

საქმე № 330210016001364418  
საქმე №28/4441-17



**გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა**  
საქართველოს სახელით

12 დეკემბერი 2017 წ.

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო  
სამოქალაქო საქმეთა პალატა  
შემადგენლობა**

**თავმჯდომარე, მომხსენებელი \_ მაია სულხანიშვილი  
მოსამართლეები \_ ბესარიონ ტაბალუა  
გოდერძი გიორგიშვილი**

**სხდომის მდივანი \_ ლალი აბაშმაძე**

**აპელანტი - მ-----ი კ-----ე**

**წარმომადგენელი - თამარი ლაშაბერიძე**

**მოწინააღმდეგე მხარე \_ პ----- ჯ-----ე, ლ---- ხ-----ა**

**წარმომადგენელი - ვანტანგ ჯავახია**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება** – თბილისის საქალაქო სასამართლოს  
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილება

**დავის საგანი** – ქონების იპოთეკისაგან გათავისუფლება , რეგისტრირებული  
იპოთეკის გაუქმება.

## **1. აპელანტის მოთხოვნა**

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ  
ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

## 2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

### გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილებით მოსარჩელების: პ----- ჯ-----ისა და ლ----- ხ----- ას სარჩელი ზ----- ა-----ას, მ----- ზ-----ის, მ----- ი კ-----ის, ნ----- მ-----ისა და შპს „ი-----ის“ მიმართ დაკმაყოფილდა. გაუქმდა მ----- კ-----ის, ზ----- ა-----ას, მ----- ზ-----ის და ნ----- მ-----ის სასარგებლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იპოთეკა და იპოთეკისაგან გათავისუფლდა უძრავი ქონება, მდებარე - თბილისი, ქუჩა მცხეთა N35-37, ბინა 19, სართული 10-11 (დუბლექსი), ფართი: 313.30 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: N01.14.11.031.033.01.019. ზ----- ა-----ას, მ----- ზ-----ს, მ----- ი კ-----ეს, ნ----- მ-----ესა და შპს „ი----- ს-----ის“ პ----- ჯ-----ისა და ლ----- ა ხ----- ას სასარგებლოდ დაეკისრა სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ - 120 ლარის გადახდა.

### დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

#### უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

**2.1** 2007 წლის 1 ნოემბერს, ზ----- ა-----ას, მ----- ზ-----ს, დ----- ჩ-----ეს, მ----- ჯ-----ს, ა----- გ-----ეს, მ----- კ-----ეს, ნ----- მ-----ეს, მ----- მ-----სა და შპს „ი-----ის“ შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. იპოთეკარებმა ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით შპს „ი-----ის“ ასესხეს, ჯამში, 156 200 აშშ დოლარი და 7700 ევრო. სესხი გაცემულ იქნა 3 თვით და იგი უნდა დაბრუნებულიყო 2008 წლის 28 თებერვალს. სესხი იყო სარგებლიანი, ყოველთვიური 3%. ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ 3 თვიან ვადაში სესხის დაუბრუნებლობის შემთხვევაში გამსესხებელს ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე ეკისრებოდა საურავის გადახდა 0.18 %-ის ოდენობით.

- იპოთეკართა მიერ გაცემული სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიცვირთა შპს „ი-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე - ქ.თბილისი, მცხეთის ქ. №35-37, ს/კ: 01.14.11.031.033.01.019.

#### სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ. 17-20).
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 21-22)

**2.2.** 2009 წლის 2 აპრილს, პ----- ჯ-----ეს, ლ----- ა ხ-----ასა და შპს „ი-----ის“ შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც, ქ. თბილისში, მცხეთის ქ. №35-37-ში მდებარე იპოთეკით დატვირთული, 313 კვ.მ N19 ბინა (ს/კ: 01.14.11.031.033.01.019) 88 000 აშშ დოლარად შეიძინეს პ----- ჯ-----ემ

და ლ---ა ხ-----ამ.

**სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 23-25).

**2.3** ქ. თბილისში, მცხეთის ქ. N35-37-ში, 10-11 სართულზე მდებარე 313.30 კვ.მ N19 ბინის თანამესაკუთრებია პ----- ჯ-----ე, ლ---ა ხ-----ა, რ---- მ-----ი და დ----- ჩ-----ე. აღნიშნული ქონება ზ--- ა-----ას, მ----- ზ-----ის, მ-----ი კ-----ის და ნ---- მ-----ის სასარგებლოდ იპოთეკით არის დატვირთული.

**სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 149-150).

**2.4** მოპასუხეებს სადავოდ არ გაუხდიათ ის გარემოება, რომ 2009 წლის 02 აპრილს გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ფარგლებში, რომლის უზრუნველსაყოფადაც გაფორმდა სადავო იპოთეკის ხელშეკრულება, მოპასუხეებს (ფიზიკურ პირებს) არ უდავიათ სასამართლოში სარჩელის წარდგენის გზით. მოპასუხე შპს „ი-----ის“ იმავე ხელშეკრულებით ნაკისრი ფულადი ვალდებულება არ შეუსრულებია.

**სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი);

- შპს „ი-----ის მიმართვა“ (ს.ფ. 28);

**დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ იკვეთება.

**დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით**

**2.5** სასამართლოს განმარტებით, იპოთეკა სანივთო-სამართლებრივი უზრუნველყოფის ერთ-ერთი ღონისძიებაა და ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების რისკის პრევენციას ახდენს. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობისას იპოთეკა იკავებს შესრულების ადგილს და კრედიტორს უზრუნველყოფის საშუალების მეშვეობით თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას აძლევს. მხარეთა სახელშეკრულებო ურთიერთობის ეტაპზე სახეზეა იპოთეკა, როგორც ვალდებულებითი უფლება, ხოლო უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ ის მოიპოვებს აბსოლუტურ უფლებას და შესაბამისად, რეგისტრაციის ეტაპიდან იპოთეკა სანივთო უფლებაა, რომლის მიზანი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში კრედიტორის მოთხოვნის უძრავი ქონებით კომპენსირებაში გამოიხატება.

სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 153-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, აქცესორულია უფლება, რომელიც ისეა დაკავშირებული სხვა უფლებასთან, რომ მის გარეშე არც შეიძლება არსებობდეს. აქცესორული უფლების წარმოშობა, არსებობა და შეწყვეტა დამოკიდებულია ძირითად უფლებაზე. იპოთეკა აქცესორული უფლებაა, შესაბამისად, იგი ძირითადი მოთხოვნის გარეშე არ არსებობს. იგი იზიარებს ძირითადი მოთხოვნის ბედს.

სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის თანახმად, სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა - ექვს წელს. სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის მიხედვით კი, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

სასამართლოს განმარტებით, სასარჩელო ხანდაზმულობაში იგულისხმება დრო, რომლის განმავლობაშიც პირს, ვისი უფლებებიც დარღვეულია, შეუძლია, მოითხოვოს თავისი უფლების იძულებით განხორციელება ან დაცვა, იგი უფლების განხორციელების ვადაა და იგულისხმება, რომ კანონმდებლის მიერ დადგენილია ზღვრული ვადები, რომლის ფარგლებშიც შესაძლებელია საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევა და დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღება. ამდენად, სასამართლოს მითითებით, მოპასუხის შესაგებელი სარჩელის ხანდაზმულობის თაობაზე მნიშვნელოვანია იმდენად, რამდენადაც, ის აბსოლუტურ გავლენას ახდენს მატერიალური უფლების გადაწყვეტაზე. ხანდაზმულობის ვადის დენის დაწყების ორი საფუძველი არსებობს, ობიექტური და სუბიექტური. ხანდაზმულობის ვადის დენის დაწყების ობიექტური საფუძველია, მოთხოვნის წარმოშობის დრო, ხოლო სუბიექტურის, თუ როდის შეიტყო, ან უნდა შეეტყო პირს.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2007 წლის 1 ნოემბერს სამი თვის ვადით სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება გაფორმდა. შპს „ი-----ის“ კრედიტორთა მიმართ ვალდებულება არ შეუსრულებია, ხოლო ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე შესრულებელი ვალდებულებების გამო, მოთხოვნის წამოყენების ხანდაზმულობის ვადის ათვლა 2008 წლის 2 თებერვლიდან დაიწყო. მოპასუხეებს არ წარმოუდგენიათ ხანდაზმულობის ვადის დენის შეწყვეტის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რაც ცხადყოფდა, რომ სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უფლება ხანდაზმული იყო, ეს უკანასკნელი კი, განაპირობებდა იპოთეკის, როგორც აქცესორული უფლების ხანდაზმულობასა და მისი გაუქმების საფუძველს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ

მოსარჩელებს: პ----- ჯ-----ისა და ლ----ა ხ-----ას სარჩელი ზ---- ა-----ას, მ-----  
- ზ-----ის, მ-----ი კ-----ის, ნ---- მ-----ისა და შპს „ი-----ის“ მიმართ უნდა  
დაკმაყოფილებულიყო, კერძოდ უნდა გაუქმებულიყო მ----- კ-----ის, ზ---- ა-----  
ას, მ----- ზ-----ის და ნ---- მ-----ის სასარგებლოდ საჯარო რეესტრში  
რეგისტრირებული იპოთეკა და იპოთეკისაგან უნდა გათავისუფლებულიყო  
უძრავი ქონება, მდებარე - თბილისი, ქუჩა მცხეთა N35-37, ბინა 19, სართული 10-  
11 (დუბლექსი), ფართი: 313.30 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: N01.14.11.031.033.01.019 .

### **3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები**

**3.1** აპელანტის აზრით, როდესაც გადაწყვეტილებაში სასამართლომ მიუთითა ხანდაზმულობის ვადაზე, მან იმ გარემოებაზე არ გაამახვილა ყურადღება, რომ მოსარჩელებმა ანუ მოწინააღმდეგე მხარემ ორი იპოთეკარი რ---- მ-----ი და დ----- ჩნიკვაძე სარჩელის შემოტანის შემდგომ გახადეს თანამესაკუთრები ე.ი. ისინი მოსარჩელებმა არ მიიჩნიეს ხანდაზმულ იპოთეკარებად.

აპელანტის მითითებით, ახალ ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს ის, რომ მ----- კ-----ეს 2017 წლის 05 ივნისამდე, კანონით დადგენილი წეს--- არ ჩაბარებია ამ საქმეზე სასარჩელო განცხადება. საქმეში არსებული შესაგებელი, რომელსაც თითქოსდა ხელს აწერს ერთ-ერთი მოპასუხე - მ----- კ-----ე, მის მიერ არ არის შესრულებული. იგი მისთვის ცნობილი გახდა მხოლოდ 2017 წლის 05 ივნისის სხდომის შემდეგ, როდესაც ადვოკატი თ. ლაშაბერიძე გაეცნო საქმის მასალებს. საქმეზე მთელი რიგი პროცესუალური დარღვევებია ანუ მხარე მოკლებული იყო შესაძლებლობას სცოდნოდა, რაზე უჩიოდნენ და კანონის ფარგლებში დაეცვა საკუთარი ინტერესები.

აპელანტის განმარტებით, შპს „ი-----ი“-ს დირექტორმა რამოდენიმეჯერ მისცა მათ მცირე თანხა, რასაც თავად დაადასტურებს, ანუ ხანდაზმული არ არის იპოთეკა.

### **4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება**

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ მ-----ი კ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას

სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრის---. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრის--- შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, მ-----ი კ-----ის სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ საქმე განიხილა არსებითი ხასიათის საპროცესო დარღვევების გარეშე, ამასთან, არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და არსებითად სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითებს მათზე.

### **ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება**

**4.1.** თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

- 2007 წლის 1 ნოემბერს, ზ----- ა-----ას, მ----- ზ-----ს, დ----- ჩ-----ეს, მ----- ჯ-----ს, ა----- გ-----ეს, მ----- კ-----ეს, ნ----- მ-----ეს, მ----- მ-----სა და შპს „ი-----ის“ შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. იპოთეკარებმა ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით შპს „ი-----ის“ ასესხეს, ჯამში, 156 200 აშშ დოლარი და 7700 ევრო. სესხი გაცემულ იქნა 3 თვით და იგი უნდა დაბრუნებულიყო 2008 წლის 28 თებერვალს. სესხი იყო სარგებლიანი, ყოველთვიური 3%. ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ 3 თვიან ვადაში სესხის დაუბრუნებლობის შემთხვევაში გამსესხებელს ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე ეკისრებოდა საურავის გადახდა 0.18 %-ის ოდენობით.

- იპოთეკართა მიერ გაცემული სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიცვრთა შპს „ი-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე - ქ.თბილისი, მცხეთის ქ. №35-37, ს/კ: 01.14.11.031.033.01.019.

- 2009 წლის 2 აპრილს, პ----- ჯ-----ეს, ლ-----ა ხ-----ასა და შპს „ი-----ის“ შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც, ქ. თბილისში, მცხეთის ქ. №35-37-ში მდებარე იპოთეკით დატვირთული, 313 კვ.მ N19 ბინა (ს/კ: 01.14.11.031.033.01.019) 88 000 აშშ დოლარად შეიძინეს პ----- ჯ-----ემ და ლ-----ა ხ-----ამ.

- ქ. თბილისში, მცხეთის ქ. N35-37-ში, 10-11 სართულზე მდებარე 313.30 კვ.მ N19 ბინის თანამესაკუთრებია პ----- ჯ-----ე, ლ-----ა ხ-----ა, რ----- მ-----ი და დ----- ჩ-----ე. აღნიშნული ქონება ზ----- ა-----ას, მ----- ზ-----ის, მ-----ი კ-----ის და ნ----- მ-----ის სასარგებლოდ იპოთეკით არის დატვირთული.

- მოპასუხეებს სადავოდ არ გაუხდიათ ის გარემოება, რომ 2009 წლის 02 აპრილს გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ფარგლებში, რომლის უზრუნველსაყოფადაც გაფორმდა სადავო იპოთეკის ხელშეკრულება, მოპასუხეებს (ფიზიკურ პირებს) არ უდავიათ სასამართლოში სარჩელის წარდგენის გზით. მოპასუხე შპს „ი-----ის“ იმავე ხელშეკრულებით ნაკისრი ფულადი ვალდებულება არ შეუსრულებია.

**4.2** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

საქმეში არსებული მასალებით დადგენილია, რომ 2007 წლის 1 ნოემბერს, ზ----- ა-----ას, მ----- ზ-----ს, დ----- ჩ-----ეს, მ----- ჯ-----ს, ა----- გ-----ეს, მ----- კ-----ეს, ნ----- მ-----ეს, მ----- მ-----სა და შპს „ი-----ის“ შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. იპოთეკარებმა ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით შპს „ი-----ის“ ასესხეს, ჯამში, 156 200 აშშ დოლარი და 7700 ევრო. სესხი გაცემულ იქნა 3 თვით და იგი უნდა დაბრუნებულიყო 2008 წლის 28 თებერვალს. სესხი იყო სარგებლიანი, ყოველთვიური 3%. ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ 3 თვთან ვადაში სესხის დაუბრუნებლობის შემთხვევაში გამსესხებელს ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე ეკისრებოდა საურავის გადახდა 0.18 %-ის ოდენობით. იპოთეკართა მიერ გაცემული სესხის

უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტვირთა შპს „ი-----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე - ქ.თბილისი, მცხეთის ქ. №35-37, ს/კ: 01.14.11.031.033.01.019.

ამრიგად, ხელშეკრულების მონაწილეები ხელშეკრულების ფარგლებში შეთანხმდნენ მის ყველა არსებით პირობაზე, მათ შორის სესხის თანხის დაბრუნების ვადაზე - იგი უნდა დაბრუნებულიყო 2008 წლის 28 თებერვალს. ამდენად, ზ----- ა-----ას, მ----- ზ-----ს, დ----- ჩ-----ეს, მ----- ჯ-----ს, ა----- გ-----ეს, მ----- კ-----ეს, ნ----- მ-----ეს, მ----- მ-----ს სესხის თანხის დაბრუნების მოთხოვნა წარმოეშვათ ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდგომ, 2008 წლის 29 თებერვლიდან.

სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა).

სამოქალაქო კოდექსის 153 -ე მუხლის თანახმად, აქცესორულია უფლება, რომელიც ისეა დაკავშირებული სხვა უფლებასთან, რომ მის გარეშე არც შეიძლება არსებობდეს.

პალატა განმარტავს, რომ იპოთეკის ხელშეკრულება წარმოადგენს აქცესორულ უფლებას. მისი არსებობა და არარსებობა დამოკიდებულია სესხის ხელშეკრულების არსებობაზე და შესაბამისად, იმაზე არის თუ არა მოთხოვნა იურიდიული ძალის მქონე. თუ არ არსებობს მოთხოვნა, არ შეიძლება არსებობდეს მის უზრუნველყოფის საშუალებაც.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა - ექვს წელს.

იპოთეკის ხელშეკრულება არ არსებობს დამოუკიდებლად, რის გამოც ხანდაზმულობის ვადის ათვლა იწყება სწორედ იმ ხელშეკრულების დარღვევით, რომლის უზრუნველსაყოფადაც იქნა გამოყენებული უძრავი ნივთი. მოცემულ შემთხვევაში, იპოთეკის ხელშეკრულება გაფორმებულია სესხის უზრუნველსაყოფად, რომელზეც ვრცელდება სამწლიანი ხანდაზმულობის ვადა. ამდენად, ზ----- ა-----ას, მ----- ზ-----ს, დ----- ჩ-----ეს, მ----- ჯ-----ს, ა----- გ-----ეს, მ----- კ-----ეს, ნ----- მ-----ეს, მ----- მ-----ს სესხის დაბრუნების მოთხოვნა წარმოეშვათ 2008 წლის 29 თებერვლიდან და ხანდაზმულობის ვადა გავიდა 2011 წლის 1 მარტს. ამ ვადაში, მათ მიერ სესხის დაბრუნების მოთხოვნის

განუხორციელებლობის შემთხვევაში, მათი მოთხოვნა უნდა ჩაითვალოს ხანდაზმულად.

სამოქალაქო კოდექსის 144-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ ვალდებული პირი უფლებამოსილია უარი თქვას მოქმედების შესრულებაზე. შესაბამისად, მოსარჩელები, რომლებიც აპელირებენ ხანდაზმულობის ვადაზე, უფლებამოსილნი არიან უარი თქვან ვალდებულების შესრულებაზე.

განსახილველ შემთხვევაში, სადავო გარემოებას წარმოადგენს სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების ხანდაზმულობა, კერძოდ, აპელანტის მტკიცებით, იპოთეკის ხელშეკრულება არაა ხანდაზმული, რადგანაც შპს „ი-----ის“ მიერ პერიოდულად ხდებოდა თანხის გადახდა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის არგუმენტს იმასთან დაკავშირებით, რომ ვინაიდან შპს „ი-----ის“ მიერ ხდებოდა სესხის თანხის გადახდა, ხანდაზმულობის ვადაა არაა გასული. პალატა აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ გარემოებების მტკიცების ტვირთი, რომელსაც მხარე სადავოდ თვლის, ეკისრება თავად აპელანტს. მოცემულ შემთხვევაში, მართალია აპელანტი უთითებს შპს „ი-----ის“ მიერ ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულების შესრულებაზე, თუმცა მის მიერ არაა წარმოდგენილი არანაირი მტკიცებულება, რომლითაც სასამართლოს აღნიშნულში დაარწმუნებდა. მხოლოდ აპელანტის ზოგადი მითითება ამის თაობაზე არაა საკმარისი, რათა სასამართლომ ხანდაზმულობის ვადის ათვლის განსხვავებული თარიღი დაადგინოს. აპელანტის მიერ არაა კონკრეტულად მითითებული არც შპს „ი-----ის“ მიერ კონკრეტულად გადახდილი თანხის ოდენობა, არც გადახდის თარიღი, რის გამოც აპელანტ მ-----ი კ-----ის არგუმენტი იპოთეკის ხელშეკრულების ხანდაზმულად არმიჩნევის თაობაზე სასამართლოს მიერ ვერ იქნება გაზიარებული.

აპელანტის მიერ ვერ იქნა ასევე დადასტურებული, სასამართლოს მიერ საპროცესო ნორმების დარღვევის ფაქტი. დადგენილია, რომ მ-----ი კ-----ეს პირადად 2016 წლის 9 ივნისს ჩაბარდა ლ---- ხ-----ასა და პ-----ჯ-----ის

სარჩელი თანდართული მასალებით, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი უკუგზავნილით (ს.ფ. 57). ამდენად, მას კანონით დადგენილი წეს--- ჩაბარდა მის წინააღმდეგ წარდგენილი სარჩელის ასლი, რაც შეეხება შესაგებელზე მის ხელმოწერის ნამდვილობას, პალატა აღნიშნავს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოში მას აღნიშნული გარემოება სადავოდ არ გაუხდია, რის გამოც სააპელაციო სასამართლოში აღნიშნულზე აპელირება დაუშვებელია. ამასთან, მის მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში შესაგებლის წარდგენა თუ წარუდგენლობა სამართლებრივად ვერ შეცვლიდა მიღებული გადაწყვეტილების შედეგს.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რადგან სასამართლოს მიერ დადგენილად იქნა მიჩნეული, რომ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება ხანდაზმულია, ამდენად, აღარ არსებობს იპოთეკის ხელშეკრულების ფარგლებში საკუთრების უფლების შეზღუდვის სამართლებრივი საფუძველი, რის გამოც უნდა გაუქმდეს იპოთეკის ხელშეკრულება.

## **5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია მიიჩნევს, რომ მ-----ი კ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილება.

## **6. საპროცესო ხარჯები**

აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი 160 ლარის ოდენობით წინასწარ იქნა გადახდილი.

### **სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ დაადგინა:**

1. მ-----ი კ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 5 ივნისის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წეს--- საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს

20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**თავმჯდომარე**

**მაია სულხანიშვილი**

**მოსამართლეები**

**ბესარიონ ტაბაღუა**

**გოდერძი გიორგიშვილი**