



**საქართველოს უზენაესი სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

საქმე №330210017001798703

საქმე №ას-76-2019

№ას-76-2019 გ-----ი

**2 მაისი, 2019 წელი
ქ. თბილისი**

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:**

ზურაბ ძლიერიშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ბესარიონ ალავეძე, ეკატერინე გასიტაშვილი

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი – ზ----- გ-----ი (მოსარჩელე)

მოწინააღმდეგე მხარე – სს „ვ-----ა“, შპს „ე-----ი“, თ--- დ---ი,
ქ----- პ-----ი (მოპასუხე)

გასაჩივრებული განჩინება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 26 ოქტომბრის განჩინება

კასატორის მოთხოვნა – გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი
გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება

დავის საგანი – განკარგულების ბათილად ცნობა, უძრავი ქონების დაბრუნება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

სასარჩელო მოთხოვნა:

1. ზ----- გ-----მა (შემდგომ – მოსარჩელე) სარჩელი აღძრა სასამართლოში სს „ვ-----ას“ (შემდგომ – მოპასუხე ბანკი), შპს „ე-----ის“ (შემდგომში – მოპასუხე შპს), თ--- დ-----ისა (შემდგომ – მოპასუხე ფიზიკური პირი) და ქ----- პ-----ის (შემდგომ – მოპასუხე) მიმართ და მოითხოვა, ბათილად იქნეს ცნობილი მოპასუხე შპს-ს მიერ 2016 წლის 28 დეკემბერს გამოცემული განკარგულება აუქციონზე შეძენილ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ და უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ცნობილი იქნეს მოსარჩელე.

სარჩელის საფუძვლები:

2. მოსარჩელის განმარტებით, 2013 წლის 28 აგვისტოს, მოპასუხე ფიზიკურ პირსა და მოპასუხე ბანკს შორის დაიდო საკრედიტო ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც ფიზიკურმა პირმა სესხად მიიღო 7781 აშშ დოლარი.

3. მოპასუხე ფიზიკური პირის ვალდებულების შესრულება უზრუნველყოფილ იქნა 2013 წლის 28 აგვისტოს ბანკსა და მოსარჩელეს შორის დადებული თავდებობის ხელშეკრულებით.

4. 2013 წლის 28 აგვისტოს ამავე მხარეებმა გააფორმეს იპოთეკის ხელშეკრულებაც, რომლის მიხედვითაც იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულების წარმოშობის საფუძველია საკრედიტო ხელშეკრულება. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტვირთა მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონება.

5. ზემოთ მითითებულ ყველა ხელშეკრულებაში არსებული დათქმის მიხედვით, ნებისმიერი დავა საბოლოო გადაწყვეტილების მისაღებად გადაეცემოდა შპს „ს-----ას“.

6. 2016 წლის 28 დეკემბერს მოპასუხე შპს-მ გამოსცა განკარგულება აუქციონზე შეძენილი უძრავი ქონების საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ, რომლის მიხედვითაც აუქციონზე გამარჯვებულად გამოცხადდა მოპასუხე, რომელსაც საკუთრებაში გადაეცა მოსარჩელის კუთვნილი იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება.

მოპასუხეების პოზიცია:

7. მოპასუხე შპს-მ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულები არ კრძალავდა დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაციას საარბიტრაჟო პალატის მიერ საქმის განხილვამდე. მოსარჩელე ინფორმირებული იყო სესხის ვადაგადაცილების თაობაზე და ვალდებულების შეუსრულებლობის შესაძლო შედეგებზე. აღნიშნულის მიუხედავად, სესხის დაფარვის ვალდებულება მოსარჩელის მიერ არ შესრულებულა, რის შედეგადაც ბანკმა მიმართა სპეციალისტს – მოპასუხე შპს-ს ქონების

რეალიზაციის თაობაზე.

8. მოპასუხე შპს-მ განმარტა, რომ აუქციონის ჩატარების დროსა და ადგილს ადგენს სპეციალისტი, რის შესახებაც იგი აუქციონის ჩატარებამდე არანაკლებ 7 დღით ადრე აქვეყნებს განცხადებას და მხარეებს აცნობებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით (შემდგომ – სსსკ) დადგენილი წესით.

9. პირველი ელექტრონული აუქციონის შესახებ, რომელიც დასრულდა 2016 წლის 22 დეკემბერს, 16:10 საათზე განცხადება გამოქვეყნდა გაზეთ „საქართველოს რესპუბლიკის“ 2016 წლის 9 დეკემბერის №230-ში, რითაც მან შეასრულა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდგომ – სსკ) 306-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილებით გათვალისწინებული ვალდებულება.

10. მოსარჩელის მისამართის შედგენისას დაშვებულ იქნა ბეჭდვითი ხასიათის შეცდომა და, ნაცვლად 2013 წლის 22 აგვისტოს იპოთეკის ხელშეკრულებაში მითითებული მისამართისა – ქ.თბილისი, მ-----ის ქ. 3-, შეტყობინება გაიგზავნა მისამართზე – თბილისი, მ-----ის ქ. 3-, რის გამოც კორესპონდენცია ადრესატს ვერ ჩაბარდა მოუძიებლობის გამო.

11. ამდენად, მოპასუხე შპს დაეთანხმა მოსარჩელის პოზიციას იმ საფუძვლით, რომ აუქციონის ჩატარების შესახებ მოსარჩელეს შეტყობინება არ ჩაბარებია.

12. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მიიჩნია, რომ წარმოადგენს სადავო ქონების კანონიერ მესაკუთრეს.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

13. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 19 თებერვლის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც მოსარჩელემ გაასაჩივრა სააპელაციო წესით.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

14. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 26 ოქტომბრის განჩინებით მოსარჩელის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად შემდეგ გარემოებათა გამო:

15. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ 2013 წლის 28 აგვისტოს, მოპასუხე ფიზიკურ პირსა და მოპასუხე ბანკს შორის დაიდო საკრედიტო ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც მოპასუხე ფიზიკურ პირს სესხის სახით გადაეცა 7781 აშშ დოლარი 2020 წლის 24 აგვისტომდე. ხელშეკრულების 6.5. მუხლის მიხედვით, ნებისმიერი დავა გამომდინარე ამ ხელშეკრულებიდან და მასთან დაკავშირებული აქცესორული ხელშეკრულებებიდან, დაკავშირებული მათ გაუქმებასთან, შეწყვეტასთან, ბათილობასთან, ხელშეკრულებიდან

გასვლასთან და მისგან გამომდინარე ნებისმიერ შედეგთან, ასევე წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული საარბიტრაჟო დათქმის ნამდვილობასა და არსებობასთან დაკავშირებული საკითხები, განსახილველად და საბოლოო გადაწყვეტილების მისაღებად შპს „ს-----ას“ უნდა გადასცემოდა, რომლის იურისდიქციასაც მხარეები ანულირების გარეშე აღიარებენ. იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, უზრუნველყოფაში არსებული ქონების აუქციონზე რეალიზაციის მიზნით, მხარეები შეთანხმდნენ სსკ-ით გათვალისწინებულ სპეციალისტად მოპასუხე შპს-ს დანიშვნის თაობაზე.

16. მოპასუხე ფიზიკური პირის მიერ დადებული საკრედიტო ხელშეკრულების შესრულება უზრუნველყოფილ იქნა 2013 წლის 22 აგვისტოს მოპასუხე ბანკსა და მოსარჩელეს შორის დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებით, რომლის მიხედვითაც იპოთეკით დაიცვირთა მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონება. იპოთეკის ხელშეკრულების 4.6 პუნქტის შესაბამისად, თუ მსესხებელი ვერ შეასრულებდა ან არაჯეროვნად შეასრულებდა გენერალური ხელშეკრულებით ან მის საფუძველზე დადებული კონკრეტული ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, იპოთეკარი უფლებამოსილი იყო, თავისი მოთხოვნა იპოთეკის საგნის რეალიზაციით ან მისი საკუთრებაში მიღებით დაეკმაყოფილებინა. ამავე ხელშეკრულების 6.5. პუნქტის თანახმად, იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, უზრუნველყოფაში არსებული ქონების აუქციონზე რეალიზაციის მიზნით, მხარეები შეთანხმდნენ სსკ-ით გათვალისწინებულ სპეციალისტად მოპასუხე შპს-ის დანიშვნის თაობაზე.

17. 2013 წლის 23 აგვისტოს მოპასუხე ბანკსა და მოსარჩელეს შორის დაიდო თავდებობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც მოსარჩელემ იკისრა მოვალეობა, საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ვალდებულებები შეესრულებინა ძირითად მსესხებელთან ერთად სოლიდარულად. თავდებობის ხელშეკრულების მე-4 მუხლის შესაბამისად, კრედიტორი უფლებამოსილია, თავდებს მოთხოვნა მსესხებლის მიმართ იძულებითი აღსრულების მცდელობის გარეშეც წაუყენოს, თუ მსესხებელმა საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ გადახდის ვადას გადააცილა და უშედეგოდ იქნა გაფრთხილებული ან საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება ვადამდე შეწყდა, მიუხედავად შეწყვეტის მიზეზისა და საფუძვლისა ან მსესხებლის გადახდისუუნარობა აშკარაა.

18. მსესხებლისა და თავდები პირის მიერ 2013 წლის 23 აგვისტოს საკრედიტო ხელშეკრულებით ნაკისრი სესხის დაბრუნების ვალდებულებები არ შესრულდა. 2016 წლის 26 სექტემბერს და 4 ნოემბერს მოსარჩელეს გაეგზავნა შეტყობინება დავალიანების დაფარვის შესახებ და განემარტა დავალიანების გადაუხდელობის შემთხვევაში მოსალოდნელი შედეგები.

19. მოპასუხე ბანკმა, როგორც მოპასუხე ფიზიკური პირისა და მოსარჩელის კრედიტორმა, მოპასუხე შპს-ს იპოთეკით დატვირთული საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების აუქციონზე რეალიზაციის

მოთხოვნის შესახებ განცხადებით მიმართა. იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის მიზნით, პირველი ელექტრონული აუქციონი დაინიშნა და დასრულდა 2016 წლის 22 დეკემბერს, 16:10 საათზე. შეტყობინება აუქციონის გამართვის თაობაზე მოსარჩელე მხარეს არასწორ მისამართზე გაეგზავნა, რის გამოც მოსარჩელის აუქციონის ჩატარების შესახებ ინფორმაცია ვერ ჩაბარდა. განცხადება საჯარო შეტყობინების მეშვეობით გავრცელდა.

20. მოპასუხე შპს-ის 2016 წლის 28 დეკემბრის განკარგულების შესაბამისად, საჯარო აუქციონზე გასაყიდად გამოტანილი მოსარჩელის კუთვნილი იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების მესაკუთრე გახდა მოპასუხე. მოპასუხის მიერ უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასი – 15 098 ლარი სრულად დაიფარა. განკარგულებაზე ასახული სპეციალისტის ხელმოწერა სანოტარო წესით არის დამოწმებული.

21. 2017 წლის 3 იანვრის №----- განკარგულების საფუძველზე, უძრავი ქონება საკუთრების უფლებით აღირიცხა მოპასუხის სახელზე.

22. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოდავე მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით შეთანხმება უზრუნველყოფილ ქონებაზე იძულებითი აუქციონის ჩატარებამდე დავის არბიტრაჟის მიერ განხილვის თაობაზე არ არსებობდა.

23. სსკ-ის 52-ე მუხლის თანახმად, სააპელაციო პალატამ განმარტა, რომ ნების გამოხატვა, რომელიც გარკვეული სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ არის მიმართული, დაკავშირებულია არა მხოლოდ უფლებების, არამედ მოვალეობების წარმოშობასთან, შესაბამისად, საწინააღმდეგოს დადასტურებამდე ივარაუდება, რომ პირის მიერ გამოვლენილი ნება შეესაბამება მის ნამდვილ ნებას. ნების განმარტება უნდა მოხდეს იმდაგვარად, რომ საქმეში არსებული მტკიცებულებები, გარემოებები, ასევე, მხარეთა განმარტებები ერთ მთლიან ლოგიკურ ჯაჭვს ქმნიდეს და ობიექტური დამკვირვებლისთვის, განვითარებულ ფაქტებსა და გამოხატულ ნების განმარტებას შორის დადგენილი კანონზომიერება, მოულოდნელი/გაუგებარი არ იყოს.

24. მოცემულ შემთხვევაში 2013 წლის 22 აგვისტოს იპოთეკის ხელშეკრულების 4.6 მუხლის შესაბამისად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ თუ მსესხებელი ვერ შეასრულებს ან არაჯეროვნად შეასრულებს გენერალური ხელშეკრულებით ან მის საფუძველზე დადებული კონკრეტული ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, იპოთეკარი უფლებამოსილია თავისი მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს იპოთეკის საგნის რეალიზაციით ან მისი საკუთრებაში მიღებით. ამავე ხელშეკრულების 6.5. პუნქტის მიხედვით, იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, უზრუნველყოფაში არსებული ქონების აუქციონზე რეალიზაციის მიზნით, მხარეები შეთანხმდნენ სსკ-ით გათვალისწინებულ სპეციალისტად მოპასუხე შპს-ის დანიშვნის შესახებ. იპოთეკა ისეთ სანივთო სამართლებრივ უფლებას წარმოადგენს, რომელიც კრედიტორის დაცვას ემსახურება, მის გამოყენებაზე შეთანხმების მიზანი ძირითადად კრედიტორის

დარღვეული უფლების სწრაფად, მარტივად და ეფექტურად გადაწყვეტაა, შესაბამისად, ხელშეკრულების პირობათა ერთობლიობაში კვლევის შედეგად, სააპელაციო სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, იპოთეკარს მოთხოვნის დაკმაყოფილება ქონების აუქციონზე რეალიზაციითა ან/და საკუთრებაში გადაცემის გზით შეეძლო, წინააღმდეგ შემთხვევაში სახელშეკრულებო დათქმა სპეციალისტის განსაზღვრისა და პროცედურების გაწერის თაობაზე საჭირო არ იქნებოდა. რაც შეეხება იპოთეკის ხელშეკრულების 6.4 პუნქტს, რომლის თანახმად ნებისმიერი დავა გამომდინარე ამ ხელშეკრულებიდან და მასთან დაკავშირებული აქცესორული ხელშეკრულებებიდან, დაკავშირებული მათ გაუქმებასთან, შეწყვეტასთან, ბათილობასთან, ხელშეკრულებიდან გასვლასთან და მისგან გამომდინარე ნებისმიერ შედეგთან (მათ შორის უზრუნველყოფის ღონისძიებათა გამოყენებასთან), განსახილველად და საბოლოო გადაწყვეტილების მისაღებად შპს „ს-----ას“ გადაეცემა, სასამართლომ მიუთითა, რომ აღნიშნული დათქმა შეეხება ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავის წამოწყებას ან ახალი უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების მოთხოვნას და არა უკვე დადებული ხელშეკრულებით გამოყენებული იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შესახებ ქმედებათა განხორციელებას, რადგან მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევის გამო, კრედიტორი მისთვის უკვე მინიჭებული უფლების რეალიზაციას ახდენს და რაიმე ახალ უფლებას არ იძენს. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მოსაზრება, რომ სპეციალისტი უფლებამოსილი არ იყო, აუქციონი ჩატარებინა და ამისათვის თავდაპირველად დავა არბიტრაჟში უნდა განხილულიყო, რადგან მხარეთა შორის გაფორმებული საკრედიტო, თავდებობის და იპოთეკის ხელშეკრულებები ასეთ დათქმას არ შეიცავს და არც მისი განმარტების შედეგად, ამგვარი დასკვნის გამოტანის შესაძლებლობას არ იძლევა.

25. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ფაქტობრივი გარემოება, რომ იძულებითი აუქციონის ჩატარებისას, კანონით დადგენილი წესით არჩეული სპეციალისტის მიერ დაშვებული შეცდომა, კერძოდ, აპელანტისთვის უწყების სსსკ-ის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესის დარღვევით გაგზავნა, აუქციონზე შეძენილი უძრავი ქონების საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ განკარგულების ბათილად ცნობას ვერ გამოიწვევს, რადგან მხოლოდ სპეციალისტის მიერ დაშვებული შეცდომა აუქციონის გზით ნაყიდი ქონების მყიდველის კეთილსინდისიერებას ვერ გააქარწყლებს.

26. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ მოდავე მხარეები შეთანხმდნენ, გაფორმებული ხელშეკრულების შესაბამისად, ქონების აუქციონზე კანონით დადგენილი წესით არჩეული სპეციალისტის მიერ გაყიდვაზე, შესაბამისად, ამ ეტაპზე სასამართლოს საკვლევ გარემოებათა წრეს, სპეციალისტის მიერ დაშვებული შეცდომის გამო, განკარგულების ბათილად ცნობის წინაპირობების შემოწმება წარმოადგენს. ანუ უნდა დადგინდეს

აუქციონის ჩასატარებლად დანიშნული სპეციალისტის მიერ სსსკ-ის 70-78-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევა რამდენად იწვევს აუქციონის შედეგების ბათილობას. სააპელაციო პალატამ მიუთითა, რომ მოპასუხე შპს აღნიშნული წესების დარღვევის შესახებ აპელანტის მტკიცებას დაეთანხმა, შესაბამისად, სსსკ-ის 131-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო საპროცესო კანონმდებლობის 70-78-ე მუხლების დარღვევის დადგენას არ შეუდგება და მას დადასტურებულად მიიჩნევს.

27. სსკ-ის 185-ე მუხლი უძრავი ქონების შემძენის კეთილსინდისიერებას განამტკიცებს, ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად კი, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. მოცემულ შემთხვევაში სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ მოპასუხე სადავო ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს და მისი საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრშია რეგისტრირებული. სსკ-ის 185-ე მუხლით, შემძენის კეთილსინდისიერების საკითხი დგება, როდესაც: ა) შეძენილი უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში; ბ) უფლების მესაკუთრედ რეგისტრირებულია გამსხვისებელი; გ) შემძენმა არ იცის ამ უფლების თაობაზე არსებული ჩანაწერის უზუსტობის თაობაზე. მოცემული ნორმა კიდევ ერთხელ უსვამს ხაზს საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას, როგორც მესამე პირთა დაცვის საშუალებას, ამასთან, უშვებს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებაში ხარვეზის შესაძლებლობას, თუმცა, მიუხედავად ამისა, იცავს ისეთ შემძენს, რომელიც ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. შემძენის ინტერესების დაცვის გარანტიებს შეიცავს ასევე სსკ-ის 312-ე მუხლი, რომლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა. აღნიშნული კონფლიქტი კანონმდებელმა სსკ-ის 185-ე და 312-ე მუხლების მიხედვით, შემძენის სასარგებლოდ გადაწყვიტა, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესაკუთრეს აქვს უფლება შესაბამისი სახელაური მოითხოვოს არამართლობიერი გამსხვისებლის მიმართ, ხოლო კეთილსინდისიერ შემძენს უნარჩუნდება საკუთრების უფლება.

28. საგულისხმოა, რომ განსახილველ შემთხვევაში მესაკუთრეს მოპასუხის მიმართ არსებითი შედავება არ განუხორციელებია, მისი მოთხოვნა ძირითადად აუქციონის ჩასატარებლად დანიშნული სპეციალისტის მიერ ფორმალურ დარღვევებს შეეხებოდა (მესაკუთრისთვის აუქციონის გამართვის შესახებ შეტყობინების არასწორ მისამართზე გაგზავნა და, შესაბამისად, სსსკ-ის 70-78-ე მუხლების დარღვევა). მესაკუთრე სწორედ ამ მოტივაციით მოითხოვდა აუქციონზე შეძენილ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ განკარგულების ბათილად ცნობას, მას არც პირველი ინსტანციის და არც სააპელაციო სასამართლოში ახალი მესაკუთრის

კეთილსინდისიერება სადავოდ არ გაუხდია ასევე საქმეში არ არსებობს მტკიცებულება, რომელიც მოპასუხის მიერ სპეციალისტის დაშვებული შეცდომის შესახებ ინფორმაციის ქონას დაადასტურებდა და მის კეთილსინდისიერებას ეჭვქვეშ დააყენებდა. ამიტომ სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ სპეციალისტის მიერ დაშვებული შეცდომა უძრავი ქონების შემძენის კეთილსინდისიერებას ვერ გადაწონის და აუქციონის შედეგად გამოცემული განკარგულების ბათილობის საფუძველი ვერ გახდება.

29. ზემოაღნიშნულის გარდა, სააპელაციო სასამართლომ მნიშვნელოვნად მიიჩნია, ყურადღება გაემახვილებინა იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომ, მართალია, აუქციონის ჩატარებისას აპელანტის მიმართ ფორმალური წესები დაირღვა, თუმცა, საგულისხმოა, რომ მოპასუხე ფიზიკური პირის მიერ დადებული საკრედიტო ხელშეკრულების შესრულება უზრუნველყოფილ იქნა 2013 წლის 22 აგვისტოს, მოპასუხე ბანკსა და მოსარჩელეს შორის დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებით, რომლის მიხედვითაც მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონება იპოთეკით დაიტვირთა. ასევე, 2013 წლის 23 აგვისტოს ბანკსა და მოსარჩელეს შორის დაიდო თავდებობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც მოსარჩელემ ძირითად მსესხებელ მოპასუხე ფიზიკურ პირთან ერთად იკისრა ვალდებულება, სოლიდარულად შეესრულებინა საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებები. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 2016 წლის 26 სექტემბერს მოპასუხე შპს-მ შეტყობინება გაუგზავნა, სადაც მიუთითა, რომ დადებული საკრედიტო ხელშეკრულება დაირღვა, ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადაუხდელობის შემთხვევაში, თანხის დაფარვის მიზნით, ბანკი კანონმდებლობითა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ზომებს მიმართავდა. ეს შეტყობინება 2016 წლის 27 სექტემბერს მოსარჩელეს პირადად ჩაბარდა (ს.ფ 55-56). შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მსჯელობა, რომ მან ქონების გაყიდვის შესახებ საერთოდ არაფერი იცოდა, თავდებობისა და იპოთეკის ხელშეკრულებები გააფორმა, ასევე, ბანკისგან მიიღო შეტყობინება სესხის გადაუხდელობისა და კანონით/ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ზომების მიღების თაობაზე, შესაბამისად, ყოველივე აღნიშნული ცხადყოფს, რომ მან ქონების იძულებით აუქციონზე რეალიზაციის შესახებ იცოდა ან შეიძლებოდა სცოდნოდა.

30. სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საკუთრების უფლება, როგორც საქართველოს კონსტიტუციით, ასევე, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციით გარანტირებული უფლებათა, მისი შეზღუდვა მხოლოდ კანონით პირდაპირ დადგენილ შემხვევებში, შესაბამისი კომპენსაციის გაცემის გზით დაიშვება. აუქციონის შედეგად უძრავი ქონების გაყიდვის სადავოობისას სახეზეა ორი მესაკუთრე, ახალი რომელმაც ქონება აუქციონზე, კანონით დადგენილი წესით შეიძინა და ძველი მესაკუთრე, რომელიც მის მიმართ საკუთრების უფლების დარღვევაზე დავობს. ასეთ დროს კეთილსინდისიერ შემძენს ყოველთვის უპირატესობა ენიჭება, რა თქმა უნდა, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ობიექტური და სუბიექტური გარემოებების

შეჯერების შედეგად მისი კეთილსინდისიერება ეჭვქვეშ დგება. აღნიშნული პრინციპი სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობისა და უძრავი ქონების მიმოქცევის ხელშეწყობისთვის უმნიშვნელოვანესია, თუმცა ეს იმგვარად არ უნდა იქნეს გაგებული, თითქოს ყოფილი მესაკუთრის უფლების უკანონოდ იზღუდება. სსკ-ის 309-ე მუხლის თანახმად, თუ სპეციალისტი ვერ ასრულებს აუქციონის ჩატარებასთან დაკავშირებით მისთვის დაკისრებულ მოვალეობებს, იგი წარმოშობილი ზიანისათვის პასუხს აგებს მონაწილეების წინაშე, შესაბამისად, აუქციონის არაჯეროვნად ჩატარების გამო პასუხისმგებლობა შეიძლება დაეკისროს სპეციალისტს. რადგანაც მოცემულ შემთხვევაში, აპელანტი მითითებული ნორმით გათვალისწინებულ სამართლებრივ შედეგს არ ითხოვს (ზიანის ანაზღაურება), 2016 წლის 28 დეკემბრის აუქციონის განკარგულების ნამდვილობის შემოწმება სამართლებრივად მნიშვნელოვანი ვერ იქნება, ვინაიდან სააპელაციო სასამართლო სსსკ-ის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესითაა შეზღუდული, რომლის თანახმად სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით, სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას გასცდეს სააპელაციო საჩივრის ფარგლებს და მხარეს მიაკუთვნოს ის რაც მას არ მოუთხოვია.

31. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა აპელანტის მიერ მითითებული უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 25 იანვრის გადაწყვეტილებისა და განსახილველი დავის სამართლებრივი იდენტურობის თაობაზე მოსაზრება. მართალია, ამ საქმეში ფაქტობრივი გარემოებები ერთმანეთის მსგავსია, კერძოდ, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დარღვევის გამო სპეციალისტის მეშვეობით უძრავი ქონების აუქციონზე გასხვისება მოხდა, აუქციონი დარღვევებით ჩატარდა, თუმცა ამ შემთხვევას პრინციპულად განასხვავებს მყიდველის ვინაობა, უზენაესი სასამართლოს მიერ განხილულ დავაში აუქციონზე გაყიდული ქონების შემძენს იგივე ბანკი წარმოადგენდა ვინც მისი აუქციონზე გაყიდვა მოითხოვა, შესაბამისად, ჩნდებოდა ეჭვი შემძენის კეთილსინდისიერებასთან დაკავშირებით, მოცემულ შემთხვევაში კი შემძენი ფიზიკური პირია, საქმის მასალებით კი მისი კეთილსინდისიერების ეჭვქვეშ დაყენების წინაპირობები არ გამოკვეთილა.

32. სააპელაციო სასამართლომ ყურადღება მიაპყრო სამოქალაქო პროცესში მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის ობიექტური და სამართლიანი განაწილების პრინციპს. სსსკ-ის 102-ე მუხლი განსაზღვრავს იმ მტკიცებულებათა ნუსხას, რომლებიც მხარეებს შეუძლიათ, თავიანთი მოთხოვნების დასადასტურებლად გამოიყენონ. ჩამოთვლილ მტკიცებულებათაგან არცერთს არ აქვს უპირატესი იურიდიული მნიშვნელობა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ სრულ და ობიექტურ განხილვას, შედეგად, სასამართლოს გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ, სსსკ-ის 105-ე მუხლის თანახმად.

33. გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც კანონი მტკიცების ტვირთის გადანაწილების სპეციალურ წესს ითვალისწინებს (მაგ. შრომით-სამათლებრივი დავები), მტკიცების ტვირთის გადანაწილების ზოგადი წესი მოქმედებს, რომლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ ის გარემოებები უნდა დაამტკიცოს, რომლებზეც იგი თავის მოთხოვნას ამყარებს. არ შეიძლება მხარეს ისეთი გარემოების მტკიცების ტვირთი დაეკისროს, რომლის ზიდვაც მისთვის ობიექტურად შეუძლებელია.

34. მოცემულ შემთხვევაში სწორედ აპელანტი მხარის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა აუქციონის ჩატარებისას დაშვებული შეცდომების შესახებ შემძენის ინფორმირებულობის მტკიცება, როგორც წესი შემძენი არ არის ვალდებული, ამტკიცოს თავისი კეთილსინდისიერება. მტკიცების ტვირთი ეკისრება იმ პირს, ვინც შემძენის არაკეთილსინდისიერებას ხდის სადავოდ. მოსარჩელე სარჩელსა თუ ახსნა-განმარტებებში არ მიუთითებდა სადავო უძრავი ნივთის შემძენის არაკეთილსინდისიერებაზე, იგი მხოლოდ ზოგად განმარტებებს აკეთებდა აუქციონის მიმდინარეობასთან დაკავშირებით, რაც, სსსკ-ის 102-ე მუხლის მესამე ნაწილის შესაბამისად, ფაქტის დამტკიცებულად მიჩნევისათვის საკმარისს არ წარმოადგენს.

35. ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, არ არსებობდა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივ-სამართლებრივი წანამძღვრები, შესაბამისად, დაეთანხმა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ განვითარებულ სამართლებრივ მსჯელობას და მიიჩნია, რომ მოსარჩელის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო, რადგან მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა გარემოებები, რაც ეჭვქვეშ დააყენებდა რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციას და მოპასუხის კეთილსინდისიერებას, ამიტომ შემძენის კეთილსინდისიერების გამო, საჩივარი უსაფუძვლოდ იქნა მიჩნეული.

კასატორის მოთხოვნა და საფუძვლები:

36. სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაზე მოსარჩელემ შეიტანა საკასაციო საჩივარი, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება შემდეგი საფუძვლებით:

37. კასატორის მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ დაარღვია სსსკ-ის 102-ე, 104-ე, 105-ე და 107-ე მუხლის მოთხოვნები და გადაწყვეტილება დააფუძნა ისეთ ფაქტობრივ გარემოებას, რომელიც არ დასტურდებოდა შესაბამისი მტკიცებულებებით, არასრულყოფილად შეაფასა არსებითი სახის სხვა ფაქტობრივი გარემოება და არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ.

38. საკრედიტო ხელშეკრულების 6.5 მუხლის, ასევე, თავდებობის ხელშეკრულების 7.5 და იპოთეკის ხელშეკრულების 6.4 მუხლების თანახმად, „ნებისმიერი დავა გამომდინარე ამ ხელშეკრულებიდან და მასთან დაკავშირებული აქცესორული ხელშეკრულებებიდან, დაკავშირებული მათ

გაუქმებასთან, შეწყვეტასთან, ბათილობასთან, ხელშეკრულებიდან გასვლასთან და მისგან გამომდინარე ნებისმიერ შედეგთან (მათ შორის უზრუნველყოფის ღონისძიებათა გამოყენებასთან) საბოლოო გადაწყვეტილების მისაღებად გადაეცემა შპს „ს-----ას“. შესაბამისად, ვინაიდან მხარეები კონკრეტულად იყვნენ შეთანხმებული დავის გადაწყვეტის ფორმაზე, დავა ჯერ უნდა გადაწყვეტილიყო არბიტრაჟის მეშვეობით, რაზეც არსებობდა შეთანხმება მხარეებს შორის და შემდეგ მომხდარიყო იძულებითი აღსრულება სპეციალისტის მიერ, რაც ამ შემთხვევაში არ მომხდარა. გაუგებარია, თუ როგორ შეიძლება სპეციალისტმა დაადგინოს, დავალიანება გააჩნია თუ არა მსესხებელს ან თავდებს, თუ არ არსებობს კანონიერ ძალაში შესული არბიტრაჟის გადაწყვეტილება. ამასთან, აუქციონი ჩატარდა სსკ-ის 306-306⁶ მუხლების მოთხოვნათა დარღვევით, მესაკუთრისთვის უცნობი იყო აუქციონის ჩატარების თაობაზე, ასევე, რომ მიმდინარეობდა იძულებითი აღსრულება. შესაგებელში მოპასუხე შპს-მ ამ ნაწილში სარჩელი ცნო და მიუთითა, რომ გზავნილი აუქციონის ჩატარების შესახებ მესაკუთრისათვის გააგზავნა არასწორ მისამართზე და მესაკუთრეს აღნიშნული შეტყობინება ვერ ჩაბარდებოდა, რაც სასამართლოს განხილვისასაც დაადასტურა.

39. კასატორმა მიიჩნია, რომ სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა ეწინააღმდეგება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 25 იანვრის განჩინებას №ას-1365-1287-2012 საქმეზე.

40. პირველი ინსტანციის სასამართლომ არ გამოიყენა სსკ-ის 306² მუხლის მე-3 ნაწილი, რომლის თანახმადაც სპეციალისტი აუქციონის ჩატარების დროისა და ადგილის შესახებ მხარეებს აცნობებს სსსკ-ით დადგენილი წესით. როგორც ზემოთ აღინიშნა, შესაგებელში მოპასუხე შპს-მ ამ ნაწილში სარჩელი ცნო და მიუთითა, რომ გზავნილი აუქციონის ჩატარების შესახებ მესაკუთრისათვის გააგზავნა არასწორ მისამართზე და მესაკუთრეს აღნიშნული შეტყობინება ვერ ჩაბარდებოდა, რაც ასევე სასამართლოს განხილვისას დაადასტურა. სასამართლომ გადაწყვეტილებაში მიუთითა, რომ სავალდებულო არ იყო მესაკუთრისათვის შეტყობინების გაგზავნა, თუ მოხდებოდა მისი საჯაროდ გამოქვეყნება, რაც ეწინააღმდეგება მოქმედ კანონმდებლობას. ამასთან აღსანიშნავია, რომ საჯარო შეტყობინება მოსარჩელის მიმართ საერთოდ არ გამოქვეყნებულა, ხოლო ზოგადი ინფორმაცია გამოქვეყნდა აუქციონის ჩატარების თაობაზე მესამე პირებისათვის.

41. სააპელაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ 2016 წლის 26 სექტემბერს მოპასუხე შპს-მ შეტყობინება გაუგზავნა მოსარჩელეს, სადაც მიუთითა, რომ დადებული საკრედიტო ხელშეკრულება დაირღვა, ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადაუხდელობის შემთხვევაში, თანხის დაფარვის მიზნით, ბანკი კანონმდებლობითა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ზომებს მიმართავდა. ეს შეტყობინება 2016 წლის 27 სექტემბერს კასატორს პირადად ჩაბარდა. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს აპელანტის

მსჯელობას მასზედ, რომ მან ქონების გაყიდვის შესახებ საერთოდ არაფერი იცოდა, მან თავდებობისა და იპოთეკის ხელშეკრულებები გააფორმა, ასევე, ბანკისგან მიიღო შეტყობინება სესხის გადაუხდელობისა და კანონით/ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ზომების მიღების თაობაზე, შესაბამისად, ყოველივე აღნიშნული ცხადყოფს, რომ მან ქონების იძულებით აუქციონზე რეალიზაციის შესახებ იცოდა ან შეიძლებოდა სცოდნოდა. კასატორის მითითებით, გაუგებარია ამ შემთხვევაში სასამართლომ როგორ დაადგინა, რომ მოსარჩელემ იცოდა, რომ მისი ქონება გაიყიდებოდა აუქციონზე, როდესაც მას კანონმდებლობით გათვალისწინებული არანაირი დოკუმენტი არ მიუღია (სსკ-ის 306² მუხლის მე-3 ნაწილი), ამასთან, ბანკის მიერ წარმოდგენილ დოკუმენტში აბსოლუტურად არაფერია ნათქვამი აუქციონის ჩატარების თაობაზე.

42. სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებით, რადგანც მოპასუხე იყო კეთილსინდისიერი შემძენი, განკარგულების ბათილობის შემთხვევაში ზიანი მიადგება მის, როგორც კეთილსინდისიერი პირის ინტერესებს, რადგანც მისთვის ცნობილი არ იყო აუქციონის დარღვევით ჩატარების შესახებ. აღნიშნულ მსჯელობას კასატორი არ იზიარებს, რადგან, მისი აზრით, სსკ-ის 185-ე მუხლი მიუთითებს მხოლოდ საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობაზე, მოპასუხემ კი საკუთრება მოიპოვა უკანონო განკარგულების საფუძველზე და არ შეიძლება ჩაითვალოს კეთილსინდისიერ პირად, რადგანაც მისი საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი არის უკანონო. ასევე კასატორის იურიდიული ინტერესი ნათლად იყო გამოხატული სარჩელში. ამასთან, სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობა ეწინააღმდეგება საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 25 იანვრის განჩინებას საქმეზე №ას-1365-1287-2012.

43. კასატორის მოსაზრებით, მოპასუხის არაკეთილსინდისიერებას ადასტურებს ის გარემოება, რომ მოსარჩელე საქმის განხილვის ორივე ინსტანციაში სთავაზობდა აუქციონზე მის მიერ გადახდილი თანხის დაბრუნებას დამატებით 3 000 აშშ დოლარს, მაგრამ მოპასუხემ უარი განუცხადა, რადგანც თითქოსდა ეს ქონება მას სჭირდება მისი მოხუცი მშობლებისათვის. მოპასუხემ ქონების დაბრუნების სანაცვლოდ მოითხოვა მის მიერ გადახდილი თანხის ხუთმაგი ოდენობა. აღსანიშნავია, რომ მოპასუხის საქმიანობას წარმოადგენს აუქციონზე იაფად საცხოვრებელი სახლების ან ბინების შეძენა და შემდგომ ძვირად გაყიდვა.

44. კასატორის განმარტებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება, რომ 2016 წლის 4 ნოემბერს გაგზავნილი შეტყობინება მოსარჩელეს ჩაბარდა, რადგანც საქმეში დევს კურიერის მიერ შედგენილი დოკუმენტი სადაც მითითებულია, რომ მისამართზე არავინ დახვდა.

45. საკრედიტო ხელშეკრულების 6.5 მუხლის, ასევე თავდებობის ხელშეკრულების 7.5 და იპოთეკის ხელშეკრულების 6.4 მუხლების თანახმად, ვინაიდან მხარეები კონკრეტულად იყვნენ შეთანხმებული დავის

გადაწყვეტის ფორმაზე, დავა ჯერ უნდა გადაწყვეტილიყო არბიტრაჟის მეშვეობით, რაზეც არსებობდა შეთანხმება მხარეებს შორის და შემდეგ მომხდარიყო იძულებითი აღსრულება სპეციალისტის მიერ, რაც ამ შემთხვევაში არ მომხდარა. შესაბამისად, გაუგებარია თუ როგორ შეიძლება სპეციალისტმა დაადგინოს, დავალიანება გააჩნია თუ არა მსესხებელს ან თავდებს, თუ არ არსებობს კანონიერ ძალაში შესული არბიტრაჟის გადაწყვეტილება.

46. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2019 წლის 14 თებერვლის განჩინებით საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 396-ე მუხლით და ამავე კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად. ამავე განჩინებით კასატორს გადაუვადდა სახელმწიფო ბაჟის – 5 ლარის გადახდა საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე, 750 ლარი კი ჩათვალა გადახდილად.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

47. საკასაციო სასამართლომ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის შესაბამისად, შეამოწმა საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საკითხი და თვლის, რომ იგი დაუშვებლად უნდა იქნეს მიჩნეული შემდეგ გარემოებათა გამო:

48. სააპელაციო სასამართლომ დაადგინა, რომ 2013 წლის 28 აგვისტოს, მოპასუხე ფიზიკურ პირსა და მოპასუხე ბანკს შორის დაიდო საკრედიტო ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც მოპასუხე ფიზიკურ პირს სესხის სახით გადაეცა 7781 აშშ დოლარი 2020 წლის 24 აგვისტომდე.

49. ხელშეკრულების 6.5. მუხლის მიხედვით, ნებისმიერი დავა გამომდინარე ამ ხელშეკრულებიდან და მასთან დაკავშირებული აქცესორული ხელშეკრულებიდან, დაკავშირებული მათ გაუქმებასთან, შეწყვეტასთან, ბათილობასთან, ხელშეკრულებიდან გასვლასთან და მისგან გამომდინარე ნებისმიერ შედეგთან, ასევე წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული საარბიტრაჟო დათქმის ნამდვილობასა და არსებობასთან დაკავშირებული საკითხები, განსახილველად და საბოლოო გადაწყვეტილების მისაღებად შპს „ს-----ას“ უნდა გადასცემოდა, რომლის იურისდიქციასაც მხარეები ანულორების გარეშე აღიარებენ. იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, უზრუნველყოფაში არსებული ქონების აუქციონზე რეალიზაციის მიზნით, მხარეები შეთანხმდნენ სსკ-ით გათვალისწინებულ სპეციალისტად მოპასუხე შპს-ს დანიშვნის თაობაზე.

50. მოპასუხე ფიზიკური პირის მიერ დადებული საკრედიტო ხელშეკრულების შესრულება უზრუნველყოფილ იქნა 2013 წლის 22 აგვისტოს

მოპასუხე ბანკსა და მოსარჩელეს შორის დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებით, რომლის მიხედვითაც იპოთეკით დაიცვრთა მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონება. იპოთეკის ხელშეკრულების 4.6 პუნქტის შესაბამისად, თუ მსესხებელი ვერ შეასრულებდა ან არაჯეროვნად შეასრულებდა გენერალური ხელშეკრულებით ან მის საფუძველზე დადებული კონკრეტული ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, იპოთეკარი უფლებამოსილი იყო, თავისი მოთხოვნა იპოთეკის საგნის რეალიზაციით ან მისი საკუთრებაში მიღებით დაეკმაყოფილებინა. ამავე ხელშეკრულების 6.5. პუნქტის თანახმად, იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, უზრუნველყოფაში არსებული ქონების აუქციონზე რეალიზაციის მიზნით, მხარეები შეთანხმდნენ სსკ-ით გათვალისწინებულ სპეციალისტად მოპასუხე შპს-ის დანიშვნის თაობაზე.

51. 2013 წლის 23 აგვისტოს მოპასუხე ბანკსა და მოსარჩელეს შორის დაიდო თავდებობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც მოსარჩელემ იკისრა მოვალეობა, საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ვალდებულებები შეესრულებინა ძირითად მსესხებელთან ერთად სოლიდარულად. თავდებობის ხელშეკრულების მე-4 მუხლის შესაბამისად, კრედიტორი უფლებამოსილია, თავდებს მოთხოვნა მსესხებლის მიმართ იძულებითი აღსრულების მცდელობის გარეშეც წაუყენოს, თუ მსესხებელმა საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ გადახდის ვადას გადააცილა და უშედეგოდ იქნა გაფრთხილებული ან საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება ვადამდე შეწყდა, მიუხედავად შეწყვეტის მიზეზისა და საფუძვლისა ან მსესხებლის გადახდისუუნარობა აშკარაა.

52. მსესხებლისა და თავდები პირის მიერ 2013 წლის 23 აგვისტოს საკრედიტო ხელშეკრულებით ნაკისრი სესხის დაბრუნების ვალდებულებები არ შესრულდა. 2016 წლის 26 სექტემბერს და 4 ნოემბერს მოსარჩელეს გაეგზავნა შეტყობინება დავალიანების დაფარვის შესახებ და განემარტა დავალიანების გადაუხდელობის შემთხვევაში მოსალოდნელი შედეგები.

53. მოპასუხე ბანკმა, როგორც მოპასუხე ფიზიკური პირისა და მოსარჩელის კრედიტორმა, მოპასუხე შპს-ს იპოთეკით დატვირთული საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების აუქციონზე რეალიზაციის მოთხოვნის შესახებ განცხადებით მიმართა. იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის მიზნით, პირველი ელექტრონული აუქციონი დაინიშნა და დასრულდა 2016 წლის 22 დეკემბერს, 16:10 საათზე. შეტყობინება აუქციონის გამართვის თაობაზე მოსარჩელე მხარეს არასწორ მისამართზე გაეგზავნა, რის გამოც მოსარჩელის აუქციონის ჩატარების შესახებ ინფორმაცია ვერ ჩაბარდა. განცხადება საჯარო შეტყობინების მეშვეობით გავრცელდა.

54. მოპასუხე შპს-ის 2016 წლის 28 დეკემბრის განკარგულების შესაბამისად, საჯარო აუქციონზე გასაყიდად გამოტანილი მოსარჩელის კუთვნილი იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების მესაკუთრე გახდა მოპასუხე. მოპასუხის მიერ უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასი – 15 098 ლარი სრულად დაიფარა. განკარგულებაზე ასახული სპეციალისტის ხელმოწერა

სანოტარო წესით არის დამოწმებული.

55. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოდავე მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით შეთანხმება უზრუნველყოფილ ქონებაზე იძულებითი აუქციონის ჩატარებამდე დავის არბიტრაჟის მიერ განხილვის თაობაზე არ არსებობდა.

56. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სსსკ-ი გარკვეულ შეზღუდვებს აწესებს საკასაციო საჩივრის დასაშვებობასთან დაკავშირებით, კერძოდ, 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი ქონებრივ ან არაქონებრივ დავაზე დასაშვებია, თუ კასატორი დაასაბუთებს, რომ: ა) საქმე მოიცავს სამართლებრივ პრობლემას, რომლის გადაწყვეტაც ხელს შეუწყობს სამართლის განვითარებას და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებას; ბ) საქართველოს უზენაეს სასამართლოს მანამდე მსგავს სამართლებრივ საკითხზე გადაწყვეტილება არ მიუღია; გ) საკასაციო საჩივრის განხილვის შედეგად მოცემულ საქმეზე სავარაუდოა მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება; დ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან; ე) სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა მატერიალური ან/და საპროცესო სამართლის ნორმების მნიშვნელოვანი დარღვევით, რასაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; ვ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციას და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალს; ზ) გასაჩივრებულია სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე.

57. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი არ არის დასაშვები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არც ერთი ზემოთ მითითებული საფუძვლით.

58. განსახილველ შემთხვევაში კასატორი სადავოდ ხდის სააპელაციო პალატის მსჯელობას, იძულებითი აუქციონის ჩასატარებლად დანიშნული სპეციალისტის მიერ სსსკ-ის 70-78-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევის გამო, აუქციონის შედეგების ბათილად ცნობაზე უარის თქმის შესახებ.

59. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიზანია გასხვისებული უძრავი ნივთის დაბრუნება. სადავო აუქციონის განკარგულების ბათილობის შემთხვევაშიც კი, ამ სამართლებრივი შედეგის მიღწევა შეუძლებელია, რადგან მესაკუთრეს მოპასუხის მიმართ შემძენის კეთილსინდისიერებასთან დაკავშირებით არსებითი შედავება არ განუხორციელებია, ხოლო სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად კი მითითებული იყო აუქციონის ჩასატარებლად დანიშნული სპეციალისტის მიერ

ფორმალურ დარღვევაზე.

60. დასაბუთებულია სააპელაციო პალატის მსჯელობა, რომ იძულებითი აუქციონის ჩატარებისას კანონით დადგენილი წესით არჩეული სპეციალისტის მიერ დაშვებული შეცდომა, კერძოდ, აპელანტისთვის უწყების სსსკ-ის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესის დარღვევით გაგზავნა, აუქციონზე შეძენილი უძრავი ქონების საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ განკარგულების ბათილად ცნობას ვერ გამოიწვევს, რადგან მხოლოდ სპეციალისტის მიერ დაშვებული შეცდომა აუქციონის გზით ნაყიდი ქონების მყიდველის კეთილსინდისიერებას ვერ გადაწონის.

61. სსკ-ის 309-ე მუხლის დანაწესიდან (თუ სპეციალისტი ვერ ასრულებს აუქციონის ჩატარებასთან დაკავშირებით მისთვის დაკისრებულ მოვალეობებს, იგი წარმოშობილი ზიანისათვის პასუხს აგებს მონაწილეების წინაშე) გამომდინარე, აუქციონის არაჯეროვნად ჩატარების გამო პასუხისმგებლობა შეიძლება დაეკისროს სპეციალისტს, რადგანაც მოსარჩელე მითითებული ნორმით გათვალისწინებულ სამართლებრივ შედეგს არ ითხოვს (ზიანის ანაზღაურება), აუქციონის განკარგულების ნამდვილობის შემოწმება სამართლებრივად მნიშვნელოვანი ვერ იქნება (იხ. წინამდებარე განჩინების პ. 30, აგრეთვე, სუსგ 5.07.2018წ. საქმე №ას-662-662-2018).

62. კასატორს დასაშვები დასაბუთებული საკასაციო პრეტენზიით არ გაუქარწყლებია სააპელაციო პალატის მოსაზრება, რომ საქმეში არ არსებობს მტკიცებულება, რომელიც მოპასუხის მიერ სპეციალისტის დაშვებული შეცდომის შესახებ ინფორმაციის ქონას დაადასტურებდა და მის კეთილსინდისიერებას ეჭვქვეშ დააყენებდა. შესაბამისად, სპეციალისტის მხრიდან მოსარჩელის შეტყობინებისას დაშვებული უზუსტობა აუქციონის შედეგად გამოცემული განკარგულების ბათილობის საფუძველი ვერ გახდება. აღნიშნულზე მსჯელობისას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება უძრავი ქონების შემძენის კეთილსინდისიერების ფაქტორს. საკასაციო სასამართლო ამ ნაწილში იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მოსაზრებებს (იხ. წინამდებარე განჩინების პ. 27-28)

63. საკასაციო სასამართლო დაუსაბუთებლად მიიჩნევს კასატორის არგუმენტს 2016 წლის 26 სექტემბერს მოპასუხე შპს-ს მიერ მოსარჩელისათვის შეტყობინების გაგზავნასთან დაკავშირებით და მიიჩნევს, რომ მხარეს ეცნობა დადებული საკრედიტო ხელშეკრულების დარღვევის, ძირითადი თანხისა და პროცენტის გადაუხდელობის შემთხვევაში, თანხის დაფარვის მიზნით, ბანკის მხრიდან კანონმდებლობითა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ზომების მიმართვის შესახებ. ეს შეტყობინება 2016 წლის 27 სექტემბერს მოსარჩელეს პირადად ჩაბარდა ამდენად, მოსარჩელისათვის ქონების იძულებით აუქციონზე რეალიზაციის თაობაზე ცნობილი იყო ან შეიძლებოდა სცოდნოდა (იხ. წინამდებარე განჩინების პ. 29).

64. საკასაციო პალატა არ იზიარებს წინამდებარე განჩინების პ.45-ში აღნიშნულ საკასაციო პრეტენზიას და სრულად ეთანხმება სააპელაციო პალატის მსჯელობას ამ ნაწილში (იხ. წინამდებარე განჩინების პ. 24).

65. ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმე არ არის განხილული მნიშვნელოვანი მატერიალური ან/და საპროცესო დარღვევებით, ვერც კასატორი მიუთითებს რაიმე ისეთ დარღვევაზე, რომელსაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე, რის გამოც საკასაციო საჩივარს არა აქვს წარმატების პერსპექტივა.

66. კასატორმა ვერ დაასაბუთა, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციასთან და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალთან წინააღმდეგობაში მოდის.

67. ამასთან, საკასაციო საჩივრის განხილვისა და საკასაციო სასამართლოს ახალი გადაწყვეტილების მიღების საჭიროება არ არსებობს არც სამართლის განვითარებისა და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბების აუცილებლობის თვალსაზრისით და არც იმ საფუძვლით, რომ საკასაციო სასამართლოს მსგავს საკითხზე ჯერ არ უმსჯელია და გადაწყვეტილება არ მიუღია. შესაბამისად, მოცემულ საქმეზე არ არსებობს ვარაუდი, რომ საკასაციო საჩივრის განხილვის შემთხვევაში მოსალოდნელია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს უკვე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება.

68. ამავდროულად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არ განსხვავდება საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკისაგან.

69. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, დაუშვას წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი, რის გამოც მას უარი უნდა ეთქვას განხილვაზე.

70. სსსკ-ის 401-ე მუხლის მეოთხე ნაწილის თანახმად, საკასაციო საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შემთხვევაში პირს დაუბრუნდება მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 70 პროცენტი. ამდენად, საკასაციო პალატა თვლის, რომ კასატორს უნდა დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბაჟის სახით მის მიერ 05/02/2019 №- საგადახდო დავალებით გადახდილი 750 ლარის 70% – 525 ლარი, რასაც უნდა გამოაკლდეს საკასაციო სასამართლოს 2019 წლის 14 თებერვლით გადავადებული სახელმწიფო ბაჟის გადაუხდელი ნაწილი – 5 ლარი და საბოლოოდ კასატორს დაუბრუნდეს 520 ლარი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე, 401-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ზ----- გ-----ის საკასაციო საჩივარი დარჩეს განუხილველად დაუშვებლობის გამო.

2. კასატორ ზ----- გ-----ს (პირადი №-----) სახელმწიფო ბიუჯეტიდან (ქ.თბილისი, „სახელმწიფო ხაზინა“, ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №200122900, სახაზინო კოდი 300773150) დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბაჟის სახით მის მიერ 05/02/2019 №- საგადახდო დავალებით გადახდილი 750 ლარიდან 520 ლარი.

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

თავმჯდომარე

ზ. ძლიერიშვილი

მოსამართლეები:

ბ. ალავიძე

ე. გასიტაშვილი