

საქმე № 330210015757741



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

20 თებერვალი, 2018 წელი

ქ.

თბილისი

საქმე №2ბ/4076-16

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე, მომხსენებელი მოსამართლე - ვანო წიკლაური
მოსამართლეები: ეკატერინე ცისკარიძე, დიანა ბერეკაშვილი

სხდომის მდივანი - ნატო მახარაშვილი

აპელანტი - მ----- დ-----

წარმომადგენელი - ლ----- კ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - შ-- „დ-----“, შ-- „ნ-----“

წარმომადგენელი - დ----- ტ----- (შ-- „დ-----“), ნ--- ა----- (შ-- „ნ-----“)

მესამე პირი (დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე) - შ-- „მ-----“

წარმომადგენელი - ზ----- ჯ-----

დავის საგანი - განკარგულების ბათილად ცნობა, უძრავი ქონების მოსარჩელისათვის დაბრუნება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 10 მაისის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

2. **გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება**

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 10 მაისის გადაწყვეტილებით მ-----ი დ-----ის სასარჩელო მოთხოვნები შ-- დ-----ის და შ-- ნ-----ს მიმართ 2012 წლის 09 იანვარს ჩატარებული აუქციონის ოქმის, აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლების გადაცემის შესახებ განკარგულების ბათილად ცნობისა და თ-----მდებარე უძრავი ქონების საკუთრებაში დაბრუნების შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ უდავო ფაქტობრივი გარემოებები დადგენილი არ ყოფილა:

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განსახილველ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.2. 2011 წლის 22 ივნისს გაფორმებული #0----- საკრედიტო ხელშეკრულების შესაბამისად მ----- დ-----მ შ-- ნ-----სგან სესხის სახით მიიღო 25000 აშშ დოლარი. კრედიტი გაიცა ექვსი თვის ვადით, წლიური სარგებლის სახით 48% დარიცხვის პირობით.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2011 წლის 22 ივნისის საკრედიტო ხელშეკრულება #0-----.

2.3. 2011 წლის 22 ივნისს შედგენილი იპოთეკის ხელშეკრულების შესაბამისად მ-----ი დ-----ის მიერ 2011 წლის 22 ივნისს შ-- ნ-----თან გაფორმებული სესხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დაიტვირთა თ----- შ----- კ-----ის I-----ში მდებარე მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება. იპოთეკის ხელშეკრულების 8-ე მუხლით განისაზღვრა იპოთეკის საგნის რეალიზაცია სპეციალისტის მეშვეობით, ამასთან, სპეციალისტის შერჩევის უფლება განისაზღვრა იპოთეკარის მიერ.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2011 წლის 22 ივნისს შედგენილი იპოთეკის ხელშეკრულება, 2012 წლის 06 იანვრის საჯარო რეესტრის ამონაწერი.

2.4. 2011 წლის 18 ოქტომბერს შ-- ნ-----სა და შ-- დ-----ს შორის გაფორმდა შეთანხმება, რომლის პირობებით შ-- დ-----მა იკისრა შ-- ნ-----ს მოთხოვნის შესაბამისად მოპასუხის დაგირავებული და იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის მიზნით, სპეციალისტის მიერ აუქციონის გამართვის ორგანიზების ვალდებულება.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2011 წლის 18 ოქტომბრის მემორანდუმი.

2.5. 2011 წლის 30 ნოემბერს შ-- ნ-----მა იპოთეკით დატვირთული ქონების აუქციონზე რეალიზაციის შესახებ განცხადებით მიმართა შ-- დ-----ს, ასევე აცნობა კრედიტორის მოთხოვნის მოცულობა მოვალეების ვინაობა და იპოთეკით დატვირთული ქონების რეკვიზიტები.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2011 წლის 30 ნოემბრის განცხადება.

2.6. შ-- დ-----ს მიერ 2011 წლის 22 ივნისს გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულების შესაბამისად იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის მიზნით აუქციონი გაიმართა 2011 წლის 13 დეკემბერს, 26 დეკემბერს და 2012 წლის 09 იანვარს.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ შეტყობინება აუქციონის გამართვის თაობაზე გაეგზავნა მოსარჩელე მხარეს, შეტყობინება ასევე გავრცელდა საჯარო შეტყობინების სახით.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2011 წლის 13 და 26 დეკემბრის ოქმი, 2012 წლის 09 იანვრის ოქმი, შეტყობინებები 2011 წლის 13 დეკემბერს, 26 დეკემბერს და 2012 წლის 09 იანვარს აუქციონის ჩატარების შესახებ, საფოსტო გზავნილები, ამონარიდი გაზეთიდან ს-----.

2.7. შ-- დ-----ს 2012 წლის 09 იანვრის განკარგულების შესაბამისად საჯარო აუქციონზე გასაყიდად გამოტანილი მოვალე მ-----ის უძრავი ქონება გადაეცა ვაჭრობაში გამარჯვებულად დასახელებულ შ-- „ნ-----ს“. განკარგულებაზე ასახული სპეციალისტის ხელმოწერა დამოწმებულია სანოტარო წესით.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2012 წლის 09 იანვრის განკარგულება აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლების გადაცემის შესახებ.

2.8. 2013 წლის 02 სექტემბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად შ-- ნ-----ს მიერ შ-- მ-----ს საკუთრების უფლება გადაეცა თ----- შ----- კ-----ის შესახვევი #---ში მდებარე უძრავ ქონებაზე. საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად ამავე ქონების მესაკუთრეა შ-- მ-----.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2013 წლის 02 სექტემბრის ხელშეკრულება, 2013 წლის 06 სექტემბრის და 2014 წლის 02 აპრილის საჯარო რეესტრის ამონაწერი.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.9. სასამართლოს მითითებით საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესით 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).

ამავე კოდექსის 301-ე მუხლის თანახმად თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, იპოთეკარი უფლებამოსილია, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. რეალიზაცია ხორციელდება ამ თავში მოცემული წესებისა და „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ აუქციონის ჩატარების სხვა წესზე მხოლოდ ამ კოდექსის 302-ე მუხლის მე-6 ნაწილით, 306¹–306³ მუხლებით, 306⁵ მუხლის პირველი ნაწილითა და 307-ე მუხლის მე-2 ნაწილით დადგენილი მოთხოვნების გათვალისწინებით.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ 2011 წლის 22 ივნისს გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულების შესაბამისად შ-- ნ-----ს მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დაიტვირთა მოსარჩელის უძრავი ქონება. ამავე გარიგების ფარგლებში მხარეები შეთანხმდნენ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში იპოთეკის საგნის კრედიტორის მიერ შერჩეული სპეციალისტის მიერ ორგანიზებული აუქციონის მეშვეობით რეალიზაციის შესახებ.

სასამართლოს მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 302-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესზე, რომლის თანახმად იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის გაყიდვა ხდება აუქციონზე კრედიტორისა და მესაკუთრის წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, რომლებიც აუქციონის ჩატარების მიზნით ნიშნავენ სპეციალისტს, მისივე თანხმობით. შეთანხმებით განისაზღვრება სპეციალისტის ანაზღაურება. დასახელებული ნორმის 5-ე და 6-ე ნაწილის შესაბამისად სპეციალისტი შეიძლება იყოს ნებისმიერი ქმედუნარიანი პირი, მათ შორის, კრედიტორი, მოვალე ან მესაკუთრე. სპეციალისტი ვალდებულია აუქციონის შესახებ შეატყობინოს საჯარო რეესტრში შეყვანილ უფლებამოსილ პირებს.

როგორც სასამართლომ დაადგინა შ-- დ-----ს მიერ შეტყობინება აუქციონის

გამართვის შესახებ მ----- დ-----ს ეცნობა სათანადო ფორმით. ასევე უნდა დავასკვნათ, რომ შ-- დ-----ს მიერ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის მიზნით გამართული აუქციონი ჩატარდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული წესების დაცვით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 306⁵ მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად აუქციონზე ქონების შემძენს გადაეცემა სპეციალისტის შესაბამისი განკარგულება, რომელშიც უნდა აღინიშნოს შეძენილი ქონება, აუქციონზე ქონების შემძენი, ფასი და აუქციონის პირობები. აუქციონთან დაკავშირებულ განკარგულებებზე სპეციალისტის ხელმოწერის სანოტარო წესით დამოწმება სავალდებულოა.

სასამართლომ შენიშნა, რომ შ-- ნ-----ს თ-----, შ----- პ-----ის I-----ში მდებარე მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება საკუთრებაში გადაეცა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 306⁵ მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად შედგენილი განკარგულების საფუძველზე. სადავო უძრავი ნივთის ამჟამინდელმა მესაკუთრემ შ-- მ-----მა კი იმავე ნივთზე საკუთრების უფლება შეიძინა 2013 წლის 02 სექტემბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად და მოსარჩელე მხარის მიერ სადავო უძრავ ქონებაზე შ-- მ-----ს საკუთრების უფლების გაუქმების საფუძველი დასაბუთებული ვერ იქნა. ზემოაღწერილი მსჯელობის შედეგად მ-----ი დ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა შ-- დ-----ს მიერ 2012 წლის 09 იანვარს ჩატარებული აუქციონის ოქმის და მის შედეგად მიღებული განკარგულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით სამართლებრივად დაუსაბუთებელია და სასარჩელო მოთხოვნებს ეთქვა უარი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის მითითებით 2011 წლის 21 ივნისს მასსა და შ-- „ნ-----ს“ შორის ექვსი თვის მოქმედების ვადით გაფორმდა სესხის ხელშეკრულება 50000 აშშ დოლარზე, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დაიცვირთა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე: ქ-----
----- . მხარეებს შორის შედგენილი გრაფიკის მიხედვით ყოველთვიურად გადასახდელ თანხად განისაზღვრა 2 000 აშშ დოლარი. აპელანტის მითითებით მან პირველი სამი თვის განმავლობაში პირნათლად შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება და კრედიტორის სასარგებლოდ გადაიხადა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხა. 2011 წლის 19 დეკემბერს გადაიხადა 600-600 აშშ დოლარი, რამაც ჯამში შეადგინა 1200 აშშ დოლარი, 2011 წლის 22 დეკემბერს დამატებით გადაიხადა 987 აშშ დოლარი. აპელანტის მოსაზრებით, იმ პირობებში, როდესაც ის პირნათლად ასრულებდა ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას, არ არსებობდა ვალდებულების დარღვევის საფუძვლით იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციის

საფუძველი, მითუმეტეს, რომ მის წინააღმდეგ ასეთი ღონისძიების გატარების შესახებ მისთვის შეტყობინება გაგზავნილი არ ყოფილა.

აპელანტი არ იზიარებს სასამართლოს დასკვნას მასზედ, რომ მას კანონით დადგენილი წესით ეცნობა აუქციონის გამართვის შესახებ. აპელანტის მითითებით შეტყობინება აუქციონის დანიშვნის შესახებ გაეგზავნა არასწორ მისამართზე, რომელიც შეცდომით იყო მითითებული იპოთეკის ხელშეკრულებაში, მის ფაქტობრივ მისამართს კი სადავო ქონების მისამართი წარმოადგენდა. აპელანტი ასევე არ იზიარებს შეტყობინების საჯაროდ, გაზეთის მეშვეობით გავრცელების მართლზომიერად მიჩნევას და განმარტავს, რომ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების პირობებში არ არსებობდა გონივრული მოლოდინი მისი საკუთრების აუქციონის მეშვეობით გასხვისების შესახებ.

3.2. აპელანტის მითითებით შ-- „ნ-----მა“ აუქციონზე შეძენილი ქონება გაასხვისა მესამე პირზე, კერძოდ, შ-- „მ-----ზე“, რითაც კიდევ ერთხელ დაირღვა მისი უფლება, რამეთუ, ნივთის ახალმა მესაკუთრემ უძრავ ქონებაში არსებული ისეთი მოძრავი ნივთები მიითვისა, რომლებიც უზრუნველყოფის საგანი არ ყოფილა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

4. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1. სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2011 წლის 22 ივნისს ერთი მხრივ მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია შ- „ნ-----ს“ და მეორე მხრივ მ----- დ-----ს შორის გაფორმდა საკრედიტო ხელშეკრულება #0-----, რომლის საფუძველზეც მ----- დ-----ს მიეცა კრედიტი 25 000 აშშ დოლარის ოდენობით, კრედიტის ვადა განისაზღვრა ექვსი თვით. (ტ.1.ს.ფ. 42-45)

ზემოაღნიშნული საკრედიტო ხელშეკრულებით წარმოშობილი ვალდებულებების შესრულების უზრუნველყოფის მიზნით მიკროსაფინანსო ორგანიზაციის სასარგებლოდ იპოთეკით დაიცვირთა მ----- დ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე: ქ-----, მიწის ფართობი 559 კვ.მ შენობა-ნაგებობა საერთო ფართი 246.00, საკადასტრო კოდი: 0----- (ტ.1.ს.ფ. 33-40)

2011 წლის 22 ივნისის საკრედიტო ხელშეკრულების თანახმად, მსესხებელს სესხი ყოველთვიურად, ექვსი თვის განმავლობაში უნდა დაეფარა. სესხის დაფარვის ბოლო ვადა იყო 2011 წლის 22 დეკემბერი. (ტ.1.ს.ფ. 42-45)

4.2. სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს მ----- დ-----ის არგუმენტს მასზედ, რომ მას 22.06.2011 წლის საკრედიტო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება არ დაურღვევია. აღნიშნულთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ არსებით პირობაზე, რაზეც მხარეები საკრედიტო ხელშეკრულებით შეთანხმედნენ. კერძოდ, 22.06.2011 წლის საკრედიტო ხელშეკრულების 5.1.1 პუნქტის მიხედვით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მსესხებლის მიერ ხელშეკრულება დარღვეულად ჩაითვლებოდა, თუ მსესხებელი საკრედიტო ხელშეკრულებით (გადახდის გრაფიკით) განსაზღვრულ ვადაში ვერ გადაიხდიდა კრედიტის ძირითადი თანხის ნებისმიერ ნაწილს ან მასზე დარიცხულ პროცენტებს და თუ ასეთი გადაუხდელობა გაგრძელდებოდა სამ (3) სამუშაო დღეზე მეტ ხანს. (ტ.1.ს.ფ. 43) საკრედიტო ხელშეკრულების (გადახდის გრაფიკის) თანახმად მსესხებელს მ----- დ-----ს სესხი შემდეგი გრაფიკის მიხედვით უნდა გადაეხადა: 22.07.2011წ. – 986.30 აშშ დოლარი; 22.08.2011წ. – 1019.18 აშშ დოლარი; 22.09.2011წ. – 1019.18 აშშ დოლარი; 22.10.2011წ. – 986.30 აშშ დოლარი; 22.11.2011 წ. – 1019.18 აშშ დოლარი; 22.12.2011 – 25 986.30 აშშ დოლარი. (ტ.1.ს.ფ. 45)

სს „ბ-----ს“ მიერ მ----- დ-----ის სახელზე გაცემული ცნობით ირკვევა, რომ ამ უკანასკნელის მიერ „ნ-----დან“ 2011 წლის 22 ივნისს კრედიტის სახით მიღებული თანხის დასაფარად შეტანილი თანხები შემდეგნაირად ნაწილდება: 22.07.2011წ. - 987 აშშ დოლარი; 22.08.2011წ. - 990 აშშ დოლარი; 22.08.2011წ. - 30 აშშ დოლარი; 22.09.2011 წ. - 1,020 აშშ დოლარი; 19.12.2011წ. 600 აშშ დოლარი. ამდენად, საკრედიტო ხელშეკრულების, გადახდის გრაფიკის

და სს „ბ-----ს“ მიერ გაცემული ცნობის ერთობლივი ლოგიკური და შინაარსობრივი ანალიზის შედეგად პალატა მიდის დასკვნამდე, რომ მ----- დ----- ის მიერ დარღვეულია 22.06.2011 წლის საკრედიტო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, რამეთუ, მსესხებლის მიერ 22.09.2011 წლის შემდეგ 19.12.2011 წლამდე ვალდებულების შესრულების მიზნით შ-- „ნ-----ს“ სასარგებლოდ თანხა გადახდილი აღარ ყოფილა.

სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის მითითებას მასზედ, რომ არ არსებობდა ვალდებულების დარღვევლად მიჩნევის საფუძველი, რადგან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების მიზნით 2 000 აშშ დოლარი კრედიტორისთვის ხელმისაწვდომ ანგარიშზე ჰქონდა განთავსებული.

აღნიშნულთან მიმართებით პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია შეჯიბრებითობის პრინციპზე, რაც მხარეებს უფლებებთან ერთად თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს აკისრებს, რომელთა შეუსრულებლობა მხარეთათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ, განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ე.ი. მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება, დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

პალატა შენიშნავს, რომ ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება, თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტება სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად უნდა მიგვეჩნია, რაც ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს.

ნიშანდობლივია, რომ მ----- დ----- მისივე ახსნა-განმარტების გარდა, ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად ანგარიშზე 2 000 აშშ დოლარის განთავსების და შემდეგ მოთხოვნის ვადის დადგომის მომენტში ანგარიშზე აღნიშნული თანხის არსებობის შესახებ რაიმე მტკიცებულებაზე ვერ მიუთითებს, რაც შეეხება მითითებას მასზედ, რომ საკრედიტო ხელშეკრულების 25 000 აშშ დოლარზე გაფორმება და მსესხებლის მიერ საკრედიტო დაწესებულებიდან 24 000 აშშ დოლარის გატანა იმთავითვე ადასტურებს ანგარიშზე თანხის არსებობას, პალატის მხრიდან გაზიარებული ვერ იქნება, რამეთუ, მართალია, კრედიტის თანხა მართლაც 25 000 აშშ დოლარით განისაზღვრა, თუმცა, საკრედიტო ხელშეკრულების 3.7. პუნქტით ირკვევა, რომ მხარეები კრედიტის გამოყოფისთვის საკომისიო გადახდაზე შეთანხმდნენ, რაც კონკრეტულ შემთხვევაში კრედიტის თანხის 4% -ით განისაზღვრა. ამდენად, 24000 აშშ დოლარის გატანის შემდეგ ანგარიშზე დარჩენილი თანხა წარმოადგენდა კრედიტის გაცემის მომენტში შეთანხმებულ ხარჯს და შესაბამისად, აღნიშნული თანხა მსესხებლის ანგარიშზე დადებითი ნაშთის სახით განთავსებული ვერ იქნებოდა.

4.3. შ-- „ნ-----“ ისე გავიდა ხელშეკრულებიდან, რომ მოვალის მიმართ ჯეროვანი გაფრთხილება გამოყენებული არ ყოფილა, მიუხედავად ამისა, პალატა მიიჩნევს, რომ მ----- დ-----ის მოთხოვნა განკარგულების ბათილად ცნობის და უძრავი ქონების მისთვის დაბრუნების შესახებ დაუსაბუთებელია.

აღნიშნულთან მიმართებით პალატა ყურადღებას მიაქცევს 30.11.2011 წლის გაფრთხილების წერილზე, რომლითაც შ-- „ნ-----“ მ----- დ-----ს აცხობინებს საკრედიტო ხელშეკრულების დარღვევის შესახებ და მოითხოვს 30.11.2011 წლის მდგომარეობით არსებული ვალდებულების სრულად შესრულებას, წინააღმდეგ შემთხვევაში მიუთითებს უზრუნველყოფის საგნის რეალიზაციის და მოთხოვნის ამგვარდ დაკმაყოფილების თაობაზე. მხარეები სადავოდ არ ხდიან, ამასთან, შ-- „დ-----ს“ სახელზე შედგენილი განცხადებიდანაც (ტ.1.ს.ფ. 129) ირკვევა, რომ შ-- „ნ-----მა“ სპეციალისტს - შ-- „დ-----ს“ უზრუნველყოფის საგნის რეალიზაციის მოთხოვნით იმავე დღეს 30.11.2011 წელს მიმართა. პალატა განმარტავს, რომ მართალია, მოცემულ შემთხვევაში, მ----- დ-----ის მხრიდან დარღვეულია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების ვადები, თუმცა, მხოლოდ აღნიშნულ არგუმენტზე დაყრდნობით (ვადადარღვევა), შ-- „ნ-----ს“ პრეტენზია სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გასვლის თაობაზე, დამატებითი ვადის დაწესების ან ჯეროვანი გაფრთხილების გარეშე, მაინც არ იქნებოდა გამართლებული, ვინაიდან მიუხედავად ვადადარღვევისა, თუ არ დასტურდება მოვალისათვის დამატებითი ვადის მიცემის ან გაფრთხილების ფაქტი, ხელშეკრულებიდან გასვლა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე და 405-ე მუხლებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს არ შეესაბამება, ვინაიდან დამატებითი ვადის დაწესება კანონით გათვალისწინებული მოთხოვნაა

ხელშეკრულებიდან გასვლის მართლზომიერად მიჩნევის მიზნებისათვის. თუმცა, მიუხედავად ამისა, კონკრეტულ შემთხვევაში პალატა მიიჩნევს, რომ სადავო განკარგულება სადავო ქონებაზე უფლების გადაცემის შესახებ მაინც მართლზომიერია. ამ მიმართებით პალატა ყურადღებას ამახვილებს მხარეთა შეთანხმებაზე იპოთეკის ხელშეკრულებაში. იპოთეკის ხელშეკრულების მე-8 პუნქტის თანახმად იპოთეკარის უფლებად განისაზღვრა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი აღსრულების მეთოდის (საშუალების) არჩევა, მეთოდისა, რომელსაც ეს უკანასაკნელი მოთხოვნის უკეთ და სწრაფად დაკმაყოფილების საშუალებად მიიჩნევდა. ამავე პუნქტით იპოთეკარის უფლებად განისაზღვრა სამოქალაქო კოდექსის 302-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად აუქციონისგან განსხვავებული რეალიზაციის ფორმის არჩევის უფლება. დადგინდა, რომ აუქციონისგან განსხვავებული ფორმა გულისხმობდა იპოთეკის საგნის სპეციალისტის მეშვეობით აუქციონზე რეალიზაციას. იპოთეკარის ცალმხრივ უფლებად განისაზღვრა სპეციალისტის შერჩევაც (ტ.1.ს.ფ. 33-40).

დადგენილია, რომ მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით კრედიტორმა ისარგებლა ხელშეკრულებით შეთანხმებული პირობით და მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით მის მიერ შერჩეულ სპეციალისტს შ-- „დ-----ს“ მიმართა.

სამოქალაქო კოდექსის 302-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის გაყიდვა ხდება აუქციონზე კრედიტორისა და მესაკუთრის წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, რომლებიც აუქციონის ჩატარების მიზნით ნიშნავენ სპეციალისტს, მისივე თანხმობით. შეთანხმებით განისაზღვრება სპეციალისტის ანაზღაურება. ამავე მუხლის 1¹ ნაწილის თანახმად სპეციალისტის მიერ მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე ნივთის აუქციონზე რეალიზაცია არ ითვლება იძულებით აღსრულებად. მე-5 ნაწილის მიხედვით კი სპეციალისტი შეიძლება იყოს ნებისმიერი ქმედუნარიანი პირი, მათ შორის, კრედიტორი, მოვალე ან მესაკუთრე.

დასახელებული მუხლი ადგენს იპოთეკარის მიერ იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ფორმებს, რომლებსაც მიეკუთვნება: იპოთეკის საგნის რეალიზაცია სპეციალისტის მეშვეობით უძრავი ქონების აუქციონზე გაყიდვის გზით, იპოთეკის საგნის რეალიზაცია ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე და იპოთეკის საგნის აუქციონზე იძულებით გაყიდვა სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე.

მიუხედავად იმისა, რომ იპოთეკის საგნის რეალიზაცია სპეციალისტის მეშვეობით ჩატარებული აუქციონით არ ითვლება იძულებით აღსრულებად (302 I1) და ასევე სპეციალისტს ეკრძალება ყადაღადადებული უძრავი ნივთის რეალიზაცია (302 VII), სპეციალისტის მეშვეობით უძრავი ქონების აუქციონზე გაყიდვა იპოთეკის საგნის რეალიზაციის პრაქტიკაში მაინც ყველაზე გავრცელებული ფორმაა.¹

სამოქალაქო კოდექსის 306² -ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად აუქციონის

ჩატარების დროსა და ადგილს ადგენს სპეციალისტი, რის შესახებაც იგი აუქციონის ჩატარებამდე არანაკლებ 7 დღით ადრე აქვეყნებს განცხადებას, რომელშიც უნდა აღინიშნოს:

- ა) უძრავი ნივთის მესაკუთრის სახელი და მისამართი;
- ბ) სპეციალისტის სახელი და მისამართი;
- გ) აუქციონის ჩატარების დრო და ადგილი;
- დ) უძრავი ნივთის საწყისი ფასი;
- ე) უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა და მოკლე აღწერა;
- ვ) განცხადება იმის შესახებ, რომ ყველა სხვა პირი, რომელსაც უფლებები აქვს უძრავ ნივთზე, ვალდებულია, ამ უფლებათა დამადასტურებელი მტკიცებულებანი წარადგინოს აუქციონის დაწყებამდე;
- ზ) აუქციონის პირობები.

ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიედვით **სპეციალისტი აუქციონის ჩატარების დროსა და ადგილის შესახებ მხარეებს აცნობებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით.**

განსახილველ შემთხვევაში აპელანტი მხარე პრეტენზიას აცხდებს იმ გარემოებაზე, რომ სპეციალისტის მიერ აუქციონის ჩატარების დროსა და ადგილის შესახებ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული წესით ინფორმირებული არ ყოფილა. სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის არგუმენტს და ყურადღებას მიაქცევს აუქციონის წარმოების შესახებ საქმეში წარმოდგენილ დოკუმენტებს, (ტ.1. ს.ფ.129-177) საიდანაც ირკვევა, რომ სპეციალისტს შ-- „დ-----ს“ უზრუნველყოფის საგნის რეალიზაციის მოთხოვნის განცხადებასთან ერთად ასევე წარედგინა საკრედიტო და იპოთეკის ხელშეკრულებები. ნიშანდობლივია, რომ საკრედიტო ხელშეკრულებაში მსესხებლის მ----- დ-----ის საცხოვრებელი მისამართის გრაფაში მითითებულია: თ----- (ტ.1.ს.ფ. 130) საგულისხმოა, რომ საცხოვრებელ მისამართად სწორედ აღნიშნული მისამართია მითითებული ნოტარიუსის მიერ დამოწმებულ იპოთეკის ხელშეკრულებაშიც, აღნიშნული დოკუმენტით ირკვევა, რომ სადავო მისამართი, როგორც ფაქტობრივი საცხოვრებელი ადგილი მითითებული იქნა თავად მ----- დ-----ის განცხადების საფუძველზე. (ტ.1.ს.ფ. 34, 139). საქმის მასალებით, კერძოდ, მ----- დ-----ის სახელზე შედგენილი შეტყობინებებით აუქციონის შესახებ და ფოსტის (DHL) შეტყობინების ბარათებით ირკვევა, რომ მ----- დ-----ს სპეციალისტის მხრიდან შეტყობინებები აუქციონის ჩატარების დროსა და ადგილის შესახებ სწორედ ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართზე ეგზავნებოდა, გათვალისწინებით იმისა, რომ მისთვის შეტყობინების ჩაბარება მის მიერ ხელშეკრულებაში მითითებულ მისამართზე ვერ მოხერხდა, მისთვის შეტყობინების ჩასაბარებლად გამოყენებული იქნა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 78-ე მუხლით გათვალისწინებული ინსტიტუტი საჯარო შეტყობინება. აღსანიშნავია, რომ მ----- დ-----ს თითოეული აუქციონის დღის შესახებ (13.12.2011წ. 12:00 საათი, 26.12.2011წ. 12:00 საათი, 09.01.2012 წ. 12:00 საათი) ეცნობა საჯარო შეტყობინების, კერძოდ, შეტყობინების გაზეთში „ს-----

----” პუბლიკაციის გზით.

მოცემულ შემთხვევაში პალატის მიერ გაზიარებული ვერ იქნება აპელანტის მითითება მასზედ, რომ მისთვის უცნობი იყო ხელშეკრულებაში სადავო მისამართის: თ----- მითითების შესახებ, აღნიშნულთან დაკავშირებით პალატა შენიშნავს, რომ ხელშეკრულებაზე ნებაყოფლობით ხელის მოწერით მხარე გამოთქვამს რა თანხმობას სახელშეკრულებო პირობებზე, ივარაუდება, რომ ხელშეკრულების ყველა დეტალი, მათ შორის ხელშეკრულებაში მითითებული მისი პირადი მონაცემები მისთვის ცნობილია. ამდენად, სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნას, რომ სპეციალისტის მიერ აუქციონის ჩატარების დროისა და ადგილის შესახებ მოვალეს მ----- დ-----ს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით ეცნობა. გათვალისწინებით იმისა, რომ სპეციალისტის მიერ აუქციონის ჩატარებასთან მიმართებით მ----- დ-----ის მიერ სხვა „დარღვევაზე“, მითითებული არ ყოფილა, მ----- დ-----ის პოზიციის - **აუქციონის ჩატარების დროისა და ადგილის შესახებ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით შეუტყობინებლობის** არ გაზიარების პირობებში პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ სპეციალისტის მიერ აუქციონი ჩატარდა კანონის მოთხოვნათა დაცვით, რაც საფუძველს აცლის აუქციონის საბოლოო შედეგის, 09.01.2012 წლის განკარგულების გაუქმების შესახებ მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

უფრო მეტიც, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მ----- დ-----ს სადავო განკარგულების გაუქმების მიმართ არ გააჩნია იურიდიული ინტერესი. აღნიშნულთან მიმართებით პალატა მიზანშეწონილად მიიჩნევს ყურადღება გაამახვილოს შემდეგ გარემოებებზე: 1. მ----- დ-----ის სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს შ-- „დ-----ს“ 2012 წლის 09 იანვრის ოქმის/განკარგულების ბათილად ცნობა და ქონების დაბრუნება; 2. დადგენილია, რომ სპეციალისტის მიერ გამართულ აუქციონზე ნივთის შეძენის შემდეგ, შემძენმა (ახალი მესაკუთრე) - შ-- „ნ-----მა“ 02.09.2013 წლის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონება შ-- „მ-----ზე“ გაასხვისა, ამდენად, 02.09.2013 წლის გარიგების საფუძველზე უძრავი ქონება გასულია შ-- „ნ-----ს“ საკუთრებიდან. (ტ.1.ს.ფ. 55-56) 3. დადგენილია, რომ მ----- დ-----ს უარი ეთქვა 23.06.2015 წელს წარდგენილი დაზუსტებული სარჩელის მიღებაზე, რომლითაც ეს უკანასკნელი აუქციონზე ნივთის შეძენის შემდეგ ამ ნივთის განკარგვის შესახებ გარიგების ბათილობასაც მოითხოვდა. (ტ.1.ს.ფ. 235; 243-245)

პალატა მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის დანაწესზე, რომლის განმარტების შედეგად, პალატას მიაჩნია, რომ აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილების აუცილებელ წინაპირობას წარმოადგენს მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის არსებობა, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილების შედეგად, მოსარჩელემ უნდა მოიპოვოს კონკრეტული უფლება, ან აღიკვეთოს მისი

უფლების რეალიზაციაში ხელშეშლა.

პალატა აღნიშნავს, რომ იურიდიული ინტერესის არსებობის დადგენისათვის მნიშვნელოვანია გაირკვეს, გაუმჯობესდება თუ არა მოსარჩელის სამართლებრივი მდგომარეობა მისი აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილებისას. კონკრეტულ შემთხვევაში, პალატა მიიჩნევს, რომ სადავო განკარგულების ბათილად გამოცხადების პირობებშიც კი მოსარჩელის ინტერესი ქონების დაბრუნებასთან მიმართებით მიღწეული ვერ იქნება, რადგან დადგენილ გარემოებას წარმოადგენს, რომ განკარგულების საფუძველზე უძრავ ნივთზე მოპოვებული საკუთრების უფლება 02.09.2013 წლის გარიგების საფუძველზე გასხვისდა, ამ გარიგების გაბათილების მოთხოვნით წარმოდგენილ დაზუსტებულ მოთხოვნაზე კი მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

4.4. სააპელაციო პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, იმ გარემოებას, რომ აუქციონზე ზუსტად ის ქონება იქნა გასხვისებული, რაც საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით მ----- დ-----ის საკუთრებას წარმოადგენდა, მართალია, კონკრეტულ შემთხვევაში 02.09.2013 წლის გარიგების კანონიერების შემოწმება წინამდებარე დავის საგანს არ წარმოადგენს, თუმცა, პალატა მიზანშეწონილად მიიჩნევს ყურადღება გაამახვილოს საქმეში წარმოდგენილ ამონაწერზე საჯარო რეესტრიდან, საიდანც ირკვევა, რომ შ-- „მ-----ს“ საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია ზუსტად იმავე მონაცემების უძრავ ქონებაზე, რომელიც თავის დროზე მ----- დ-----ის საკუთრებას წარმოადგენდა და შ-- „ნ-----ს“ სასარგებლოდ დატვირთული იყო იპოთეკით. რაც შეეხება აპელანტის პრეტენზიას უძრავ ქონებაში განთავსებული მოძრავი ნივთების უკანონოდ დაუფლების შესახებ, აღნიშნული საკითხი წინამდებარე დავის საგანს არ წარმოადგენს და იმ შემთხვევაში თუ მხარე მიიჩნევს, რომ ირღვევა მისი უფლება მას უფლება აქვს დამოუკიდებელი სარჩელით იდავოს უფლების დასაცავად.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

აპელანტი გათავისფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისგან.

**სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ
და ა ა დ გ ი ნ ა :**

1. მ----- დ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოცემულ საქმეზე უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 10 მაისის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 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-ე 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.

სხდომის თავმჯდომარე:

/ვანო

წიკლაური /

მოსამართლეები:

/ეკატერინე

ცისკარიძე /

/დიანა

ბერეკაშვილი /