

იძულებითი აუქციონის როლი სამართლის სისტემაში და მისი განხორციელების პირობები

(ქართული და გერმანული სამართლის
შედარებითსამართლებრივი ანალიზი)

შესავალი

თანამედროვე ქართულმა სამართალმა ჩამოყალიბება საქართველოს დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ დაიწყო, შესაბამისად, იგი არც თუ ისე დიდი ისტორიის მატარებელია. მისმა ცალკეულმა შემადგენელმა ნაწილმა კი კიდევ უფრო გვიან დაიწყო ჩამოყალიბება. იგივე შეიძლება ითქვას სააღსრულებო სამართალზე. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონი საქართველოს პარლამენტმა 1999 წლის 16 აპრილს მიიღო და ძალაში ამავე წლის 15 მაისს შევიდა. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონმა ძალაში შესვლის დღიდან უამრავი ცვლილება განიცადა და ცვლილებების ეტაპი ჯერ კიდევ არ შეწყვეტილა. ეს, ერთი მხრივ, კარგი და მისასალმებელია, თუ ყოველი ცვლილება კანონმდებლობისა და სააღსრულებო წარმოების დახვეწისაკენ იქნება მიმართული, მაგრამ, მეორე მხრივ, ხშირი ცვლილებები მოქალაქეებში სამართლებრივი არასტაბილურობის განცდას იწვევს. კანონის დღევანდელი რედაქცია მაქსიმალურადაა მიახლოებული საჭირო სტანდარტებს, თუმცა იგი, რა თქმა უნდა, იდეალური არაა. ამიტომ ყოველი სიახლე ორმაგად საინტერესოა, ერთი მხრივ, ის კარგად უნდა შეერწყას არსებულ რეალობას და მეორე მხრივ, ნოვაციის მომტანი და საკანონმდებლო რეალობის გაუმჯობესებისაკენ მიმართული უნდა იყოს.

სააღსრულებო წარმოების უმნიშვნელოვანესი ინსტიტუტის, იძულებითი აუქციონის თანამედროვე მოდელების უკეთ გასაცნობად და ქართულ სამართალთან პარალელების გასაველბად, ნაშრომში გერმანულ სამართალთან შედარება იქნება მოცემული. უნდა აღინიშნოს, რომ გერმანულ სამართალში სააღსრულებო სამართლის მნიშვნელოვანი ნაწილი მოქცეულია

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში, მაგრამ უძრავ ქონებაზე აღსრულების სახეები, კერძოდ, იძულებითი აუქციონი და იძულებითი მართვა (სეკვესტრი), სპეციალური კანონით „იძულებითი აუქციონისა და იძულებითი მართვის შესახებ“ წესრიგდება. აღნიშნული კანონი მაქსიმალურად ამოწურავს ყველა მნიშვნელოვან საკითხს იძულებით აუქციონთან მიმართებით და ნაკლებ კითხვას ტოვებს იმასთან დაკავშირებით, თუ როგორ უნდა განხორციელდეს იძულებითი აუქციონი და გადაწყდეს აუქციონთან დაკავშირებული საჭირობო საკითხები. ამასთან, აღსანიშნავია რომ ეს კანონი 1897 წლის 24 მარტს იქნა მიღებული, მოქმედების დიდი ისტორია აქვს და მასზე დაყრდნობით, შეიძლება საინტერესო და სასარგებლო გამოცდილების გაზიარება.

ქვეყნის განვითარებისათვის მნიშვნელოვანია სათანადოდ გამართული სააღსრულებო სისტემის არსებობა, რადგან მოქალაქეთა სოციალურ-ეკონომიკური მდგომარეობა და ასევე ბიზნესის განვითარება, მასზე მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული.¹

უნდა აღინიშნოს, რომ ქართული იურიდიული ლიტერატურა ძალზედ ღარიბია სააღსრულებო სამართლის მხრივ, არ მოიპოვება დამუშავებული ლიტერატურა, თუნდაც სააღსრულებო სამართლის ცალკეულ საკითხებზე. ეს, ალბათ, კანონის ხშირი ცვალებადობითაცაა გამოწვეული, რაც ავტორებს საშუალებას არ აძლევს, კანონს სრულყოფილი კომენტარი გაუკეთონ. სააღსრულებო სამართლის ნაწილის, იძულებითი აუქციონის როლი და მნიშვნელობაც ქართულ იურიდიულ ლიტერატურაში დაუმუშავებელია. გარდა ამისა, არც სასამართლო პრაქტიკა გამოიჩინებდა მრავალფეროვნებით, რაც კიდევ უფრო ართულებს საკითხის ირგვლივ არსებული პრობლემების გააზრებას. წინამდებარე ნაშრომში სწორედ სამართლის შედარებითი მეთოდის გამოყენებით იქნება მცდელობა მაქსიმალურად ამოიწუროს იძულებითი აუქციონის ირგვლივ არსებული საკითხები. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოცემული თემა საინტერესო და გამოსადეგი იქნება ქართული სააღსრულებო სამართლის მომავალი განვითარებისათვის.

¹ ჭყონია ზ., სააღსრულებო წარმოების სუბიექტები, „მართლმსაჯულება და კანონი“, №1(32), 2012, 119.

1. აღსრულება უძრავ ქონებაზე და მისი სახეები

სააღსრულებო წარმოება რამდენიმე ეტაპისაგან შედგება, რომელთა განხორციელებაც სავალდებულოა რიგითობის მიხედვით იმისთვის, რომ სააღსრულებო წარმოება შესრულებულად ჩაითვალოს. ეს ეტაპებია: აღსრულების დაწყება, ქონებაზე ყადაღის დადება, აუქციონის ჩატარება და კრედიტორისათვის თანხის გადაცემა.

აღსრულების ეროვნული ბიურო სააღსრულებო წარმოებას კრედიტორის წერილობითი განცხადებისა და სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე იწყებს. ქონებაზე ყადაღის დადება მესაკუთრისათვის მისი ნებისმიერი ფორმით განკარგვის აკრძალვას ნიშნავს. გარდა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლებისა საჯარო რეესტრის ამონაწერის მეშვეობით უძრავ ქონებაზე სხვა უფლებების რეგისტრაციაც ხდება,² ამიტომ ყადაღის დადების აქტი მარეგისტრირებელ ორგანოს დაუყოვნებლივ ეგზავნება რეგისტრირების მიზნით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მიხედვით, გათვალისწინებულია საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, რაც თავის მხრივ, ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპის მნიშვნელოვანი გამოვლინებაა.³ უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადების შემდეგ ქონების გასხვისებას გერმანიის კანონმდებლობაც კრძალავს, თუმცა თუ ყადაღა ასევე მოძრავ ქონებაზეც ვრცელდება (მაგალითად, სახლში არსებულ მოძრავ ნივთებზე), მესაკუთრეს უფლება ეძლევა ჩვეულებრივი გამოყენების მიზნით ისარგებლოს. თავად უძრავი ქონების გამოყენებისა და გამგებლობის უფლება კი მესაკუთრეს მხოლოდ ჩვეულებრივი ეკონომიკური მიზნებიდან გამომდინარე აქვს. თუ მესაკუთრის მიერ ქონების ჩვეულებრივი გამოყენება ქონებას აზიანებს, სასამართლოს განკარგულების საფუძველზე შესაძლებელია, მას ქონებით სარგებლობა აეკრძალოს. გერმანელ მეცნიერთა ერთი ნაწილის მოსაზრებით, ყადაღის დადება მხოლოდ გასხვისების შეფარდებით და არა აბსოლუტურ შეზღუდვას აფუძნებს. ყადაღის დადების შემდგომ საჯარო რეესტრში სათანადო აღ-

² საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მეორე, თბილისი, 2000, 321.

³ ზოიძე ბ., ქართული სანივთო სამართალი, თბილისი, 2003, 366.

ნიშნის გაკეთებამდე, შესაძლოა საქმე ქონების ნამდვილ გასხვისებასთან და კეთილსინდისიერი შემძენის მიერ მის შემენასთან გვექონდეს.⁴

უძრავი ქონება თავისი განსაკუთრებული ადგილიდან და მნიშვნელობიდან გამომდინარე,⁵ აღსრულებისას განსაკუთრებულ წესებს ექვედგება. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 61-ე მუხლი აკონკრეტებს თუ რა იგულისხმება სააღსრულებო მიზნებიდან გამომდინარე უძრავ ქონებაში, ესენია: მიწის ნაკვეთები, შენობა-ნაგებობები და საჯარო რეესტრში შეტანილი უძრავ ქონებაზე საკუთრების წილი. აღნიშნული დეფინიციიდან გამომდინარე, ჩანს, რომ სამოქალაქო კოდექსი და სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონი ოდნავ განსხვავებულ ჩამონათავალს აკეთებს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით. სამოქალაქო კოდექსის 149-ე მუხლის თანახმად, „უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე“. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონს თავისი მიზნებიდან გამომდინარე დაკონკრეტებული აქვს უძრავი ნივთის განმარტება, იგი წინააღმდეგობაში არ მოდის სამოქალაქო კოდექსთან, თუმცა ავსებს და აკონკრეტებს მას.

ქართული კანონმდებლობის მიხედვით, უძრავ ქონებაზე აღსრულება შესაძლებელია განხორციელდეს სამი სახით: იძულებითი იპოთეკის რეგისტრაცია, იძულებითი აუქციონი და სეკვესტრი (ქონების იძულებითი მართვა). აღსრულების სახის არჩევა საკუთარი თავისუფალი ნების საფუძველზე შეუძლია კრედიტორს და იგი ამ გადაწყვეტილებას აფიქსირებს აღსრულების ეროვნულ ბიუროში იძულებითი აღსრულების დაწყების თაობაზე განცხადების წარდგენისას. კანონი არ უშვებს აღსრულების რამდენიმე სახის ერთდროულად განხორციელების შესაძლებლობას, თუმცა აღსრულების ერთი სახის მეორე სახით შეცვლა კრედიტორს მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილებამდე შეუძლია. გერმანიაში, ისევე როგორც საქართველოში, სააღსრულებო წარმოება კრედიტორის განცხადების საფუძველზე იწყება.⁶ განცხადებას თან უნდა ერთვოდეს ყველა საჭირო დოკუ-

⁴ Zwangsversteigerungsrecht – Probleme der Vertragsgestaltung, (Teil II), Franck Sebastian, MittBayNot, Heft 5, 2012, S.346.

⁵ ზოიძე ბ., ქართული საწილო სამართალი, თბილისი, 2003, 32.

⁶ Kindl/Meller-Hannich/Wolf, Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung, 2. Auflage, 2013, Rainer Sievers, §15, Rn.1

მენტაცია, რაც აღსრულების განსახორციელებლად საჭირო.⁷ მიუხედავად იმისა, რომ მოცემული ნაშრომი იძულებითი აუქციონის მიმდინარეობას ეძღვნება საჭიროა მოკლედ იქნას დახასიათებული უძრავ ქონებაზე აღსრულების დანარჩენი სახეებიც.

იძულებითი იპოთეკა რეესტრში კრედიტორის მოთხოვნით შეიტანება და იგი რეგისტრაციით იწყება. თუ მოვალე კრედიტორს აკმაყოფილებს ან აღსასრულებელი გადაწყვეტილების მეშვეობით სააღსრულებო საბუთი უქმდება, ან აღსრულება დაუშვებლად ცხადდება, იპოთეკა უძრავი ქონების მესაკუთრეზე გადადის. უნდა აღინიშნოს, რომ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის 61-ე მუხლი, რომელიც ზემოთ აღნიშნულ შემთხვევებს ეხება, ანუ იძულებითი იპოთეკის მოპოვებას მესაკუთრის მიერ, უძრავ ქონებად მხოლოდ მიწის ნაკვეთია მოხსენიებული. ამავე კანონის 61-ე მუხლი კი განსაზღვრავს თუ რა მოიაზრება კანონის მიზნებიდან გამომდინარე უძრავ ქონებად, ამიტომ სავარაუდოა, რომ ეს არის საკანონმდებლო ხარვეზი და არ შეიძლება უძრავ ქონებად მხოლოდ მიწის ნაკვეთი მოვიანზოთ.

იძულებითი მართვა ანუ სეკვესტრი უძრავ ქონებაზე კრედიტორის მოთხოვნის საფუძველზე წესდება, რის შემდეგაც მოვალის კუთვნილი ქონება სამართავად გადაეცემა ან სასამართლოს მიერ დანიშნულ მმართველს ან თავად მესაკუთრეს. იძულებითი მართვის შედეგად ამოღებული თანხები აღსრულების ეროვნული ბიუროს სადებოზიტო ანგარიშზე შეიტანება, საიდანაც კრედიტორის დაკმაყოფილება ხდება. კრედიტორის დაკმაყოფილების შესახებ სასამართლოს ეცნობება, რომელიც იძულებითი მართვის შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილებას გამოიტანს. კანონი ადგენს თუ რა შემთხვევაშია ვალდებული სასამართლო მმართველად დანიშნოს მოვალე, ეს ხდება მაშინ, თუ საქმე სასოფლო-სამეურნეო ან სატყეო მეურნეობასთან გვაქვს, ან საბაღე მიწის ნაკვეთის იძულებით მართვასთან, თუმცა თუ მოვალისგან არ არის მოსალოდნელი საქმიანობის კეთილსინდისიერად წარმართვა, ეს ვალდებულება სასამართლოს ეხსნება. მოვალეს, თუ იგი ახორციელებს მმართველის ფუნქციებს, სასამართლოს მიერ ზედამხედველი ენიშნება. მოვალე სასამართლოს მიერ დანიშნული მმართველისგან განსხვავებით მმართველის ფუნქციების შესრულებისას ანაზღაურებას არ იღებს.

⁷ Zwangsversteigerungsrecht – Probleme der Vertragsgestaltung (Teil II), Franck Sebastian, MittBayNot, Heft 6, 2012, S.442.

გერმანიის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 866-ე მუხლი ადგენს აღსრულების სახეებს უძრავ ქონებაზე.⁸ აღსრულების სახეები ქართულ სამართალში არსებული აღსრულების სახეების იდენტურია, ესენია: იძულებითი იპოთეკა, იძულებითი აუქციონი და იძულებითი მართვა.⁹ ისევე როგორც საქართველოში, გერმანიაშიც იძულებითი აუქციონი უზრუნველყოფს კრედიტორის დაკმაყოფილებას უძრავი ქონების გასხვისების, მართვის, თუ იპოთეკის რეგისტრაციის მეშვეობით.¹⁰ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 866-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს, როგორც ცალ-ცალკე იძულებითი აღსრულების სახეების გამოყენება, ისე ერთდროულად.¹¹ კრედიტორს ასევე თავისუფლად შეუძლია შეცვალოს აღსრულების ერთი სახე მეორე სახით.¹² იძულებითი იპოთეკის განხორციელების წესებს თავად სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი შეიცავს, ხოლო იძულებითი მართვა და იძულებითი აუქციონი ცალკე კანონით წესრიგდება. იძულებითი აღსრულების ისეთი სახეების განხორციელების ძირითადი პრინციპები, როგორებიცაა იძულებითი მართვა და იძულებითი იპოთეკა, ქართულ სამართალში არსებული მსგავსია, ამიტომ ნაშრომში მათი ცალკე დახასიათება არ მოხდება, რადგან ქართული სამართლიდან გამომდინარე, ისინი ზემოთ იქნა განხილული.

2. უძრავ ქონებაზე აღსრულების განმახორციელებელი ორგანოები საქართველოსა და გერმანიაში

საქართველოში უძრავ ქონებაზე აღსრულებას ის სააღსრულებო ბიურო ახორციელებს, რომლის ტერიტორიაზეც იმყოფება უძრავი ქონება. თუ უძრავი ქონების მდებარეობის მიხედვით რამდენიმე ბიუროს გამგებლობაში შეიძლება ზვდებოდეს ან ერთი მოვალის მიმართ მიმდინარეობს რამდენიმე სააღსრულებო წარმოება და შეუძლებელია განისაზღვროს ერთი სააღსრულებო ბიურო, გადაწყვეტილებას იღებს აღსრულების ეროვნული ბიუროს

⁸ Musielak, ZPO, 9.Auflage 2012, Rn 1-6.

⁹ Thoma/Putzo, ZPO, 25. Auflage, 1441, Baumbach/Lauterbach/Albers/Hartmann, Zivilprozeßordnung, 51. Auflage, 1993, 1866.

¹⁰ Zöller, Zivilprozessordnung, 2157.

¹¹ MünchKommZPO, 4.Auflage, 2012 §866, Rn.6.

¹² Saenger, Zivilprozessordnung, 5. Auflage, 2013, §866, Rn.3.

თავმჯდომარე. გერმანიის ფედერაციულ რესპუბლიკაში კი არსებობს საქართველოსგან განსხვავებული წესი, უძრავი ქონების აღსრულებაზე პასუხისმგებელია ის საქალაქო სასამართლო, რომლის სამოქმედო ტერიტორიაზეც მდებარეობს აღსასრულებელი უძრავი ქონება („იძულებითი აუქციონისა და იძულებითი მართვის შესახებ“ კანონის 1-ლი მუხლი). ამ მუხლის ქვეშ მოიაზრება, როგორც საგნობრივი, ასევე ტერიტორიული განსჯადობაც.¹³ საქართველოში დღესდღეობით სასამართლო აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებაზე მხოლოდ საპროცესო კონტროლს ახორციელებს.¹⁴

ცალსახად რთული სათქმელია, თუ რომელი მიდგომა უფრო სწორია, ქართული თუ გერმანული. საქმეთა სიმრავლიდან გამომდინარე, პირველი ინსტანციის სასამართლოები საქართველოში საკმაოდ გადატვირთულია, გარდა ამისა, ქართული სასამართლო სისტემა ჯერ კიდევ ჩამოყალიბების ეტაპზეა და მუდმივად რეფორმირებას განიცდის. ამდენად, მათთვის კიდევ დამატებითი ფუნქციების დაკისრება სასამართლოს ფუნქციონირების ხარისხის დაწევის ტოლფასი იქნება. თუ გავითვალისწინებთ იმას, რომ აღსრულების ეროვნული ბიუროს ჩამოყალიბებამდე აღმასრულებლები სასამართლოს ქვემდებარეობის ქვეშ იყვნენ და მათი საქმიანობა არც თუ ისე ეფექტური იყო. ქართული რეალობიდან გამომდინარე, გამართლებულად მიმაჩნია, დამოუკიდებელი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის არსებობა, რომელიც სააღსრულებო ფუნქციებითაა აღჭურვილი.

3. იძულებითი აუქციონის განხორციელების პირობები

როგორც ზემოთ არის აღნიშნული, აღსრულების განხორციელების მონობოლია სახელმწიფოს აქვს. სახელმწიფოს სახელით აღსრულებას აღსრულების ეროვნული ბიურო ახორციელებს, თუმცა ქართული კანონმდებლობით დასაშვებია აღსრულების ეროვნულ ბიუროს გამგებლობაში შემავალი გარკვეული უფლებების გადაცემა კერძო აღმასრულებლისათვის. გარდა ამისა, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის 69-ე მუხლის

¹³ Kindl/Meller-Hannich/Wolf, Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung, 2. Auflage, 2013, Sievers, §1, Rn.1.

¹⁴ ჭყონია ზ., სააღსრულებო წარმოების სუბიექტები, „მართლმსაჯულება და კანონი“, № 1(32), 2012, 119.

პირველი პუნქტის თანახმად, აღსრულების ეროვნულ ბიუროს შეუძლია დადოს ხელშეკრულება სხვა პირთან, რომელიც დელეგირებული უფლებამოსილების ფარგლებში იძულებით აუქციონს განახორციელებს. საქმე უშუალოდ აუქციონის ჩატარების ფუნქციის გადაცემას შეეხება და არა მთლიანად სააღსრულებო წარმოების განხორციელების უფლებისას. აღსრულების უფლების დელეგირება გერმანული კანონმდებლობისათვის ცნობილი არ არის, ის ექსკლუზიურად სასამართლოს უფლებამოსილების ქვეშ რჩება.

აღსრულებისას შესაძლებელია საქმე გვექონდეს ორ შემთხვევასთან: 1. მოვალე რეესტრში რეგისტრირებულია ქონების მესაკუთრედ და 2. იგი მესაკუთრედ რეგისტრირებული არ არის. მოვალის მესაკუთრედ რეგისტრაციის პირობებში აუქციონის ჩატარება ქონებაზე ყადაღის დადებიდან ერთი თვის ვადაში ხდება, ხოლო საგადასახადო ორგანოსთან აღსრულების ეროვნული ბიუროს შეთანხმების არსებობისას („სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 47-ე მუხლის მე-3 პუნქტი) სააღსრულებო წარმოების დაწყებიდან 2 კვირაში.

გერმანიის ფედერაციული რესპუბლიკის კანონი „იძულებითი აუქციონისა და იძულებითი მართვის შესახებ“ უძრავ ქონებაზე იძულებითი აუქციონის მეშვეობით აღსრულებას უშვებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მოვალე საჯარო რეესტრში დაფიქსირებულია მესაკუთრედ ან მან ქონება მემკვიდრეობით უნდა მიიღოს. ქონების მემკვიდრეობით მიღების პერსპექტივა აუცილებლად უნდა იყოს სარწმუნო დოკუმენტაციით დადასტურებული. გერმანულ სამართალში საჯარო რეესტრის ამონაწერის მეშვეობით დადასტურებული უძრავი ქონების მესაკუთრეობა აუცილებელი პირობაა და არ კმარა სანოტარო წესით დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და საჯარო რეესტრში განხორციელებული ჩანაწერი სამომავლოდ მესაკუთრედ დარეგისტრირების შესახებ.¹⁵ მესაკუთრედ ყოფნის უტყუარ მტკიცებულებად გერმანული სამართალი იძულებითი აუქციონის განხორციელების მიზნებიდან გამომდინარე, ცალსახად განიხილავს საჯარო რეესტრს.¹⁶ საქართველოსაგან განსხვავებით, უძრავ ქონებაზე აღსრულება მხოლოდ არქივიდან ამონაწერების მეშვეობით ვერ დაიწყება და განხორციელდება. აღნიშნული მისასაღმებელია, რადგან სამართლებრივი სტაბილურობის

¹⁵ Böttcher, ZVG, 5.Auflage. 2010, §17, Rn.2.

¹⁶ იქვე, Rn.5.

გარანტია და აღსრულებისას მესამე პირების ინტერესების შელახვა მინიმუმამდე დაყვანილი.

გერმანული კანონმდებლობის მიხედვითაც, სასამართლო განკარგულება, რომლითაც ქონებაზე იძულებითი აუქციონის ჩატარება ღგინდება, საჯარო რეესტრში უნდა გადაიგზავნოს. აღნიშნული აქტის საფუძველზე, მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ ქონებაზე ყადაღის დადება კრედიტორის სასარგებლოდ ხდება. აღსანიშნავია, მეტად საინტერესო და საგულისხმო ჩანაწერი „იძულებითი აუქციონისა და იძულებითი მართვის შესახებ“ გერმანულ კანონში, აღნიშნული კანონის 21-ე მუხლის მეორე და მესამე პუნქტების მიხედვით, ყადაღა უძრავ ქონებაზე არსებულ ქირასა და იჯარაზე არ კრცელდება, ასევე, სასოფლო-სამეურნეო მიწის მეიჯარის უფლებაზე მიიღოს ნაყოფი უძრავი ქონებიდან.¹⁷ აღნიშნული „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული არ არის, მისი გაუთვალისწინებლობა შესაძლებელია სასამართლოში მომდევნო დავების გამოძწვევი გახდეს, რადგან უფლებადარღვეული პირი სწორედ სასამართლოს გზით ეცდება შელახული უფლება აღიდგინოს. უნდა აღინიშნოს, რომ გერმანიის სამოქალაქო კოდექსითა და სხვა შესაბამისი კანონმდებლობით, დამქირავებელიცა და მოიჯარეც დამქირავებლისა და მეიჯარის მხრიდან უფლებების შელახვისაგან გაცილებით მეტად არიან დაცულები. სამწუხაროდ, იმავეს თქმა ქართულ სამართალზე შეუძლებელია. დამქირავებელიცა და დამქირავებელიც ხელშეკრულების არ არსებობის გამო თავს ხშირად თვითნებობის უფლებას აძლევენ, რაც თვის მხრივ, ასევე, დიდი პრობლემაა. სავარაუდოდ, ქართულ სამართალშიც დადგება საჭიროება, სამართლებრივი ურთიერთობების მონაწილეების მეტად დაცვისა, რაც შესაბამისად, სააღსრულებო სამართალზეც აისახება.

შედარებით რთულია შემთხვევა, როდესაც მოვალე მესაკუთრედ არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. ასეთ შემთხვევაში აღსრულების ეროვნული ბიურო საჯარო რეესტრის მეშვეობით ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან უზრუნველყოფს კონკრეტულ უძრავ ქონებაზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციის მოძიებას. ამასთან, ინფორმაციას მოიძიებს მოვალის სახელზე რიცხული ქონების შესახებ. თუ მიღებული ცნობებით დადასტურდება, რომ მოვალის სახელზე გარკვეული

¹⁷ Kindl/Meller-Hannich/Wolf, *Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung*, 2. Auflage 2013, Rainer Sievers, §21, Rn.5-6.

უძრავი ქონება, ირიცხება აღსრულების ეროვნული ბიურო დაადებს მას ყადაღას და შესაბამისი წესებით მოხდება აღსრულება. რა თქმა უნდა, შესაძლებელია, მესამე პირს გარკვეული პრეტენზია ჰქონდეს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით და თუ ის დაამტკიცებს, რომ ყადაღადადებული ქონება მას შესაბამისი მტკიცებულებების საფუძველზე ეკუთვნის და სასამართლო მტკიცებულებებს სარწმუნოდ მიიჩნევს, ქონებას ყადაღას მოხსნის და ამ ქონების მიმართ იძულებით აღსრულების ღონისძიებებს გააუქმებს.¹⁸ თუ იძულებითი აუქციონი შედგა, მისი შემძენი ქონების მესაკუთრე ხდება. თუ ამის შემდეგ მესამე პირი მიიჩნევს, რომ მისი უფლებები შეილახა, მას უფლება აქვს პრეტენზია მოვალეს წაუყენოს.

ქართული კანონმდებლობა საშუალებას იძლევა ერთი და იგივე უძრავი ქონება რამდენიმე მოვალის სასარგებლოდ იყოს დაყადაღებული. უძრავ ქონებაზე იძულებითი აუქციონის საჯაროდ გამოცხადების შემდეგ წარმოებაში მიღებული სხვა აღსასრულებელი გადაწყვეტილებით გათვალისწინებული მოთხოვნა იმ შემთხვევაში დაკმაყოფილდება, თუ აუქციონის შედეგად შემოსული თანხა საფასურს, აღსრულების ხარჯს და იმ კრედიტორის მოთხოვნას აკარბებს, რომლის სასარგებლოდაც ტარდება იძულებითი აუქციონი. დარჩენილ თანხას ყადაღა ედება აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ სხვა კრედიტორის სასარგებლოდ. იმ შემთხვევაში თუ ქონებაზე ყადაღა მრავალჯერაა დადებული სხვადასხვა აღმასრულებლის მიერ, აუქციონს ის აღმასრულებელი ატარებს, რომელმაც ყადაღა მარეგისტრირებელ ორგანოში ყველაზე ადრე დაარეგისტრირა.

4. იძულებითი აუქციონის შეჩერება და შეწყვეტა აუქციონის დანიშნულების შემდგომ ქართული სამართლის მიხედვით

იძულებითი აუქციონის ჩატარების დროისა და თარიღის საჯაროდ გამოცხადების დღიდან სააღსრულებო წარმოების შეწყვეტა, შეჩერება, გადადება თუ ქონების ყადაღისაგან გათავისუფლება დაუშვებელია, თუმცა გამონაკლისი ამ წესიდანაც არსებობს. აღსრულების ეროვნული ბიუროს

¹⁸ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ და სხვა კატეგორიის საქმეთა პალატის 2007 წლის 25 დეკემბრის ბს-682-650(კ-07) განჩინება.

თავმჯდომარეს უფლება აქვს განსაკუთრებული შემთხვევების დროს გადაწყვეტილება მიიღოს და შეაჩეროს, გადადოს თუ გააუქმოს სააღსრულებო წარმოება. თუ რა იგულისხმება განსაკუთრებული შემთხვევის ქვეშ, ბუნებრივია, კანონი ამას არ განმარტავს და ყოველ კონკრეტული შემთხვევის ფარგლებში უნდა იქნას გაანალიზებული. საკანონდებლო დონეზე, ყოველი განსაკუთრებული შემთხვევის მოწესრიგება სწორი არც იქნებოდა, რადგან განვითარებად სამართლებრივ გარემოში შეუძლებელია ყოველი „განსაკუთრებული შემთხვევა“ წინასწარ გათვალს. სააღსრულებო წარმოების შეჩერება ასევე შესაძლებელია თუ სისხლის სამართლის საქმეზე პროკურორი დასაბუთებული წერილობითი განცხადებით მიმართავს აღსრულების ეროვნულ ბიუროს და სთხოვს შეწყვიტოს ან შეაჩეროს სააღსრულებო წარმოება.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით იძულებითი აუქციონის საჯაროდ გამოცხადებამდე მოვალეს ან მისი ინტერესებისათვის სხვა პირს შეუძლია კრედიტორის მოთხოვნის დასაფარად საჭირო თანხა და აღსრულების ხარჯები გადაიხადოს, რაც შესაბამისად იძულებითი აუქციონის ჩატარების აუცილებლობის ანუღიერებას გამოიწვევს. იძულებითი აუქციონის საჯაროდ გამოცხადების შემდეგ, მოვალის ან მესამე პირის მიერ გადახდილი თანხა აუქციონის გაუქმებას არ გამოიწვევს, აუქციონი ჩვეულებრივი წესით ჩატარდება და მისი დასრულების შემდგომ თანხა საერთო წესის მიხედვით გადანაწილდება. თუ მოვალის ან მესამე პირის მიერ გადახდილი თანხა ჯამში აღსრულების ხარჯებსა და კრედიტორის მოთხოვნის ხარჯებს აჭარბებს, სხვაობა აუქციონის დასრულების შემდგომ დაუბრუნდება მოვალეს. თუ მოვალის მიმართ მიმდინარეობს სხვა სააღსრულებო წარმოება, მაშინ აღნიშნული თანხა შენახული იქნება სააღსრულებო ბიუროს სადეპოზიტო ანგარიშზე.

ქართული სამართალი, მას შემდეგ რაც კრედიტორის განცხადების საფუძველზე სააღსრულებო წარმოება დაიწყება და დაინიშნება აუქციონი საკმაოდ მწირ შესაძლებლობებს აძლევს მოვალეს იძულებითი აუქციონს და შესაბამისად, ქონების დაკარგვას აარიდოს თავი. მთავარი აქცენტი კანონმდებელს იმაზე აქვს გაკეთებული, რომ კრედიტორი ნებისმიერ ფასად დაკმაყოფილდეს. ეს, რა თქმა უნდა, არის კიდევ აღსრულების იდეა, მაგრამ კანონი მოვალესაც უნდა უტოვებდეს შანსს „გამოასწოროს“ დაშვე-

ბული შეცდომა და თავიდან აიცილოს აუქციონი თუნდაც მისი დანიშვნის შემდგომ.

5. იძულებითი აუქციონის შეჩერება და შეწყვეტა აუქციონის დანიშვნის შემდგომ გერმანული სამართლის მიხედვით

გერმანული სამართალი ქონებაზე იძულებითი აუქციონის გამწესების შემდეგ არ გამორიცხავს მისი შეჩერებისა თუ შეწყვეტის შესაძლებლობას. „იძულებითი აუქციონისა და იძულებითი მართვის შესახებ“ კანონის 28-34 მუხლები აუქციონის დროებით შეწყვეტასა და გაუქმების შესახებ საკითხებს აწესრიგებს. აუქციონის დროებით შეწყვეტა და გაუქმება ერთმანეთისაგან თანამდევი შედეგების მიხედვით განსხვავდება.¹⁹ „იძულებითი აუქციონისა და იძულებითი მართვის შესახებ“ კანონის 28-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ სასამართლოსათვის გახდება ცნობილი საჯარო რეესტრიდან გამომდინარე უფლების შესახებ, რაც ხელს შეუშლის იძულებით აღსრულებას საერთოდ ან მის გაგრძელებას დროებით, სასამართლომ წარმოება ან მაშინვე უნდა გააუქმოს ან შეწყვიტოს დროებით იქამდე, სანამ კრედიტორი შეძლებს ხელის შემშლელი გარემოებების დამძლევი ფაქტები წარმოადგინოს. ამ მუხლის მიზანია, საჯარო რეესტრის შესაბამისი ჩანაწერი დაიცვას და ამავედროულად, ჩანაწერის მცდარობის ან სხვა პრობლემის არსებობის შემთხვევაში, პირს უფლება მისცეს საკუთარი უფლების ნამდვილობა დაამტკიცოს.²⁰ ასეთი ფაქტორი შესაძლებელია იყოს, მესამე პირის მიერ ქონებაზე ყადაღის დადებაზე უძრავი ქონების შეძენა, თუ მისი დაურეგისტრირებლობა საპატიო გარემოებების გამო შეყონდა ან ასევე საპატიო გარემოებების გამო არ გახდა მისი რეგისტრაცია სასამართლოსათვის ცნობილი.²¹ ქონებაზე ყადაღის დადების შემდგომ განხორციელებული გასხვისება ვერ გახდება იძულებითი აუქციონ-

¹⁹ Kindl/Meller-Hannich/Wolf, *Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung*, 2.Auflage, 2013, Noethen, §28, Rn.1.

²⁰ Das Restitutionsverfahren als ein die Zwangsversteigerungs hinderndes Recht?, Limmer Peter, *Zeitschrift für Vermögen- und Immobilienrecht*, Heft 10, 1994, S.518.

²¹ Kindl/Meller-Hannich/Wolf, *Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung*, 2.Auflage, 2013, Noethen, §28, Rn.6

ნის შეჩერების ან გაუქმების საფუძველი, რადგან ყადაღის დადება ძირითადად მოვალეს ავალდებულებს არ გაასხვისოს უძრავი ქონება, შესაბამისად, გასხვისების აქტივ დიდი ალბათობით ბათილი იქნება.²² თუ წარმოება დროებითაა შეჩერებული გარკვეული ვადით და ვადა უშედეგოდ გავიდა, წარმოება უქმდება. იგივე წესი გამოიყენება თუ სასამართლოსათვის ცნობილი გახდა ან განკარგავსთან დაკავშირებული რაიმე ხელისშემშლელი ფაქტორი (ნაკლი) ან აღსრულების ნაკლი. კრედიტორს გერმანულ სამართალში მოიხსენიებენ, როგორც „წარმოების ბატონს“ (ერ დეს Vერფაჰრენს)²³ და ამიტომ წარმოება შეწყვეტას ექვემდებარება თუ კრედიტორმა საკუთარი განცხადება უკან გაიხმო. გავრცელებული მოსაზრების მიხედვით, იმისდა მიუხედავად, რომ იძულებითი აღსრულების განაცხადის უკან გახმობის შესახებ განაცხადს კონსტიტუციური მოქმედება ახასიათებს, მისი სასამართლოს მიერ დადასტურებამდე შესაძლებელია ისიც უკან იქნას გახმობილი.²⁴ პრაქტიკაში დამკვიდრებული წესის თანახმად, განაცხადის უკან გახმობას არ სჭირდება სავალდებულო წერილობითი ფორმა, იგი ზეპირადაც შესაძლებელია იყოს სასამართლოსათვის გაცხადებული, თუმცა სასამართლოს ევალება დაადგინოს, ნამდვილად კრედიტორისაგან მომდინარეობს თუ არა ეს სურვილი და ზომ არ არის იგი გარეშე პირების მიერ ზეწოლის შედეგად განხორციელებული. ამასთან, გამოხმობისათვის განსაკუთრებული მიზეზების ქონა საჭირო არ არის.²⁵ კრედიტორს ასევე შეუძლია საკუთარი განაცხადის ნაწილობრივ გახმობაც. ეს გამოიხატება უძრავი ქონების ნაწილის აღსრულებაზე უარის თქმაში.²⁶ წარმოება დროებით ჩერდება, თუ შეჩერება კრედიტორის მიერ არის მოწონებული. ასევე შესაძლებელია წარმოების განმეორებით შეჩერებაც. თუ მოწონების საფუძველზე წარმოება უკვე ორჯერ იქნა შეჩერებული, მაშინ განაზღვრული შეჩერების მოწონება იძულებითი აუქციონის მოთხოვნის განცხადების გამოსმობად მიიჩნევა. თუ კრედიტორი თანახმაა, იძულებით

²² Kindl/Meller-Hannich/Wolf, Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung, 2. Auflage, 2013, Noethen, §28, Rn.6

²³ Steiner/Storz, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung §29, Rn.1.

²⁴ Böttcher, ZVG §29, Rn.7.

²⁵ Kindl/Meller-Hannich/Wolf, Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung, 2. Auflage, 2013, Noethen, §28, Rn.

²⁶ Steiner/Storz, §29, Rn.15 ff.

ბითი აუქციონის ჩატარების თარიღი გარკვეული მიზეზების გამო იქნას გაუქმებული, მისი თანხმობა აუქციონის შეჩერების მოწონებას უდრის.

სააღსრულებო წარმოების დროებითი შეჩერების მოთხოვნის უფლებას გერმანელი კანონმდებელი აძლევს არა მხოლოდ კრედიტორს, არამედ მოვალესაც. აღნიშნული დანაწესი გერმანულ სამართალში მოვალის სოციალური დაცვის ფუნქციას ასრულებს.²⁷ „იძულებითი აუქციონისა და იძულებითი მართვის შესახებ“ კანონის 30 „ა“ მუხლის თანახმად, წარმოება შესაძლებელია შეჩერდეს მოვალის განცხადების საფუძველზე მაქსიმუმ 6 თვის ვადით, თუ არსებობს გონივრული ვარაუდი იმასთან დაკავშირებით, რომ შეჩერება საბოლოოდ იძულებით აუქციონს თავიდან აგვაცილებს და მოვალის პიროვნული და ეკონომიკური ინტერესებისა და ვალის სახეობის მიხედვით სამართლიანობას შეესაბამება. ამასთანავე, მნიშვნელოვანია, რომ აღნიშნული მუხლის საშუალებით მოვალეს საშუალება ეძლევა დაიცვას გერმანიის ძირითადი კანონის მე-14 მუხლით²⁸ დაცული საკუთრება.²⁹ კანონის 30 „ა“ მუხლის პირველი ნაწილით მოვალისათვის მინიჭებული უფლების განხორციელება დაკავშირებულია სამ კუმულაციურ მოთხოვნასთან, უნდა არსებობდეს აუქციონის თავიდან აცილების პერსპექტივა, მოვალე უნდა იყოს დაცვის ღირსი და შეჩერება კრედიტორისათვის არ უნდა იყოს მნიშვნელოვნად მიუღებელი.³⁰ მოვალის მხრიდან სანაციის შესაძლებლობა უმნიშვნელოვანესი პირობაა მოვალის მხრიდან აღნიშნული პრივილეგიით სარგებლობისათვის. სასამართლოს მხრიდან საჭიროა მოვალის მდგომარეობის მთლიანობაში გადახედვა და მკაცრი მოთხოვნების საფუძველზე გაკეთებული პროგნოზების მიხედვით გადაწყვეტილების მიღება.³¹ როგორც ზემოთ არის აღნიშნული, სასამართლომ მოვალის პიროვნული და ეკონომიკური მდგომარეობა უნდა გაითვალისწინოს. პიროვნულ მდგომარეობაში, მოიაზრება, მისი უმუშევრობა, ავადმყოფობა თუ ოჯახური

²⁷ Kindl/Meller-Hannich/Wolf, *Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung*, 2.Auflage, 2013, Noethen, §30a, Rn.1.

²⁸ Beck'scher Online-Kommentar GG, Hrsg: Epping/Hillgruber, Axer, Rn.1.

²⁹ Kindl/Meller-Hannich/Wolf, *Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung*, 2.Auflage, 2013, Noethen, §30a, Rn.1.

³⁰ Kindl/Meller-Hannich/Wolf, *Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung*, 2.Auflage, 2013, Noethen, §30a, Rn.5.

³¹ Dassler/Schiffhauer/Hintzen, §30 a Rn. 6.

სირთულეები, ასევე, მისი პიროვნული საიმედოობა.³² რაც შეეხება ეკონომიკურ ურთიერთობებს, გასათვალისწინებელია მოვალე ცუდ მგომარეობაში ზოგადი სიტუაციის თუ პიროვნული დაუდევრობის გამო მოხვდა. ზოგად სიტუაციაში ეკონომიკური თუ საბანკო კრიზისები, პროცენტების მატება ბანკების მიერ, საექსპორტო ურთიერთობების გაუარესება და ა.შ მოიაზრება.³³ ასეთ შემთხვევებში უფრო მეტად, რა თქმა უნდა, დაცვის ღირსი მოვალე ხდება, ვიდრე პიროვნული დაუდევრობის გამო ვადა მოსული გადახდეინებების შემთხვევაში. სასამართლო უარს იტყვის მოვალის განცხადების დაკმაყოფილებაზე, თუ მოვალის ეკონომიკური ურთიერთობების გათვალისწინებით შეჩერება უარყოფითი შედეგების მომტანი იქნება კრედიტორისათვის, ასევე, მოვალისათვის და სავარაუდოა, რომ გადადების შემდგომ ჩატარებული იძულებითი აუქციონი გაცილებით ნაკლები მოგების მომტანი იქნება. სასამართლო ასევე უფლებამოსილია, იძულებითი აუქციონის დროებითი შეჩერება მოვალის ვალდებულებებიდან გამომდინარე, გარკვეულ პირობებს დაუქვემდებაროს. პირობების შეუსრულებლობის დროს კი, წარმოების დროებითი შეჩერების შესახებ განკარგულება ძალას დაკარგავს.

მოვალის უფლება, საკუთარი განაცხადის საფუძველზე მიაღწიოს აუქციონის დროებით გადადებას, კანონმდებლის მიერ განსაზღვრული დროითაა შემოფარგლული. ვადა წარმოადგენს 2 კვირას და ვადის ათვლა იმ დღიდან იწყება, როდესაც მოვალეს განჩინება ჩაბარდება, სადაც მითითებული იქნება მისი ამ უფლების არსებობის, ვადისა და ვადის უშედეგოდ გასვლის სამართლებრივი შედეგების შესახებ. აღნიშნული განჩინება შესაძლებელია მოვალეს იმ განჩინებასთან ერთად ჩაბარდეს, რომლის საფუძველზეც იძულებითი აღსრულება დაინიშნა. ვადის დანიშვნა აუცილებელია წარმოების განმახორციელებელი კრედიტორის დაცვის მიზნით.³⁴ თუ სააღსრულებო წარმოება მხოლოდ ერთი მოვალის მიმართ მიმდინარეობს, თავისთავად მხოლოდ მას ექნება უფლება წარმოების გადადება მოითხოვოს, ხოლო რამდენიმე მოვალის არსებობის შემთხვევაში, ყველა მოვალეს

³² Kindl/Meller-Hannich/Wolf, Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung, 2.Auflage, 2013, Noethen, §30a, Rn.10.

³³ იქვე, Rn.11.

³⁴ Kindl/Meller-Hannich/Wolf, Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung, 2.Auflage, 2013, Noethen, §30b, Rn. 1.

აქვს განაცხადის შეტანის უფლება წარმოების დროებით შეჩერების თაობაზე. ისევე როგორც კრედიტორის განაცხადის საფუძველზე წარმოების დროებით შეჩერებისას, არც მოვალის განაცხადს ესაჭიროება კანონმდებლობით დადგენილი სავალდებულო ფორმა. იგი შესაძლებელია ზეპირი ფორმით იყოს გაცხადებული. ასევე, სავალდებულო არაა განაცხადი დროის მითითებას შეიცავდეს, თუ რა ვადით სურს მოვალეს წარმოების დროებითი შეწყვეტა, რ თვის ვადით განაცხადის დაკმაყოფილების შემთხვევაში იგი ავტომატურად შეწყდება.³⁵ იმ შემთხვევაში თუ მოვალეს მითითებული აქვს რ თვეზე ნაკლები ვადა, სასამართლო იხელმძღვანელებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 308-ე მუხლით, რის მიხედვითაც, სასამართლოს არ შეუძლია პირს მიანიჭოს იმაზე მეტი, რასაც იგი ითხოვს და შესაბამისად, წარმოების შეჩერების ვადა განაცხადის დაკმაყოფილების შემთხვევაში მოთხოვნილი პერიოდით განისაზღვრება.³⁶

სასამართლომ მოვალის განცხადების დაკმაყოფილებამდე, თუ დაკმაყოფილებაზე უარის თქმამდე, ზეპირი მოსმენა უნდა დანიშნოს, სადაც წარმოდგენილნი უნდა იყვნენ, როგორც მოვალე, ასევე კრედიტორი, თუმცა ზეპირი მოსმენის დანიშნვის ვალდებულება არ არსებობს, ის მხოლოდ სასურველია განხორციელდეს მხარეების ინტერესების უკეთ გათვალისწინების მიზნით. მტკიცების ტვირთი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ნორმების მიხედვით ნაწილდება. გარკვეულ შემთხვევებში შესაძლებელია მოსამართლემ უარი თქვას ზეპირ მოსმენაზე. მოვალისა და კრედიტორის მოთხოვნები შესაბამისი მტკიცებულებებით დასაბუთებული უნდა იყოს. დასაშვებია მეორე მოსმენის დანიშვნაც თუ მოწინააღმდეგე წარმოადგენს მტკიცებულებას, რომლის შესწავლაც დროს საჭიროებს.³⁷ სასამართლოს გადაწყვეტილების წინააღმდეგ დასაშვებია დაუყოვნებლივ საჩივრის შეტანა. საჩივრის საფუძველზე მისაღები გადაწყვეტილების მიღებამდე მოსამართლე უფლებამოსილია მოუსმინოს მოწინააღმდეგე მხარეებს. თუ იძულებითი აუქციონის დროებითი შეჩერების შესახებ განჩინება არ იქნება დაკმაყოფილებული, აუქციონის თარიღი ცნობილი უნდა გახდეს განცხადებაზე უარის თქმის შესახებ განჩინების ძალაში შესვლის შემდგომ. მოვალის განცხადების საფუძველზე იძულებითი აუქციონის თარიღი განმეორებითაც

³⁵ Stöber, §30 b, Rn.3.2.

³⁶ იქვე, Rn. 3.2.

³⁷ Böttcher, §30 b, Rn.6.

შესაძლებელია გადატანილ იქნას და შესაბამისად გამოყენებულ იქნება ჩვეულებრივ ზემოთ მოყვანილი მოწესრიგება. განმეორებითი გადადების შესახებ მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდება მოვალის ეკონომიკური ურთიერთობების გათვალისწინებით, თუ იგი მნიშვნელოვნად გაუარესებულია და საგულისხმო არაა აუქციონის გადადებით აუქციონის თავიდან აცილება. პრაქტიკაში სასამართლოები იშვიათად ნიშნავენ ზეპირ მოსმენას, რაც დიდი რაოდენობით დაუსაბუთებელი განაცხადების შეტანითაა გამოწვეული.³⁸

აღსანიშნავია, რომ მისასაღმებელი იქნებოდა ქართული კანონმდებლობაში მსგავსი სახის ნორმების გათვალისწინება, რომლებიც მოვალეს საკუთარი ქონების იძულებითი აუქციონის მეშვეობით გასხვისებისაგან გადარჩენის საშუალებას მისცემდა. კანონის დღევანდელი რედაქცია კი, ფაქტობრივად, მხოლოდ ერთი მხარის ინტერესის დაცვას ემსახურება. კრედიტორი, როგორც დაზარალებული მხარე, არის უკეთესი დაცვის ღირსი, მაგრამ თუ მოვალის მდგომარეობა საშუალებას იძლევა თავიდან იქნას აცილებული აუქციონი, კანონი ამას უნდა მიესაღმებოდეს და არა, პირიქით. აღნიშნულის განსახორციელებლად საჭიროა ასევე ორგანო, რომელიც გერმანიის სასამართლოს მსგავსად გადაწყვეტს არის თუ არა განცხადება მოვალის მხრიდან აუქციონის გადადებასთან დაკავშირებით დასაკმაყოფილებელი. შესაბამისი ნების არსებობის პირობებში, შესაძლოა, ეს ფუნქცია აღსრულების ეროვნული ბიუროს სამსახურებმა ან სასამართლომ, მეტი დამოუკიდებლობის მიზნით შეითავსონ.

გერმანული კანონმდებლობა ასევე დატალღურად აწესრიგებს შემთხვევას, როდესაც მოვალის ქონებაზე გაკოტრების საქმეა გახსნილი. ასეთ შემთხვევაში გაკოტრების მმართველის განცხადების საფუძველზე შესაძლებელია იძულებითი აუქციონის დროებითი შეჩერება, თუ გაკოტრების შესახებ კანონის 29-ე მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, კიდევ არსებობს გაკოტრების წარმოების ფარგლებში გასაკეთებელი მოხსენება, რომ უძრავი ქონება გაკოტრების კანონის შესაბამისად საჭიროა წარმოების გასაგრძელებლად, ან საწარმოს გასაყიდად, მოსამზადებლად, ან ქონების ერთიანობის შესანარჩუნებლად, თუ დამტკიცებული გაკოტრების გეგმის შესრულებას საფრთხე შეექმნება მისი გასხვისებით, თუ გაკოტრების მასა

³⁸ Kindl/Meller-Hannich/Wolf, Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung, 2.Auflage, 2013, Noether, §30b, Rn.16.

მნიშვნელოვნად დაზარალებდა უძრავი ქონების აუქციონის მეშვეობით გასხვისების შემთხვევაში. ასეთ პირობებშიც კი უარყოფილი იქნება იძულებითი აუქციონის დროებითი გადადება, თუ კრედიტორის ინტერესების გათვალისწინებით, მისი ეკონომიკური მდგომარეობა დაზარალებდა. აუქციონებლად გათვალისწინებულ უნდა იყოს კრედიტორის ინტერესები, გადაწყვეტილება მიღებული უნდა იქნას მოვალისა და კრედიტორის ეკონომიკური ურთიერთობების აწონ-დაწონვის შედეგად. პრაქტიკიდან გამომდინარე, ხშირ შემთხვევაში გაკოტრების კრედიტორის ინტერესი გაცილებით დიდია ხოლმე, განსაკუთრებით მაშინ, თუ აღსრულება ბანკების ან სადაზღვევო კომპანიების მოთხოვნით ხორციელდება.³⁹ თუ ჯერ დაწყებული არ არის გაკოტრების წარმოება და დანიშნულია დროებითი მმართველი, აუქციონის დროებითი შეჩერება შესაძლებელია მმართველის განცხადების საფუძველზეც, თუ ის სარწმუნოს გახდის ფაქტს, რომ უძრავი ქონების გასხვისების შემდგომ მოვალის ქონება მნიშვნელოვან უარყოფით ცვლილებებს განიცდის. წარმოების დროებით შეჩერებაზე განაცხადის შეტანაზე უფლებამოსილი პირი გაკოტრების მმართველია, ხოლო გამონაკლის შემთხვევებში თავად მოვალე, თუ იგი დანიშნულია გაკოტრების მმართველად სასამართლოს მიერ სპეციალისტის მეთვალყურეობის ქვეშ.⁴⁰ ამგვარი განაცხადის წარდგენის დრო და ფორმა საკანონმდებლო დონეზე დაწესებული არ არის, მაგრამ სასურველია თუ გაკეთებულ იქნება აუქციონზე უძრავი ქონების გაყიდვამდე, რადგან შემდგომ ძველი სამართლებრივი მდგომარეობის აღდგენა გაცილებით რთული ხდება.⁴¹ თუ სააღსრულებო წარმოება უკვე დროებით შეწყვეტილია სხვა მიზეზის გამო, დამატებით განაცხადის წარდგენა გაკოტრების მმართველის ან მოვალის მიერ გაკოტრების საქმის წარმოების გამო აღსრულების შეჩერებისათვის საჭირო არ არის.⁴² წარმოების განახლების შემდგომ კი შესაძლებელია განაცხადის შეტანა გაკოტრების საქმის წარმოების ინტერესებიდან გამომდინარე.⁴³

ისევე როგორც ქართულ სამართალში, გერმანულ სამართალშიც დიდი როლი აქვს მხარეებისათვის შეტყობინებას და საჭირო დოკუმენტაციის

³⁹ OLG Braunschweig NJW 1968, s.164, Bottcher, §30 d, Rn. 9.

⁴⁰ Dassler/Schiffhauer/Hintzen, §30 d Rn. 29.

⁴¹ Stoeber, §30 d, Rn.2.7.

⁴² Böttcher, §30 d, Rn. 16.

⁴³ Stöber, §30 d, Rn. 9.1.

ჩაბარებას. განჩინება, რომლითაც გერმანული სასამართლოები აუქმებენ და დროებით წყვეტენ იძულებით აუქციონს, ძალაში შედის მხოლოდ და მხოლოდ მას შემდეგ, რაც იგი ჩაბარდება კრედიტორს, მოვალეს და თუ განჩინება მესამე პირის განცხადების საფუძველზეა მიღებული, მესამე პირს. ჩაბარება შეიძლება განხორციელდეს ასევე უფლებამოსილი პირისათვის. უფლებამოსილ პირში იგულისხმება პირი, რომელიც სააღსრულებო პროცესში მონაწილე პირის მიერ მინიჭებული აქვს წარმომადგენლობის უფლებამოსილება.⁴⁴ კანონის მიხედვით, სხვა მონაწილე პირებისათვის, როგორებიც არიან პირები, რომელთა უფლებები აუქციონის ჩატარების დროისათვის საჯარო რეესტრში შეტანილია და უზრუნველყოფილია აუქციონზე გასატანი ქონებით ან პირებისათვის, რომლებსაც სხვადასხვა საფუძვლებიდან გამოდინარე აქვთ ან შესაძლებელია ჰქონდეთ პრეტენზია ქონებასთან დაკავშირებით, ჩაბარება სავალდებულო არ არის,⁴⁵ თუმცა არაფორმალურ შეტყობინების განხორციელება ამგვარი პირებისათვის გამორიცხული არ არის.⁴⁶

აუქციონის დასრულების შემდგომ, თუ არსებობს აუქციონის გაუქმების ან წარმოების დროებითი გადადების ან თარიღის გაუქმების საფუძველი, გადაწყვეტილება ამის შესახებ შესაძლოა მიღებულ იქნას მხოლოდ აუქციონის გამარჯვებულად გამოცხადებაზე უარის თქმის გზით. თუ აუქციონის გაუქმების ან შეჩერების საფუძველი მხოლოდ ქონების გარკვეულ ნაწილზე ვრცელდება, აუქციონის დასრულების შესახებ მიღებული გადაწყვეტილება მთლიანად უნდა გაუქმდეს, რადგან მყიდველის მიერ შემოთავაზებული ფასი ვრცელდება მთლიან ქონებაზე, გარდა იმ შემთხვევისა როდესაც მყიდველი თანახმაა შემოთავაზებული თანხა მხოლოდ ქონების ნაწილში გადაიხადოს.⁴⁷

ზემოთ აღინიშნა, რომ იძულებითი აუქციონის დანიშვნა საჯარო რეესტრში უნდა იქნას შეტანილი. თუ იძულებითი აუქციონი გაუქმდა, აუცილებელია საჯარო რეესტრიდან ამოშლილ იქნას დანიშვნის შესახებ ჩანაწერი. ჩანაწერი უნდა გაუქმდეს თუ წარმოება ყველა კრედიტორისათვის გაუქმდა. თუ წარმოება მიმდინარეობს ერთი მოვალის რამდენიმე

⁴⁴ Stöber, §3 Rn. 3.3.

⁴⁵ Böttcher, §32 Rn. 3.

⁴⁶ Stöber, §32 Rn.2.

⁴⁷ Dassler/Schiffhauer/Hintzen, §33 Rn. 4.

უძრავ ქონებაზე ერთდორულად და წარმოება უქმდება მხოლოდ ნაწილის მიმართ, მაშინ საჯარო რეესტრიდან უნდა ამოიშალოს მხოლოდ შესაბამისი შეზღუდვა. საჯარო რეესტრი თავის საქმიანობას „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მიხედვით ახორციელებს. აღნიშნული კანონის 29-ე მუხლის მესამე პუნქტის მიხედვით, საჯარო რეესტრს აუქციონის გაუქმების შესახებ განჩინების მხოლოდ ფორმალური კუთხით და არა სამართლებრივი კუთხით შეფასება ევალება.⁴⁸ თუ საჯარო რეესტრი უარს ამბობს ჩანაწერის შესწორებაზე, მათ გადაწყვეტილებაზე საჩივარი სამხარეო (მიწის) სასამართლოში შეიტანება.⁴⁹

6. იძულებითი აუქციონის ჩატარების წესი ქართული კანონმდებლობის მიხედვით

6.1. ზოგადი ინფორმაცია აუქციონის შესახებ

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 71-ე მუხლის მიხედვით, იძულებითი აუქციონის ჩატარების წესს ბრძანების სახით გამოსცემს საქართველოს იუსტიციის მინისტრი. აღნიშნული წესი ისევე, როგორც „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონი, საკმაოდ ხშირად განიცდის ცვლილებებს, რადგან სამართლის დახვეწის პროცესი რთულია და ხშირი ცვლილებები გარდაუვალია.

„იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმებისა და წესის“ დღეს მოქმედი რედაქცია საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის ბრძანებითაა დამტკიცებული.

მნიშვნელოვანია სიახლე, რომლის მიხედვითაც იძულებითი აუქციონი ტარდება მხოლოდ და მხოლოდ ელექტრონული (ინტერნეტაუქციონის) გზით. ეს არის სწრაფი და ეფექტური საშუალება აუქციონის ჩატარებისა. ამასთანავე, ხდება როგორც ადამიანური, ასევე მატერიალური რესურსის დაზოგვა. აუქციონზე გასატან ქონებას განსაზღვრავს აღსრულების ეროვნული ბიურო და საჭიროების შემთხვევაში მას ლოტებად ყოფს. ქონების ლოტებად დაყოფის შემთხვევაში, გამარჯვებული თითოეული ლოტის მიხედვით ცალ-ცალკე გამოვლინდება.

⁴⁸ Steiner/Storz §34 Rn.11.

⁴⁹ Kinl/Meller-Kannich/Wolf, Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung, 2.Auflage, 2013, Noethen, §34, Rn. 5.

აუქციონის ჩატარების შესახებ აღსრულების ეროვნული ბიურო განცხადებას ელექტრონული გზით აქვეყნებს. განცხადება „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმებისა და წესის“ მიხედვით უნდა შეიცავდეს შემდეგ მონაცემებს: ა) აუქციონის დაწყებისა და დასრულების დროს. აუქციონის ხანგრძლივობა არ უნდა იყოს 7 დღეზე ნაკლები და ათ დღეზე მეტი. აუქციონის ხანგრძლივობის გაზრდა შესაძლებელია აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარის გადაწყვეტილების საფუძველზე გონივრული ვადით;

ბ) ქონების საწყის ფასს, რომელიც უნდა იყოს ქონების შეფასების აქტში მითითებული საბაზრო ღირებულების 50 %;

გ) გასაყიდი ქონების მოკლე დახასიათებას და დასახელებას, მის მდებარეობას, გარდამავალ უფლებათა ღირებულებას ასეთის არსებობის შემთხვევაში;

დ) საგარანტიო თანხის ოდენობას;

ე) ფასის მატების ბიჯის ოდენობას;

ვ) აუქციონის ჩატარების პროცედურებს;

ზ) ავტორიზებული პირის არსებობის შემთხვევაში, მისი მეშვეობით მონაწილე ქონების გაყიდვის პირობებს;

აღნიშნული განცხადება ქვეყნდება შემდეგ ელექტრონულ მისამართებზე, www.eauction.ge ან/და www.nbe.gov.ge. „სააღსულებო წარმოების შესახებ“ კანონი და იუსტიციის მინისტრის მიერ დამტკიცებული იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმები და წესი არ ითვალისწინებს მხარეებისათვის (გარდა შესაბამისი საგადასახადო ორგანოსი) აუქციონის ჩატარების შესახებ განცხადების პერსონალურად გაცნობის სავალდებულობას. ამასთან, აუქციონის პირველად ჩატარებისას ინფორმაცია პერსონალურად ეცნობებათ გარდამავალი უფლებებისა და აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის მოთხოვნის შემდეგ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული სანივთო უფლებების მფლობელ პირებს. აუქციონის განმეორებით ჩატარების შემთხვევაში, პერსონალური შეტყობინების ვალდებულება აღსრულების განმახორციელებელ ორგანოს არ გააჩნია.

როგორც იძულებითი აუქციონის ელექტრონულად განხორციელების წესიდან ჩანს, საქართველომ აუქციონის ჩატარების ტრადიციული ფორმა უარყო, რომელიც შეთავაზებების გაკეთებას საჯაროდ მსურველების დასწრების პირობებში გულისხმობდა. როგორც ზემოთ არის აღნიშნული,

ელექტრონული აუქციონი, უპირველესად, რესურსებს ზოგავს. გარდა ამისა, ტრადიციული აუქციონისაგან განსხვავებით იგი გრძელდება რამდენიმე დღე და შესაბამისად, დაინტერესებულ პირებს შესაძლებლობა აქვთ გააზრებული გადაწყვეტილება მიიღონ სურთ თუ არა რეალურად ქონების შეძენა. ეს ასევე ამარტივებს დასწრებასთან დაკავშირებულ პრობლემებს. ამდენად, კანონმდებლის მხრიდან ნამდვილად კარგი გადაწყვეტილება იყო აუქციონის ელექტრონულ წესზე გადაყვანა. სისტემის გამართულად მუშაობა აჩვენებს, რომ მისი დანერგვით ქვეყანაში იძულებითი აუქციონის განხორციელებასთან დაკავშირებით პრობლემა არ შექმნილა.

1.1. ინტერნეტაუქციონში მონაწილეობის პირობები

იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის ბრძანებით დამტკიცებული „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმები და წესი“ ითვალისწინებს ასევე იმ სავალდებულო პირობებს, რაც საჭიროა იძულებით აუქციონში მონაწილეობის მისაღებად. ინტერნეტაუქციონში მონაწილეობის მსურველმა უნდა გაიაროს რეგისტრაცია შესაბამის ვებ-გვერდზე (გარდა ავტორიზებული პირის მეშვეობით ინტერნეტაუქციონში მონაწილეობის მიღებისა) და უნდა გაეცნოს და დაეთანხმოს ინტერნეტაუქციონის წესებს. აღნიშნულს პირი რეგისტრაციის დილაკზე ხელის დაჭერით ადასტურებს. ვებ-გვერდზე რეგისტრაცია შეუძლია ნებისმიერ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს.

აუქციონის გამოცხადებიდან მის დასრულებამდე, მონაწილემ უნდა გადაიხადოს საგარანტიო თანხა. მას შეუძლია ეს გააკეთოს საბანკო პლასტიკური ბარათის ან ვებ-გვერდ www.eauction.ge-ის ერთიანი ანგარიშსწორების სისტემის საშუალებით. საგარანტიო თანხის გადახდა სავალდებულოა და ქონების შეძენის შემთხვევაში, მომხმარებლის მიერ გადახდილი საგარანტიო თანხა საბოლოო ანგარიშსწორების თანხაში ჩაეთვლება. მომხმარებლის მიერ თანხის დადება განიხილება, როგორც მისი თანხმობა აღნიშნული ლოტის მოცემულ ფასად შეძენის თაობაზე.

ინტერნეტაუქციონში მონაწილეობა შესაძლებელია ავტორიზებული პირის მეშვეობით. ავტორიზებულ პირად ითლება პირი, რომელმაც რეგისტრაცია გაიარა დადგენილი წესების მიხედვით და უზრუნველყოფს სხვა ფიზიკური და იურიდიული პირების ინტერნეტაუქციონში მონაწილეობას,

რაც აუქციონის მიმდინარეობისას მონაწილე პირის შემოთავაზებული ფასის ავტორიზებული პირის მიერ შესაბამის კებ-გვერდზე დაფიქსირებაში გამოიხატება. ავტორიზებულ პირს უფლება აქვს, მოსთხოვოს აუქციონში მონაწილეებს, რომლებთანაც დადებული აქვს ხელშეკრულება, ბრძანებით დადგენილი წესები შეასრულონ. თავის მხრივ, აღსრულების ეროვნულ ბიუროს უფლება აქვს ხელშეკრულება ავტორიზებულ პირთან დადოს, რომელიც ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფუნქციების უზრუნველსაყოფად შესაბამის ანაზღაურებას სხვა ფიზიკური თუ იურიდიული პირისგან იღებს. ავტორიზებული პირი არის საშუალება და გამოსავალი იმ პირებისათვის, ვინც უშუალოდ ვერ ახერხებენ მონაწილეობის მიღებას აუქციონში.

ინტერნეტაუქციონის დროს ფასის მატება სავაჭრო ბიჯით ხდება, რაც ქონების საბაზრო ღირებულების 1%-ს შეადგენს და ონლაინ რეჟიმში ჩანს. თუ ქონების საბაზრო ღირებულება შეადგენს 5000 ლარზე ნაკლებს და შესაბამისად, მხოლოდ ერთი აუქციონი ტარდება ან „გადახდის უუნარობის საქმის წარმოების შესახებ“ საქართველოს კანონის 38-ე მუხლის 11¹ პუნქტით განსაზღვრულ მესამე აუქციონზე ფასის მატების ბიჯი შეადგენს ქონების საბაზრო ღირებულების 5%-ს.

ინტერნეტაუქციონში გამარჯვებულად ითვლება პირი, რომელმაც აუქციონის დასრულებამდე ყველაზე მაღალი შემოთავაზება გააკეთა. გამარჯვებულმა თანხა უნდა გადაიხადოს აუქციონის დასრულებიდან 10 კალენდარული დღის განმავლობაში. თუ აუქციონში გამარჯვებულის მიერ გადახდილი საგარანტიო თანხა ქონების შესყიდვის ფასზე მაღალია ან მისი ტოლია, შესყიდვის ფასის გადახდა მოხდება საგარანტიო თანხიდან, ხოლო ნამეტი თანხა აუქციონში გამარჯვებულ პირს დაუბრუნდება.

6.3. მხარეთა უფლებამოსილებები აუქციონისას

იძულებით აუქციონს ელექტრონული სისტემის მეშვეობით, როგორც ზემოთ არის აღნიშნული, აღსრულების ეროვნული ბიურო ატარებს. შესაბამისად, აღსრულების ეროვნული ბიურო აუქციონის ერთ-ერთ მხარეს წარმოადგენს. უფლებები და მოვალეობები გააჩნია, როგორც მომხმარებელს, ასევე აღსრულების ეროვნულ ბიუროს.

აღსრულების ეროვნული ბიურო ვალდებულია განათავსოს შესაბამის ვებ-გვერდზე ნებისმიერი ცვლილება აუქციონის ჩატარების პროცედურებთან დაკავშირებით, შეწყვიტოს ნებისმიერი მომსახურება ტექნიკური პრობლემის, შეცდომის, უზუსტობის, მომხმარებლის მხრიდან უკანონო ქმედების განხორციელების ან სხვა მიზეზების გამო, რომლებმაც შეიძლება ზიანი მიაყენოს ვებ-გვერდს ან აღსრულების ეროვნულ ბიუროს, შეაჩეროს ან შეწყვიტოს მომხმარებლის რეგისტრაცია ან შესვლა ვებ-გვერდზე, თუ მიიჩნევს, რომ მომხმარებელი ბრძანების მოთხოვნათა დარღვევით მოქმედებს. ამასთან, გააკონტროლოს ყველა ქმედება მომხმარებლის მხრიდან და რაიმე დარღვევის აღმოჩენის შემთხვევაში, შესაბამისი ზომები მიიღოს. თანამედროვეობაში საკმაოდ ხშირია კიბერ დანაშაულები, ამიტომ არაკეთილსინდისიერი მომხმარებლის მხრიდან შესაძლებელია ადგილი აუქციონზე გაელენის დაუშვებელი გზებით გაელენის მოხდენის მცდელობას ჰქონდეს. სწორედ ამიტომ, აღსრულების ეროვნული ბიუროს ვალდებულია არ მოხდეს კეთილსინდისიერი მომხმარებლების დაზარალება.

მომხმარებელი უფლებამოსილია არჩევანი გააკეთოს და ქონება შეიძინოს, ასევე, ნებისმიერ დროს თავისი პირადი მომაცემები განაახლოს. მომხმარებელი ვალდებულია დაიცვას აუქციონის ჩატარების დადგენილი პროცედურები და დადგენილ ვადაში ანაზღაუროს ქონების ღირებულება და უზრუნველყოს შეძენილი ქონების მიღება. მომხმარებელს ეკრძალება ფასის ხელოვნურად გაზრდის მიზნით ვაჭრობაში მონაწილეობა მიიღოს.

6.4. გადახდევინებული თანხის განაწილება კრედიტორთა შორის

იძულებითი აუქციონის შედეგად მიღებული თანხის განაწილება „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი ნორმების მიხედვით ხდება. მიღებული თანხით ჯერ საფასური და აღსრულების ხარჯი იფარება, ხოლო დანარჩენი თანხა იმ კრედიტორების მოთხოვნათა დაკმაყოფილებას ხმარდება, რომელთა სასარგებლოდაც აღსრულება განხორციელდა. თუ ამ მოთხოვნების დაკმაყოფილების შემდეგ დარჩა თანხა, იგი მოვალეს უბრუნდება ან სხვა კრედიტორის სასარგებლოდ ედება ყადაღა. აღსრულების შედეგად მიღებული თანხა, ჯერ აღსრულების ეროვნული ბიუროს სადებოზიტო ანგარიშზე თავად ბიუროს მიერ შეიტანება და შემდგომ მისი გაცემა დადგენილი წესით ხდება.

ყოველი მომდევნო რიგის მოთხოვნები წინა რიგის მოთხოვნათა სრულად დაკმაყოფილების შემდგომ დაკმაყოფილდება. თუ არსებობს ერთი რიგის რამდენიმე მოთხოვნა და მათ სრულად დასაფარად თანხა საკმარისი არ არის, მოთხოვნები თითოეული კრედიტორისათვის მისაკუთვნებელი თანხის პროპორციულად დაკმაყოფილდება. რამდენიმე კრედიტორის არსებობის შემთხვევაში, თუ თანხა საკმარისი არაა ყველა მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, აღსრულების ეროვნული ბიურო კრედიტორთა შორის თანხის განაწილების გაანგარიშებას ადგენს და კრედიტორებისათვის თანხის გადაცემას მის შესაბამისად ახდენს. თუ კრედიტორი ან კრედიტორები დადგენილ გაანგარიშებას არ ეთანხმებიან, აღსრულების ეროვნული ბიურო გაანგარიშებას სასამართლოს სამი დასამტკიცებლად დღის ვადაში წარუდგენს. აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ შედგენილი გაანგარიშების დამტკიცების ან შეცვლის შესახებ სასამართლოს განჩინებაზე დაიშვება კერძო საჩივრის შეტანა.

6.5. უფლების მიღება შეძენილ ქონებაზე

კანონმდებელი იმ მაქსიმალურ ვადას ადგენს, რა ვადაშიც შემძენმა აუქციონზე შეძენილი ქონების საფასური უნდა გადაიხადოს, ეს ვადა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის 75-ე მუხლის პირველი პუნქტისა და „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმებისა და წესის“ მიხედვით, 10 კალენდარულ დღეს წარმოადგენს. მხოლოდ ქონების ფასის სრული გადახდის შემდგომ გამოსცემს განკარგულებას ქონებაზე საკუთრების უფლების შეძენის შესახებ. აღნიშნული განკარგულების საფუძველზე შეძენს უფლება აქვს საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების მესაკუთრედ დარეგისტრირდეს. თუ იძულებით აუქციონში გამარჯვებულმა პირმა ქონების ღირებულება 10 კალენდარულ დღეში არ დაფარა, იგი საგარანტიოდ გადახდილ თანხას კარგავს.

იმ შემთხვევაში, თუ იძულებით აღსრულებას კრედიტორი ახორციელებს, რომლის მოთხოვნაც უზრუნველყოფილი არ იყო, ქონების ახალი მესაკუთრის მიუხედავად ქონებაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლებები უცვლელი რჩება, ანუ ახალი მესაკუთრე ძველი ვალდებულებების, ამ ქონებასთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობების მონაწილე ხდება და ძველი მესაკუთრის ადგილს იკავებს. იმ მომენტიდან,

როდესაც ახალ მესაკუთრეზე საკუთრების უფლება გადადის, ძველი მესაკუთრე ქონებაზე ყოველგვარ უფლებას კარგავს. თუ იძულებითი აუქციონი იპოთეკარის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად ტარდება, საკუთრების უფლების გადასვლა ქონებას იმ სანივთო უფლებებისაგან ათავისუფლებს, რომლებიც ქონებაზე რეგისტრირებულია იძულებით აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის შემდეგ.

თუ უძრავ ქონებაზე იძულებით აღსრულებას ახორციელებს კრედიტორი, რომლის მოთხოვნაც უზრუნველყოფილი არ იყო, ქონებაზე საკუთრების უფლების გადასვლის მიუხედავად, საჯარო რეესტრში ქონებაზე რეგისტრირებული უფლებები უცვლელი დარჩება. თუ იძულებით აღსრულებას იპოთეკარი ახორციელებს, საკუთრების უფლების გადასვლის შემდგომ ყველა სანივთო უფლება გაუქმდება, რომელიც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ იქნა ქონებაზე იძულებითი აღსრულების განმახორციელებელი იპოთეკარის შემდგომ. იმ შემთხვევაში თუ იძულებით აღსრულებას იპოთეკარები ახორციელებენ, რომლებიც საქართველოში რეგისტრირებული კომერციულ ბანკები არიან, მიკროსაფინანსო ან სადაზღვევო ორგანიზაციები, საერთაშორისო ან საქართველოს მთავრობის მიერ განვითარებული ქვეყნების ნუსხაში შეტანილი ქვეყნების საფინანსო ინსტიტუტები, საკუთრების გადასვლის შემდგომ ქონებაზე ამგვარი კრედიტორის შემდეგ რეგისტრირებული საგადასახადო გირავნობისა თუ იპოთეკის უფლებაც უქმდება. ადრე რეგისტრირებული უფლებები კი უცვლელი დარჩება.

6.6. განმეორებითი აუქციონის დანიშნის შემთხვევები

კანონი ითვალისწინებს შემთხვევას, როდესაც პირველი აუქციონი არ შედგება და განმეორებითი აუქციონი იმართება. განმეორებითი აუქციონი პირველი აუქციონის დასრულებისთანავე ცხადდება იმავე ფორმით, რა ფორმითაც პირველი აუქციონის გამოცხადება მოხდა. განმეორებით აუქციონზე ქონების საწყისი ფასი ნულ ლარს წარმოადგენს. თუ განმეორებითი აუქციონიც სხვადასხვა მიზეზის გამო არ შედგა, ანუ ქონება არ გაიყიდა, ქონება ყადაღისაგან გათავისუფლდება, რომელიც იძულებითი აუქციონის განმახორციელებელი კრედიტორის სასარგებლოდაა დადებული. ამ ქონებაზე კრედიტორის სასარგებლოდ სააღსრულებო წარმოება აღარ

განხორციელება, ე.ი კრედიტორი იძულებული ხდება მოვალის მოძიება სხვა ქონებისა და საკუთარი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად თავიდან დაიწყოს. ყადაღისაგან განთავისუფლებული ქონება სანიმით უფლებებისაგან თავისუფალ მდგომარეობაში უბრუნდება მოვალეს. ქონების დაბრუნება იმ შემთხვევაში არ ხდება, თუ ქონება სხვა კრედიტორის სასარგებლოდაც იყო დაყადაღებული, ასეთ პირობებში გაგრძელება სააღსრულებო წარმოება სხვა კრედიტორის სასარგებლოდ. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, არც ისე გამართლებულად უნდა ჩაითვალოს განმეორებითი აუქციონის დროს ქონების საწყის ფასად 0 ლარის დაწესება. ეს, ფაქტობრივად, ძალიან ამცირებს კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების შანსს, რადგან ჯერ იფარება სხვა ხარჯები და შემდგომ კმაყოფილება კრედიტორის ინტერესები. ვაჭრობის 0 ლარიდან დაწყება კი შესაძლებელია ხშირ შემთხვევაში იყოს იმის წინაპირობა, რომ ღირებულება დიდად არ გაიზარდოს და ქონება მინიმალურ ფასად გაიყიდოს. რაც შესაბამისად, ან საერთოდ გამორიცხავს კრედიტორის დაკმაყოფილებას, ან უზრუნველყოფს დაკმაყოფილებას მხოლოდ რაღაც ნაწილში. ეს დანაწესი წინააღმდეგობაშია კანონმდებლის ჩანაფიქრთან, რაც თან გასდევს მთელს კანონს, ნებისმიერ ფასად დაკმაყოფილდეს კრედიტორი. ამ ნორმიდან კი იკვეთება, რომ მთავარი სააღსრულებო ხარჯების დაფარვაა.

პირველი აუქციონის ჩავარდნის შემდეგ, განმეორებითი აუქციონი მხოლოდ იმ შემთხვევაში ტარდება, თუ ქონების ღირებულება 5 000 ლარს აღემატება. ქონების საწყისი ფასი ღვინდება საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით. თუ ქონების ფასი არ აღემატება 5 000 ლარს გამეორებითი აუქციონი აღარ ტარდება და ქონება ყადაღისაგან გათავისუფლებულ მდგომარეობაში უბრუნდება მოვალეს.

6.7. აუქციონის შედეგების გაუქმება

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილია ვადა, თუ როდის უნდა გადაიხადოს ახალმა შემძენმა ქონების საფასური. ეს ვადა 10 კალენდარულ დღეს წარმოადგენს. თუ თანხის სრულად გადახდა არ მოხდა ამ ვადაში, შემძენი კარგავს აუქციონის ჩატარების დღეს გარანტიის სახით წარდგენილ თანხას. თანხა გადადის აღსრულების ეროვნული ბიუროს საკუთრებაში. აღსრულების ეროვნული ბიურო თანხის

გადაუხდელობის შემთხვევაში, აუქციონის გაუქმების შესახებ გამოსცემს განკარგულებას. განკარგულების გამოცემის შემდეგ სამი დღის განმავლობაში ეროვნული ბიურო ხელახალ აუქციონს აცხადებს. ამ ხერხით გამოცხადებული აუქციონი განმეორებით აუქციონად არ ითვლება და იგი იმ წესებით მიმდინარეობს, რასაც საქართველოს იუსტიციის მინისტრის მიერ დამტკიცებული „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმები და წესი“ განსაზღვრავს.

საინტერესოა სასამართლოს მიდგომა აუქციონის შედეგების გაუქმებასთან დაკავშირებით. რადგან იძულებითი აუქციონის ჩატარების წესი საშუალებას არ იძლევა, კანონის დარღვევით იყოს წარმოებული, მისი ელექტრონული ხასიათიდან გამომდინარე, სასამართლოში დავა ძირითადად იმ ხელშეკრულებების გაუქმების მოთხოვნით მიმდინარეობს, რის საფუძველზეც იპოთეკით იქნა დატვირთული ქონება და რასაც შემდგომ იძულებითი აუქციონი მოჰყვა.⁵⁰ უნდა აღინიშნოს, რომ უზენაესი სასამართლოს მხრიდან არ არსებობს ერთმნიშვნელოვანი პრაქტიკა იძულებითი აუქციონის გაუქმებასთან დაკავშირებით. ალბათ, ეს ნაწილობრივ გამოწვეულია კანონმდებლობის ხშირი ცვალებადობითაც. იძულებითი აუქციონის გაუქმების მოთხოვნით შეტანილი სარჩელების უმრავლესობა დაუშვებლად არის ხოლმე მიჩნეული. მოქალაქეები ასევე ხშირად ითხოვენ იძულებითი აუქციონის შედეგების გაუქმებას იმ მოტივით, რომ აღმასრულებელმა სასამართლოს განკარგულების ან საერთოდ საკუთარი თვითნებობის პირობებზე (თაღლითობა, პირადი გამორჩენა) ჩაატარა აუქციონი⁵¹. აღმასრულებლების მხრიდან აუქციონის კანონის დარღვევა, ფაქტობრივად, გამორიცხა აუქციონის ელექტრონულმა სისტემამ. შესაბამისად, 2009 წლის შემდგომ ჩატარებული აუქციონების გაუქმების მოთხოვნა შესაძლებელია სასამართლო დარღვევების ან თავად ხელშეკრულებების ბათილობის გამო. საკმაოდ პრობლემური იყო სასამართლო განკარგულების ჩაბარება მხარეებისათვის, მაგრამ ელექტრონული სისტემის დანერგვის შემდგომ ეს პრობლემაც გადაწყდა, ჩაბარება აღარ ხდება, არამედ ყველა დაინტერესებული

⁵⁰ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 21 ივლისის ბს-1013-1006 (კს-11) განჩინება.

⁵¹ იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 27 ივლისის ბს-1472-1406 (3კ-09) განჩინება.

პირი ინფორმაციას აუქციონის შესახებ სპეციალური ვებ-გვერდის მეშვეობით იღებს.

მიუხედავად ზემოაღნიშნულისა, ძალიან მწირია ის მოწესრიგება, რასაც ქართული კანონმდებლობა აუქციონის შედეგების გაუქმების კუთხით გეთავაზობს, თუმცა საგულისხმოა ერთი ფაქტორი. გერმანული კანონმდებლობის შესწავლამ ცხადყო, რომ აუქციონის გაუქმების საფუძვლებიდან უმრავლესობა გარკვეული პროცედურების დარღვევის გამოძახილია. ელექტრონული აუქციონი კი, ფაქტობრივად, ერთგვარი პრევენციაა პროცედურული დარღვევებისა. მიუხედავად ამისა, კარგი იქნებოდა გეთავალისწინებული ყოფილიყო აუქციონის გაუქმების ისეთი საფუძვლები, რომლებიც პირდაპირ კავშირშია მოვალის, კრედიტორისა თუ მესამე პირების უფლებების დარღვევასთან.

დასკვნა

ნაშრომში განხილულია უძრავ ქონებაზე აღსრულების ერთ-ერთი სახე, იძულებითი აუქციონი. საკითხის უკეთ შესასწავლად და პარალელების გასავლელად მიზანშეწონილი იყო ერთ-ერთი განვითარებული და დიდი სამართლებრივი კულტურის მატარებელი ქვეყნის, გერმანიის მაგალითი. წინამდებარე თემაში დახასიათებულია იძულებითი აუქციონის მიმდინარეობა, პროცედურა და სხვა წვრილმანები, რაც მეტად მნიშვნელოვანია სააღსრულებო წარმოების ხარვეზის გარეშე ჩასატარებლად.

გერმანული კანონმდებლობა იძულებითი აუქციონის ყველა საკითხს სპეციალური კანონის მეშვეობით დეტალურად აწესრიგებს, ხოლო ქართველი კანონმდებელი ცალკე არ გამოყოფს კანონის სახით იძულებით აუქციონს, მაგრამ არსებობს იუსტიციის მინისტრის მიერ დამტკიცებული წესი აუქციონის ჩატარების ფორმებისა და წესის შესახებ.

ერთ-ერთი უმთავრესი განმასხვავებელი ნიშანი ქართულ და გერმანულ კანონმდებლობას შორის არის ის, რომ საქართველოში აუქციონი ელექტრონული წესით ტარდება. ეს იწვევს არა მარტო მატერიალური რესურსის დაზოგვას, არამედ ასევე იკლებს საჩივრებიც მომხმარებლების მიერ. სისტემა იმართება ელექტრონულად და ყველა დაინტერესებული პირი ერთიანი დადგენილი პროცედურებით სარგებლობს. ამიტომ საქართველოში არ წარმოიშობა ისეთი სირთულეები, როგორიცაა სათანადო ტევადობის

დარბაზის შერჩევა, წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების შემოწმება ყოველი აუქციონის დაწყებისას, ოქმის წარმოება და მასში ყოველი დეტალის აღწერა და ა.შ. ეს კი მნიშვნელოვნად ამცირებს პირის ინტერესების შელახვას და შესაბამისად, აუქციონისადმი პრეტენზიების არსებობას.

აღსანიშნავია, რომ მხოლოდ აუქციონის ელექტრონულად ჩატარება არ ნიშნავს სისტემის უხარვეზობას. საქართველოში მოვალის ინტერესი თითქმის არაა დაცული. იგი ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის ქონების რეალიზაციით უპირობოდ ისჯება. მართალია, იძულებითი აუქციონის იდეა სწორედ ესაა, მაგრამ რადგან სახელმწიფო თანაბრად უნდა ზრუნავდეს ყველა მოქალაქისათვის, კარგი იქნებოდა მოვალის ინტერესის დამცავი მეტი ნორმის არსებობა. მაგალითისათვის მოვიყვანოთ იმას, რომ აუქციონის თარიღის დანიშვნის შემდგომ მოვალე მოკლებულია შესაძლებლობას, თუნდაც ვალდებულების შესრულების პირობებში იძულებითი აუქციონი შეაჩეროს. კრედიტორის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, მოვალეს უფლება უნდა ჰქონდეს, თუნდაც აუქციონის ჩატარების წინა დღით გადაარჩინოს საკუთარი ქონება. ამ მხრივ, გერმანული კანონმდებლობა ნამდვილად მისაბამია. იგი მოვალეს და ასევე მესამე პირებს საშუალებას აძლევს აუქციონის გადადებას გარკვეულ შემთხვევებში და სათანადო პირობების არსებობისას მის გაუქმებასაც მიაღწიონ. კანონმდებლობის ანალიზიდან გამომდინარე, გერმანელი კანონმდებელი მაქსიმალურად ცდილობს თავი აარიდოს ისეთ ზომას, როგორიცაა იძულებითი აუქციონი და მოვალეს რამდენიმე შანსს აძლევს. სამწუხაროდ, იმავეს თქმა საქართველოზე შეუძლებელია.

საგულისხმოა, ასევე, დამქირავებლისა და მოიჯარის დაცვის მაღალი გარანტიები დაქირავებული თუ იჯარით აღებული ქონების იძულებითი აუქციონის წესით რეალიზაციისას. ისინი, ფაქტობრივად, ყველა უფლებას ინარჩუნებენ და ახალი შემძენი ძველი მეპატრონის ადგილს იკავებს. ხელშეკრულების მოშლა მხოლოდ იმის გამო, რომ ქონებას ახალი მეპატრონე ჰყავს, დაუშვებელია. სასურველია, თუ ქართული კანონმდებლობაც გაიზიარებს გერმანულ გამოცდილებას და მეტად დაიცავს დამქირავებლებისა და მოიჯარეების უფლებებს.

ბუნდოვანია საკითხი იმასთან დაკავშირებით, თუ აუქციონის ჩატარებიდან რამდენ ხანში უნდა გაათავისუფლოს ძველმა მეპატრონემ ქონება და გადასცეს ახალ მეპატრონეს. ამ საკითხს ღიად ტოვებს გერმანული კა-

ნონმდებლობაც და სასამართლოს უფლებამოსილებას აძლევს, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში კონკრეტული ვადა დაადგინოს. აღნიშნული გარკვეული თვალსაზრისით, საქართველოში აღსრულების ეროვნულ ბიუროსა და გერმანიაში სასამართლოს თვითნებობის უფლებას აძლევს. კანონმდებელი უნდა აწესებდეს მინიმალურ და მაქსიმალურ ვადას, რადგან ყველა შემთხვევაზე ერთი ვადის დაწესება გამართლებულად მართლაც არ უნდა ჩაითვალოს.