრო ძალაუფლების გამოყენებით დადებულ გარიგებას ეხება. „თავისუფალი ვაჭრობისა და კონკურენციის შესახებ“ საქართველოს კანონის პროექტი ითვალისწინებს ამგვარი გარიგების მოწესრიგებას.

² §138 ამორალური გარიგება; მევახშეობა.

(1) გარიგება, რომელიც ეწინააღმდეგება ზნეობრივ ნორმებს, ბათილია.
(2) კერძოდ, ბათილია გარიგება, რომლითაც პირი სხვა პირის მხიმე მდგომარეობით, გამოუცდელიობით, გონივრული განსჯის უუნარობით ან ნების მნიშვნელოვანი სისუსტით აიძულებს ამ უკანასკნელს ვალდებულების შესრულების მოქმედების სანაცვლოდ მისადმი ან მესამე პირისადმი ქონებრივი სარგებლის შეპირებას ან შესრულებას, რომელიც აშკარად არაპროპორციულია ვალდებულების შესრულებისა.

კანონით გათვალისწინებული ცვლილება კი მიზნად ისახავს დუბლირების თავიდან აცილებას.“ როგორც ვხედავთ, კანონმდებლის მიზანი ყოფილა არა 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის გაუქმება, არამედ ე.წ. „დუბლირების“ თავიდან აცილება. მაშასადამე, კანონმდებელს სურდა ეს ნორმა სხვაგან („თავისუფალი ვაჭრობისა და კონკურენციის შესახებ“ კანონში) მოეწესრიგებინა. თუმცა, უნდა აღინიშნოს, რომ „თავისუფალი ვაჭრობისა და კონკურენციის შესახებ“ საქართველოს კანონი ასეთ მოწესრიგებას არ შეიცავს და არც მაშინდელი პროექტით ყოფილა ამ ნორმის „გადატანა“ სხვა კანონში დაგეგმილი. საკანონმდებლო ტექნიკის თვალსაზრისითაც გაუგებარია, რატომ უნდა სდომოდა კანონმდებელს წინასწარ მუხლის გაუქმება და იმაზე მითითება, რომ მომავალში აღნიშნული მიღებულ კანონში იქნებოდა გათვალისწინებული. როგორც წესი, უკვე მიღებული კანონი არსებულ კანონში ნორმას აუქმებს ხოლმე, იმისთვის, რომ თავიდან იქნას აცილებული „დუბლირება“. გარდა ამისა, „თავისუფალი ვაჭრობისა და კონკურენციის შესახებ კანონი“, თავისი მიზნიდან და შინაარსიდან გამომდინარე, არ აწესრიგებს ორ პირს შორის არსებული „ძალაუფლების ბოროტად გამოყენების“ ფაქტებს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ნორმის შემფარდებელი მართლმსაჯულების განმახორციელებელი ორგანოები დილემის წინაშე აღმოჩნდნენ, თუ როგორ მოაწესრიგონ აღნიშნული სამართლებრივი ურთიერთობა. ამ შემთხვევაში ქართული სასამართლოები გერმანული სასამართლოების მიერ დადგენილ პრაქტიკას გაჰყვნენ, რომლის მიხედვითაც მევახშეობის მოწესრიგება ხდება არა მხოლოდ 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის ანალოგის მოწესრიგებით, გსკ-ის 138-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, არამედ გსკ-ის 138-ე მუხლის პირველის ნაწილითაც, რომლის შესაბამისი ნორმა ქართულ სამოქალაქო კოდექსში 54-ე მუხლია. მაშასადამე, გარიგება შესაძლოა ბათილად იქნას ცნობილი, როდესაც იგი კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს არღვევს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს და ზნეობის ნორმებს. ამგვარად, გერმანული სამართლის მიხედვით, სესხის ხელშეკრულება, რომელზეც დაწესებულია შეუსაბამოდ მაღალი სარგებელი, შესაძლოა ბათილად იქნას გამოცხადებული იმის გამო, რომ იგი ზნეობრივ ნორმებს ეწინააღმდეგება.³

³ შეად., გერმანიის უმაღლესი ფედერალური სასამართლოს გადაწყვეტილებები: BGH 10, 232, 69, 297, BAG NJW 76, 1958.

გერმანიის სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, გარიგება ზნეობრივ ნორმებთან შეუსაბამოა, როდესაც იგი „ყველა სამართლიანად მოაზროვნე ადამიანის კეთილსინდისიერების გრძნობას (ზნეობრივ თვითშეგნებას)“ ეწინააღმდეგება. §138 მითითებას აკეთებს საზოგადოების ზნეობრივი წყობილებიდან გამომდინარე მოქმედების წესებზე. „ზნეობრივ ნორმებში“ იგულისხმება სოციუმში ან რომელიმე მონაწილე ჯგუფში (იგულისხმება ისეთი ჯგუფი, რომელზეც კანონი უშუალოდ მოქმედებს) მოქმედი მორალური შეხედულებები. ზნეობრივი ნორმის ცნების დადგენა გაბატონებული სამართლებრივი და სოციალური მორალით ხდება. ნორმა მითითებას მართლწესრიგში მოქმედ სამართლებრივ-ეთიკურ ღირებულებებსა და პრინციპებზე აკეთებს. ამგვარად, ისეთ გარიგებებს, რომლებიც მართლწესრიგის ფუძეულ პრინციპებს ეწინააღმდეგება §138-ის პირველი ნაწილი ბათილად აცხადებს.

§138-ის 1-ლი ნაწილის მთავარ ფუნქციას წარმოადგენს, გარიგების სუსტი მხარის დაცვა ეკონომიკური ან ინტელექტუალური „ძალის გადამეტებისგან“. მისი მოწესრიგების სფეროში მევახშეობის შემთხვევებიც შედის: საკრედიტო ხელშეკრულებების ზნეობრივ ნორმებთან შეუსაბამობა გადამეტებული პროცენტის გამო. საკრედიტო ხელშეკრულება შესაძლებელია ხელშეკრულებით დადგენილი საპროცესო განაკვეთის საბაზრო განაკვეთთან შეუსაბამოდ დიდი ოდენობის გამო ბათილად იქნას ცნობილი. ⁴ §138-ის მე-2 ნაწილი, როგორც წესი, ამ შემთხვევებში იშვიათად გამოიყენება, ვინაიდან სუბიექტური შემადგენლობა (მაგ. საბაზრო ძალაუფლების ბოროტად გამოყენება და ა.შ.) არაა ხოლმე მოცემული. ამიტომ შემოწმების მასშტაბს §138-ის პირველი ნაწილი წარმოადგენს. გერმანულმა სასამართლო პრაქტიკამ ამ ნორმის ქვეშ სამართლებრივი ჩანაფიქრი დაამკვიდრა, რომლის მიხედვითაც, გარიგება ზნეობრივ ნორმებთან შეუსაბამობის გამო ბათილია ⁵, როდესაც ერთი მხარის მოქმედებასა და მეორე მხარის საპირისპირო მოქმედებას შორის აშკარა შეუსაბამობაა და კრედიტის გამცემმა მეორე მხარის მძიმე მდგომარეობა შეგნებულად თავის სასიკეთოდ გამოიყენა, ან თუნდაც უმნიშვნელოდ მიიჩნია (გაიაზრა, თუმცა, მისთვის სულ ერთი იყო), რომ

⁴ Heinrichs in Palandt, Kommentar zum BGB, 66. Aufl., § 138, Rn. 25 ff.

⁵ შეად., გერმანიის უმაღლესი ფედერალური სასამართლოს გადაწყვეტილება 80, 160, 128, 257, (თუმცა, გაკრიტიკებულია).

კრედიტის ამღები პირი მხოლოდ თავისი მძიმე მდგომარეობის გამო დათანხმდა მისთვის არასასურველ პირობებს.

§138-ის მოწესრიგება ეკონომიკური ძალის (რომელიც ხშირ შემთხვევებში სამართლიანობას ცდება) შემაბრკოლებელ საკონსტიტუციო დათქმის გაგრძელებას წარმოადგენს.⁶ აქედან გამომდინარე, ისეთი ხელშეკრულებები, რომლებიც ხელშეკრულების მხარეებს შეუსაბამოდ რთულ მდგომარეობაში აყენებენ, შეუსაბამოაში მოდიან კონსტიტუციაში მოცემულ პრინციპებთან. მაშასადამე, გარიგება ზნეობრივ ნორმებთან შეუსაბამოა, როდესაც მისი შინაარსი საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს ეწინააღმდეგება. აქ არ აქვს მნიშვნელობა, მხარეებმა იცოდნენ თუ არა გარიგების შეუსაბამობა ზნეობრივ ნორმებთან. იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც მხარეებმა აღნიშნული არ იცოდნენ, შესაძლებელია მისი ბათილად გამოცხადება. ასეთ დროს, მხარეთა კეთილსინდისიერება შეზღუდვას არ ქმნის.

მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ გარიგების ზნეობრივ ნორმებთან შეუსაბამობის განსჯა უნდა მოხდეს იმ მომენტის გათვალისწინებით, როდესაც გარიგება იდება და არა იმ დროით, როდესაც ის სამართლებრივ შედეგებს იღებს⁷. ხელშეკრულება არ შეიძლება მიჩნეულ იქნას ზნეობრივ ნორმებთან შეუსაბამოდ, როდესაც მოქმედებასა და საპირისპირო მოქმედებას შორის აშკარა შეუსაბამობა მოგვიანებით წარმოიშობა.

აშკარა შეუსაბამობაა მოცემული, როდესაც სახელშეკრულებო პროცენტი საბაზრო ეფექტურ საპროცენტო განაკვეთს 100%-ით ან აბსოლუტურად 12 საპროცენტო პუნქტით აჭარბებს⁸. თუმცა, თუ 100%-იანი და 12%-იანი ზღვრები არაა მიღწეული, მაინც შესაძლებელია მცირე გადახრებში, ასე მაგალითად 90%-სა და 100%-ს შორის გადაჭარბების მერყეობისას, გარემოებების სრული გათვალისწინებით, გამართლებულ იქნას §138-ის 1-ლი ნაწილის გამოყენება (მაგ. 91 %-ით ან 96%-ით გადაცილების შემთხვევებში ხელშეკრულების ბათილად ცნობა⁹). აქედან გამომდინარე, გერმანული სასამართლოები იმ მიდგომას არ იზიარებენ,

⁶ Heinrichs in Palandt, Kommentar zum BGB, 66. Aufl., § 138, Rn. 2 ff.

⁷ იქვე.

⁸ შეად., გერმანიის უმაღლესი ფედერალური სასამართლოს გადაწყვეტილება BGH 104, 105, 110, 338.

⁹ შეად., გერმანიის უმაღლესი ფედერალური სასამართლოს გადაწყვეტილებები: BGH 104, 105; BGH NJW 82, 2436, NJW-RR 91, 502.

რომ სესხის ხელშეკრულებაში დაწესებული შეუსაბამოდ მაღალი სარგებელი სასამართლოს მიერ ზღვრულ ოდენობაში შემცირებას დაექვემდებაროს. სასამართლოები ასეთ შემთხვევებში პროცენტის მთლიან შეთანხმებას ბათილად ცნობენ. ამ ქმედებას საფუძვლად პრევენციული მოსაზრება უდევს, კრედიტორი აიძულოს მოვალეს სესხის მაღალი პროცენტი თავს არ მოახვიოს, რადგან, თუ სასამართლო ზღვრულ თანხამდე შეამცირებდა შეუსაბამოდ მაღალ პროცენტს, კრედიტორი მაინც შეთანხმებდა ასეთს, ვინაიდან საქმის სასამართლოში მოხვედრით შემცირებული პროცენტის მიღების იმედი ექნებოდა და არა სრულად მისი დაკარგვის. ამიტომ ეს მიდგომა სწორია და გასათვალისწინებელი ქართული სასამართლოებისთვის. ეს საკითხი განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია პირგასამტეხლოსთან მიმართებით. (ამასთან დაკავშირებით იხილეთ ქვემოთ).

ზნეობრიობის მასშტაბი დროის ცვლილებებს ექვემდებარება. ეს გულისხმობს, რომ ზნეობრივი ნორმები შეიძლება დროის მიმდინარეობისას შეიცვალოს. ამგვარად გერმანიაში 60-70-იან წლებში მიღებული გადაწყვეტილებები, მაგ.: საყვარლისთვის ანდერძის დატოვება ¹⁰, ხელშეკრულება სტერილიზაციის შესახებ (გამრავლების ფუნქციის ხელოვნურად მოშლის შესახებ) ¹¹, მეძავთან ბინის ქირავნობის ხელშეკრულება ¹², ხელშეკრულება საროსკიპოს გახსნის შესახებ ¹³ ბათილად იქნენ მიჩნეული ზნეობრივ ნორმებთან შეუსაბამობის გამო. თუმცა, დღესდღეობით რეალობა (სასამართლო პრაქტიკა) სხვაგვარად გამოიყურება. გერმანიის სასამართლო პრაქტიკამ ზნეობრივი ნორმების დარღვევის შემადგენლობის ქვეშ სხვადასხვა შემთხვევები გააერთიანა: ზნეობრივ ნორმებთან შეუსაბამო მოქმედება (საწარმოს) პარტნიორთან მიმართებით, ზნეობრივ ნორმებთან შეუსაბამო მოქმედება მესამე პირის ან საზოგადოების მიმართ, მევახშეობა, სხვა ცალკეული შემთხვევები.

¹⁰ შეად., გერმანიის უმაღლესი ფედერალური სასამართლოს გადაწყვეტილება BGH 53, 375.

¹¹ შეად., გერმანიის უმაღლესი ფედერალური სასამართლოს გადაწყვეტილება BGH 67, 48.

¹² შეად., გერმანიის უმაღლესი ფედერალური სასამართლოს გადაწყვეტილება BGH NJW 70, 1179.

¹³ შეად., გერმანიის უმაღლესი ფედერალური სასამართლოს გადაწყვეტილება BGH 63, 365.

და ბოლოს, უნდა აღინიშნოს, რომ გერმანიის სისხლის სამართლის კოდექსით (§291) დასჯადია მევახშეობის ის შემადგენლობა, რასაც სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილი ითვალისწინებდა.

შემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სანამ სკ-ის 55-ის პირველი ნაწილის შემადგენლობა კოდექსში აღდება, სასამართლოებს შეუძლიათ სკ-ის 54-ე მუხლით იხელმძღვანელონ.

2.2. სესხის პროცენტის ზედა ზღვრის არარსებობა (სკ-ის 625-ე მუხლი)

მევახშეობის ხელშემწყობი და უმთავრესი ფაქტორი კანონმდებლობით დაშვებული სესხის ზედა ზღვარის არარსებობაა. სკ-ის 625-ე მუხლის ძველი რედაქციით სესხის ოდენობა გონივრულ შესაბამისობაში უნდა ყოფილიყო ეროვნული ბანკის ან ბანკთაშორისი საკრედიტო აუქციონის მიერ დადგენილ ზღვრულ ოდენობასთან. ამ წესის დარღვევა პროცენტის შესახებ დანაწესის ბათილობას იწვევდა. დღევანდელი რედაქციით, სკ-ის 625-ე მუხლი შემდეგნაირად გამოიყურება: „სესხისათვის მხარეთა შეთანხმებით შეიძლება გათვალისწინებულ იქნეს პროცენტი“. ამ ნორმის გაუქმებით კანონმდებლის სურვილი იყო, მხარეებისთვის მიეცა სრული თავისუფლება პროცენტის ოდენობის განსაზღვრისას. შესაბამისად, პროცენტის ოდენობის ზედა ზღვარი დღეის მდგომარეობითაც განუსაზღვრელია. ამან გამოიწვია ის, რომ განსაკუთრებით მევახშეების, თუმცა, არამართო მათ მიერ (მიკროსაფინანსო ორგანიზაციების მიერაც), შეუსაბამოდ მაღალი საპროცენტო განაკვეთების შეთანხმება ხდებოდა.

საყოველთაოდ ცნობილია, რომ დღეის მდგომარეობით, კერძო იპოთეკარების (მევახშეების) პროცენტი თვეში 5-დან 10 პროცენტამდე მერყეობს, ანუ წლიურ 60-დან 120 პროცენტამდე. ისეთი არამყარი ეკონომიკის მქონე ქვეყანაში, როგორიც საქართველოა, რთულად წარმოსადგენია ისეთი ბიზნესის არსებობა, რომელიც იმდენ შემოსავალს იძლევა, რომ მსესხებელმა დაფაროს პროცენტი და ძირი თანხა და კიდევ მოგება დარჩეს. გარდა ამისა, უნდა აღინიშნოს, რომ მევახშეების მიერ დადებული სესხის ხელშეკრულებები მოქმედების მოკლე ვადით ხასიათდება. ისინი იდება, როგორც წესი, 3-დან 6 თვის ვადით. აქედან გამომდინარე, სრულიად წარმოუდგენელია, პირი, რომელიც მაგ. 25 000

ლარს იღებს სესხად და ამ თანხის დაბანდება სჭირდება, როგორ შემდეგს 3 თვეში ნახოს იმხელა მოგება, რომ ეს თანხა თავის პროცენტთანად დააბრუნოს უკან. ეს ყველაფერი იმის ეჭვის საფუძველს იძლევა, რომ ამ შემთხვევებში გამსესხებლის მიზანი ფულის უკან მიღება კი არ არის, არამედ მისი მიზანია უზრუნველყოფაში ჩადებული ქონების იაფად ხელში ჩაგდება. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, შეუსაბამოდ მაღალი პროცენტი კრედიტორისთვის კიდევ ერთი ბერკეტი იმისათვის, რომ მცირე ხანში მოვალის გადახდის უუნარობა გამოიწვიოს და მისი უძრავი ქონება ხელში ჩაიგდოს.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, ბოლო პერიოდში სასამართლო ცდილობს შეუსაბამოდ მაღალი საპროცენტო განაკვეთი შეამციროს, ან ზნეობრივ ნორმებთან შეუსაბამობის გამო ბათილად სცნოს, სკ-ის 54-ე მუხლის მიხედვით.

მიუხედავად გერმანიაში დადგენილი პრაქტიკისა, მიზანშეწონილია, რომ (როგორც ძველი მოწესრიგებით იყო) საკრედიტო პოლიტიკის გამტარებლად მაინც ეროვნული ბანკი დარჩეს და სწორება მოხდეს მის მიერ დადგენილ ზღვრულ ოდენობასთან. გარდა ამისა, მნიშვნელოვანია, რომ სესხის ზედა ზღვარის დაწესება არამართო ფიზიკურ პირ გამსესხებლებს ეხებოდეს, არამედ ყველა სუბიექტს, რომელიც ბაზარზე სესხის გაცემას დააპირებს (მაგ. მიკროსაფინანსო ორგანიზაციები, საკრედიტო კავშირები და ა.შ.). მევახშე მხოლოდ ვინმე ფიზიკური პირი არ არის, რომელიც ბაზარზე დამოუკიდებლად მოქმედებს, არამედ მევახშეა ყველა ის საფინანსო, თუ საკრედიტო დაწესებულება, რომელიც შეუსაბამოდ მაღალ პროცენტს ადებს გაცემულ სესხს. ასეთი მიკროსაფინანსო და საკრედიტო კავშირები უფრო საშიშია ბაზარზე, ვინაიდან მათ მოვალის ვალაუვალობის შემთხვევაში თანხის ამოღების ჩამოყალიბებული მექანიზმი აქვთ.

2.3. პირგასამტეხლოს შეუსაბამოდ დიდი ოდენობა (სკ-ის 417-ე და მომდევნო მუხლები)

მოვალის მდგომარეობას ხშირ შემთხვევაში პირგასამტეხლოს ოდენობა აართულებს. სკ-ის 417-ე და შემდგომი მუხლები პირგასამტეხლოსთვის ზედა ზღვარს არ აწესებენ. დღესდღეობით, ბაზარზე პირგასამტეხლოს

ოდენობა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 0,5 %-მდე მერყეობს, რაც წლიურ დაახლოებით 182,5 %-ს შეადგენს. საქმის სასამართლოში მოხვედრის შემთხვევაში კი, დადგენილი პრაქტიკის მიხედვით, პირგასამტეხლოს შემცირება 0,025 %-მდე ხდება¹⁴. შემცირება სკ-ის 420-ე მუხლის საფუძველზე ხორციელდება. უნდა აღინიშნოს, რომ სასამართლოების მიერ პირგასამტეხლოს შემცირებას პრევენციული ხასიათი არ აქვს. გამოსახედეები ხელშეკრულებაში პირგასამტეხლოს ოდენობად მაინც 0,5 %-ს ან მეტს უთითებენ, ვინაიდან მათ იციან, რომ იმ შემთხვევაში თუ საქმე მოხვდება სასამართლოში, „ყველაზე ცუდი რა სამართლებრივი შედეგიც შეიძლება დადგეს“ არის ის, რომ პირგასამტეხლო 0,5-სა და 0,025 %-ის ფარგლებში შემცირდება. ამიტომ, მიზანშეწონილია სასამართლო პრაქტიკა გადაიხედოს და გამოყენებულ იქნას ბათილობის ნორმები პირგასამტეხლოს შესახებ დათქმის გასაბათილებლად და არა შესამცირებლად.

საკრედიტო ხელშეკრულებებში პირგასამტეხლოს შეთანხმება მოვალის მიერ გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ძირითადად ბათილად უნდა იქნას გამოცხადებული. ეს სავსებით არ იქნებოდა რაიმე განსაკუთრებული და არაგონივრული მოწესრიგება. საკრედიტო ხელშეკრულებებში მსგავსი პირგასამტეხლოს შეთანხმება, მაგალითად, გერმანიაში, პრაქტიკაში თითქმის გამორიცხულია. ამის მიზეზი ისაა, რომ ხელშეკრულების სტანდარტულ პირობებში პირგასამტეხლოზე შეთანხმება სრულიად დაუშვებელია (გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის 308-ე მუხლის მე-6 ქვეპუნქტი). ბანკები, საკრედიტო ორგანიზაციები ან მეწარმე კრედიტის გამცემნი ძირითადად ხელშეკრულების სტანდარტული პირობებით მუშაობენ, შესაბამისად, გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის ზემოაღნიშნული ნორმის საფუძველზე, გამოირიცხება მათ მიერ ხელშეკრულებაში პირგასამტეხლოზე შეთანხმების დათქმა. გარდა ამისა, პირგასამტეხლოზე შეთანხმება გადახდის

¹⁴ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 27 სექტემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე №2/7466-12; გორის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 4 სექტემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე №140210013238779; ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 1 ოქტომბრის გადაწყვეტილება №010210013228800; ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 6 თებერვლის გადაწყვეტილება № 010210012142430.

ვალდებულებებისას, ზოგადად, შეუსაბამოა. პირგასამტეხლო, უპირველეს ყოვლისა, ემსახურება ორ მიზანს: ერთი მხრივ, იგი ერთგვარი შეჯვამებული ზიანის ანაზღაურების შესაძლებლობაა იმ შემთხვევებისას, როდესაც კრედიტორისთვის ძალზედ რთულია ინდივიდუალურად ზიანის არსებობის დამტკიცება ან დათვლა. მაგალითად, როდესაც საწარმოს ვალდებულებას ეხება საქმე, რათა მან უარი თქვას გარკვეულ გაყიდვის პრაქტიკაზე (არ გაყიდოს საუთარი საქონელი რომელიმე ბრენდის სახელის მითითებით), საგარაუდოა, რომ ხელშეკრულების მხარეს, რომლის წინაშეც იქნა აღებული ეს ვალდებულება, ამ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში ზიანი მიადგება. თუმცა, მას ამ ფაქტის და ზიანის ოდენობის ზუსტად დამტკიცება გაუჭირდება. მსგავს შემთხვევებში პირგასამტეხლოს შეთანხმება სრულებით გამართლებულია. იმავეს თქმა შეიძლება, მაგალითად მაშინ, როდესაც საქმე სამშენებლო პროექტის განსაზღვრულ დროში დამთავრების ვალდებულებას შეეხება. პირგასამტეხლოს შეთანხმების მეორე საფუძველი ისაა, რომ სამომავლოდ თავიდან იქნას აცილებული მოვალის მიერ ნაკისრი ვალდებულების ხელახალი დარღვევა. ამაში მდგომარეობს პირგასამტეხლოს სადამსჯელო ხასიათი. ეს სადამსჯელო ხასიათი კი ინტეგრირებულია მოვალის მიერ ვადის გადაცილების გამო გადასახდელ პროცენტში (სკ-ის 403-ე მუხლის პირველი ნაწილი). გამოდის, პირგასამტეხლომ ვადის გადაცილების პროცენტთან ერთად დამატებითი ზიანის სახე შეიძინა, რომელიც ჯამურად ვადის გადაცილების პროცენტთან ერთად ქმნის ისეთ პროცენტს, რომ კრედიტორის შეუსაბამო გამდიდრებას იწვევს. ამიტომ, დამატებით კიდევ პირგასამტეხლოს შეთანხმება შეუსაბამოა და აქედან გამომდინარე, ბათილად უნდა იქნას ცნობილი.

2.4. პროცენტის პროცენტის დაშვება (სკ-ის 403-ე მუხლი)

2007 წელს განხორციელებული ცვლილებებით შეიცვალა ასევე მიდგომა პროცენტის პროცენტთან დაკავშირებით. თუ ძველი რედაქციით (403-ე მუხლის მე-2 ნაწილი) აკრძალული იყო პროცენტიდან პროცენტის მიღება, დღეის მდგომარეობით იგი დაშვებულია, იმ შემთხვევაშიც კი, როდესაც მხარეები მასზე წინასწარ შეთანხმდებიან. უნდა აღინიშნოს, რომ გერმანიაში პროცენტიდან პროცენტის მიღებაზე წინასწარი შეთანხმება

აკრძალულია და ეს მოვალის მიერ ამ ინსტიტუტის გაგების სიძნელეებსა და გამოანგარიშების პრობლემებს ემსახურება. აქედან გამომდინარე, მოვალის დაცვის მიზნით, მიზანშეწონილია აიკრძალოს პროცენტიდან პროცენტზე წინასწარი შეთანხმების დასაშვებობა.

2.5. იპოთეკის პრობლემური ნორმები

ა) მე-300 მუხლი

სამოქალაქო კოდექსის 302-ე მუხლის მე-2 ნაწილის (თავდაპირველი რედაქცია) მიხედვით, შეთანხმებები, რომელთა თანახმადაც, იპოთეკით დატვირთული საგანი კრედიტორის საკუთრებაში გადადიოდა, ბათილი იყო. 2007 წელს განხორციელებული მოწესრიგებებით კი, მე-300 მუხლით ეს დასაშვები გახდა.

მე-300-ე მუხლის დღევანდელი რედაქცია უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი უახლესი პრაქტიკის მიხედვით¹⁵ შემდეგნაირად განმარტება: „საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სკ-ის მე-300 მუხლის შინაარსი ისე არ უნდა იქნეს გაგებული, თითქოს, მხოლოდ მოვალის თანხმობის შემთხვევაშია შესაძლებელი იპოთეკის საგნის კრედიტორის საკუთრებაში გადასვლა. მითითებული ნორმის ამგვარი განმარტებით, მთლიანად მოვალის კეთილსინდისიერებაზე იქნებოდა დამოკიდებული, დათანხმდებოდა თუ არა იგი იპოთეკის საგნის კრედიტორის საკუთრებაში გადასვლას საჯარო რეესტრში ერთობლივი განცხადების წარდგენით. ასეთი განმარტება ზემოხსენებული ნორმის მიზანს ეწინააღმდეგება - შეზღუდოს არაკეთილსინდისიერი მოვალე აღსრულების პროცესის უსაფუძვლო გაჭიანურებაში და ბოლოს, ამგვარი განმარტება, ფაქტობრივად, ზემოხსენებულ ნორმას უმოქმედოდ გადააქცევდა. აქედან გამომდინარე, იბადება კითხვა: ასეთ შემთხვევაში რისი უფლება აქვს კრედიტორს? ცხადია, კრედიტორს არა აქვს უფლება, ცალმხრივად მიმართოს საჯარო რეესტრს და იპოთეკის საგნის საკუთრებაში გადაცემა მოითხოვოს, მაგრამ იგი უფლებამოსილია, სარჩელით მიმართოს სასამართლოს და მოითხოვოს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის საკუთრებაში გადაცემა, თუ, რა თქმა უნდა, დაამტკიცებს, რომ: ა. იპოთეკის ხელშეკრულებით არსებობს

¹⁵ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 15 აპრილის №ას-219-211-2012 გადაწყვეტილება.

შეთანხმება იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში გადასვლის თაობაზე; ბ. მოვალემ დარღვია ვალდებულება და მიუხედავად ამისა, იგი წინააღმდეგია, კრედიტორს საკუთრებაში გადასცეს იპოთეკის საგანი“.

სასამართლო სისტემაში და მეცნიერულ წრეებში არსებული დავა იმის შესახებ, გაგებულ უნდა ყოფილიყო მე-300 მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილები ერთმანეთთან კავშირში, თუ ერთმანეთისგან დამოუკიდებლად, ისინი ორ დამოუკიდებელ შემადგენლობას ქმნიდნენ, გადაწყდა, რომ ეს მუხლი ქმნის ორ დამოუკიდებელ შემადგენლობას. მაშასადამე, პრაქტიკაში მე-300 მუხლი გამოიყენება ორ შემთხვევაში:

1. პირველ შემთხვევაში, მე-300 მუხლის 1-ლი ნაწილით შესაძლებელია, მოვალისგან დამოუკიდებლად, კრედიტორმა სასამართლოს მიმართოს და იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემა მოითხოვოს.

2. მეორე შემთხვევაში, მე-300 მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, შესაძლებელია, კრედიტორი და მოვალე შეთანხმდნენ და ერთობლივი განცხადებით მიმართონ რეესტრს საკუთრების უფლების გადასვლის შესახებ.

უნდა აღინიშნოს, რომ მე-300 მუხლის მე-2 ნაწილი იშვიათად გამოიყენებოდა პრაქტიკაში, ვინაიდან იშვიათად თუ მოიძებნება ისეთი „კეთილსინდისიერი“ მოვალე, რომელიც ვალდებულებას დაარღვევს და „თავისი ნებით“ გადასცემს უძრავ ქონებას კრედიტორს საკუთრებაში. განსაკუთრებით საცხოვრებელი სადგომების (ბინების) შემთხვევაში მოვალეები მაქსიმალურად ცდილობენ გააჭიანურონ ბინიდან გამოსვლა, გამომდინარე აქედან, რთულად წარმოსადგენია მოვალე, რომელიც თავისით გაჰყვება კრედიტორს რეესტრში ქონების გადასაფორმებლად. თუმცა, შესაძლოა, არსებობდეს ისეთი შემთხვევები, როდესაც მოთხოვნის დაკმაყოფილების სანაცვლოდ კრედიტორსაც და მოვალესაც აწყობდეთ საკუთრების პირდაპირ გადაცემა. ამიტომ, ეს მოწესრიგება მოვალისთვის „საზიანო“ არაა.

მე-300 მუხლის მე-2 ნაწილის მოწესრიგება რომც არ არსებობდეს, სამოქალაქო კოდექსის სხვა მოწესრიგებები კრედიტორისა და მოვალის შეთანხმებას არ კრძალავენ და უძრავ ნივთზე საკუთრების გადაცემას. ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპი სრულად უშვებს, რომ მოვალე

და კრედიტორი შეთანხმდნენ, რომ მოთხოვნის დაკმაყოფილების სანაცვლოდ ერთი მხარე გადასაცემს მეორეს რაიმე აქტივს და ეს აქტივი შესაძლოა იყოს უძრავი ქონება.

რაც შეეხება ნორმის პირველ ნაწილს, იგი შეიცავს სახიფათო შემადგენლობას, როგორც თავისი მიზნით, ასევე მისი წინაპირობების მიხედვითაც. იგი შესაძლებლობას აძლევს კრედიტორს, ხელშეკრულების სტანდარტულ პირობებში ან ამისგან დამოუკიდებლად, მოვალეს თავს მოახვიოს დანაწესი, რომლის მიხედვითაც შესაძლებელი იქნება ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში უძრავი ქონების პირდაპირ საკუთრებაში გადასვლა. ზემოაღნიშნულ სასამართლო გადაწყვეტილებაში კი განიმარტა, რომ ასეთ შემთხვევებში საკუთრებაში გადაცემისთვის უნდა არსებობდეს მხოლოდ შემდეგი ორი წინაპირობა: ა. იპოთეკის ხელშეკრულებით უნდა არსებობდეს შეთანხმება იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში გადასვლის თაობაზე; ბ. მოვალემ დარღვია ვალდებულება და, მიუხედავად ამისა, იგი წინააღმდეგია, კრედიტორს საკუთრებაში გადასცეს იპოთეკის საგანი“.

აქედან გამომდინარე, თუ მოვალემ ვალდებულება დაარღვია, მაგალითად, არ გადაიხადა სესხი, პროცენტი და ა.შ. კრედიტორს შეუძლია სასამართლოს (თუ არბიტრაჟია შეთანხმებული არბიტრაჟს) მიმართოს ქონების საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნით. სრულიად გაუგებარია, რა ფარგლებში და რა ოდენობით უნდა ჰქონდეს დარღვეული მოვალეს ვალდებულება, რომ ეს საკმარისად ჩაითვალოს საკუთრების გადაცემისთვის. ასევე საკუთრების გადაცემისთვის არც ისაა ბარიერი, თუ უძრავი ქონების ღირებულება გაცილებით მეტია. ეს კი იწვევს იმ შედეგს, რომ კრედიტორი ძვირადღირებულ ქონებას ნაკლები ვალის სანაცვლოდ იღებს ხელში. ეს კი კანონის მიზნებს და უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმებს ეწინააღმდეგება.

აქედან გამომდინარე, მე-300 მუხლის 1-ლი ნაწილი პირდაპირ აძლევს ხელს მევახშეებს თავს მოახვიონ მსესხებელს დათქმა ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში საკუთრების პირდაპირ გადასვლასთან დაკავშირებით (ხელშეკრულების სტანდარტულ პირობებში ან სპეციალური შეთანხმებით). აქედან გამომდინარე, მე-300 მუხლის პირველი ნაწილი უნდა გაუქმდეს, ან შეიზღუდოს დამატებითი წინაპირობებით.

ბ) იპოთეკის ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმება

გარდა ზემოაღნიშნული პრობლემებისა, ხაზი უნდა გაესვას იპოთეკის ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმების ფაკულტატურობას.

უნდა აღინიშნოს, თუ რატომ არის საჭირო იპოთეკის ხელშეკრულების ნოტარიუსის მიერ დამოწმება: ნოტარიუსმა უნდა აუხსნას მხარეს იმ სამართლებრივი შედეგების შესახებ, რაც შეიძლება მოჰყვეს სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებას. კანონით შესაძლებელია დაწესდეს ნოტარიუსის მიერ განსაზოვრციელებელი სავალდებულო მოქმედებები (მსესხებლის მიერ ინფორმაციის მიღების ბლანკზე ხელმოწერა, ან მის მიერ გადაწერა წინადადების, რომ მიიღო ინფორმაცია და ა.შ.) იმისათვის, რომ მხარე მაქსიმალურად იქნეს ინფორმირებული სამართლებრივი შედეგების შესახებ. წინააღმდეგ შემთხვევაში შეიძლება აღმოჩნდეს, რომ ზოგიერთმა ნოტარიუსმა თავი არ შეიწუხოს ამ ვალდებულების შესრულებით, განსაკუთრებით მათ, „რომლებიც საკრედიტო დაწესებულებებზე მუშაობენ“.

მნიშვნელოვანია ასევე, რომ არ იყოს სანოტარო მომსახურების გადასახადი შეუსაბამოდ ძვირი იმასთან შედარებით, რაც მხარეს რეესტრში უჯდება. გასათვალისწინებელია, რომ საბოლოო ჯამში ეს ხარჯები მოვალეს აწევს.

2.6. მოვალის სამართლებრივი მდგომარეობის დაცვის სხვა საშუალებები

სამოქალაქო კოდექსის თავდაპირველი რედაქციის 303-ე მუხლის მიხედვით, მესაკუთრეს, რომლის ბინაც აუქციონზე გავიღოდა გასაყიდად, შეეძლო თავის ყოფილ ბინაში დარჩენილიყო მოქირავნედ და გადაეხადა გონივრული ქირა. ამ მოწესრიგების კვლავ შემოღება მესაკუთრეს შეუძლებულებდა აუქციონის ისედაც რთული შედეგის დადგომას, ასე რომ, მიზანშეწონილია ამ ნორმის შემოღება. ეს წესი შემოღებულ უნდა იქნას არამარტო იპოთეკის რეალიზების შედეგად ჩატარებული აუქციონის შემთხვევაში, არამედ იძულებითი აღსრულების სხვა შემთხვევებშიც. გარდა ამისა, მესაკუთრე სხვა განსაზღვრული პირობების შემთხვევაში შეიძლება

ოღნავ დაეყოვნებინა იძულებითი აღსრულება (მაგ. სკ-ის 304-ე მუხლის მე-2 ნაწილი-თავდაპირველი რედაქცია). ამგვარი მოწესრიგებით შესაძლებელია იძულებითი აღსრულების სირთულეების შემსუბუქება.

პრობლემურია ასევე 307-ე მუხლის მოწესრიგება. აღნიშნული მუხლის მიხედვით აუქციონზე გატანილი ქონების ფასის ვარდნა მკვეთრად ხდება. იმ შემთხვევაში, თუ პირველ აუქციონზე არ გაიყიდება უძრავი ქონება, მეორე აუქციონზე ქონების საწყისი ღირებულება ნახევრდება, ხოლო მესამე აუქციონზე კი საწყისი ფასი აღარ მიეთითება.

დასკვნა

ზემოაღნიშნული მუხლების მიმოხილვამ ცხადყო, რომ მევახშეობასთან ბრძოლა არ იწყება მხოლოდ ერთი მუხლის შემოღებით და მას გასაქანი არ ეძლევა, მხოლოდ ერთი რომელიმე ნორმის ცვლილებით. თანამედროვე გაგებით, მევახშეობასთან ბრძოლა საკანონმდებლო დონეზე ზემოაღნიშნული ყველა ნორმის დაბალანსებულ მოწესრიგებას საჭიროებს. სესხის აღება „ბეწვის ხიდზე“ გავლას ჰგავს, სადაც აუცილებელია დაბალანსებული იფოს კრედიტორისა და მოვალის უფლებები და ვალდებულებები. თუ რომელიმე ნორმა ბალანსს არღვევს და მოვალის სამართლებრივ მდგომარეობას ართულებს, ეს შესაძლოა მისი „ბეწვის ხიდიდან ვალაუვალობაში გადაჩეხვის“ მიზეზი გახდეს. ამიტომ, კანონმდებელს მოეთხოვება ზედმიწევნით გააზრებულად და სამართლიანად მოაწესრიგოს სასესხო ურთიერთობის ყველა ეტაპი, სესხის აღებიდან მის დაბრუნებამდე და ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში იძულებითი წესით დასრულებამდე. ერთი პირის მიერ მეორის ხარჯზე უსაფუძვლოდ გამდიდრებით და ქონების გადანაცვლებით არ იქმნება ღოვლათი, არამედ ერთი უსაფუძვლოდ მდიდრდება, ხოლო მეორე ღარიბდება. გარდა ამისა, მოვალის მიერ საცხოვრებლის დაკარგვა, საბოლოო ჯამში, ქვეყნისა და საზოგადოების პრობლემაა. უფლება „გქონდეს ჭერი“ და ღირსეულად იცხოვრო ჭერქვეშ ადამიანის ფუნდამენტური უფლებაა, რომლის დარღვევის უფლება, არც სახელმწიფოს აქვს და არც სახელმწიფოს მიერ შექმნილ კანონის საფუძველზე „ვინმე“ მევახშეს.