

მოსახლეობა მეზასუომბის პირისპირ

მტაცებლური დაკრედიტება და მისი სოციალური შედეგები

მოსახლეობა მევახშეობის პირისპირ

მტაცებლური დაკრედიტება და მისი სოციალური შედეგები

ანალიტიკური დოკუმენტი

ადამიანის უფლებების სწავლებისა და მონიტორინგის ცენტრი

EMC

თბილისი, 2020

ადამიანის უფლებების სწავლებისა და მონიტორინგის ცენტრი

EMC

Human Rights Education and Monitoring Center



დოკუმენტი მომზადებულია ღია საზოგადოების ფონდის (OSGF) მიერ მხარდაჭერილი პროექტის ფარგლებში - "კვლევისა და მონაწილეობითი ადვოკატირების გზით საქართველოში სოციალური უფლებების მხარდაჭერა".

მასში გამოთქმული მოსაზრებები შესაძლოა არ გამოხატავდეს ფონდის პოზიციას. შესაბამისად, ფონდი არ არის პასუხისმგებელი მასალის შინაარსზე.

ავტორი: თათული ჭუბაბრია

ხელმძღვანელი: კოტე ერისთავი, თამუნა ქეზურია

რედაქტორი: მედეა იმერლიშვილი

გარეკანი: სალომე ლაცაბიძე

აკრძალულია აქ მოყვანილი მასალების გადაბეჭდვა, გამრავლება ან გავრცელება კომერციული მიზნით, ორგანიზაციის წერილობითი ნებართვის გარეშე.

© ადამიანის უფლებების სწავლებისა და მონიტორინგის ცენტრი (EMC)

მისამართი: ი. აბაშიძის 12ბ, თბილისი, საქართველო

ტელ: +995 032 2 23 37 06

www.emc.org.ge

info@emc.org.ge

<https://www.facebook.com/EMCRIGHTS/>

კვლევის ძირითადი მიგნებები

საქართველოს მოსახლეობის 92% საკუთარ ბინაში ცხოვრობს, თუმცა საცხოვრებელი ფართით უზრუნველყოფილი სასესხო ხელშეკრულებების რაოდენობა, ასევე საჯარო რეესტრში იპოთეკით დატვირთული ქონების რაოდენობა, თუ აღსრულების ეროვნული ბიუროს სტატისტიკა იძულებითი აუქციონის წესით რეალიზებული ქონების შესახებ, შემამფოთებელი პროგნოზირების საფუძველს ქმნის იმასთან დაკავშირებით, რომ მომდევნო წლებში საკუთარ ბინაში მცხოვრებთა პროცენტული წილი მკვეთრად შემცირდება.

მევახშური პრაქტიკების რეგულირების მცდელობები საქართველოში

- დამოუკიდებელი საქართველოს ისტორიაში, ფაქტობრივად, არასდროს შეზღუდულა მევახშური საქმიანობა
- პერიოდული დარეგულირების საგანი იყო მხოლოდ საპროცენტო განაკვეთის ოდენობა სესხის ხელშეკრულებებში
- 2013 წლიდან ახალი ხელისუფლება ბრძოლას უცხადებს „მევახშეობას“, თუმცა 2015 წელს ჭარბვალიანობის პრობლემების გამოაშკარავებამ ცხადყო, რომ მათ მიერ მიღებული ზომები არ აღმოჩნდა ქმედითი. ახალმა მთავრობამ ასევე შეინარჩუნა უძრავი ქონების რეალიზების გამარტივებული პრაქტიკებიც
- 2018-19 წლებში, საქართველოს ეროვნული ბანკი საფუძველს უყრის მომხმარებელთა უფლებების დაცვის ინსტიტუციონალიზებას და პასუხისმგებლობაზე დაფუძნებული დაკრედიტების სისტემის განვითარებას.

მევახშეობა, როგორც უძრავი ქონების დაუფლების უპირატესი ინტერესი

- დაკრედიტების მზარდ სტატისტიკაში ჩანს კრედიტორთა უმთავრესი ინტერესი და შეუბოჭავი ძალაუფლება, რომ დაეუფლონ იპოთეკით დატვირთულ ქონებას
- კრედიტორები ბოროტად სარგებლობენ მსესხებლების უყურადღებობითა თუ გამოუცდილებით, რაზე რეაგირებაც სახელმწიფომ უშედეგოდ სცადა ფულად-საკრედიტო ბაზარზე ინფორმაციის ასიმეტრიულობის აღმოფხვრის გზით
- ქონების დაუფლების შესახებ კრედიტორთა უმთავრეს ინტერესს ხელს უწყობს საკრედიტო რისკების დაზღვევის მთელი რიგი სტრუქტურული პრივილეგიები და უპირატესობებიც, რაც მხოლოდ კრედიტორთა მხარეს არის
- კვლევამ აჩვენა, რომ კრედიტორები ბოროტად სარგებლობენ ფორსმაჟორული გარემოებებით, პოლიტიკური ცვლილებებით და ა.შ.

თვალთმაქცური პირობები უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სესხის ხელშეკრულებაში

- საქართველოში გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება კანონიერი ქმედებაა. სასამართლო არ მსჯელობს იმაზე, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება, შესაძლოა, მხოლოდ დაბალი კრედიტის უზრუნველყოფას და ქონების დაუფლებას ემსახურებოდეს

- 2012 წლიდან კრედიტორი უფლებამოსილია ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, სასამართლო რგოლის მონაწილეობის გარეშე, მოითხოვოს ნასყიდობისა თუ იპოთეკის ხელშეკრულების აღსრულება
- საქართველოს ფულად-საკრედიტო ბაზარზე ე.წ. შუამავალი სუბიექტები მსესხებელს მევახშესთან აკავშირებენ. მათი მომსახურების საფასური არსებული ვალის ოდენობას ემატება, რაც უზრუნველყოფილი ქონების გაყიდვის რისკებს კიდევ უფრო ზრდის და აჩენს ეჭვებს, რომ მათი ინტერესიც ქონების დაუფლებაა
- 2018 წლამდე, კანონმდებლობა შესაძლებელს ხდიდა, რომ იმ შემთხვევაში, თუ იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზება ვალის ოდენობას ვერ ფარავდა, კრედიტორს ის უძრავი ქონებაც მოეთხოვა, რომელიც იპოთეკით არ ყოფილა დატვირთული. შედეგად, გარდა იმისა, რომ იკარგება იპოთეკით დატვირთული და დაუტვირთავი ქონება, პროდუქტიულ ეკონომიკას ეთიშებოდნენ მისი ყველაზე აქტიური მონაწილეები, როდესაც მათ სრულად მარცვავდნენ კაპიტალისგან
- დღეს ეს შეცვლილია, მაგრამ კვლავ პრობლემად რჩება ზეწოლა და შევიწროება ბანკებში არსებული „პრობლემური აქტივების მართვის“ ბიუროებისა და კერძო აღმასრულებელთა მხრიდან, რომლებიც მსესხებლებისგან სრულად მოითხოვენ მათ ხელთ არსებული კაპიტალის რეალიზებას. აღმასრულებლები პრობლემური სესხის გამო ადამიანებს გამუდმებით ავიწროებენ და მათზე ფსიქოლოგიურად ძალადობენ
- კრედიტორების ხელში ეკონომიკური და სამართლებრივი ძალაუფლების დისპროპორციულობის განცდას კიდევ უფრო ამძაფრებს ვალის გამცემის ხელთ არსებული პრივილეგია, რომ მან ქონების რეალიზებისთვის საქმის აღსრულება ე.წ. „გამარტივებული წესით“ მოითხოვოს
- უძრავი ქონების რეალიზება იძულებითი აუქციონების საშუალებით ხდება, რომლებიც ქონების ე.წ. სპირალისებულ გაუფასურებას იწვევს. ყოველი რეალიზებული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება გაცილებით მაღალია, ვიდრე ის ფასი, რა ფასადაც აუქციონზე სახლები იყიდება. დამატებით, ქონების გაყიდვის ბევრ შემთხვევაში, მყიდველები თავად კრედიტორები არიან
- გამოვლინდა შემთხვევები, როდესაც მევახშეებს მოტყუებით გამოჰყავთ სახლის ბინადარი პირები სახლიდან, და ბინა იმ დროს ილუქება, როდესაც სახლის ბინადარი პირები სახლში არ არიან. ზოგ შემთხვევაში, ბინაში მცხოვრებმა ადამიანებმა არც იციან იმის შესახებ, რომ მათი ბინა უკვე გაყიდულია, რამდენადაც ქონების რეალიზება ონლაინ აუქციონების საშუალებით სწრაფად მოხდა. სახლის ბინადართა მიერ დალუქული ბინის კარის გახსნა, სისხლის სამართლის დანაშაულია და კერძო საკუთრების ხელყოფის მუხლით კვალიფიცირდება.

უზრუნველყოფილი ქონების დაკარგვის სოციალური შედეგები

- სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთული ქონების სოციალურ შედეგთა შორისაა: გაუარესებული საცხოვრებელი პირობები, გაუარესებული ფსიქიკური და ფიზიკური ჯანმრთელობის მდგომარეობა, სუიციდი, ემიგრაცია, ოჯახების დისინტეგრაცია და კონფლიქტები
- საბაზრო ძალაუფლების გადამეტების მსხვერპლები ხშირად ხდებიან ქალები, რომლებსაც ოჯახის წევრებს შორის ყველაზე ნაკლები ეკონომიკური აგენტობა და ცნობიერება აქვთ, ან მართლაც ქალები, რომელთა ოჯახშიც მამაკაცმა მძიმე საკრედიტო ისტორია დატოვა

- იმ შემთხვევებშიც კი, როდესაც საქმე არ ეხება მარტოხელა ქალების შინამეურნეობას, პოლიტიკის ცვლილებას მაინც მეტწილად ქალები მოითხოვენ. ამის ერთ-ერთი ახსნა კი შეიძლება ის იყოს, რომ გენდერული სტერეოტიპების მიხედვით, „შინი“ და „საშინაო“ განზომილება ქალის დასაცავ სფერს მიეკუთვნება
- თვალთმაქცური გარიგებების სიმრავლემ წარმოშვა დაზარალებულთა გაერთიანება, რომელსაც არსებული ფულად-საკრედიტო სისტემის შესაცვლელად პოლიტიკური წინააღმდეგობის წარმოების მცდელობები აქვს სამოქალაქო საზოგადოებაში.

კვლევის მიზანი და მეთოდოლოგია

რა ურთიერთკავშირია სათანადო საცხოვრისის უფლების რეალიზებასა და არსებულ ფულად-საკრედიტო სისტემას შორის? საქართველოში მსესხებლებისთვის არ არსებობს საკრედიტო რისკების დაზღვევის სათანადო მექანიზმები, რის გამოც ფულად-საკრედიტო სისტემა იმდენად მტაცებლურია, რომ მათი მხრიდან სესხის საცხოვრებელი სახლით უზრუნველყოფა, ავტომატურად კრიტიკული რისკის ქვეშ აყენებს საკუთარი საცხოვრისის შენარჩუნების შესაძლებლობას. გარდა ამისა, ქვეყანაში უკიდურესად შეზღუდულია სოციალური საცხოვრისების რაოდენობა, არ არსებობს სახელმწიფოს მიერ სუბსიდირებული საბინაო ფონდი, მწირია ხელმისაწვდომი ქირის შესაძლებლობები და მაღალია უსახლკარო პირთა რაოდენობა. ასეთ პირობებში საცხოვრებელი სახლებით უზრუნველყოფილი სესხების პრობლემურობა პირდაპირ არის დაკავშირებული უსახლკარობის ზრდასთან.

2014 წელს ჩატარებული აღწერის მიხედვით, საქართველოში სულ 1,083,762 საცხოვრებელი ფართი რეგისტრირდებოდა (აქედან 330 610 ერთეული თბილისში).¹ საქართველოს მოსახლეობის 92% საკუთარ ბინაში ცხოვრობს (არ ცხოვრობს ქირით თუ სხვა უზრუნველყოფით) და ეს მაჩვენებელი ევროკავშირისაზე ბევრად მაღალია (69%) (რაც საბჭოთა კავშირის მემკვიდრეობით აიხსნება).² თუმცა ერთ-ერთი მედიაწყაროდან ირკვევა, რომ 2018 წლის მონაცემებით, საჯარო რეესტრში 287 ათასი იპოთეკით დატვირთული ქონებაა რეგისტრირებული.³ რთულია ვივარაუდოთ, საცხოვრისის სრული რაოდენობიდან რა პროცენტია დატვირთული იპოთეკით, რადგან ამ მონაცემში იპოთეკით დატვირთული კომერციული ფართიც იგულისხმება. გარდა ამისა, პრობლემის სიმწვავის გასააზრებლად, იმის გათვალისწინებაც იქნება საჭირო, რომ ერთ საცხოვრისზე შესაძლებელია რამდენიმე სესხის ხელშეკრულებაც მოდიოდეს. მაგრამ მიუხედავად სტატისტიკური მაჩვენებლების ბუნდოვანებისა, დღესდღეობით აშკარად იკვეთება, რომ სასესხო ვალდებულებათა მზარდმა მაჩვენებელმა, ქვეყანაში ბინათმესაკუთრეობის მაჩვენებელი, შესაძლოა, მკვეთრად გააუარესოს.

საქართველოს ეროვნული ბანკის (სებ) სტატისტიკის მიხედვით, 2015-2019 წლებში, საშუალოდ ყოველ წელს, საცხოვრებელი უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი 130 000 სესხის ხელშეკრულებაა დარეგისტრირებული. მაჩვენებელი ყოველწლიურად მზარდია და მაგალითად, 2019 წლის ნოემბერში ეს რიცხვი 153 820-ს გაუტოლდა (აქედან 144 850 ხელშეკრულება შინამეურნეობებზე მოდიოდა, დანარჩენი კი - იურიდიულ პირებზე). ამ ტიპის სესხების ჯამური მოცულობა კი 10 მილიარდ ლარამდეა (რაც მთლიანი სესხების მოცულობის 31.33%-ს შეადგენს).⁴

¹ საქსტატი: საცხოვრისების, მუდმივი მოსახლეობის და კერძო შინამეურნეობების განაწილება საცხოვრისის ტიპის მიხედვით (საქალაქო და სასოფლო დასახლებების მიხედვით) <http://census.ge/ge/results/census1/farm>

² „დაკვირვება თბილისის უძრავი ქონების ბაზარზე“ - ევა ბოჭორიშვილი, კახა სამყურაშვილი, 17 დეკემბერი 2019, გალტი და ტაგარტი. ბოლო ნახვა 20 აპრილი, 2020. <https://galtandtaggart.com/upload/reports/11339.pdf>

³ <https://commersant.ge/ge/post/ipotekit-datvirtuli-287-atasi-qonebidan-200-atasi-kerdzo-mevaxsheebze-modis-sesxebis-70-problemuria>

⁴ სესხები უზრუნველყოფის მიხედვით, საქართველოს ეროვნული ბანკის ინტერაქტიული მონაცემები. ფილტრი: იანვარი - დეკემბერი 2019; ხელშეკრულება; ნაშთი; გეოგრაფიული არეალი მონიშნული აფხეთის ტერიტორიული ერთეულის გამოკლებით; ბოლო ნახვა 27 აპრილი, 2020.

http://analytics.nbg.gov.ge/views/_0/sheet0?iframeSizedToWindow=true&:embed=y&:display_count=no&:showAppBanner=false&:showVizHome=no

პრობლემური სესხის შემთხვევაში, უზრუნველყოფილი უძრავი ქონება იძულებითი აუქციონის წესით იყიდება და საინტერესოა, რა რაოდენობის უძრავი ქონებაა (კომერციული, საცხოვრებელი და სხვ.) გაყიდული ამ გარემოებებში. არასამთავრობო ორგანიზაცია „საზოგადოება და ბანკები“ პერიოდულად აქვეყნებს კვლევას, „დასაკუთრებული უძრავი ქონების მიმოხილვა“, რომელიც აღსრულების ეროვნული ბიუროს ინფორმაციას ეყრდნობა. ამ კვლევის მიხედვით, 2011 წლიდან 2019 წლის ოქტომბრის ჩათვლით, აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ სულ 17 589 უძრავი ქონება გაყიდა. ამ კვლევიდან ირკვევა, რომ კრედიტორების მიხედვით მონაცემების გამიჯვნა აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ 2013 წლის ბოლო კვარტლიდან დაიწყო და აღნიშნული ორგანიზაციის პირველ პუბლიკაციაში ნახსენებია, რომ 2015 წელს გაყიდული უძრავი ქონების 56.6% (720 უძრავი ქონება) ფიზიკური პირების და სხვა იურიდიული პირების, ანუ მევახშეების მიერ იყო რეალიზებული.⁵ მომდევნო წელს გამოქვეყნებულ ამავე დასათაურების კვლევაში ირკვევა, რომ 2016 წელს რეალიზებული უძრავი ქონების 55%-ია მევახშეების მიერ რეალიზებული (978 შემთხვევა).⁶ 2019 წლის ათი თვის მონაცემებით კი, სულ რეალიზებული 1039 უძრავი ქონებიდან, შემთხვევების 49% მევახშეებზე მოდის.⁷

არსებული ვითარების ანალიზმა განსაზღვრა კვლევის მთავარი ინტერესიც, შეგვესწავლა ქვეყანაში არსებული ფულად-საკრედიტო სისტემის მტაცებლური ბუნება, რომლის შედეგადაც ქვეყანაში არსებული უსახლკარობის პრობლემა კიდევ უფრო მწვავედება. აქედან გამომდინარე, წინამდებარე კვლევის მიზანი იყო პირველადი თვისებრივი მონაცემების შეგროვება მტაცებლური დაკრედიტების არსებული პრაქტიკების და მათი სოციალური შედეგების შესახებ, ამ მიმართულებით სათანადო საცხოვრისის უფლების რეალიზებაზე მსჯელობის გასაღრმავებლად და მომავალი კვლევებისთვის ხელის შესაწყობად.

მთავარ საკვლევ კითხვებად განისაზღვრა: 1. რა გარემოებებში სარგებლობენ კრედიტორები მსესხებელთა საჭიროებებით და რა შემთხვევებში აქვს ადგილი ეკონომიკური ძალაუფლების გადამეტებას? 2. თვალთმაქცური გარიგებების რა შემთხვევები გვხვდება? 3. რა სოციალურ შედეგებთან გამკლავება უწევთ პირებს პრობლემური სესხის შემთხვევებში?

კვლევა ოთხი თავისგან შედგება. პირველ თავში აღწერილია მევახშური პრაქტიკების დე- და რე-რეგულირების მცდელობები საქართველოს უახლოეს ისტორიაში; ამის შემდეგ კვლევა მსჯელობს კრედიტორების მხრიდან ეკონომიკური ძალაუფლების გადამეტების სტრუქტურულ პრობლემებზე. მესამე თავში კვლევა ააშკარავებს სესხის ხელშეკრულებებში თვალთმაქცური გარიგების პირობებს და ბოლოს, კვლევა მსჯელობს სასესხო გარიგებების შედეგად დაკარგული საცხოვრისებით გამოწვეულ სოციალურ შედეგებზე.

კვლევის მეთოდი:

⁵ „დასაკუთრებული უძრავი ქონების მიმოხილვა“, საზოგადოება და ბანკები 2015 წ. ბოლო ნახვა 20 აპრილი, 2020 http://sab.ge/sites/default/files/dasakutrebuli_uzravi_konebis_mimoxilva.pdf

⁶ „დასაკუთრებული უძრავი ქონების მიმოხილვა“, საზოგადოება და ბანკები 2016 წ. ბოლო ნახვა 20 აპრილი, 2020 http://sab.ge/sites/default/files/dasakutrebuli_uzravi_koneba.pdf

⁷ „დასაკუთრებული უძრავი ქონების მიმოხილვა“, საზოგადოება და ბანკები 2019 წ. ბოლო ნახვა 20 აპრილი, 2020 <http://sab.ge/ge/activitiesresearch/882-dasakutrebuli-uzravi-konebis-mimoxilva>

კვლევა 2020 წლის იანვარში დაიგეგმა და 2020 წლის თებერვალში სესხის ხელშეკრულებით დაზარალებულებთან 10 პირისპირ ინტერვიუ ჩაიწერა. დამატებით რამდენიმე პირისპირ ინტერვიუ ჩაიწერა იპოთეკით დაზარალებულთა კოლექტიური წინააღმდეგობის ორგანიზატორ, მამისა ჯაფარაშვილთან, ასევე, ამავე წინააღმდეგობაში ჩართულ ადვოკატებთან, შალვა გეწაძესა და სოფო ქანთარასთან. აღნიშნულ პირთა გარდა ყველა რესპონდენტის ვინაობა ანონიმურად რჩება. პირისპირ ინტერვიუები ერთ საათამდე ხანგრძლივობის იყო და წინააღმდეგობის ორგანიზატორთა სივრცეში მიმდინარეობდა.

ინტერვიუები ჩატარდა ნახევრად სტრუქტურირებული ღია კითხვარის მეშვეობით, სადაც მთავარი აქცენტები ვალის ისტორიას ეხებოდა: რა მიზეზით და როდის დაიწყო პრობლემური სესხის ისტორია; რა სქემებით ხდებოდა სასესხო ვალდებულებებში შესვლა; რა შედეგებამდე მივიდა დაზარალებულთა შემთხვევები.

მონაწილეები მამისა ჯაფარაშვილის დახმარებით შეირჩნენ და მონაცემთა გაჯერებას ისახავდა მიზნად. სათანადო რაოდენობის მონაცემებით გაჯერებულობა ისტორიების მრავალფეროვნებით იყო უზრუნველყოფილი. კვლევა შეეცადა, სესხის აღების ყველა შესაძლო მიზეზთა შორის თითო შემთხვევა დაეფარა (მაგალითად, ჯანდაცვის ხარჯების დაფარვა, ბიზნესის დაწყება, ემიგრაცია); ასევე, დაეფარა კრედიტორთა ყველა ტიპი (ბანკი, მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია, კერძო გამსესხებელი). დამატებითი ინტერვიუებისთვის შეირჩა გამოსახლების სხვადასხვა შემთხვევა (საპოლიციო და სასამართლოს გზით), ასევე, ქონების რეალიზების სხვადასხვა შემთხვევა (იძულებითი აუქციონი, „ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით“).

მონაცემთა შეგროვების შემდეგ ჩატარდა სამაგიდე კვლევა, ასევე გაიშიფრა და თემატურად გაანალიზდა ინტერვიუების აუდიოჩანაწერები.

1. მევახშური პრაქტიკების რეგულირების ისტორია საქართველოში

დასავლეთის განვითარებული ეკონომიკის ქვეყნებში „მევახშეობა“ უკანონო ქმედებაა და მკაცრად რეგულირდება, როგორც სამოქალაქო და ადმინისტრაციული კოდექსებით, ისე სისხლის სამართლის კანონმდებლობით. 2019 წელს საქართველოს პარლამენტმა მევახშეობის სამართლებრივი რეგულირების საკითხი გამოიკვლია. ამ კვლევის მიხედვით, იმ ქვეყნებში, სადაც მევახშეობა აკრძალული პრაქტიკაა, ის განიმარტება, როგორც პირის „უყურადღებობის“, „მძიმე მდგომარეობის“, „გამოუცდებლობის“, „გონებრივი განსჯის უნარის სისუსტის“, „ნების მნიშვნელოვანი სისუსტი“ ან „სულიერი მღელვარების“ გამოყენებით კრედიტორის მიერ „თავისთვის ან მესამე პირისათვის ისეთი ვალდებულების დაპირებას ან შესრულებას, რომლის თანახმად მიღებული მოგება აშკარად დისპროპორციულია ვალდებულების ღირებულებასთან შედარებით“. ამაში ისიც იგულისხმება, რომ იმ ქვეყნებში, სადაც „მევახშეობა“ იკრძალება, „მევახშურია“ გარიგება, თუ ამ საქმიანობის უპირველესი მიზანი, არა საპროცენტო სარგებელი, არამედ იპოთეკით დატვირთული ქონების დაუფლებაა.⁸

ჩვენს ქვეყანაში, 1992 წლამდე, საბჭოთა პერიოდში მოქმედი სისხლის სამართლის კოდექსით, მევახშეობა დასჯად ქმედებათა რიგში შედიოდა. კერძო პირები, სესხის ხელშეკრულების საფუძველზე დამატებით პროცენტებს ვერ გაითვალისწინებდნენ.⁹ საბჭოთა კავშირის დაშლის შემდეგ, ბანკებთან ერთად, ფინანსებზე ხელმისაწვდომობის გარანტორები გახდნენ კერძო გამსესხებლებიც. დამოუკიდებელ საქართველოში ფაქტობრივად არასდროს იზღუდებოდა მევახშური საქმიანობა, დარეგულირების საგანი იყო მხოლოდ საპროცენტო განაკვეთის ოდენობა სესხის ხელშეკრულებებში.

ასე, მაგალითად, 1997 წლიდან მოქმედი სამოქალაქო კოდექსი არეგულირებდა სესხის ხელშეკრულების მხარეებს შორის განსაზღვრული პროცენტის ოდენობას და ამბობდა, რომ ის „გონივრულ შესაბამისობაში“ უნდა ყოფილიყო „ეროვნული ბანკის ან ბანკთაშორისი საკრედიტო აუქციონის მიერ დადგენილ ზღვრულ ოდენობასთან“.

ამის საპირისპიროდ, 2007 წლიდან რეგულაციური მთავრობის ლიბერალური კანონმდებლობით, მხარეებს მიენიჭათ უფლება თავისუფლად განესაზღვრათ პროცენტი სასესხო ხელშეკრულებებში. სამართლებრივ ენაზე ეს იმას ნიშნავდა, რომ „სახელშეკრულებო სამართლიანობის პრინციპი“ (სადაც პროცენტის ზღვრული რაოდენობა იყო დადგენილი) შეიცვალა „სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპით“ (სადაც პროცენტის ოდენობას მხარეები დაადგენდნენ).

ვიცი, რომ ამ პერიოდიდან მოყოლებული, საქართველოში იმატებს ფინანსებზე ხელმისაწვდომობა, და იწვევს კრედიტებზე საპროცენტო განაკვეთიც. 2007-2013 წლებში, ბანკების მიერ გაცემულ კრედიტებზე საპროცენტო განაკვეთი მერყეობდა – იპოთეკურ სესხებზე 10%-დან 20%-მდე, სამომხმარებლო და ბიზნესსესხებზე 15%-დან 30%-მდე, ხოლო ბანკების მიერ სხვადასხვა საკრედიტო ბარათის მეშვეობით გაცემული სესხები 30%-ზე მაღალი განაკვეთით

⁸ „მევახშეობის სამართლებრივი რეგულირება“ - მათა ხმალაძე და ნინო ასათიანი, 7 მაისი 2019, საქართველოს პარლამენტის კვლევითი დეპარტამენტი, საქართველოს პარლამენტი.

⁹ Ibid.

გაიცემოდა.¹⁰ იმავე პერიოდში კერძო გამსესხებლების მიერ გაცემულ სესხებზე, წლიური საპროცენტო განაკვეთი შეიძლებოდა ნებისმიერი ოდენობა ყოფილიყო (50%, 60%, 100%).

დამატებით, ეკონომიკურად ლიბერალურმა მთავრობამ, კიდევ ერთხელ დაამტკიცა, რომ „მევახშეობა“, როგორც ეკონომიკური ძალაუფლების გადამეტების პრაქტიკა, სახელმწიფო რეაგირების საფუძველი არც მაშინ გახდებოდა, როდესაც 2012 წლის მაისში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლის 1-ელი ნაწილი გააუქმა. ეს მუხლი ითვალისწინებდა, რომ ბათილად ეცნო გარიგება, რომელიც **„დაიდო ერთ-ერთი მხარის მიერ საბაზრო ძალაუფლების ან ხელშეკრულების მეორე მხარის მიმე მდგომარეობის, ან გამოუცდელობის (გულუბრყვილობის) გამოყენებით“**. ცვლილების თაობაზე მომზადებული განმარტებითი ბარათის მიხედვით, ნორმის გაუქმება განპირობებული იყო თავისუფალი ვაჭრობისა და კონკურენციის შესახებ საქართველოს ახალი კანონის მიღებით, რომელიც ითვალისწინებს ამგვარი გარიგებების რეგულირებას.¹¹

2013 წლიდან ახალმა ხელისუფლებამ პოსტსაბჭოთა რეალობაში პირველად დაიწყო კერძო გამსესხებლების მიზანში ამოღება, მათი დისკრედიტირების მიზნით მათი „მევახშეობად“ მოხსენიება და შემოიღო ცვლილებები საპროცენტო განაკვეთების ხელახლა რეგულირებისთვის. ამ ეტაპზე სახელმწიფომ დაიწყო იმის აღიარება, რომ კერძო გამსესხებლების უპირველესი მიზანი არა საპროცენტო სარგებელი, არამედ იპოთეკით დატვირთული ქონების დაუფლება იყო. 2013 წლის კანონპროექტის განმარტებითი ბარათი საკანონმდებლო ცვლილებების მომზადებას შემდეგი გარემოებით ხსნიდა:

„იპოთეკა თანამედროვე რეალობაში არა მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, არამედ კრედიტორის (ე.წ. მევახშეების) ძირითადი ინტერესი გახდა“.¹²

2013 წელს საკანონმდებლო ცვლილება შეეხო იპოთეკით უზრუნველყოფილ 1000 ლარზე მეტი თანხის სასესხო ურთიერთობებს, რომელშიც არ მონაწილეობდნენ ბანკები ან სხვა საკრედიტო დაწესებულებები (ანუ იმ შემთხვევებს, როდესაც გარიგება იდებოდა კერძო მსესხებლებთან, ე.წ. „მევახშეობთან“). 2013 წლიდან მოქმედი ეს კანონი ამბობს, რომ პროცენტის ოდენობა **„არ უნდა აღემატებოდეს საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალურ ვებგვერდზე ყოველთვიურად გამოქვეყნებული კომერციული ბანკების მიერ გაცემული სესხების საბაზრო საპროცენტო განაკვეთების წინა კალენდარული წლის საშუალო არითმეტიკულის 2.5-მაგი ოდენობის მეთორმეტედს“.**¹³ დამატებით, ბაზრის ფორმალიზებისთვის, 2014 წელს სავალდებულო გახდა კერძო მევახშესთან გაფორმებული სასესხო ხელეკრულების ნოტარიუსთან დამოწმება.¹⁴

¹⁰ „სახელმწიფო მევახშეების წინააღმდეგ“ - იაგო ხვიჩია, 17 თებერვალი 2014, ტაბულა. ბოლო ნახვა: 20 აპრილი, 2020 http://www.tabula.ge/ge/story/80205-saxelmtsifo-mevaxsheebis-tsinaaghmdeg?fbclid=IwAR0poSorRTElsa_4KY0GYQn_t0i8FX6Squ85TP7N9b-hpDFuvtExSrifgyM

¹¹ „მევახშეობის სამართლებრივი რეგულირება“ - მაია ხმაღაძე და ნინო ასათიანი, 7 მაისი 2019, საქართველოს პარლამენტის კვლევითი დეპარტამენტი, საქართველოს პარლამენტი.

¹² საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ, 4 ნოემბერი 2013. ბოლო ნახვა 20 აპრილი, 2020 <https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/2067718?publication=0>

¹³ „მევახშეობის სამართლებრივი რეგულირება“ - მაია ხმაღაძე და ნინო ასათიანი, 7 მაისი 2019, საქართველოს პარლამენტის კვლევითი დეპარტამენტი, საქართველოს პარლამენტი.

¹⁴ „ჭარბვალიანობა, უსახლკარობა და ეროვნული ბანკი“, თბილისი 2020, ია ერაძე - ადამიანის უფლებების სწავლებისა და მონიტორინგის ცენტრი (EMC).

თუმცა ზემოთ აღნიშნული ცვლილებებით ახალმა ხელისუფლებამ ცრუ მოლოდინი გააჩინა, რომ ის მევახშეობის სახით ეკონომიკური ძალაუფლების გადამეტების პრაქტიკებს ებრძოდა, რადგან ექვევემ არ დამდგარა, სულ ცოტა, უძრავი ქონების გამოთხოვისა და რეალიზების გამარტივებული წესები.

მოვლენების ქრონოლოგიას თუ გავყვებით, 2015 წლიდან ქვეყანაში დაიწყო „ჭარბვალთანობის პრობლემაზე“ საუბარი. საერთაშორისო სავალუტო ფონდი 2013 წლის მონაცემებზე დაყრდნობით შეშფოთებას გამოთქვამდა, რომ საქართველოში ყოველი მესამე სესხის ამღები ფიზიკური პირი თავისი შემოსავლის ნახევარზე მეტს, ყოველთვიურად ბანკის ვალის მომსახურებისათვის იხდიდა. საერთაშორისო სავალუტო ფონდის 2015 წლის ანგარიშის მიხედვით კი ირკვეოდა, რომ საბანკო დავალიანების მქონე მოსახლეობის სიჭარბით საქართველო მსოფლიოში მეორე ადგილზე იყო. 2015 წლის მონაცემებით, ჩვენს ქვეყანაში ყოველ 1000 კაცზე 676 მოსახლეს ბანკის ვალი ჰქონდა.¹⁵

აქაც, ერთ-ერთი პირველი პოლიტიკური რეაქცია, რომელიც ჭარბვალთანობას მოჰყვა, 2016 წლის საკანონმდებლო ცვლილებით საპროცენტო განაკვეთის ზედა ზღვრის დაწესება იყო. 2016 წლის 29 დეკემბრის კანონით, წლიური საპროცენტო განაკვეთის ზედა ზღვრად 100% დადგინდა. განისაზღვრა სესხის ნებისმიერი პირობის დარღვევისთვის ნებისმიერი ტიპის ჯარიმის მაქსიმალური ოდენობა (ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სესხის ნარჩენი ძირითადი თანხის წლიური 150%). ხოლო წინსწრებით დაფარვის საკომისიოს მაქსიმალურ ოდენობად განისაზღვრა ნარჩენი ძირითადი თანხის 2%. 2018 წლის 21 ივლისს საჭირო გახდა ამის გადახედვაც, სესხზე მაქსიმალური საპროცენტო განაკვეთის ოდენობა ახლა 50%-ით განისაზღვრა.¹⁶

ამ მოვლენების პარალელურად, ჭარბვალთანობის საკითხთან დაკავშირებით ეროვნულმა ბანკმაც გამოხატა თავისი პოზიცია, რომ პრობლემური სესხების მოცულობა და მისი ზრდის ტემპი საგანგაშოდ მაღალია, და რომ ყველაზე დიდი წილი ამ პრობლემისა, სწორედ სიდუხჭირეში მყოფ შინამეურნეობებზე მოდის. 2018 წლის მაისის ინტერვიუში ეროვნული ბანკის ვიცე-პრეზიდენტი, მურთაზ კიკორია, აცხადებდა, რომ მონაცემები საგანგაშოა ეკონომიკის ნელი ზრდის ტემპთან შედარებით და რომ დარტყმა ეკონომიკურად მოწყლად მოსახლეობაზე მოდის: „...საცალო დაკრედიტება ეკონომიკის ზრდასთან შედარებით ბევრად სწრაფად იზრდება და, რაც მთავარია, პრობლემა აქვთ დაბალშემოსავლიან და მაღალი ვალის ტვირთის მქონე ადამიანებს“.¹⁷

ამის შემდეგ, 2019 წლის 1 იანვრიდან, ამოქმედდა კანონმდებლობა, რომლის მიხედვითაც, სესხის გამცემი ყველა პირი სესხის გამცემ სუბიექტად უნდა დარეგისტრირდეს საქართველოს ეროვნულ ბანკში იმისთვის, რათა სესხის უზრუნველსაყოფად უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვის

¹⁵ „ბანკის ვალის მქონე მოსახლეობის სიჭარბით საქართველო მსოფლიოში მეორე ადგილზეა“, 24 მაისი 2017, BPN. ბოლო ნახვა 20 აპრილი 2020 <https://www.bpn.ge/article/34730-bankis-valis-mkone-mosaxleobis-sicharbit-sakartvelo-msoplioshi-meore-adgilzea/>

¹⁶ „მევახშეობის სამართლებრივი რეგულირება“ - მაია ხმაღამე და ნინო ასათიანი, 7 მაისი 2019, საქართველოს პარლამენტის კვლევითი დეპარტამენტი, საქართველოს პარლამენტი.

¹⁷ ჭარბვალთანობას ეროვნული ბანკის ვიცე-პრეზიდენტი შემდეგნაირად განმარტავს: ჭარბვალთანობა კლასიკური გაგებით, არის ისეთი ვალის ტვირთი, რომელიც მოსახლეობას, შინამეურნეობას უუარესებს ან ზოგად ეკონომიკურ მდგომარეობას, ან მის საცხოვრებელ პირობებს და რომელსაც შინამეურნეობა ვერ იხდის. წყარო: „ჭარბვალთანობის წინააღმდეგ - ინტერვიუ ეროვნული ბანკის ვიცე-პრეზიდენტ მურთაზ კიკორიასთან (ჩაწერილია 04.05.2018)“, ფორბსი 10 აგვისტო, 2018. ბოლო ნახვა 20 აპრილი 2020: <https://forbes.ge/news/4530/Warbvalianobis-winaaRmdeg?fbclid=IwAR3JHtNFAFpS15l-Vml8A7djyvjieBRlyi3dTtN4RBrjsuSch7dJA6v9sWg>

უფლებამოსილება მიენიჭოს. რეგისტრაციისათვის მათ ერთჯერადად უნდა გადაიხადონ 10 000 ლარი და დაასაბუთონ, რომ მათ მიმართ 20-ზე მეტ პირს აქვს სასესხო/საკრედიტო ვალდებულება.¹⁸ პასუხისმგებლობაზე დაფუძნებული დაკრედიტების სისტემის ხელშესაწყობად დადგინდა, თუ რა ოდენობის შემოსავლის მქონე პირებს რა ოდენობის მაქსიმალური ყოველთვიური გადასახადი შეიძლება ჰქონდეთ სესხზე. განისაზღვრა სესხის მაქსიმალური ვადებიც.¹⁹

როგორც უკვე აღვნიშნეთ, მთელი ამ პერიოდის განმავლობაში შემოთავაზებული ცვლილებები იმაზე იყო ორიენტირებული, რომ საპროცენტო განაკვეთის რეგულაცია თაღლით სუბიექტებს ბაზრიდან თავად განდევნიდა. მაგალითად, 2018 წლის მაისში გაკეთებული განცხადებით, ბანკების ასოციაციის იმჟამინდელი ხელმძღვანელი ამბობდა, რომ პროცენტის ზედა ზღვრის 50%-ზე დაწესებით, გარკვეული მოთამაშეები (და აქ იგულისხმებოდნენ მევახშეები) ბაზარს დატოვებდნენ.²⁰ ასევე, მოელოდნენ, რომ პასუხისმგებლობაზე დაფუძნებული დაკრედიტების სისტემა, მსესხებლებსა და კრედიტორებს შორის, ინფორმაციის ასიმეტრიის პრობლემას აღმოფხვრიდა, რითიც ასევე ავირიდებდით თავიდან დაბალი გადახდისუნარიანი მოსახლეობის დაკრედიტებას.

2020 წლის იანვრის მონაცემებით, სესხის გამცემ სუბიექტად ეროვნულ ბანკში დარეგისტრირებულია 15 ბანკი, 48 მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია და მხოლოდ 204 ე.წ. სესხის გამცემი სუბიექტი.²¹ მომდევნო თავებში გადმოცემულია კვლევაში მონაწილე რესპონდენტების დაკვირვებები იმის შესახებ, რომ სესხის გამცემი სუბიექტების უმრავლესობა, სხვადასხვა სქემით, რეგისტრაციის გარეშე განაგრძობს თავის საქმიანობას და რომ რეგისტრირებულ სუბიექტთა შემთხვევაშიც, სისტემა ინარჩუნებს მტაცებლურ ოპერაციებს და ტოვებს ეკონომიკური ძალაუფლების გადამეტების შესაძლებლობას.

2. მევახშეობა, როგორც უძრავი ქონების დაუფლების უპირატესი ინტერესი

მკვლევრები აღნიშნავენ, რომ პოსტსოციალისტურ სივრცეში, საკრედიტო ბაზრების განვითარებაში, უზრუნველყოფილმა სესხებმა გადამწყვეტი როლი ითამაშა. საქართველოშიც, საბანკო სისტემის აღზევება სწორედ 2004 წლიდან დაიწყო, როდესაც უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სესხების სისტემა დაიხვეწა.²² თუმცა, ნაცვლად იმისა, რომ სახელმწიფოს საკრედიტო რისკების დაზღვევის მექანიზმები შეექმნა, რევილუციის შემდეგ, პირიქით, გამარტივდა კიდევ სესხის უზრუნველყოფის დაუფლება. წინამდებარე თავის მიზანია იმის გამოაშკარავება, რომ დაკრედიტების მზარდ სტატისტიკაში ჩანს კრედიტორთა უმთავრესი ინტერესი და შეუზოჭავი ძალაუფლება, რომ დაეუფლონ იპოთეკით დატვირთულ ქონებას. ეს თავი ეხება ისეთ ურთიერთობებს, სადაც კრედიტორები ბოროტად სარგებლობენ ფორსმაჟორული

¹⁸ მუხლი 52². სესხის გამცემი სუბიექტის საქმიანობის ზედამხედველობა, საქართველოს ეროვნული ბანკის შესახებ <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/101044?publication=40>

¹⁹ „მევახშეობის სამართლებრივი რეგულირება“ - მაია ხმაღამე და ნინო ასათიანი, 7 მაისი 2019, საქართველოს პარლამენტის კვლევითი დეპარტამენტი, საქართველოს პარლამენტი.

²⁰ „საკრედიტო ბაზარი ბანკებს დარჩებათ - კერძო იპოთეკარები ეროვნული ბანკის ქოლგის ქვეშ“.

Commerzant.ge, 8 ივნისი 2018. ბოლო ნახვა 18 მარტი 2020: <https://commerzant.ge/ge/post/sakredito-bazari-bankebs-darchebat-kerdzo-ipotekarebi-erovnuli-bankis-qolgis-qvesh>

²¹ ეროვნული ბანკის სტატისტიკა სესხის გამცემ სუბიექტთა რაოდენობის შესახებ. წყარო: საქართველოს ეროვნული ბანკის წერილი №2-14/230, თარიღი: 23 იანვარი, 2020.

²² „ჭარბვალუანობა, უსახლკარობა და ეროვნული ბანკი“, თბილისი 2020, ია ერამე - ადამიანის უფლებების სწავლებისა დამონიტორინგის ცენტრი (EMC).

გარემოებებით, მსესხებლების მატერიალური სიდუხჭირით, უყურადღებობითა თუ გამოუცდილებით, საიდანაც გამომდინარეობს, რომ მსესხებლის მიზანი არა საპროცენტო სარგებელი, არამედ იპოთეკით დატვირთული ქონების დაუფლებაა.

წინამდებარე კვლევამ გამოავლინა ისეთი შემთხვევები, როდესაც საცხოვრისის დაუფლების მიზნით, კრედიტორების მხრიდან ადგილი ჰქონდა სესხებზე მაღალი წლიური საპროცენტო განაკვეთის დაწესებას, ასევე, პირგასამტეხლოს გაანგარიშების არაპროპორციულ წესს, სესხების გადაყიდვას სხვადასხვა და რამდენიმე კრედიტორზე, მაღალი მოსაკრებლის დაწესებას ე.წ. შუამავალ პირებზე და ა.შ.. კვლევამ გამოავლინა იმგვარი ტიპის შემთხვევები, როდესაც 2010 წელს \$15 000-ის მსესხებელს უკვე \$54 000 აქვს გადახდილი კრედიტორისთვის, ის კი საპასუხოდ იპოთეკით დატვირთული ბინის გაყიდვას ითხოვს, რითიც დამატებით \$65 000-ის მიღება სურს. ასევე, 2015 წელს \$6 000-ის მსესხებელს უკვე \$14 000 აქვს გადახდილი კრედიტორისთვის, ეს უკანასკნელი კი მის ბინას მაინც დაეუფლა და მის ორ მცირეწლოვან შვილს ბინიდან გამოსახლებით ემუქრება. ასევე, ერთ-ერთ სხვა შემთხვევაში, 2012 წელს \$7000-ის გასესხებით კრედიტორი 150 წლის ეზო-კარს დაეპატრონა და ოჯახისგან \$22 700-ს ითხოვს უძრავი ქონების უკან დასაბრუნებლად.

მოსახლეობის ნაწილი, რომელსაც ფინანსურ კაპიტალზე წვდომა არ აქვს და ამის მწვავე საჭიროება უდგას, გააზრებულ თანხმობასაც აცხადებს სესხის ამგვარ არათანაზომიერ პირობებზე. თუმცა ასეთი შემთხვევების გარდა, გამოვლინდა ეკონომიკურად მოწყვლადი პირების მანიპულირების შემთხვევებიც. არაერთი შესწავლილი შემთხვევა ბადებს ეჭვებს, რომ კრედიტორმა მსესხებლის მძიმე სოციალური საჭიროებებით ისარგებლა და მასთან სწორედ ამ დროს დაამყარა სასესხო ურთიერთობა. მაგალითად, ერთ-ერთ ოჯახში პრობლემური გარიგების ისტორია მაშინ დაიწყო, როდესაც შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე მცირეწლოვანი შვილის ჯანმრთელობის ხარჯების დაფარვა მართახელა დედას მოუწია. დედა დაბალშემოსავლიან სამსახურში მუშაობდა ექთნად და მის ქონებას მალევე დაეუფლა მევახშე. რამდენიმე სხვა შემთხვევაშიც სწორედ დაქვრივებულ თუ მართახელა ქალებს მოუწიათ მტაცებლურ ფულად-საკრედიტო სქემებთან დაპირისპირება და ახლა მათზე დამოკიდებულ ოჯახის წევრებთან ერთად უსახლკაროდ ან მუდმივი გამოსახლების შიშის ქვეშ ცხოვრება უწევთ.

ამასთან, უნდა გვახსოვდეს, რომ ფორმალური ეკონომიკის საკრედიტო ბუმი საქართველოში ყოველთვის აგრესიული მარკეტინგის ფონზე მიმდინარეობდა. ეროვნულმა ბანკმა ჯერ კიდევ 2007 წლიდან დაიწყო იმაზე საუბარი, რომ მსესხებლებს შორის ინფორმაციის ასიმეტრიულობის პრობლემა იდგა: დაკრედიტებისას შინამეურნეობებს არ ჰქონდათ სრული ინფორმაცია კრედიტის ხარჯებსა და პირობების შესახებ. აღნიშნული ინფორმაციის ასიმეტრიულობას ეროვნულმა ბანკმა 2011 წელს ახალი წესის მიღებით უპასუხა, რომელიც კომერციული ბანკებისათვის მომხმარებლისთვის საჭირო ინფორმაციის მიწოდების საერთო სტანდარტებს ამკვიდრებდა. ია ერამის კვლევაში, „ჭარბვალიანობა, უსახლკარობა და ეროვნული ბანკი“, აღნიშნულია, რომ ახალი წესი (მხოლოდ) კომერციულ ბანკებს ავალდებულებდა გაეცნოთ მსესხებლებისთვის ისეთი მნიშვნელოვანი პირობები, როგორცაა ეფექტიანი საპროცენტო განაკვეთი, სესხთან დაკავშირებული ყველა ხარჯი, გაცვლითი კურსის რისკი, საკომისიო გადასახადი, ჯარიმები და საჩივრის აღძვრის შესაძლებლობები. ამავე კვლევაში ნათქვამია, რომ ბანკებს უნდა განევიტარებინათ საჩივრების სპეციალური პროცედურა და ამასთან დაკავშირებით ეროვნული ბანკისთვის რეგულარული ინფორმაცია მიეწოდებინათ, რის შემდეგაც, ეროვნულ

ბანკში, ასევე ჩამოყალიბდა მომხმარებლის უფლებების დაცვის განყოფილება. თუმცა, ის წესი, რომ ბანკებს უნდა განეცითარებინათ საჩივრების სპეციალური პროცედურები, მხოლოდ ბანკებზე ვრცელდებოდა. ამ უკანასკნელთან დაკავშირებით, ია ერადის ზემოხსენებულ კვლევაში აღნიშნულია, რომ: „ეროვნული ბანკის 2011 წლის წესი ეფექტური არ აღმოჩნდა. ეროვნული ბანკის და შპარკასეს ფონდის სამხრეთ კავკასიის წარმომადგენლობის მიერ ერთობლივად ჩატარებულმა კვლევამ 2012 წელს მნიშვნელოვანი დარღვევები გამოავლინა აღნიშნული წესის იმპლემენტაციაში. 2015 წლის კვლევამაც მსგავსი შედეგები აჩვენა, რაც იმაზე მიუთითებდა, რომ კომერციული ბანკები არ მისდევდნენ 2011 წლის წესით განსაზღვრულ პირობებს და არ აწვდიდნენ მომხმარებელს სრულ ინფორმაციას (National Bank of Georgia, 2015, pp. 110, 113). ამასთან, გადაუწყვეტელი რჩებოდა სესხის გამცემი არასაბანკო ორგანიზაციების და კერძო მევახშეების რეგულირების საკითხი“.²³

გარდა ინფორმაციის ასიმეტრიულობისა, სტრუქტურულ პრობლემად რჩება ასიმეტრიულობა საკრედიტო რისკების დაზღვევის მექანიზმებში, სადაც მთელი უპირატესობა კრედიტორის მხარეს არის. ომი, ავადობა, ოჯახური კატასტროფები თუ დღევანდელ რეალობაში უკვე პანდემია - ის ხდომილებებია, რომელთა წინაშეც არავის უზრუნველყოფილი ქონება აღარ არის დაზღვეული. ამის მიზეზი მსესხებლებისთვის საკრედიტო საგარანტიო მექანიზმების არარსებობაა. ეს კი იმას ნიშნავს, რომ უზრუნველყოფილი ქონების დაკარგვისგან, არც ე.წ. „კარგი გადამხდელები“ არიან დაცულები, ანუ ის ადამიანები, ვისაც სესხის აღების პერიოდში მაღალი და სტაბილური შემოსავალი უფიქსირდებოდათ. მაგალითად, რესპონდენტები იხსენებდნენ ისეთ შემთხვევებს, როდესაც პირებს ოჯახის წევრის გარდაცვალების თუ ნათესავის კომატოზურ პერიოდში ყოფნის დღეებში, მოუწიათ განეცხადებინათ, რომ მათი ოჯახი ვალის გადახდას წყვეტდა და „ხელს აწერდნენ“ უზრუნველყოფილი ქონების რეალიზაციას.

მსგავსი ასიმეტრიის მსხვერპლებს შორის არიან საშუალო ბიზნესის მფლობელი პირებიც, რომლებისთვისაც ფორმალურ ფინანსურ ინსტიტუტებთან (კერძო ბანკებთან) ურთიერთობას საკრედიტო რისკების დაზღვევის განსაკუთრებული დაცვის გარანტიები არ შეუქმნია. მაგალითად, რესპონდენტებს შორის იყვნენ მშენებლობის, სტამბის, სამარშრუტო ტაქსების და საცალო ვაჭრობის ბიზნესის წარმომადგენლები, რომლებსაც ვალის რესტრუქტურირება-რეფინანსირება ქვეყანაში მიმდინარე პოლიტიკური ცვლილებების დროს დასჭირდათ. მათ ეს მოთხოვნა არც ბანკებმა დაუკმაყოფილეს და ეს აუცილებლობა ვერც სასამართლოს გზით დაამტკიცეს. ასეთი შემთხვევის ერთ-ერთი ნათელი მაგალითია მსესხებლები, რომელთაც 2008 წლის ომის პერიოდში მოუხდათ კრედიტორებთან ურთიერთობა, და არც ომს მისცემია პოლიტიკური შეფასება და არც ფორსმაჟორული მდგომარეობა გამოცხადებულა. მოსალოდნელია, რომ მსგავსი გამოწვევის წინაშე დადგნენ მსესხებლები 2020 წლის კორონა ვირუსის პანდემიის შემდეგაც.

შეჯამების სახით შეიძლება ითქვას, რომ მტაცებლურ დაკრედიტებას ხელს უწყობს, როგორც ფულად-საკრედიტო ბაზარზე ინფორმაციის ასიმეტრიულობა მსესხებლებსა და გამსესხებლებს შორის, ისე საკრედიტო რისკების დაზღვევის მთელი რიგი სტრუქტურული პრივილეგიები და უპირატესობები.

²³ „ჭარბვალიანობა, უსახლკარობა და ეროვნული ბანკი“, თბილისი 2020, ია ერადე - ადამიანის უფლებების სწავლებისა და მონიტორინგის ცენტრი (EMC).

3. თვალთმაქცური პირობები უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი სესხის ხელშეკრულებებში

3.1. გამოსყიდვის უფლებით დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებები მევახშეებთან

ჭარბვალთანობამ ახალი რეალობის წინაშე დაგვაცენა. მოსახლეობის ის ნაწილი, რომელსაც არ აქვს მყარი ფინანსური ისტორია, ან რომელსაც წარსულში პრობლემური სასესხო ისტორიის გამო, კრედიტზე წვდომა ამჟამად შეზღუდული აქვს, კიდევ უფრო მძიმე პირობებით იღებს ვალს. სესხის ხელშეკრულების ნაცვლად, მოქალაქეები ხშირად აფორმებენ „ნასყიდობის ხელშეკრულებას გამოსყიდვის უფლებით“. ამ შემთხვევების შესწავლამ დაგვანახა, რომ რეალობაში გამსესხებლები კიდევ უფრო დიდი ძალაუფლებრივი უპირატესობით სარგებლობენ, ვიდრე ეს უბრალოდ სესხის ხელშეკრულებების შემთხვევაში იყო.

„ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით“ - გამოსყიდვის უფლებით დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულებაა, რაც ნიშნავს, რომ გამყიდველს გაყიდული ნივთის უკან გამოსყიდვის უფლება ენიჭება მას შემდეგ, რაც ვალს დააბრუნებს. შესწავლილ შემთხვევებში ნასყიდობის საგანი უძრავი ქონებაა (საცხოვრებელი სახლი), სანაცვლოდ „გამყიდველი“ (იგივე მსესხებელი) იღებს კრედიტს, რომელიც უზრუნველყოფილი ქონებისთვის შეუსაბამოდ დაბალი ოდენობისაა, ხელშეკრულება კი კრიტიკულად მოკლე ვადით ფორმდება (3-6 თვე). თუმცა, როცა დრო არ იცდის და თანხის საჭიროება დგება, ადამიანები სესხების ამ გზებსაც თანმხედებენ.

გამოსყიდვის უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება კანონიერი ქმედებაა. საყურადღებოა, რომ დასავლეთის ქვეყნებისგან განსხვავებით, საქართველოს სამართლებრივი სისტემა არ ცნობს ბათილად ისეთ ხელშეკრულებებს, სადაც **ნასყიდობის ფასსა და გადაცემულ ქონებას შორის „არსებითი შეუსაბამობა“**. ამგვარი რეგულაცია სასამართლოს შესაძლებლობას მისცემდა, შეთანხმების თვალთმაქცურ ხასიათზე ემსჯელა.²⁴

დაზარალებულების უფლებადამცველის, მამისა ჯაფარაშვილის თქმით, ხშირად არის შეთხვევები, როდესაც კერძო მევახშეები ფულად მომსახურებას უწევენ მსესხებლებს ისეთი მოგების მიღების მიზნით, რომელიც აშკარად დისპროპორციულია შესრულებულ ვალდებულებასთან შედარებით. კვლევამ აჩვენა, რომ შესწავლილ შემთხვევებში მსესხებლების საჭიროება მხოლოდ რამდენიმე ათასი დოლარით შემოიფარგლება ხოლმე, სანაცვლოდ კი, მათ საცხოვრისით უწევთ სესხის უზრუნველყოფა. ჩვენს მიერ შესწავლილ ყველა მსგავს შემთხვევაში უძრავი ქონება გამოსყიდვის უფლებით გაიყიდა \$6 000-დან \$15 000-მდე ნაღდი ფულის სანაცვლოდ. დამატებით, თითოეულ შემთხვევაში აღინიშნებოდა ფორმალურ ფულად-საკრედიტო რესურსებზე წვდომის სირთულეები (ბანკებთან ურთიერთობის შეუძლებლობა სტაბილური შემოსავლის უქონლობის გამო, ან წარსულში წარუმატებელი საკრედიტო ისტორიის ქონის გამო), უკიდურესი გაჭირვება თუ გამოუცდელობა. გარდა ამისა, ეს პირები ფინანსებზე წვდომას საჭიროებდნენ სხვა სასესხო ვალდებულებების გასაწესებლად, სურდათ ემიგრაციაში წასვლა სიღარიბის დასაძლევად, ან ოჯახის წევრებისთვის მძიმე დაავადებების სამკურნალოდ და ა.შ.

²⁴ „გამოსყიდვის უფლებით დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნება“, წყარო: <https://www.myadvokat.ge/ka/blog/10379/gamosyidvis-uflebit-dadebuli-nasyidobis-xelshekrulebis-samartlebrivi-buneba> ბოლო ნახვა: 20 აპრილი, 2020.

მევახშეები, ზოგ შემთხვევაში, თავიანთ მსხვერპლებს დაკარგული სახლის გამოსყიდვის საშუალებას აძლევენ. მაგალითად, ვალის გადაუხდელობის გამო მევახშის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულებით 7150 ლარად დაუფლებული ბინა ბორჯომში, მევახშის თქმით, მეპატრონეს შეუძლია \$20 000-ის ოდენობის „გამოსასყიდის“ სანაცვლოდ დაიბრუნოს; იმავე წესით 4000 ლარად გაყიდული ქონება ნორიოში, მეპატრონეს შეუძლია \$20 000-ად დაიბრუნოს; მაგრამ ჩვენს მიერ შესწავლილმა შემთხვევებმა ასევე ცხადყო, რომ პერიფერიული რეგიონებისა თუ უბნებისგან განსხვავებით (ნორიო, ბორჯომი), პრესტიჟულ უბნებში დაუფლებული ქონების შემთხვევაში, მევახშეების ინტერესი იშვიათად არის გამოსასყიდის გზით ქონების უკან დაბრუნება. ერთ-ერთი რესპონდენტი ყვებოდა, რომ როდესაც მსხვერპლი თავის მევახშეს თბილისის ცენტრალურ უბანში გაყიდული ქონების დაბრუნებას სთხოვდა, მევახშე უარზე იყო.

3.2. შუამავალი სუბიექტები მევახშეებსა და მსესხებლებს შორის

საქართველოს ფულად-საკრედიტო სისტემის მტაცებლობას „ბაზარზე“ ე.წ. „შუამავალი“ სუბიექტების არსებობაც ცხადყოფს. ხშირად „შუამავლები“ კონკრეტულ მევახშეებთან ქსელურად მუშაობენ. ისინი თავად პოულობენ სესხის საჭიროების მქონე პირებს. შუამავლებმა იციან თავიანთი დაფარვის ქსელში პრობლემური სესხებისა თუ მძიმე ეკონომიკური საჭიროების შესახებ. შუამავლის დახმარებით მოძიებული სესხის ამლებისთვის, სესხის მოსაკრებელი კიდევ უფრო ძვირდება (შუამავალი, როგორც წესი, დაახლოებით \$2000 - \$3 000-ს ითხოვს საკუთარ მომსახურებაში). შუამავლებმა იციან, რომ მსესხებლები მათ ნაღდ ფულს ვერ შესთავაზებენ, ეს ოდენობა უკვე არსებული ვალის ოდენობას ემატება და, საბოლოოდ, ქონების გაყიდვის რისკებს ზრდის. ხშირია, როცა ერთ მევახშესთან პრობლემური სესხის შემთხვევაში (უძრავი ქონების „გადასარჩენად“), შუამავლები მომხმარებელს ახალი მევახშის პოვნას სთავაზობენ. აქაც იკვეთება ქონების დაპატრონების ინტერესები, როგორც შუამავლის, ისე ახალი გამსესხებლების მხრიდან.

რესპონდენტები აღნიშნავენ, რომ ფორმალური ეკონომიკის აქტორებიც სარგებლობენ შუამავალთა დახმარებით. მაგალითად, როდესაც ე.წ. „კარგი გადამხდელი“ ვეღარ ახერხებს საბანკო ვალდებულებების შესრულებას, როდესაც მას არ აქვს სათანადო დაზღვევა და არ სთავაზობენ სესხის რესტრუქტურისაციის სათანადო პირობებს, მისი პრობლემური სესხის ისტორია „გაგრძელებას“ ჩრდილოვან ეკონომიკაში პოულობს და შუამავლები მათაც ეხმარებიან მევახშის პოვნაში.

ხდება პირიქითაც. მაგალითად, მას შემდეგ, რაც მევახშეები მევალის ქონებას ეპატრონებიან, ისინი მსხვერპლს სთავაზობენ, ბანკის სესხი აიღონ და სახლი „გამოსყიდონ“. იმ შემთხვევებში, როდესაც მევახშის მსხვერპლს ბანკისგან სესხის აღება არ შეუძლია, ფსიქოლოგიურ ზეწოლას ახდენენ მოვალის ოჯახის წევრებზე, რომ სესხის ვალდებულება მათ აიღონ ახალი უძრავი ქონების უზრუნველყოფით. ბანკები, როგორც წესი, თანახმანი არიან იპოთეკით დატვირთონ ახალი ქონება. ასეთ დროს პრობლემური სესხის მფლობელებმა საკუთარი ნათევასავის სახელზე გამოტანილი სესხი უნდა იხადონ, მაგრამ ისინი ამით დიდ საშიშროებასაც ქმნიან, რომ იპოთეკით უზრუნველყოფილი კიდევ ერთი საცხოვრისი დაიკარგოს.

კვლევამ აჩვენა, რომ კაბალური კავშირები იბმება ადვოკატების შუამავლობითაც. დაზარალებულთა „უფლებადამცველებიც“ არიან ის რგოლი, ვინც ახალ მევახშეთა ქსელს აკავშირებენ კლიენტს, და ქონების დაპატრონებას თავადვე ცდილობენ მას შემდეგ, რაც მათი დაცვის ქვეშ მყოფი პირის ფინანსური ისტორია რთულდება. მაგალითად, მარტოხელა (შშმ

ბავშვის) დედას - კვლევის ერთ-ერთ მონაწილეს, ქსანში არსებული საცხოვრებლის დაკარგვის საფრთხე შეექმნა, რის გამოც ქალბატონმა სცადა სხვა კერძო მევახშისგან თანხის აღებით გადაეფარა სახლის „გამოსასყიდი“. მისმა ადვოკატმა ამ შემთხვევით სარგებლობა მოისურვა და საკუთარი ფინანსური წყარო შესთავაზა მსესხებელს, იმისთვის, რათა ქონება მასვე დარჩენოდა თუ/როდესაც მსესხებელი საკუთარ ვალდებულებას ვერ შეასრულებდა:

„გუნდიშვილმა [ადვოკატმა] თავის ოფისში მითხრა, რომ მოდი ესეთი რაღაც გავაკეთოთ, [მევახშე] მართლა წაგართმევს სახლს და ფაქტიურად უკვე დაკარგული გაქვსო. \$17 000-ს ითხოვს, მაგრამ \$20 000 აქვს ჩემს დასო თუ ვიღაცასო, \$2-3 000 საშუაშუალოდ იღებდნენ [ჩემგან]. თვეში სადღაც \$700 გამოდიოდა პროცენტის გადახდა, რასაც ვერ შევძლებდი. 6 თვის ვადით ეს თანხა [\$20 000] ავიღოთო, რა თქმა უნდა ვერ გადაიხდიო, პირდაპირ მითხრა, და რაღაც კალაიჯოვს [პირველანდელ მევახშეს] დარჩეს, მე გავიფორმებ ამ სახლს ამასობაშიო“.

სააღსრულებო წარმოება ანუ ქონების გამოთხოვა

2013 წლამდე მოქმედი კანონებით, კრედიტორის მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად არ ითვლებოდა, თუ უძრავი ნივთის ღირებულება მთლიანად არ ფარავდა მოთხოვნის ოდენობას. ეს იმას ნიშნავდა, რომ კრედიტორები არ კმაყოფილდებოდნენ მხოლოდ ერთი უზრუნველყოფილი უძრავი ნივთის დაპატრონებით. მაგალითად, თუ უძრავი ქონება აუქციონის წესით გაიყიდებოდა და მისი ღირებულება ვერ დაფარავდა სესხის ოდენობას, მაშინ კრედიტორი სხვა უძრავ ქონებაზე აყენებდა მოთხოვნას. 2013 წელს კანონში შესული ცვლილების შემდეგ, კრედიტორის მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ითვლებოდა მაშინაც კი, თუ ნივთის ღირებულება მთლიანად არ დაფარავდა მოთხოვნას. თუმცა, კანონი ტოვებდა იმის შესაძლებლობას, რომ *მხარეებს გაეთვალისწინებინათ შეთანხმების სხვა წესი. 2018 წელს კანონში შესულმა ცვლილებებმა მხარეებს შორის სხვაგვარი შეთანხმება აკრძალა.*

ასე მაგალითად, თავად დაზარალებულთა გაერთიანების ორგანიზატორს, მამისა ჯაფარაშვილს, კრედიტორმა საცხოვრებელი სახლი აუქციონის წესით 12 900 ლარად გაუყიდა, დამატებით გაუყიდეს მიწის ნაკვეთი და მიუხედავად ამისა, მისი სასესხო ვალდებულება დღეის მდგომარეობით \$27, 580-ს შეადგენს, როდესაც თავდაპირველი ვალის ოდენობა \$30 000 დოლარი იყო და მსესხებელი 6 წლის განმავლობაში რეგულარულად ფარავდა სესხის პროცენტს.

აქედან ჩანს, რომ ბოლო საკანონმდებლო ცვლილებებამდე, მევალეების რესურსების სრული მიტაცების, ფულად-საკრედიტო სისტემაზე მათი წვდომის შეზღუდვის და, ზოგ შემთხვევაში, გაკოტრების შემდეგაც ვალში დატოვების ბერკეტი არსებობდა. იმ შემთხვევებში, როდესაც პირი ველარ ახერხებდა სესხის გადახდას, გარდა იმისა, რომ იკარგებოდა იპოთეკით დატვირთული თუ ჯერ არ დატვირთული ქონება, ჩნდებოდა იმის რისკიც, რომ მისი აქტიური მონაწილეები გამოთიშოდნენ პროდუქტიულ ეკონომიკას.

თავის მხრივ, ყურადღებას იქცევს ქონების გამოთხოვის ეფექტიანი ინსტიტუციონალიზება 2008 წლიდან. 2008 წელს იუსტიციის სამინისტროს სააღსრულებო დეპარტამენტი აღსრულების ეროვნულ ბიუროდ ჩამოყალიბდა და 2009 წლიდან, იუსტიციის სამინისტროს კონტროლის ქვეშ,

კერძო აღმასრულებელმა ინსტიტუტმა დაიწყო მუშაობა. შეიქმნა კერძო აღმასრულებელთა რეესტრი.²⁵

ამის პარალელურად, ბანკები პრობლემური სესხების პორტფელს მესამე პირზე ყიდდნენ, რომლებიც შემდეგ თავად ცდილობდნენ სესხების სხვადასხვა გზით ამოღებას. კვლევაში მონაწილე პირები აღნიშნავდნენ, რომ ამ მექანიზმით მსესხებლების დაშინება და მათზე ფსიქოლოგიური ზეწოლა, სასესხო ვალდებულების შესრულების მიზნით, უკვე ინსტიტუციონალიზებული პრაქტიკაა. მსხვილი კერძო ბანკები დამოუკიდებელ კომპანიებს ფლობენ „პრობლემური აქტივების მართვის“ მიზნით. ამ უკანასკნელთა ერთადერთი ფუნქციაა პრობლემური სესხების ყიდვა და მსესხებელთა მხრიდან (ხშირად დაშინების გზით) ვალის ამოღება. შედეგად, შეიძლება ითქვას, რომ აღმასრულებლები პრობლემური სესხის გამო ადამიანებს გამუდმებით ავიწროებენ და მათზე ფსიქოლოგიურად ძალადობენ.

პრობლემური პრაქტიკაა აღსრულების ე.წ. „გამარტივებული წესით“ წარმოებაც. კვლევაში მონაწილე ადვოკატები აცხადებენ, რომ ვალის გამცემის პრივილეგიაა, რომ მან ქონების რეალიზებისთვის საქმის აღსრულება ე.წ. „გამარტივებული წესით“ მოითხოვოს. აღსრულების ეროვნული ბიურო პირდაპირ „რეკლამირებს“ საკუთარ ვებგვერდზე, რომ პრობლემური სესხის შემთხვევაში, სასამართლო პროცედურების გარეშე შესაძლებელია საქმის წარმოება: „აღსრულების ეროვნული ბიუროს ახალი მომსახურება - გამარტივებული წარმოება გთავაზობთ რეალურ შესაძლებლობას ფულადი ვალდებულების შეუსრულებლობასთან დაკავშირებული დავა სასამართლო პროცედურების გარეშე, სწრაფად და ნაკლები დანახარჯებით მოაგვაროთ“.²⁶ ერთი სამართლებრივი საფუძვლით შეტანილი განაცხადის საფასური ფიქსირებულია და შეადგენს 100 ლარს. მიუხედავად იმისა, რომ მსესხებელს ეძლევა უფლება, კრედიტორის ეს მოთხოვნა 10 დღის ვადაში გააპროტესტოს, ადვოკატების ინფორმაციით, სამწუხაროდ, გაპროტესტების შესაძლებლობას ბევრი უშვებს ხელიდან (პირობების არცოდნის გამო). ეს პირობები კრედიტორების ხელში კიდევ უფრო ამძაფრებს ეკონომიკური და სამართლებრივი ძალაუფლების დისპროპორციულობის განცდას. გარდა ამისა, ეს პირობა გაცილებით დიდი რისკის ქვეშ აყენებს სოციალურად მოწყვლად მოსახლეობას, რომ მათი საცხოვრებელი ბინები მათი ინფორმირების გარეშე გასხვისდეს უმოკლეს ვადაში. მაგალითად, კვლევაში მონაწილე ადვოკატი იხსენებს ისეთ შემთხვევასაც, როდესაც ვალის თავდებად მოტყუებით დასახელებულ სოციალურად დაუცველ პირს გამარტივებული წესით გაუყიდეს ქონება.

3.4 ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცელი

როგორც უკვე აღვნიშნეთ, ფულად-საკრედიტო სისტემის მტაცებლურობას ჩვენს ქვეყანაში ხელს უწყობს გამარტივებული უძრავი ქონების გამოთხოვის პროცედურებიც.

კერძოდ, კრედიტორი უფლებამოსილია, გამოსყიდვის უფლებით დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულების დარღვევისას, უძრავი ქონების გამოთხოვა (სესხის უზრუნველსაყოფად

²⁵ „ჭარბვალიანობა, უსახლკარობა და ეროვნული ბანკი“, თბილისი 2020, ია ერაძე - ადამიანის უფლებების სწავლებისა დამონიტორინგის ცენტრი (EMC).

²⁶ გამარტივებული წარმოება, აღსრულების ეროვნული ბიურო. ბოლო ნახვა: 30 აპრილი 2020 http://nbe.gov.ge/index.php?lang_id=GEO&sec_id=690

გადაცემული ქონებიდან მისი ბინადრების გამოსახლება) ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, სასამართლო რგოლის მონაწილეობის გარეშე მოითხოვოს.²⁷

ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცელი უკვე 2010 წლიდან გაიცემა გირავნობისა და იპოთეკის ხელშეკრულებების საფუძველზე. მაგრამ 2012 წლიდან ნოტარიუსი სააღსრულებო ფურცელს გასცემს იჯარის, ქირავნობის, სესხის, ვალისა და ფულად ვალდებულებებთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხელშეკრულების საფუძველზეც. საქართველოს სანოტარო პალატის განმარტებიდან პირდაპირ იკითხება, რომ ეს კრედიტორებისთვის ქონების გამოთხოვის პროცედურის გამარტივებისთვისაა: „თუკი დაზარალებული მხარე ნოტარიუსთან მივა, სააღსრულებო ფურცლის მიღებას რამდენიმე საათში შეძლებს, სასამართლოსთვის მიმართვის შემთხვევაში კი შეიძლება, რამდენიმე თვე დასჭირდეს. ამასთან, ნოტარიუსისგან სააღსრულებო ფურცლის მიღებას ხარჯიც ბევრად ნაკლები სჭირდება“.²⁸

ჩვენს მიერ შესწავლილ შემთხვევებში ამას შემდეგნაირი სახე ჰქონდა: როდესაც თანხის მსესხებელი (ქონების „გამყიდველი“) ვერ ახერხებდა, ნასყიდობის საგანი (ანუ საკუთარი საცხოვრისი) გამოესყიდა, მყიდველი (იგივე „მევახშე“) ნოტარიუსს აწვდიდა ინფორმაციას, რომ გაყიდული ნივთის „გამოსყიდვა“ ვერ შესრულდა. ასეთ შემთხვევაში ნოტარიუსი ამზადებდა ე.წ. სააღსრულებო ფურცელს, რომლის საფუძველზეც იწყებოდა გამოსახლების პროცედურა.

3.5. გამოთხოვილი უძრავი ქონების რეალიზება იძულებითი აუქციონის წესით

გამოთხოვილი ქონების რეალიზაცია იძულებითი აუქციონის საშუალებით ხდება. იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმები და წესი საქართველოში იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით 2011 წელს დამტკიცდა.²⁹ ყურადსაღებია, რომ ამ პროცესში ადგილი აქვს უძრავი ქონების ე.წ. სპირალისებურ გაუფასურებას. საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით, პირველ აუქციონზე ქონების საწყისი ფასი შეადგენს (ქონების შეფასების აქტში მითითებული) საბაზრო ღირებულების 75%-ს. თუ პირველ აუქციონზე ქონება არ გაიყიდება, მაშინ ინიშნება *პირველი განმეორებითი* აუქციონი, სადაც საწყისი ფასი ქონების ღირებულების 50%-ს უტოლდება. თუ ქონება არც ამ ეტაპზე გაიყიდა, ცხადდება *მეორე განმეორებითი* აუქციონი, რომლის დროსაც ქონების საწყისი ფასი, 2019 წლამდე, შეადგენდა 0 ლარს³⁰, 2019 წლის 31

²⁷ „ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცლის გაცემის არეალი გაფართოვდა“, საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა 2015-2020. ბოლო ნახვა 26 აპრილი, 2020 <https://www.notary.ge/geo-263-notariusis-mier-saagsrulebo-furclis-gacemis-areali-gafartovda>

²⁸ „სააღსრულებო ფურცლის სამართლებრივ შედეგებზე სპეციალურ შეხვედრაზე იმსჯელეს“, საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა 2015-2020. ბოლო ნახვა 26 აპრილი, 2020 <https://www.notary.ge/geo-3234-saagsrulebo-furclis-samartlebriv-shedegebze-specialur-shexvedraze-imsjeles>

²⁹ იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმების, წესისა და პროცედურების დამტკიცების შესახებ, 31 იანვარი, 2011 წელი. ბოლო ნახვა 20 აპრილი, 2020 <https://matsne.gov.ge/document/view/1193802?publication=0>

³⁰ *ნულოვანი აუქციონი*, აღსრულების ეროვნული ბიურო http://nbe.gov.ge/index.php?sec_id=112&lang_id=GEO

ავგისტოს ცვლილებების შემდეგ კი, ბარიერად ქონების ღირებულების 5% დაწესდა.³¹ ამ უკანასკნელ ცვლილებას იმასთან დაკავშირებით, რომ ნულოვანმა ბარიერმა 5%-მდე აიწია, არსებითად არ შეუცვლია ქონების დევალვაციის ზემოთ აღწერილი პროცესი. კვლევაში მონაწილეები საუბრობენ იმის შესახებ, რომ საცხოვრებელი სახლები მიზეზულ ფასად იყიდება.

ამასთან დაკავშირებით კვლევამ შემდეგი ტიპის შემთხვევები გამოავლინა: ერთ-ერთი რესპონდენტის უკანასკნელი საცხოვრისი თბილისში ვალის აღების მომენტში \$35 000-ად იყო შეფასებული, მაგრამ ის აუქციონზე ნულოვანის წესით 3 000 ლარად გაიყიდა; ერთ-ერთ სხვა შემთხვევაში, ნორიოში, სესხის აღების მომენტში 84 000 ლარად შეფასებული უკანასკნელი საცხოვრისი ეზოთი, აუქციონის წესით 4 000 ლარად გაიყიდა; აუქციონზე გაიყიდა 7150 ლარად ერთ-ერთი სხვა რესპონდენტის 80მ² უკანასკნელი საცხოვრისი ბორჯომში; მესაკუთრის მიერ 80 000 ლარად შეფასებული კარმიდამო სამეგრელოში აუქციონზე 2000 ლარად გაიყიდა; 1500 ლარად გაიყიდა სახლი კასპშიც, რომლის უზრუნველყოფითაც მევახშისგან კლიენტმა \$11 500 აიღო სესხად (225 მ² ფართი და სავარაუდო ღირებულება \$50 000). მოცემული მაგალითებიდან ნათლად ჩანს უძრავი ქონების სპირალისებული გაუფასურება. ყოველი რეალიზებული უძრავი ქონების ღირებულება გაცილებით მაღალია, ვიდრე ის ფასი, რა ფასადაც აუქციონზე სახლების იყიდებოდა. დამატებით, თითქმის ყველა ზემოთ ჩამოთვლილი გაყიდული ქონების შემთხვევაში, მყიდველები თავად კრედიტორები არიან.

დღეს ბაზარზე ოპერირებს რამდენიმე სააუქციონო კომპანია, რომლებიც სხვადასხვა მსხვილ რეალიზატორებს ემსახურებიან: „თბილისის სააუქციონო სახლი“, „პირველი ქართული აუქციონი“, „ინტექსი“... ესენი შედარებით უფრო [მყარად ფუნქციონირებენ] ბაზარზე. თბილისის სააუქციონო სახლი აწარმოებს ძირითადად საქართველოს ბანკის აუქციონებს, ინდექსი აწარმოებს თბილისი ბანკის აუქციონებს,“ - განაცხადა იურისტმა შალვა გეწაძემ კვლევის ფარგლებში ჩატარებული ინტერვიუს დროს. კვლევაში მონაწილე ადვოკატ შალვა გეწაძის თქმით, მსგავს აუქციონებზე ქონება უსწრაფეს ვადებში იყიდება. სპეციალიზებული დაწესებულება საჯარო გაფრთხილების ფორმას მიმართავს და მსესხებელთან აგზავნიან გაფრთხილების შეტყობინებას, რის შემდეგაც ქონება აუქციონზე 3-დღიან ვადაში იყიდება. იპოთეკით დაზარალებულთა დამცველები აცხადებენ, რომ თუ აღსრულების ეროვნული ბიუროს განაცხადის შემთხვევაში აუქციონზე ქონების რეალიზებას 1 თვე სჭირდება, „სპეციალიზებული დაწესებულებების“ შემთხვევაში, ქონება მესამე დღეს უკვე გაყიდულია ხოლმე (მყიდველები კი ისევ მსხვილი ბანკები არიან). გეწაძე ამ პროცედურას შემდეგნაირად ხსნის:

„...მარტივია უფრო, დანახარჯიც ნაკლები აქვთ [კრედიტორებს], დროც ნაკლები [იხარჯება ქონების რეალიზებისთვის]. სად ახლა აღსრულება სანამ გაიტანს ყველაფერს [აუქციონზე] თავისი რიგითობით. აქ 600 ლარამდე უჯდებათ ეს სიამოვნება [კრედიტორს]“.

დაზარალებულების უფლებადამცველი მამისა ჯაფარაშვილი ამბობს, რომ კერძო აუქციონებზე ბინების რეალიზება შედარებით ახალი პრაქტიკაა ქვეყანაში, და თავად კრედიტორები ხდებიან აუქციონებზე ქონების შემსყიდველებიც. მისი თქმით, ეს სახელმწიფოს როლს და ფუნქციებს ასუსტებს:

³¹ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2019 წლის 30 აგვისტოს ბრძანება №441 საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 31 იანვრის №21 ბრძანებაში „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმების, წესისა და პროცედურების დამტკიცების შესახებ“ ცვლილების შეტანის თაობაზე.

„კერძო აუქციონები დაახლოებით 7-8-წლიან ისტორიას ითვლის. ბანკებს აქვთ თავიანთი სააუქციონო სახლები, და თქვენ რომ იცოდეთ რა მიზერულ ფასებში გააქვთ იქ სახლები გასაყიდად. იქ ვერც მიიღებ მონაწილეობას, პირდაპირ ყიდულობს ბანკი“.

აქედან ჩანს, რომ გარდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებით დაუფლებისა, კრედიტორები მსესხებელთა ქონებას მაშინაც ეუფლებიან, როდესაც თავიანთი მსესხებლების აუქციონზე წარმოდგენილი ქონების ერთადერთი მყიდველები თავადვე ხდებიან. აქვე ჩანს ის, რომ აუქციონზე დაბალ ფასად და სწრაფ ვადებში სახლის რეალიზებისგან არც ფორმალურ საკრედიტო ბაზარზე არიან დაცულები, ანუ კერძო ბანკების მსესხებლები.

3.6 საცხოვრისიდან ბინადართა გამოსახლება

საქართველოში საპოლიციო გამოსახლების წესი 2016 წლიდან შეიცვალა, რის შემდეგაც კრედიტორს გამოსახლების პროცედურის დაწყება სასამართლოს გადაწყვეტილების გარეშე აღარ შეუძლია. ადამიანის უფლებების სწავლებისა და მონიტორინგის ცენტრის (EMC) შეფასებით, ამ ცვლილებას მდგომარეობა არსებითად არ გაუმჯობესებია.³² კვლევაში მონაწილე რესპონდენტების შეფასებითაც, აღნიშნული ცვლილების ერთადერთი დადებითი შედეგი ის არის, რომ გამოსახლების პროცედურა ჭიანჭურდება.

იმისთვის, რათა სასამართლო გამოსახლება ეფექტიანი იყოს, სასამართლოები უნდა მსჯელობდნენ მევალეთა სოციალური მოწყვლადობის, მათ შორის, უსახლკაროდ აღმოჩენის რისკების შესახებ. ნასყიდობის ხელშეკრულებით დაზარალებულების თქმით, სასამართლოები არც იმაზე მსჯელობენ, თუ „გამოსასყიდის“ რა ნაწილი აქვს მევალეს დაფარული. შესაბამისად, მევალეს შეიძლება ნაწილობრივ გადახდილიც ჰქონდეს ბინის „გამოსასყიდი“, მაგრამ რადგან ხელშეკრულების პირობების სრულად შესრულების ვადები ირღვევა, სასამართლო კრედიტორის სასარგებლოდ იღებს ქონების გამოთხოვის შესახებ გადაწყვეტილებას.

მას შემდეგ, რაც ბინას ახალი მეპატრონე ჰყავს (რის შესახებაც, ზოგ შემთხვევაში, ბინაში მაცხოვრებლებმა არც იციან, რამდენადაც ქონება ონლაინ აუქციონების საშუალებით სწრაფად და გამარტივებული წესით გაიყიდა), კრედიტორი ბინადართა იძულებით გამოსახლების მოთხოვნას აყენებს. გამოსახლების დღეს, ადგილზე სააღსრულებო პოლიციის მობილიზებაც ხდება და როდესაც დაზარალებულები საკუთარი ნებით არ ტოვებენ შენობას, ისინი ძალისმიერი მეთოდებით გამოჰყავთ.

ყოფილა შემთხვევები, როდესაც სათემო, ქსელური კავშირებით მიღებული ინფორმაციის საფუძველზე, ასევე შუამავლებისა თუ გარიგებული ადვოკატების დახმარებით, მევახშეებს მოტყუებით გამოუყვანიათ სახლის ბინადარი პირები სახლიდან, ან უცდიათ იმ დროს დაელუქათ ბინა, როდესაც სახლის ბინადარი პირები სახლში არ იმყოფებოდნენ. სახლის ბინადართა მიერ დალუქული ბინის კარების გახსნა, სისხლის სამართლის დანაშაულია და კერძო საკუთრების ხელყოფის მუხლით კვალიფიცირდება. კვლევის ერთ-ერთი იპოთეკით დაზარალებული რესპონდენტი იხსენებს, რომ მან არ იცოდა საკუთარი ბინის გასხვისების შესახებ, აჭარიდან

³² „EMC გამოსახლებისგან დაცვის სფეროში ქვეყანაში არსებულ ვითარებას აფასებს“, 20 თებერვალი 2020, ადამიანის უფლებების სწავლებისა და მონიტორინგის ცენტრი (EMC). ბოლო ნახვა 26 აპრილი, 2020. <https://emc.org.ge/ka/products/emc-gamosakhlebisgan-datsvis-sferoshi-kveqanashi-arsebul-vitarebas-afasebs>

თბილისში დაბრუნებულს, საკუთარ ბინაში შესვლა სისხლის სამართლის დანაშაულად დაუჯდა და 6 თვე საპატიმრო სასჯელიც მოიხადა.

ხშირია შემთხვევები, როდესაც დაზარალებულებს დალუქული ბინის შიგნით რჩებათ საკუთარი ავეჯი მისი ტრანსპორტირების შეუძლებლობის გამო. ასევე, ზოგჯერ, გაუფრთხილებლობის შემთხვევაში, დაზარალებულებს დალუქულ ბინაში რჩებათ გადაუდებელი საჭიროების პირადი მოხმარების ნივთები, მედიკამენტები და ა.შ. ერთ-ერთი სხვა რესპონდენტი იხსენებდა, რომ მისი არასრულწლოვანი შვილი ინექციური პრეპარატის მომხმარებელია და მას ამ საშუალების გამოტანის ნებაც კი არ დართეს, ისე გამოიყვანეს მოტყუებით სახლიდან.

რა თქმა უნდა, არის ისეთი შემთხვევებიც, როდესაც ქონების გამოთხოვის შემდეგ, ბინის მცხოვრებლები ძალდაუტანებლად, დამოუკიდებლად ათავისუფლებენ ბინას იმისთვის, რათა თავიდან აირიდონ ფსიქოლოგიური და მორალური ზიანი. ერთ-ერთ შესწავლილ შემთხვევაში, რესპონდენტი იხსენებდა, რომ მან დამოუკიდებლად დაცალა ბინა მისი გაყიდვის შემდეგ: *„უჩუმრად გავაკეთე ეს ყველაფერი. მე თვითონ გამოვიტანე ავეჯი, რომ ბავშვებს არ ენახათ. გავუშვი ყველანი სახლიდან და მე თვითონ დავცალე სახლი“*. გამოსახლება ბოლო და ყველაზე მძიმედ განცდილი ეტაპია, რამდენადაც რესპონდენტები ყვებიან თვითმკვლელობის მცდელობებზეც იმ დღეს, როდესაც მათ აიძულებენ, დატოვონ საკუთარი საცხოვრებელი.

4. უზრუნველყოფილი ქონების დაკარგვის სოციალური შედეგები

4.1. ოჯახების დისინტეგრაცია, უსახლკარობა და გაუარესებული ჯანმრთელობის მდგომარეობა

საცხოვრებლის დაკარგვის შემდეგ, ოჯახებში ფიზიკური გადარჩენის საჭიროება დგება. საქმე შეიძლება ეხებოდეს საცხოვრისის დაკარგვას არასრულწლოვნების და მათი მარტოხელა მშობლების, ხანდაზმულების, სპეციალური საჭიროების მქონე პირების მიერ. საცხოვრისის დაკარგვა იწვევს გადაადგილების იძულებას, სხვა ქალაქში ან ქვეყანაში გადასვლის საჭიროებას. სტატისტიკისთვის უხილავია იმ პირების უსახლკარობა, ვინც უკანასკნელი საცხოვრისი დაკარგა და თავი იძულებით შეაფარა მეზობლის, ნათესავის ან ახლობლის ბინას. ასევე მათი, ვინც ემიგრაციაში წავიდა სარჩოს და თავშესაფრის საძიებლად.

შესწავლილ მაგალითებს შორის იყო გაუარესებული ჯანმრთელობის შემთხვევებიც, როდესაც საცხოვრისის დაკარგვის გამო ნერვიულობის ფონზე, დაზარალებულებს ფსიქოსომატური პრობლემები შეექმნათ. იპოთეკით დაზარალებული ერთ-ერთი რესპონდენტი საკუთარი თვითმკვლელობის მცდელობაზეც გვიამბობდა. სხვა ისტორიებში მკაფიოდ ჩანს ემიგრირებული მოსახლეობის სიმრავლე.

ამას გარდა, საცხოვრისის დაკარგვის შემდეგ ხშირია ოჯახის დისინტეგრაციის შემთხვევები. საცხოვრისის დაკარგვა იწვევს ოჯახურ კონფლიქტებს, ან მისი წევრები პრაგმატულ გადაწყვეტილებას იღებენ, რომ ოჯახის ერთი ან რამდენიმე წევრი სხვაგან გადავიდეს საცხოვრებლად ან სულაც ემიგრაციაში წავიდეს სამუშაოდ. მაგალითად, ერთ-ერთი შუა ხნის რესპონდენტის ოჯახი 5 სულისგან შედგებოდა. ერთი წლის წინ ის და მისი ოჯახი უკანასკნელი საცხოვრისიდან გამოსახლეს კასპში. ეს რესპონდენტი ამჟამად 58 წლისაა და დღეს სამხედრო კარავში ცხოვრობს, მარტო. ამ რესპონდენტის ქალიშვილი სახლის დაკარგვის შემდეგ საბერძნეთში ემიგრირდა. აღნიშნულ დაზარალებულ პირს რამდენიმე უძრავი ქონება გაუყიდეს კრედიტორებმა, მაგრამ უკანასკნელი იყო \$50 000 დოლარის ღირებულების საცხოვრისი, რომელიც აუქციონის წესით 1 500 ლარად გაიყიდა.

ერთ-ერთი სხვა ბორჯომელი რესპონდენტის ბინის გაყიდვის შედეგად, 2012 წელს, მისი რძალი და ვაჟიშვილი ერთმანეთს დაშორდნენ. შვილიშვილებს სხვა ბებიასთან უწევთ ცხოვრება. თავად რესპონდენტი თავისი დის სახლშია შეკედლებული. ოჯახური კონფლიქტებისა და დისინტეგრაციის კიდევ ერთი მაგალითია 65 წლის ტექნიკური უნივერსიტეტის პროფესორის შემთხვევა. სახლის დაკარგვის შემდეგ მისი 33 წლის შვილი ემიგრაციაში წავიდა სამუშაოდ. მისი ფინანსური პრობლემების გამო დაიკარგა ხანდაზმული დის ბინაც, რის შემდეგაც, ეს ქალბატონი, მისი და და მეუღლე ნაქირავებ ბინაში ცხოვრობენ არასათანადო საცხოვრებელ პირობებში, სადაც მათ არც სოციალური დახმარება ენიშნებათ და ვერც გამგეობამ შეძლო ქირით დახმარების გამოყოფა. რამდენიმე სხვა რესპონდენტი უკვე გაყიდულ ბინაში ცხოვრობს, გამოსახლების შიშის ქვეშ.

ყველა აღნიშნულ შემთხვევას ის პრობლემაც სდევს თან, რომ უსახლკაროდ დარჩენილი პირები სოციალური დახმარების მისაღებად საჭირო რეგისტრაციას ვერც გადიან. რეგისტრაციის

ადგილის არქონის შემთხვევაში, საქართველოს სოციალური დაცვის სისტემა ვერ რეაგირებს სიღარიბის პრობლემაზე.³³

პოლიტიკურმა წინააღმდეგობამ გამოავლინა პრობლემის გენდერული ასპექტიც. საბაზრო ძალაუფლების გადამეტების მსხვერპლები ხშირად ხდებიან ქალები, რომლებსაც ოჯახის წევრებს შორის ყველაზე ნაკლები ეკონომიკური აგენტობა და ცნობიერება აქვთ, ან მარტოხელა ქალები, ვის ოჯახებშიც მამაკაცმა მძიმე საკრედიტო ისტორია დატოვა.

4.2. წინააღმდეგობის ორგანიზების მცდელობები

დაზარალებულ ოჯახებს ახლა წინააღმდეგობის ორგანიზების მცდელობები აქვთ, როგორც კერძო გამსესხებლების, ე.წ. „მევახშეების“, ისე მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებისა და კერძო ბანკების საპასუხოდ. წინააღმდეგობას, როგორც სამართლებრივი (მაგალითად, სასამართლო დავები; საჯარო ინფორმაციის გამოთხოვა და მის გარშემო აზრის ფორმირება; მშვიდობიან ქუჩის საპროტესტო აქციებში მონაწილეობა და ა.შ.), ისე არასამართლებრივი გზებით ბრძოლის მცდელობებიც აქვს. გაერთიანება ხშირად ცდილობს ძალის დემონსტრირებას ოჯახების უკანასკნელი საცხოვრისიდან გამოსახლების შესაკავებლად. წინააღმდეგობაში ჩართული პირები ასევე ეხმარებიან ერთმანეთს, ჩამორთმეული (კრედიტორის მიერ ბაზარზე გაყიდული) დალუქული ცარიელი საცხოვრისები უნებართვოდ დაიკავეს და ა.შ. ასევე ტარდება აქტიური საინფორმაციო კამპანიები კერძო გამსესხებელთა სტიგმატიზების მიზნით.

წინააღმდეგობის ინიციატორთა მოთხოვნები არ ეხება მხოლოდ არაფორმალური ბაზრის ფორმალიზების საკითხს. ეს ჯგუფი მიიჩნევს, რომ მსესხებლებს უნდა იცავდნენ როგორც „აშკარა შესაბამისობის“ პრინციპის დარღვევისგან, ისე ქონების დაუფლების უპირატესი ინტერესისგან. ეს კი იმას ნიშნავს, რომ ორივე ამ პრინციპის დაცვა თანაბრად უნდა შეეხოს ბანკებსაც და კერძო გამსესხებლებსაც.

როგორც კვლევის პირველ ნაწილშიც გამოჩნდა, სახელმწიფოს აქვს მცდელობები, რომ „ბაზარი დატოვონ“ სესხის გამცემმა არაფორმალურმა სუბიექტებმა, მაგრამ ეს საკითხი მინდობილია თავისუფალი ბაზრისა და კონკურენციის ლოგიკას. თუმცა დაზარალებულთა გაერთიანების მკაფიო მოთხოვნაა, რომ თარგეთირებულად ისჯებოდნენ ის გამსესხებლები, რომლებიც სესხის ხელშეკრულებებში „აშკარა შეუსაბამობის“ პრინციპს არღვევენ და არ იყოს გადამეტებული მოლოდინი იმისა, რომ მსგავსი სუბიექტები „ბაზარს დატოვებენ“.

წინააღმდეგობა ცდილობს იმის გამოაშკარავებას, რომ არსებული რეგულაციები ვერ პასუხობს მოსახლეობის ეკონომიკურ საჭიროებებს და მოთხოვნა კრედიტზე ჩრდილოვან ეკონომიკაში ინაცვლებს; ამავე დროს, წინააღმდეგობა ცდილობს იმის გამოაშკარავებასაც, რომ ქვეყანაში სოციალური პოლიტიკის შესაცვლელად არაფერი კეთდება; და რომ თაღლითურ სქემებთან ბრძოლა არ მიმდინარეობს სასამართლო პრაქტიკებზე დაყრდნობით.

ამ წინააღმდეგობის ორგანიზების მცდელობებზე დაკვირვებამ ისიც გამოავლინა, რომ ბევრი ქალბატონია სესხის ხელშეკრულებით დაზარალებულთა გაერთიანებაში. იმ შემთხვევებშიც კი, როდესაც საქმე არ ეხება მარტოხელა ქალების შინამეურნეობას, წინააღმდეგობაში მანაც

³³ „უსახლკარობა, სახელმწიფო პოლიტიკის ანალიზი“ - ანანო ცინცაბაძე, თათული ჭუბაბრია, 27 ოქტომბერი 2016, ადამიანის უფლებების სწავლებისა და მონიტორინგის ცენტრი (EMC). ბოლო ნახვა 20 აპრილი, 2020 <https://emc.org.ge/ka/products/kvleva-usakhlkaroba-sakhelmtsifo-politikis-analizi>

მეტწილად ქალები ებმებიან. ეს იმითაც შეიძლება აიხსნას, რომ გენდერული სტერეოტიპების მიხედვით, „შინი“ და „საშინაო“ განზომილება ქალის დასაცავ სფეროს მიეკუთვნება.