

## საკვეთრი, როგორც იძულებითი აღსრულების ღონისძიება

### ნანა როსტომაშვილი

საქართველოს დავით აღმაშენებლის სახელობის უნივერსიტეტის  
სამართლის სკოლის დოქტორანტი, სამშენებლო კომპანია „დეკოლაინის“  
იურიდიული დეპარტამენტის უფროსი (საქართველო)  
ელფოსტა: [Rostomashvili.nana@yahoo.com](mailto:Rostomashvili.nana@yahoo.com)

ნანა როსტომაშვილი

### აბსტრაქტი

წინამდებარე სტატიაში განხილულია ქონების იძულებითი მართვის (სეკვესტრის) განხორციელების საფუძვლები და წესი სააღსრულებო სამართალში. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის ის ნორმები, რომლებიც აწესრიგებენ სეკვესტრის გამოყენების საფუძვლებს და თავისებურებებს. ავტორის მიერ წარმოდგენილია პრაქტიკაში არსებული პრობლემები და მათი გადაჭრის გზები.

სტატიაში განხილული თემები მკითხველს დაეხმარება ნათელი წარმოდგენა იქონიოს იძულებითი აღსრულების სამართლებრივ ასპექტებზე, კერძოდ კი, იძულებითი მართვის როლისა და მნიშვნელობის თაობაზე კანონმდებლობაში, ვინაიდან სეკვესტრი გახლავთ აუქციონის უწყინარი ალტერნატივა და მიუხედავად აღნიშნულისა, იგი თითქმის არ გამოიყენება სამართანწარმოებაში.

აღნიშნული საკითხის შესწავლაში დაგვეხმარება განსახილველი საკითხის შედარება სხვა ქვეყნებში არსებულ კანონმდებლობასა და პრაქტიკასთან, რაც საშუალებას მოგვცემს ნათლად წარმოვაჩინოთ ქონების იძულებითი მართვის სამართლებრივი ანალიზი. სტატია მკითხველს ნათელ წარმოდგენას შეუქმნის სეკვესტრის, როგორც ინსტიტუტის მნიშვნელობაზე ქართულ სამართალში.

**საკვანძო სიტყვები:** სააღსრულებო წარმოება, უბრუნველყოფა, მმართველი, ქონების განკარგვა

# SEQUESTRATION AS A COERCIVE ENFORCEMENT MEASURE

Nana Rostomashvili

*PhD student of the School of Law at David Aghmashenebeli University of Georgia, Head of the legal department of the construction company „Decoline” (Georgia)*

Email: [Rostomashvili.nana@yahoo.com](mailto:Rostomashvili.nana@yahoo.com)

## Abstract

The present article discusses the grounds and procedures for forced property management (sequestration), focusing on the norms outlined in the Law of Georgia "On Enforcement Proceedings." The author presents practical problems and the ways to solve them.

This article, closely examines foreclosure measures, providing insights into the legal aspects, particularly the role and significance of sequestration in legislation. Despite its status as a benign alternative to auctions, sequestration remains underutilized in administration.

Through comparative analysis with international legislation and practices, the study aims to offer a comprehensive legal analysis of forced property management. By doing so, it sheds light on the importance of sequestration as an institution within Georgian law.

**KEYWORDS:** Enforcement proceedings, Provision, Ruler, Disposal of Property

## შესავალი

დღესდღეობით ქართულ სამეცნიერო ლიტერატურაში, რამდენადაც ჩემთვის ცნობილია, ყურადღება თითქმის არ ეთმობა ისეთ უმნიშვნელოვანეს საკითხს, როგორცაა ქონების იძულებითი მართვა. აღნიშნული საკითხის მეცნიერული შესწავლა, არსებული პრობლემების იდენტიფიცირება და მისი გადაჭრის გზების მოძიება, მისი დადებითი და უარყოფითი მხარეების წარმოჩენა, ხელს შეუწყობს სეკვესტრის, როგორც ინსტიტუტის შემდგომ განვითარებასა და ეფექტიან ფუნქციონირებას.

წინამდებარე კვლევა სეკვესტრის იმ პრობლემური საკითხების წარმოჩენას ემსახურება, რომელიც დაკავშირებულია სააღსრულებო სამართალთან, შესაბამისად, სტატიის მიზანია, მკითხველს წარმოდგენა შეუქმნას, თუ როგორ რეგულირდება იძულებითი მართვა, ანუ სეკვესტრი საქართველოს კანონმდებლობით, როგორია მისი სამართლებრივი ბუნება, ამ კონტექსტში განხილული იქნება როგორც სეკვესტრის ცნება, ისე მხარეთა უფლება-მოვალეობები და გამოვლენილი იქნება პრაქტიკაში მნიშვნელოვანი ხარვეზები.

სამოქალაქო ბრუნვის მუდმივ განვითარებასთან ერთად სულ უფრო და უფრო აქტუალურ საკითხს წარმოადგენს მოთხოვნის უზრუნველყოფის მომწესრიგებელი ნორმების სრულყოფა. სწორედ ამიტომ მნიშვნელოვანია ისეთი ინსტიტუტის მეტად განვითარება, როგორცაა სეკვესტრი.

სეკვესტრი, ანუ ქონების იძულებითი მართვა, მიზნად ისახავს კრედიტორის

დაკმაყოფილებას მოვალის ქონებით, იმგვარად, რომ ქონება დარჩეს მოვალის საკუთრებაში. სეკვესტრის არსებობის პირობებში ძირითადად უძრავი ქონება გამოიყენება, თუმცა ეს არ გამორიცხავს იმას, რომ მმართველს სამართავად გადაეცეს ასევე მოძრავი ქონება. სწორედ ამას გვეუბნება სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონის 78-ე მუხლი, თუმცა აქაც გვაქვს გარკვეული შეზღუდვები, რომელზედაც უფრო ვრცლად ქვემოთ ვისაუბრებ.

სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონის 78-ე მუხლის<sup>1</sup> ანალიზი ცხადყოფს, რომ იძულებითი მართვის მიზანი არის შემდეგი: რაც შეიძლება მცირე დროში კრედიტორმა მიიღოს სარგებელი მოვალის საკუთრებაში არსებული ქონების სამეურნეო დანიშნულებით გამოყენების ხარჯზე, აღნიშნული თავის მხრივ მოვალის ინტერესიდან გამომდინარეობს, ვინაიდან ამ გზით თავიდან ვიცლებთ ქონებაზე ყადაღის გავრცელებას და შემდგომ მის იძულებით რეალიზაციას, აქედან გამომდინარე, სეკვესტრი ემსახურება მხარეთა ინტერესების სამართლიან დაბალანსებას.<sup>2</sup>

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მიზანშეწონილია: იძულებითი მართვის – სეკვესტრის, როგორც მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საშუალების იურიდიული ბუნების სრულყოფილად შესწავლა როგორც კრედიტორის, ასევე მოვალის უფლებების დაცვის თვალსაზრისით, მეცნიერული კვლევა, პრაქტიკაში მისი სწორად დანერგვა და აღნიშნული ინსტიტუტის უფრო მეტად პოპულარიზაცია.

1 მუხლი 78, საქართველოს კანონი „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ.“ საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 16/04/1999, #1908.

2 მეფარიშვილი, ქ., 2024. სადოქტორო დისერტაცია: გადაწყვეტილების აღსრულების უზრუნველყოფა, როგორც სამართლიანი სასამართლოს უფლება. კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტი. გვ 56.

## 1. სეკვესტრის, როგორც ქონების იძულებითი მართვის მიზანი

სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობების სტაბილურობის უზრუნველსაყოფად კანონმდებელმა უზრუნველყო იძულებითი ღონისძიებები ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად. მოცემულ შემთხვევაში ყველაზე ეფექტიანი გზა, კრედიტორისა და მოვალის უფლებების დაბალანსების კუთხით, გახლავთ სეკვესტრი – ქონების იძულებითი მართვა.<sup>3</sup>

როგორც ზემოთ აღინიშნა, სეკვესტრი მიზნად ისახავს კრედიტორის დაკმაყოფილებას მოვალის ქონებით სარგებლობის გზით. სეკვესტრით სარგებლობა და აღნიშნული ინსტიტუტის გამოყენება შესაძლებელია იძულებითი აღსრულების ნებისმერ ეტაპზე, რაც მას კიდევ უფრო მეტად მოქნილს ხდის. ქონების იძულებითი მართვის საკითხს წყვეტს სასამართლო ან აღსრულების ეროვნული ბიურო, სასამართლო სეკვესტრის გამოყენების გადაწყვეტილებას იღებს და მმართველს ნიშნავს კრედიტორის მოთხოვნის საფუძველზე, ამ დროს მმართველს გადაეცემა ქონება სამართავად და მისგან შემოსულ სარგებელს ფულად აქცევს, მმართველს იძულებითი მართვიდან ამოღებული თანხა შეაქვს აღსრულების ბიუროს სადეპოზიტო ანგარიშზე, რის შემდეგაც აღმასრულებელი ფულს უფლებამოსილ პირს გადასცემს კანონით დადგენილი წესითა და პირობებით, რის შესახებაც ეცნობება ასევე სასამართლოს. ხოლო, როდესაც საქმე აღსრულების ეროვნული ბიუროს წარმოებაშია, მმართველს ნიშნავს თავად აღსრუ-

ლების ეროვნული ბიურო თავმჯდომარის ბრძანების საფუძველზე, აღნიშნულ პირობებში ბიურომ შესაძლოა თავად მოვალე დანიშნოს ქონების მმართველად. თუმცა რა ხდება მაშინ, როდესაც რომელიმე მხარე არ ეთანხმება ბიუროს გადაწყვეტილებას? მხარეს უფლება აქვს მისი დარღვეული უფლების აღსადგენად მიმართოს სასამართლოს.

სეკვესტრი, ისევე, როგორც ყადაღა, ზღუდავს მოპასუხის ქონებრივ უფლებებს, თუმცა არ შეიძლება სეკვესტრი ყადაღასთან იყოს გაიგივებული, ვინაიდან ყადაღის დადება ემსახურება მოსარჩელის ინტერესების დაცვას, მაშინ, როდესაც სეკვესტრის განხორციელება შედის ორივე მხარის ინტერესში. ყადაღის დადება გულისხმობს გადაწყვეტილების მოსარჩელის სასარგებლოდ გამოტანის შემთხვევაში მისი აღსრულების უზრუნველყოფას, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესაკუთრე კარგავს საკუთრების უფლებას, ხოლო სეკვესტრის შემთხვევაში, პირიქით, მესაკუთრე მოპასუხისთვის საკუთრების შენარჩუნების შესაძლებლობის მიცემას გულისხმობს.<sup>4</sup>

ამრიგად, იძულებითი მართვა არის პროცესი, რომლის მიზანიც არის უძრავი ქონების იძულებითი მართვით შემოსავლის მიღება და კრედიტორის მოთხოვნების დაკმაყოფილება.

## 2. სეკვესტრის განხორციელება და მისი მოქმედების ფარგლები

იმისათვის, რომ სეკვესტრის განხორციელების სამართლებრივი საფუძვლები არსებობდეს, სახეზე უნდა იყოს

3 ზოიძე, ბ., 2003. ქართული სანივთო სამართალი. თბილისი: გამომცემლობა მეცნიერება, გვ. 335.

4 ქურდაძე, შ., ქურდაძე, გ., ხუნაშვილი, ნ. და ქყონია, ზ., 2018. სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონის კომენტარი. ნაწილი I. თბილისი: გამომცემლობა დანი, გვ. 22.

აღსრულების ზოგადი წინაპირობები. მნიშვნელოვან ასპექტს წარმოადგენს ის გარემოება, რომ აუცილებელი არ არის, უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრის მონაცემებით მოვალე იყოს რეგისტრირებული, სეკვესტრის არსებობის შემთხვევაში სრულიად საკმარისია ქონების ფლობაც კი.<sup>5</sup>

მოცემულ თავში განხილული იქნება უშუალოდ სეკვესტრის განხორციელების სამართლებრივი ბუნება.

სეკვესტრის დაწყება ნიშნავს ქონების მოვალისთვის ჩამორთმევას და მმართველისთვის გადაცემას კრედიტორის სასარგელოდ.<sup>6</sup> სეკვესტრის დადგენა შეიძლება განხორციელდეს მაშინ, როდესაც დადგინდება, რომ მოვალე თანახმაა ეს ქონება გამოყენებულ იქნეს იძულებით სამართავად. თუ რომელი ქონება შეიძლება იქნეს გამოყენებული იძულებით სამართავად, ამის ზუსტ ჩამონათვალს მოქმედი კანონმდებლობა არ ადგენს, თუმცა კანონის შესაბამისად ქონების მართვა შესაძლოა განხორციელდეს სამეწარმეო საქმიანობისას, საწარმოს მართვა, თუ ის დაქვემდებარებულია სეკვესტრს დაქვემდებარებულ მიწის ნაკვეთზე, ამ შემთხვევაში მმართველს აქვს შესაძლებლობა, ქონება გააქირაოს ან სხვაგვარად მართოს, თუმცა ეს არ უნდა იქნას იმგვარად გაგებული, რომ მმართველი ჩაერიოს მოვალის ისეთ საქმიანობაში და იმ ნაწილში,<sup>7</sup> რომელიც არ არის დაქვემდებარებული იძულებით მართვას. ჩვენ ზე-

მოთ ასევე განვმარტეთ, რომ სეკვესტრის გამოყენება შესაძლებელია მოძრავ ქონებაზეც, თუმცა არსებობს გამონაკლისები, სეკვესტრი არ გამოიყენება საპაერო და საზღვაო ხომალდების მიმართ, ანუ ისეთი მოძრავი ნივთების მიმართ, რომელიც მიჩნეულია უძრავ ქონებად.<sup>8</sup>

მართალია, ქონების იძულებითი მართვის დროს ქონების იძულებითი გასხვიება არ ხდება, თუმცა ამ შემთხვევაში მოვალე ქონებას ვერ განკარავს და ამასთან არც ფლობისა და გამოყენების უფლება აქვს, თუმცა არის ერთი მნიშვნელოვანი ასპექტი, რაც სეკვესტრს გამოარჩევს სხვა იძულებითი ღონისძიებებისაგან, თუ სეკვესტრის გამოყენების დროისთვის სეკვესტრს დაქვემდებარებულ ქონებაში ცხოვრობს მოვალე და მისი ოჯახი,<sup>9</sup> მას უნდა შეუნარჩუნდეს ფართი, თუმცა ეს არ გახლავთ აბსოლუტური უფლება, აღნიშნულ შემთხვევაში, სასამართლო უფლებამოსილია, შუამდგომლობის შემთხვევაში დაადგინოს, რომ მოვალემ გაათავისუფლოს იძულებით მართვას დაქვემდებარებული ქონება.

სასამართლოს/აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ დანიშნული იძულებითი მართვის დროს გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 310-ე მუხლის ნორმები, იძულებითი მართვის გამოყენება დაუშვებელია, თუ იძულებითი მართვის განხორციელების პროცესში რაიმე ფორმით იზღუდება მესამე პირის ინტერესები. ამ შემთხვევაში იძუ-

5 უითდეჰააგი, ი., „რედ“, 2020. საქართველოს სააღსრულებო სისტემის მიმოხილვა, ქართული სააღსრულებო სისტემა ეროვნულ და საერთაშორისო კონტექსტში. თბილისი: გვ. 125.

6 ქურდაძე, შ. ქურდაძე, გ. და ხუნაშვილი, ნ., 2017, სამოქალაქო სააღსრულებო სამართალი. თბილისი: ბონა კაუზა, გვ. 139.

7 შოთაძე, თ., 2014. სანივთო სამართალი. სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის. თბილისი: მერიდიანი, გვ. 127.

8 Лушин, А.Н. и Чудецкая. К.А., 2014. Ипотека в римском праве. Юридическая наука и практика, 1. გვ. 34.

9 ჩაჩანიძე, ე., დარჯანია, თ. და თოთლაძე, ლ., „რედ.-ები“, 2014. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის სასწავლო კომენტარი. თბილისი: გვ. 236.

ლებითი მართვის გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ მესამე პირის წინასწარი თანხმობით. მესამე პირის ინტერესების შეზღუდვის თაობაზე ინფორმაციის მიღებისთანავე იძულებითი მართვა წყდება. ხარჯებს, რომლებიც დაკავშირებულია ქონების მართვასთან და მიწის ნაკვეთის ჩვეულებრივ სამეურნეო გამოყენებასთან, მმართველმა უნდა აანაზღაუროს უშუალოდ შემოსავლებიდან.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ განმარტა, რომ აღმასრულებელი ვალდებულია, გარდა კრედიტორისა, ზრუნავდეს და იცავდეს მოვალის ინტერესებსაც, რაც სამართლებრივი თვალსაზრისით ნიშნავს იმას, რომ აღსრულების პროცესის დასრულების შემდგომ, მოვალემ გააგრძელოს ნორმალური ფუნქციონირება, ამ შემთხვევაში კი სეკვესტრი განიხილება როგორც აღსრულების ყველაზე უწყინარი საშუალება, ვინაიდან ქონების რეალიზაცია კი არ ხდება, არამედ მისი იმგვარად გამოყენება, რომ არც მოვალე დაზარალდეს და კრედიტორის მოთხოვნაც დაკმაყოფილდეს.<sup>10</sup> გარდა ამ ძალიან მნიშვნელოვანი ასპექტისა, არსებობს მოვალის უფლებების დაცვის კიდევ ერთი უმნიშვნელოვანესი კანონით დადგენილი წესი, სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 45-ე მუხლი, რომელიც ეხება ისეთ ქონებას, რომლიდანაც არ შეიძლება გადახდევინება, ხოლო მოცემული მუხლის მე-2 ქვეპუნქტი განსაზღვრავს იმ საარსებო მინიმუმის ოდენობას, რომელიც აუცილებელია პირის ყოფითი საჭიროებისათვის, რაც ნიშნავს იმას, რომ კანონით დადგენილია მინიმალური შემოსავლის ის ოდენობა, რომელიც მოვალეს უნდა დარჩეს ქონების იძულებითი მართვის პირობებში. დაუ-

შვებელია შემოსავლის 100%-ის კრედიტორისთვის მიკუთვნება. ის ფაქტი, რომ სეკვესტრის მიზანია მოვალეს შეუნარჩუნდეს ქონება, ნათლად ჩანს კანონის 82(3)-ე მუხლში, რომლის მიხედვითაც რიგითობის მიხედვით ნაწილდება ამონაგები თანხა, ესე იგი, იმ შემთხვევაში, თუ იძულებით მართვას დაქვემდებარებული ქონება იპოთეკითაა დატვირთული, პირველ რიგში, კმაყოფილდება კრედიტორი.<sup>11</sup>

მიუხედავად ზემოაღნიშნულისა, ქონების იძულებით მართვას არაერთი ხარვეზი გააჩნია, სეკვესტრის პროცესში ერთ-ერთი მთავარი პრობლემა არის ქონების მფლობელის კონტროლის მექანიზმის დაკარგვა ქონებაზე, მაშინ, როდესაც სასამართლო აწესებს ქონების იძულებით მართვას, საკუთრებასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებები შეიძლება მიიღოს სასამართლოს ან აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ დანიშნულმა მმართველმა და არა თავად მესაკუთრემ.

გარდა ამისა, ქონების იძულებითი მართვა შეიძლება იყოს რთული და შრომატევადი პროცესი, რომელიც ხშირად მოიცავს სასამართლო პროცესებსა და ადმინისტრაციულ დაბრკოლებებს. ამან შეიძლება გამოიწვიოს შეფერხებები და გაურკვევლობა როგორც ქონების მფლობელისთვის, ასევე ჩართული სხვა დაინტერესებული მხარეებისთვის. სხვა საკითხია ინტერესთა კონფლიქტის ან უთანხმოების პოტენციური ქონების მფლობელსა და სასამართლოს მიერ დანიშნულ მმართველს შორის. მმართველს შეიძლება ჰქონდეს განსხვავებული მიზნები და პრიორიტეტები, ვიდრე მესაკუთრეს, რაც იწვევს უთანხმოებას და კამათს იმის შესახებ, თუ როგორ უნდა იმართოს ქონება.

10 Аубакирова, Ю.Р., 2015. Гражданско-правовое регулирование института ипотеки в Российской Федерации. Экономика и социум, 5 (18), გვ. 22.

11 მუხლი 82, საქართველოს კანონი „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ.“ საქართველოს პარლამენტი, 16/04/1999, #1908.

მთლიანობაში,<sup>12</sup> ქონების იძულებითი მართვის პროცესში მთავარი პრობლემა არის, ერთი მხრივ, მესაკუთრის კონტროლისა და ავტონომიის დაკარგვა ქონებაზე და, მეორე მხრივ, ის გარემოება, რომ მას, როგორც მესაკუთრეს, მოკლებული აქვს შესაძლებლობა საკუთარი ინიციატივით მიმართოს სასამართლოს ქონების იძულებითი მართვის განხორციელების მოთხოვნით.

ქონების მართვის პრობლემური საკითხები შეიძლება დარეგულირდეს სამართლებრივი ჩარჩოებისა და ზედამხედველობის მექანიზმების გაწერით. საკანონმდებლო ორგანოს შეუძლია მიიღოს კანონები და რეგულაციები, რომლებიც არეგულირებს ქონების მართვის პრაქტიკას. ეს რეგულაციები შეიძლება მოიცავდეს სხვადასხვა ასპექტს, როგორცაა მესაკუთრესა და მოქირავნეს შორის ურთიერთობა, კარგი იქნება, თუ მოხდება ქონების მოვლის სტანდარტების დადგენა, შემუშავდება იჯარის კონტროლის ზომები და დავების გადაწყვეტის მექანიზმები. მკაფიო და ყოვლისმომცველი საკანონმდებლო ჩარჩო ხელს შეუწყობს კრედიტორის, უძრავი ქონების მმართველისა და მესაკუთრის უფლებების თანაზომიერ დაცვას, რაც თავის მხრივ შეამცირებს პრობლემური საკითხების წარმოქმნას.

მნიშვნელოვანია მმართველის კვალიფიკაცია, ლიცენზირება და სერტიფიცირება, ლიცენზიების ან სერტიფიკატების მოპოვების მოთხოვნა უზრუნველყოფს მათი კომპეტენციისა და პროფესიონალიზმის გარკვეულ სტანდარტებს. მარეგულირებელ ორგანოებს შეუძლიათ ზე-

დამხედველობა გაუწიონ ლიცენზირების პროცესს და აღასრულონ დისციპლინური ზომები იმ მმართველების მიმართ, რომლებიც არ ან ვერ ასრულებენ მოვალეობას, აღნიშნული ხელს შეუწყობს ქონების მართვის მომსახურების ხარისხის შენარჩუნებას და დაიცავს როგორც ქონების მესაკუთრის, ასევე კრედიტორის უფლებებსა და ინტერესებს.

### 3. შედარებით სამართლებრივი ანალიზი

რუსეთის ფედერაციის კანონმდებლობაში სეკვესტრი არის სპეციალური ტიპის ხელშეკრულება, რომელიც განიშარტება როგორც კრედიტორის დაკმაყოფილება ქონების შენარჩუნების ხარჯზე, საბჭოთა სამოქალაქო კანონმდებლობა არ იცნობდა ამ ტიპის აღსრულების ღონისძიებას, იგი პირველად დარეგულირდა რუსეთის ფედერაციის მოქმედი სამოქალაქო კოდექსით.<sup>13</sup> ამრიგად, იმ შემთხვევაში, თუ მხარეებს ერთმანეთის წინაშე ვალდებულებები გააჩნიათ და ერთმანეთს არ ენდობიან, სადავო ქონება გადაეცემა ნეიტრალურ პირს, რომელიც მართავს ქონებას დავის გადაწყვეტის დასრულებამდე.<sup>14</sup> რუსეთის კანონმდებლობით სეკვესტრს აქვს ასევე შემნახველის დატვირთვაც, მაგალითად, საარბიტრაჟო სასამართლომ განიხილა დავა ავტომანქანის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ, სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით სასამართლომ მიიღო კანონით გათვალისწინებული ზომები, რის შესახებაც გამოიტანა განჩინება. ფედერაციის

12 Menkel-Meadow, C., 2004. From Legal Dispute to Conflict Resolution and Human Problem Solving. Association of American Law Schools, გვ.137.

13 Решетникова, И.В., 2001. Исполнительное производство за рубежом. Право и экономика, 3, გვ. 38.

14 Брагинский, М.И. и Витрянский, В.В., 2003. Договорное право. Книга третья. Договоры о выполнении работ и оказании услуг. გვ. 795.

საარბიტრაჟო საპროცესო კოდექსის 91-ე მუხლის საფუძველზე, სარჩელის უზრუნველყოფის ერთ-ერთი ღონისძიება შეიძლება იყოს სადავო ქონების შესანახად გადაცემა მოსარჩელეზე ან სხვა პირზე, რაც განიხილება როგორც ყადაღის დადება. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს განჩინებით სადავო მანქანის შესანახად გადაცემის თაობაზე სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით აღმასრულებელი სასამართლო აქტის საფუძველზე ქონებას გადასცემს საგზაო პოლიციას ავტოსადგომზე განსათავსებლად.

ამავდროულად, სეკვესტრს შეუძლია უზრუნველყოს ნებისმიერი სამოქალაქო ვალდებულება ნაკისრი საკრედიტო ხელშეკრულებით, სესხის ხელშეკრულებითა თუ სხვა სახელშეკრულებო ურთიერთობების საფუძველზე წარმომობილი ვალდებულებებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

რაც შეეხება სეკვესტრის შეწყვეტას, იგი წყდება მოვალის მხრიდან ყველა ვალდებულების შესრულებით ან, თუ იძულებითი მართვიდან შემოსული თანხა არ ყოფნის შესასრულებელ ვალდებულებებს და იმავდროულად, არ არსებობს იძულებითი მართვის ვადის გაგრძელების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი; დაირღვა იძულებითი მართვის პირობები ან/და იძულებითი მართვის პერიოდში გამოვლინდა სხვა გარემოება, რომელიც სამართლებრივი ან ფაქტობრივი თვალსაზრისით გამორიცხავს იძულებითი მართვის გამოყენებას.

გამომდინარე აქედან, იძულებითი მართვა გულისხმობს კრედიტორისათვის უძრავი ქონების რეალიზაციის გზით მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობის მიცემას.<sup>15</sup>

გერმანიაში ქონების იძულებითი მართვა, როგორც წესი, გულისხმობს იურიდიულ მექანიზმებს, რომლის მეშვეობითაც ხელისუფლებას შეუძლია ჩაერიოს ისეთ სიტუაციებში, როდესაც ქონების მესაკუთრეები ვერ ასრულებენ გარკვეულ ვალდებულებებს ან, როდესაც არსებობს საზოგადოებრივი ინტერესი კონკრეტული ქონების მართვაში და/ან გამოყენებაში. ყველაზე მთავარი და მნიშვნელოვანი გახლავთ თანაზომიერების პრინციპის დაცვა, ჩართული მხარეების უფლებების დაცვის უზრუნველყოფა გერმანიაში ქონების სავალდებულო მართვის ფუნდამენტური ასპექტია, რაც გულისხმობს პრინციპს, რომ კონკრეტული მიზნის მისაღწევად გამოყენებული საშუალებები უნდა იყოს ამ მიზნის მნიშვნელობის პროპორციული და არ უნდა დაუწესოს მხარეს ზედმეტი ტვირთი ან შეზღუდვები.

გერმანიაში ქონების მესაკუთრეებს, როგორც წესი, არ შეუძლიათ მიმართონ სასამართლოს საკუთარი ქონების იძულებით მართვის ქვეშ მოქცევისთვის.<sup>16</sup> სავალდებულო მართვა, ჩვეულებრივ ინიცირებულია კრედიტორების მიერ, გერმანიის კანონმდებლობით, ისევე, როგორც საქართველოში, ქონების იძულებითი მართვა შეიძლება დაწესდეს სასამართლოს მიერ, სასამართლოს შეუძლია დანიშნოს მმართველი, რომელიც ზედამხედველობას გაუწევს ქონების მართვას და უზრუნველყოს მის სათანადოდ მართვას კანონის მოთხოვნების შესაბამისად.

თუმცა, გერმანიაში ქონების მფლობელებს აქვთ შესაძლებლობა, ნებაყოფლობით დანიშნონ მმართველი, ეს შეიძლება გაკეთდეს სახელშეკრულებო შეთანხმებით ან იურიდიული პირის დაარსებით,

15 კერესელიძე, დ., 2009. კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები. თბილისი: ევროპული და შედარებითი სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა, გვ. 237.

16 Von Prof, E. and Schunkh, Dr., 1983. Allgemeines Staatsrecht und Staatsrecht des Bundes und der Lander. გვ. 163.



როგორცაა სახლის მესაკუთრეთა ასოციაცია ან ქონების მართვის კომპანია, რომელიც მართავს მათ ქონებას.<sup>17</sup>

## დასკვნა

დასკვნის სახით შეიძლება ითქვას, რომ სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონი, მიუხედავად იმისა, რომ მოვალის ინტერესებს რიგ შემთხვევებში იცავს, მაინც არ უზრუნველყოფს მხარეთა ინტერესების სრულ ბალანსს, რაც გახლავთ საფუძველი იმისა, რომ სექსტრი – როგორც ქონების იძულებითი მართვა – პრაქტიკაში იშვიათად გამოიყენება, ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში რთულად საპოვნელია ისეთი გადაწყვეტილება, რომელიც ადგენს ნივთის იძულებით მართვას. აღნიშნულის მიზეზი კი თავად კანონმდებლობაში უნდა ვეძიოთ.

ჩვენი კანონმდებლობა სექსტრის ინსტიტუტთან მიმართებით არ უზრუნველყოფს მხარეთა ინტერესის ბალანსირებას. სტატიის ანალიზი ცხადყოფს, რომ აუცილებელია კანონმდებლობამ გაითვალისწინოს სასამართლოსთვის მიმართვის უფლების მიცემა მოვალისათვის ნივთის იძულებით მართვასთან დაკავშირებით, ამ შემთხვევაში დაბალანსდება მოვალისა და კრედიტორის უფლებები, ვინაიდან არის შემთხვევები, როდესაც მოვალისთვის მეტად მნიშვნელოვანია ვალდებულების ამგვარად დაკმაყოფილება, ამ გზით იგი შეძლებს და შეინარჩუნებს იმ ქონებასაც, რომელიც შეიძლება მისთვის ერთადერთი თავშესაფარი იყოს.

ამასთან, აუცილებელია კანონი დაიხვეწოს იმგვარად, რომ აღმოიფხვრას ისეთი პრობლემური საკითხები, რომელზედაც სტატიის მე-2 თავში დაწვრილებით

ვისაუბრე, აღნიშნული უზრუნველყოფს სექსტრის ინსტიტუტის სრულყოფილ და გამართულ მუშაობას, რაც თავის მხრივ, ვფიქრობ, რომ მის პოპულარიზაციას მოახდენს და აღსრულების სამართალში ერთ-ერთი ხშირად გამოყენებადი და მოთხოვნადი ინსტიტუტი იქნება. საჭიროა სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონში კანონმდებელთა მხრიდან მოხდეს ნორმათა სწორი დისპოზიციის განსაზღვრა და საჭიროების შემთხვევაში ახლებურად ჩამოყალიბება.

წარმოდგენილი სტატიით შესაძლებელია იმ მიდგომების გარკვევა, თუ რა ბენეფიტებს იძლევა კანონმდებლობა ქონების იძულებით მართვის ნაწილში, რამდენად სასარგებლოა მისი გამოყენება პრაქტიკაში მხარეთა ინტერესების დაბალანსებისთვის, მოვალის ქონების შესანარჩუნებლად და ამავდროულად კრედიტორის დაკმაყოფილებისთვის. იმ შემთხვევაში, თუ არსებული პრობლემური საკითხები აღმოიფხვრება და შესაბამისი ცვლილებებიც განხორციელდება, შესაძლოა დარეგულირდეს სამოქალაქო ბრუნვისთვის მნიშვნელოვანი სამართალური ერთობები როგორც კრედიტორის, ისე მესაკუთრის(მოვალის) ინტერესების დასაკმაყოფილებლად. აღნიშნულით კი, კიდევ უფრო მეტად იქნება დაცული როგორც კერძო, ისე საჯარო ინტერესები.

17 Schuchke, W. and Walker, W., 1999. Vollstreckung und Vorläufiger Rechts Schutz. Koln: გვ. 135.

## ბიბლიოგრაფია:

### გამოყენებული ლიტერატურა:

1. ზოიძე, ბ., 2003, ქართული სანივთო სამართალი. თბილისი: გამომცემლობა მეცნიერება.
2. კერესელიძე, დ., 2009. კერძო სამართლის უზოგადესი სისტემური ცნებები. თბილისი: ევროპული და შედარებითი სამართლის ინსტიტუტის გამომცემლობა.
3. მეფარიშვილი, ქ., 2024. სადოქტორო დისერტაცია: გადაწყვეტილების აღსრულების უზრუნველყოფა, როგორც სამართლიანი სასამართლოს უფლება. კავკასიის საერთაშორისო უნივერსიტეტი.
4. უითლენი, ი., „რედ.“, 2020. საქართველოს სააღსრულებო სისტემის მიმოხილვა ქართული სააღსრულებო სისტემა ეროვნულ და საერთაშორისო კონტექსტში.
5. ქურდაძე, შ., ქურდაძე, გ. და ხუნაშვილი, ნ., 2017. სამოქალაქო სააღსრულებო სამართალი. თბილისი: ბონა კაუზა.
6. ქურდაძე, შ., ქურდაძე, გ., ხუნაშვილი, ნ. და ჭყონია, ზ., 2018. სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონის კომენტარი. ნაწილი I. თბილისი: გამომცემლობა დანი.
7. შოთაძე, თ., 2014. სანივთო სამართალი. სახელმძღვანელო სამართლის სკოლებისთვის. თბილისი: მერიდიანი.
8. ჩაჩანიძე, ე., დარჯანია, თ. და თოთლაძე, ლ., „რედ.-ები“, 2014. გერმანიის სამოქალაქო კოდექსის სასწავლო კომენტარი. თბილისი.
9. Menkel-Meadow, C., 2004. From Legal Dispute

- to Conflict Resolution and Human Problem Solving: Association of American Law Schools.
10. Brox, H., und Walker, W.D, 2014, Zwangs-vollstreckungsrecht. Carl Heymanns Verlag.
  11. Schuchke, W. and Walker, W., 1999. Vollstreckung und Vorläufiger Rechtschutz. Koln.
  12. Von Prof, E. and Schunkh, Dr., 1983. Allgemeines Staatsrecht und Staatsrecht des Bundes und der Lander.
  13. Аубакирова, Ю.Р., 2015. Гражданско-правовое регулирование института ипотеки в Российской Федерации. Экономика и социум, 5 (18).
  14. Брагинский, М.И. и Витрянский, В.В., 2003. Договорное право. Книга третья. Договоры о выполнении работ и оказании услуг.
  15. Лушин, А.Н. и Чудецкая, К.А., 2014. Ипотека в римском праве. Юридическая наука и практика, 1.
  16. Решетникова, И.В., 2001. Исполнительное производство за рубежом. Право и экономика.

### ნორმატიული მასალა:

1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 26/06/1997, #786.
2. საქართველოს კანონი სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ. საქართველოს პარლამენტის უწყებანი, 16/04/1999, #1908.
3. რუსეთის ფედერაციის სამოქალაქო კოდექსი. [ინტერნეტი] ხელმისაწვდომია: <[https://www.garant.ru/files/9/2/343529/garant\\_grajdansky\\_kodeks\\_rf.pdf](https://www.garant.ru/files/9/2/343529/garant_grajdansky_kodeks_rf.pdf)> [წვდომის თარიღი 15.05.2024].

## BIBLIOGRAPHY:

### Used Literature:

1. Aubakirova, Yu.R., 2015. Civil regulation of the mortgage institution in the Russian Federation Economy and society, 5 (18). (in Russian)
2. Braginsky, M.I. and Vitryansky, V.V., 2003. Contract Law. Book three. Contracts for the perfor-

- mance of work and provision of services. (in Russian)
3. Brox, H., und Walker, W.D, 2014, Zwangs-vollstreckungsrecht. Carl Heymanns Verlag. (in German)
  4. Chachanidze, e., Darjania, T. and Totladze, L., “reds.” 2014. Commentary on the German Civil Code. (in Georgian)
  5. Kereselidze, D., 2009. General Systematic Con-

- cepts of Private Law. Tbilisi: Publishing House of the Institute of European and Comparative Law. (in Georgian)
6. Kurdadze, Sh., Kurdadze, G. and Khunashvili, N., 2017. civil enforcement law. Tbilisi: Bona Kausa. (in Georgian)
  7. Kurdadze, Sh., Kurdadze, G., Khunashvili, N. and Chkonia, Z., 2018. Commentary on the Law of Georgia on Enforcement Proceedings. Part I, Tbilisi: Dan Publishing House. (in Georgian)
  8. Lushin, A.N. and Chudetskaya, K.A., 2014. Mortgage in Roman law. Legal science and practice, 1. (in Russian)
  9. Mefarishvili, K., 2024. Doctoral Dissertation: Ensuring the enforcement of decisions as a right to a fair trial. International University of the Caucasus. (in Georgian)
  10. Menkel-Meadow, C., 2004. From Legal Dispute to Conflict Resolution and Human Problem Solving: Association of American Law Schools. (in English)
  11. Reshetnikova, I.V., 2001. Executive production abroad. Law and Economics. (In Russian)
  12. Schuchke, W. and Walker, W., 1999. Vollstreckung und Vorlauffiger Rechtschutz. Koln. (in English)
  13. Shotadze, T., 2014. Commercial law. a guide for law schools, Tbilisi: Meridiani. (in Georgian)
  14. Uitdehaag, I., "ed.", 2020. Review of the enforcement system of Georgia. The Georgian enforcement system in the national and international context. (in Georgian)
  15. Von Prof, E. and Schunkh, Dr., 1983. Allgemeines Staatsrecht und Staatsrecht des Bundes und der Lander. (in German)
  16. Zoidze, B., 2003. Georgian Civil Law. Tbilisi: Publishing House Science. (in Georgian)

#### Normative Materials:

1. Civil Code of Georgia. Parliamentary Gazette, 26/06/1997, #786. (in Georgian)
2. Law of Georgia on enforcement proceedings. Parliamentary Gazette, 16/04/1999, #1908. (in Georgian)
3. Civil Code of the Russian Federation. [Online] available at: [https://www.garant.ru/files/9/2/343529/garant\\_grajdansky\\_kodeks\\_rf.pdf](https://www.garant.ru/files/9/2/343529/garant_grajdansky_kodeks_rf.pdf) [Accessed 15.05.2024]. (in Russian)