



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

**საქმე №2ბ/67-18
წელი**

14 მაისი, 2018

თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

**თავმჯდომარე, მომხსენებელი - ნათია გუჯაბიძე
მოსამართლეები - ნატალია ნაზლაიძე
ქეთევან მესხიშვილი**

სხდომის მდივანი – გვანცა კომბეგაშვილი

**აპელანტები (მოსარჩელე) – ა-----“; წევრები - რ-----
–ი, დ-----ე, ე-----ე, ე-----ა, ვ-----ე, ლ-----
-----ე, ო-----ე, მ-----ი, ს-----ი, ქ-----ი, ზ-----
-----ე, გ-----ა, ქ-----
წარმომადგენელი - ქ-----**

**მოწინააღმდეგე მხარე (შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე) - გ-----
-----ი, თ-----ი, ს-----ი
წარმომადგენელი - ნ-----ე**

**დავის საგანი (სარჩელით) - იპოთეკის ხელშეკრულების გაუქმება და
იპოთეკისაგან ქონების გათავისუფლება**

**დავის საგანი (შეგებებული სარჩელით) - იპოთეკის საგნის
მესაკუთრედ ცნობა**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო
სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 ნოემბრის
გადაწყვეტილება**

აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით

ახალი გადაწყვეტილების მიღება, რომლითაც სარჩელი დაკმაყოფილება სრულად, ხოლო შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

2008 წლის 03 ივლისის იპოთეკის ხელშეკრულების ნაწილობრივ - გ-----
-----ის, ს-----ისა და თ-----ის ნაწილში გაუქმება;
ამხანაგობა „ვ-----“ სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების,
მდებარე - ქ. თბილისი, ღ-----ში, იპოთეკარები - გ-----ი, ს-----
-----ი და თ-----ი, საკადასტრო კოდი NO-----
უფლებრივი დატვირთვისაგან გათავისუფლება;

2. შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა:

ა-----ს“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე - ქ.
თბილისი, ღ-----ში, ს/კ NO-----, 1----- ნაწილზე გ-----
ის, თ-----ისა და ს-----ის მესაკუთრედ ცნობა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
2017 წლის 15 ნოემბრის გადაწყვეტილებით:

3.1. ა-----ს“, ამხანაგობის წევრების - რ-----ის, დ-----
-----ის, ე-----ის, ე-----ას, ვ-----ის, ლ-----ის,
ო-----ის, მ-----ის, ს-----ის, ქ-----ის,
ზ-----ის, გ-----ასა და ქ-----ს სარჩელი გ-----
ის, თ-----ისა და ს-----ის მიმართ ვალდებულების არ
არსებობის აღიარებისა და იპოთეკის გაუქმების თაობაზე არ
დაკმაყოფილდა.

3.2. გ-----ის, თ-----ისა და ს-----ის შეგებებული
სარჩელი ა-----ს“, ამხანაგობის წევრების - რ-----ის,
დ-----ის, ე-----ის, ე-----ას, ვ-----ის, ლ-----
-----ის, ო-----ის, მ-----ის, ს-----ის, ქ-----
ის, ზ-----ის, გ-----ას, ქ-----სა და მ-----ის
მიმართ, იპოთეკის საგნის მესაკუთრედ ცნობის შესახებ დაკმაყოფილდა.

3.3. შპს იურიდიული კომპანია „-----“ საქართველოს მუდმივმოქმედი
არბიტრაჟის“ 2008 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო
ნაწილის მე-2 პუნქტით ა-----სათვის“ გ-----ის, ს-----
-----ისა და თ-----ს სასარგებლოდ დაკისრებული თანხების
სანაცვლოდ, ა-----ს“ საკუთრებაში არსებული იპოთეკით
დატვირთული უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თბილისი, ღ-----

–), 1----- ნაწილი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----, თანასაკუთრებაში გადაეცათ გ-----ს, ს-----სა და თ-----ს და ეს უკანასკნელნი საჯარო რეესტრში აღირიცხნენ გადაცემული ქონების მესაკუთრეებად.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

4. სამართლებრივი მხარე სასამართლომ დაასაბუთა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8, 185-ე, 361-ე, 317-ე, 300-ე, 301-ე, 930-ე, 934-ე მუხლების საფუძველზე.

5. აღნიშნული გადაწყვეტილება გაასაჩივრა ამხანაგობა „-----“ და სააპელაციო საჩივრით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება მოითხოვა, რომლითაც სარჩელი დაკმაყოფილდება სრულად, ხოლო შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილება.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

6. სასამართლომ არასწორად მიიჩნია სადავო სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების მხარედ ა-----“. რეალურად, თანხა მიიღო ქ----- როგრც ფიზიკურმა პირმა, ვინაიდან მას ამხანაგობის სახელით სადავო გარიგების დადების უფლებამოსილება არ გააჩნდა. ამასთან, ქ-----ს მიღებული თანხა ამხანაგობის მიზნებისთვის არ გამოუყენებია, რაც მის მიმართ გამოტანილი გამამტყუნებელი განაჩენით დასტურდება.

7. საფუძველს მოკლებულია სასამართლოს მსჯელობა, რომ ამხანაგობის წევრებს გააჩნდათ ინფორმაცია ამხანაგობის საკუთრების იპოთეკით დატვირთვის შესახებ და მათი პასიური დამოკიდებულების გამო (არ მოაქციეს მკაცრი კონტროლის ქვეშ თავჯდომარის მოქმედებები) თავად უნდა იკისრონ პასუხისმგებლობა მესამე პირთა წინაშე მათ მიერ დადგენილი და ნდობით აღჭურვილი პირის ქმედებების გამო. სასამართლომ სათანადო სამართლებრივი შეფასება არ მისცა იმ გარემოებას, რომ ამხანაგობის წევრების მიერ სადამფუძნებლო ხელშეკრულებით მკაცრად იქნა განსაზღვრული ამხანაგობის თავმჯდომარის უფლებამოსილებები და შეეზღუდა უფლება, ამხანაგობის საერთო კრების გადაწყვეტილების თანხმობის გარეშე, განეკარგა ამხანაგობის საკუთრება. შესაბამისად, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია, რომ ამხანაგობის წევრებმა არ დაიცვეს გონივრულობისა და წინდახედულობის სტანდარტი მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვისას.

8. სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ მხარეები სადავო

ხელშეკრულების მე-13 მუხლის დათქმიდან გამომდინარე, სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლის თანახმად, ქონების პირდაპირ საკუთრებაში გადაცემაზე შეთანხმდნენ, ვინაიდან „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის 77-ე მუხლი (ძველი რედაქცია) არ შეიძლება განხილულ იქნას სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლზე შეთანხმებად.

9. იპოთეკა არის უზრუნველყოფის საშუალება და მასთან ერთად აუცილებელია არსებობდეს მოთხოვნა. კონკრეტულ შემთხვევაში, ვინაიდან მოპასუხეებს დაკარგული აქვთ სადავო უძრავ ქონებაზე მოთხოვნისა და აღსრულების უფლება, ამიტომ მოპასუხეთა სასარგებლოდ არსებული იპოთეკა უნდა გაუქმდეს.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

აპელანტებმა 2018 წლის 26 მარტის შუამდგომლობით დააზუსტეს სარჩელი და მოითხოვეს 2008 წლის 03 ივლისის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაუქმება გ-----ის, ს-----ისა და თ-----ის იპოთეკის ნაწილში და ამხანაგობა „ვ-----“ სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების, მდებარე - ქ. თბილისი, ლ-----, საკადასტრო კოდი NO----- იპოთეკიდან გათავისუფლება.

10. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 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.

11. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის საფუძველზე, 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 საქმეზე.

12. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ არსებობს სააპელაციო საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები.

ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ

გარემოებებს:

13. სააპელაციო საჩივრით სადავოდ არ არის გამხდარი პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები, რომელსაც სააპელაციო სასამართლოც იზიარებს:

13.1. 2006 წლის 20 ნოემბერს გაფორმებული მენაშენეთა (ამხანაგობის) შესახებ ხელშეკრულების საფუძველზე, ფიზიკური პირების: ქ-----ის, ე-----ის, დ-----ის, ე-----ას, ვ-----ის, ლ-----ის, ლ-----ის, მ-----ის, მ-----ის, ქ-----ს, ო-----ის, ს-----ის, ქ-----ის, ლ-----ის, რ-----ის და ზ-----ის მიერ დაფუძნდა მენაშენეთა ა-----“.

13.2. ინდივიდუალურ მენაშენეთა ა-----ს“ თავმჯდომარედ არჩეულ იქნა ქ-----ი.

13.3. 2008 წლის 03 ივლისს, ერთი მხრივ, ქ-----ს, როგორც ა-----ს“ თავმჯდომარესა და, მეორე მხრივ, ი-----ს, გ-----ს, ს-----სა და თ-----ს შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. სესხის უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დაიცვირთა ქ.თბილისში, ღ-----ში მდებარე ა-----ს“ კუთვნილი უძრავი ქონება (ს/კ NO-----).

13.4. საქართველოს მუდმივმოქმედი არბიტრაჟი „----- 2008 წლის 29 დეკემბრის საარბიტრაჟო გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა გ-----ის, თ-----ისა და ს-----ის საარბიტრაჟო პრეტენზია, რომლითაც ამხანაგობა „-----“ დაეკისრა გადასახდელად: გ-----ის სასარგებლოდ - 11 000 აშშ დოლარი ძირითადი თანხა, 22 აშშ დოლარი პირგასამტეხლო 2008 წლის 04 ოქტომბრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე და 361,80 ლარი; ს-----ის სასარგებლოდ - 5000 აშშ დოლარი ძირითადი თანხა, 10 აშშ დოლარი პირგასამტეხლო 2008 წლის 04 ოქტომბრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე და 177 ლარი; თ-----ის სასარგებლოდ - 6000 აშშ დოლარი ძირითადი თანხა, 12 აშშ დოლარი პირგასამტეხლო 2008 წლის 04 ოქტომბრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე და 197,30 ლარი;

13.5. 2009 წლის 15 იანვარს ზემოაღნიშნულ საარბიტრაჟო გადაწყვეტილებაზე გაიცა სააღსრულებო ფურცელი.

13.6. სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს წარმოებაში არსებული იურიდიული კომპანია „----- საქართველოს მუდმივმოქმედი არბიტრაჟის მიერ 2009 წლის 15 იანვარს გაცემული სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების მიზნით გამოცხადებული საჯარო აუქციონი უშედეგოდ დასრულდა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-8 პუნქტის შესაბამისად, ა-----ს“ სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებაზე (საკადასტრო კოდი N0-----) აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ მოიხსნა შეზღუდვა (ყადაღა) და სააღსრულებო ფურცელი გადაეცა არქივის სამსახურს (ტ.1, ს.ფ. 42).

13.7. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 17 თებერვლის განაჩენით დადგენილია, რომ ქ-----მა ჩაიდინა დიდი ოდენობით სხვისი ნივთის და ქონებრივი უფლების მართლსაწინააღმდეგო მითვისება, როცა სხვისი ნივთი ან ქონებრივი უფლება იმყოფებოდა მის მართლზომიერ მფლობელობაში (დანაშაული გათვალისწინებული საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 182-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით). აღნიშნულ სისხლის სამართლის საქმეზე მოპასუხეები გ-----ი, თ-----ი და ს-----ი, ასევე, ამხანაგობის ყველა წევრი ცნობილი არიან დაზარალებულად (ტ.1, ს.ფ. 246-255). ხსენებული განაჩენით დადგენილად იქნა ცნობილი, რომ ქ-----მა იპოთეკარებისაგან მიღებული თანხები ამხანაგობის მიზნებისათვის არ გამოიყენა და მიითვისა (ტ.1, ს.ფ. 254).

14. ამხანაგობა „----- და ამხანაგობის წევრებმა სარჩელით მიმართეს სასამართლოს და სადავო ხელშეკრულების იპოთეკის ნაწილში ბათილად ცნობა და იპოთეკის საგნის უფლებრივი დატვირთვისაგან გათავისუფლება მოითხოვეს. მოპასუხეებმა შეგებებული სარჩელი წარადგინეს და სარჩელის საპირისპიროდ, იპოთეკის საგნის საკუთრებაში გადაცემა მოითხოვეს, რაც დაკმაყოფილდა კიდევ გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით. აპელანტები (მოსარჩელები) სასამართლოს გადაწყვეტილებას არ ეთანხმებიან სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლის განმარტების ნაწილში, ამასთან მიაჩნიათ, რომ არასწორია სასამართლოს მითითება კრედიტორთა კეთილსინდისიერებასა და ამხანაგობის წევრების მხრიდან გონივრულობისა და წინდახედულობის სტანდარტის დარღვევაზე, რაც არსებითად მოსარჩელეთა საწინააღმდეგო გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი გახდა. ასევე, აპელანტების მოსაზრებით, სადავო სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეს წარმოადგენს არა ა-----“, არამედ, ფიზიკური პირი ქ-----ი. შესაბამისად, სააპელაციო პალატა გასაჩივრებულ გადაწყვეტილების კანონიერებას აღნიშნულ ფარგლებში შეამოწმებს.

15. პალატა არ იზიარებს სააპელაციო შედავებას და დაუსაბუთებლად მიაჩნია აპელანტების მოსაზრება, რომ სადავო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება არა ამხანაგობა „ვ-----“, არამედ, ფიზიკურ პირთან - ქ-----თან გაფორმდა.

15.1. სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლის მიხედვით, ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებით ორი ან რამდენიმე პირი კისრულობს ერთობლივად იმოქმედოს საერთო სამეურნეო ან სხვა

მიზნების მისაღწევად ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით იურიდიული პირის შეუქმნელად. ამავე კოდექსის 934-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულებით ამხანაგობის საქმეების გაძღოლა დაკისრებული აქვს ერთ-ერთ მონაწილეს, საეჭვოობისას ის წარმოადგენს ამხანაგობას მესამე პირებთან ურთიერთობაში და მის მიერ დადებული გარიგებები ნამდვილია.

15.2. მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ამხანაგობის სადამფუძნებლო დოკუმენტებით, ქ-----ს მინიჭებული ჰქონდა ამხანაგობის მესამე პირებთან ურთიერთობაში წარმოდგენისა და მისი სახელით ფინანსური (გარდა საერთო კრების კომპეტენციას მიკუთვნებული საკითხებისა) გარიგებების დადების უფლებამოსილება. სადამფუძნებლო ხელშეკრულებაში ამხანაგობის წევრთა მიერ გამოვლენილი ნება იძლევა საფუძველს დასკვნისათვის, რომ ქ-----ი უფლებამოსილი იყო, ამხანაგობა „ვ-----“ სახელით დაედო **სესხის** ხელშეკრულება. სადავო ხელშეკრულების შინაარსით ერთმნიშვნელოვნად დასტურდება, რომ ქ-----მა მოპასუხებთან ხელშეკრულება დადო, როგორც ამხანაგობა „ვ-----“ თავმჯდომარემ.

15.3. 2008 წლის 03 ივლისის სესხის **ხელშეკრულების თანახმად, მსესხებელს წარმოადგენს ა-----“**, შესაბამისად, **უფლება-მოვალეობები წარმოიშვა მოპასუხეებსა და ამხანაგობა „-----“ შორის**, რომლის საფუძველზეც, ამხანაგობამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სადავო თანხების სამი თვის ვადაში დაბრუნების ვალდებულება იკისრა.

16. პალატა მიიჩნევს, რომ 2008 წლის 03 ივლისის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება იპოთეკის ნაწილში ბათილი გარიგებაა, შემდეგ გარემოებათა გამო:

16.1. სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. ამავე კოდექსის 59-ე მუხლის შესაბამისად, ბათილია კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება, **ასევე ნებართვის გარეშე დადებული გარიგება, თუ ამ გარიგებისთვის საჭიროა ნებართვა.**

16.2. ამხანაგობა „ვ-----“ სადამფუძნებლო ხელშეკრულების მე-6 მუხლის თანახმად, დამფუძნებლები შეთანხმდნენ, რომ ამხანაგობის მმართველი (აღმასრულებელი) თანამდებობის პირი იქნებოდა თავმჯდომარე, რომელსაც მიეცა უფლებამოსილება, დაედო ხელშეკრულებები და წარედგინა საჭირო დოკუმენტაცია, თუკი ისინი შეეხებოდა ბინის მესაკუთრეთა საერთო ინტერესებს; წარმოედგინა ამხანაგობა ნებისმიერ მესამე პირებთან ურთიერთობაში (მუხლი 6, პუნქტი 6.3). ამავე ხელშეკრულების 6.5-ე, 6.6-ე მუხლებით განისაზღვრა, ამხანაგობის თავმჯდომარის უფლება, ნებისმიერ გარიგებაზე ხელი მოეწერა ამხანაგობის სახელით, გარდა იმ გარიგებებისა, რომლისთვისაც

საჭირო იყო წევრთა საერთო კრების თანხმობა.

16.3. სადამფუძნებლო ხელშეკრულების მე-5 მუხლის 5.7 პუნქტის თანახმად, ამხანაგობის საერთო სარგებლობაში არსებული ფართების სარგებლობისა და განკარგვის წესების დადგენა ამხანაგობის წევრთა საერთო კრების კომპეტენციას განეკუთვნა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ამხანაგობის კუთვნილი უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვა ამხანაგობის წევრთა საერთო კრების გადაწყვეტილების საფუძველზე იყო შესაძლებელი.

16.4. მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ამხანაგობის წევრთა საერთო კრებას ქ-----ისათვის ამხანაგობის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვის უფლებამოსილება არ მიუნიჭებია, რაც სამოქალაქო კოდექსის 54-ე და 59-ე მუხლების საფუძველზე, სადავო ხელშეკრულების, სესხის იპოთეკით უზრუნველყოფის ნაწილში, ბათილად ცნობის საფუძველია.

16.5. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ამხანაგობა „ვ-----“ წევრებმა სადამფუძნებლო დოკუმენტებით ზუსტად განსაზღვრეს ამხანაგობის თავმჯდომარის უფლებამოსილებები და ამხანაგობის საკუთრების განკარგვის ნაწილში, თავმჯდომარის კომპეტენცია ამხანაგობის საერთო კრების გადაწყვეტილების არსებობის აუცილებლობით შეზღუდეს, პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნა ამხანაგობის წევრების მხრიდან გონივრულობისა და წინდახედულობის სტანდარტის დაუცველობასთან დაკავშირებით, საფუძველს მოკლებულია და პალატის მიერ ვერ იქნება გაზიარებული.

17. სააპელაციო პალატა, ასევე, ვერ გაიზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნას, რომ მოცემულ შემთხვევაში არსებობდა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორების (იპოთეკარების) საკუთრებაში გადასვლისათვის სამოქალაქო კოდექსის 300-ე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი სამართლებრივი წინაპირობები. კერძოდ:

17.1. პალატა აღნიშნავს, რომ იპოთეკის საგნის კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემა განიხილება როგორც იპოთეკის საგნის რეალიზაციის არაიდულებითი სახე. მხარეთა კონსენსუსზე დაფუძნებული აღსრულების ამ ფორმის უპირატესობა მდგომარეობს იმაში, რომ შეთანხმებით მხარეებს ეძლევა შესაძლებლობა, თავიდან აიცილონ იძულებით აღსრულებასთან დაკავშირებული პროცედურები, რომელიც ძვირადღირებულ დროს და ფინანსურ ხარჯებს უკავშირდება.

17.2. სანივთო გარიგებების დროს სახელშეკრულებო თავისუფლება შეზღუდულია. მართალია, მხარეები თავისუფალი არიან იმაში, საერთოდ დადონ თუ არა სანივთო გარიგება, მაგრამ მისი შინაარსის განსაზღვრისას

უნდა დაემორჩილონ კანონით განსაზღვრულ იმპერატიულ დანაწესებს. ამდენად, **სანივთო ხელშეკრულების დადებისას მხარეებმა შეთანხმებული პირობები უნდა მიუსადაგონ კანონს.**

17.3. განსახილველ შემთხვევაში, 2008 წლის 03 ივლისის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების მე-13 პუნქტის საფუძველზე, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ „იპოთეკარს უფლება აქვს, მოთხოვნის აუქციონის გზით დაუკმაყოფილებლობის შემთხვევაში, გამოიყენოს მოთხოვნის დაკმაყოფილების კანონმდებლობით დადგენილი სხვა ზომები მოვალის მიმართ და მოითხოვოს იპოთეკის საგნის თავის საკუთრებაში გადასვლა“.

17.4. სააპელაციო საჩივრით სადავოდ არის გამხდარი ხელშეკრულების ზემოაღნიშნული დათქმის სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლის პირველ ნაწილთან შესაბამისობის საკითხი. შესაბამისად, სააპელაციო პალატამ პასუხი უნდა გასცეს კითხვას, წარმოადგენს თუ არა ხელშეკრულების სადავო პირობა (მე-13 მუხლი) იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორის საკუთრებაში გადასვლის საკმარის საფუძველს.

17.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 300-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრე გააჭიანურებს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი შეიძლება გადავიდეს კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში, თუკი კრედიტორი (იპოთეკარი) და იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრე ამის თაობაზე ერთობლივი განცხადებით მიმართავენ მარეგისტრირებელ ორგანოს.

17.6. აღნიშნული ნორმის ანალიზით დგინდება, რომ კრედიტორი უზრუნველყოფის საგანზე საკუთრებას მოიპოვებს: თუ დარღვეულია უზრუნველყოფილი ვალდებულება; თუ იპოთეკის საგანზე საკუთრების უფლების მოპოვების შესაძლებლობა გათვალისწინებული იპოთეკის ხელშეკრულებით; თუ იპოთეკარი და მოვალე კრედიტორისათვის იპოთეკის საგანზე საკუთრების უფლების გადაცემის მოთხოვნით ერთობლივი განცხადებით მიმართავენ საჯარო რეესტრს. ამდენად, **იმისათვის რომ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში გადავიდეს, სახეზე უნდა იყოს შემდეგი ფაქტობრივი წინაპირობები: 1. მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევის ფაქტი; 2. კრედიტორისა და მოვალის შეთანხმება იპოთეკის საგნის კრედიტორის საკუთრებაში გადასვლის თაობაზე და 3. ამ შეთანხმების საჯარო რეესტრში წარდგენა რეგისტრაციის მიზნით.**

17.7. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, სადავო სახელშეკრულებო პირობა არ შეესაბამება სამოქალაქო კოდექსის 300-ე მუხლის პირველი ნაწილის იმპერატიულ დანაწესს, რომლის თანახმადაც, უნდა არსებობდეს მხარეთა მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი

ერთობლივი განცხადება იპოთეკის საგანზე საკუთრების უფლების გადაცემის მოთხოვნით. მოცემულ შემთხვევაში, არ დგინდება მხარეთა ნება სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლით გათვალისწინებულ ერთობლივ განცხადებაზე.

17.8. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლით გათვალისწინებული „ერთობლივი განცხადებისათვის“ მხარეთა ნამდვილი ნებაა საჭირო, მოცემულ ხელშეკრულებაში გამოვლენილი ნება კი ნაკლის მქონეა, ვინაიდან იგი კანონით დადგენილი წესის საწინააღმდეგოდ, წინასწარ არის გამოვლენილი. პალატა აღნიშნავს, რომ **სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლის პირველი ნაწილის გამოყენებისათვის, მისი შინაარსიდან გამომდინარე, გადამწყვეტია ფაქტის - ვალდებულების დარღვევის - პირველად, უწინარესად არსებობა და შემდეგ - ნების (იპოთეკის საგნის კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემის) გამოხატვა.** მოვალის ნების გამოვლენა იპოთეკის საგნის კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემაზე განპირობებულია იმ ფაქტით, რომ მან ვალდებულება ვერ შეასრულა და ნებაც ნამდვილია, რადგან პირის მიერ გამოვლენილი ნება თანხვედრაშია მის მიერ გაზიარებულ ფაქტებთან: ვალდებულება დარღვეულია, იპოთეკის საგანი იკავებს შესრულების ადგილს. **მოცემულ შემთხვევაში კი იპოთეკის ხელშეკრულების მე-13 პუნქტის დათქმით მოვალემ წინასწარ აღიარა არარსებული ფაქტი - ვალდებულების შეუსრულებლობა (რომელიც ჯერ არ მომხდარა) და აღნიშნულის გამო იპოთეკის საგნის გადაცემა, რაც ეწინააღმდეგება სადავო ნორმის მიზანს.**

17.9. საგულისხმოა, რომ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, **გადაუხდელობის ფაქტის არარსებობა და მასზე წინასწარ შეთანხმება მოცემულ გარიგებას ვერ გახდის პირობით გარიგებად.** მითითებული ნორმის (სსკ 300-ე მუხლის პირველი ნაწილი) დანაწესი არეგულირებს ისეთ მდგომარეობას, როდესაც მოვალე ვალდებულებას ვერ ასრულებს და აღნიშნულის გამო კრედიტორთან ერთად ერთობლივი განცხადებით მიმართავს საჯარო რეესტრს კრედიტორის საკუთრებაში მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებული საგნის გადაცემის თაობაზე. კანონი არ კრძალავს სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული მოქმედების სამომავლოდ განხორციელებაზე წინასწარ შეთანხმებას, მაგრამ, ამასთან ეს შეთანხმება (რომ მომავალე თანახმაა, ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში ერთობლივი განცხადებით მიმართოს საჯარო რეესტრს) მხოლოდ სამომავლო მოქმედების განხორციელებაზე - ერთობლივი განცხადების შედგენაზე თანხმობას უნდა ეხებოდეს. ამგვარი განცხადების წინასწარ შედგენის შესაძლებლობას კანონი არ ითვალისწინებს. ამ დასკვნას ამყარებს სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლის მეორე ნაწილში გამოყენებული სიტყვები „თუ მოვალე გააჭიანურებს“, „თუ კრედიტორი და მოვალე ამის

თაობაზე ერთობლივი განცხადებით მიმართავენ“. კანონის მითითებული დათქმები შინაარსობრივად მომავალში მოსახდენ მოქმედებებს ასახელებს და მათ, ასევე სამომავლოდ, გარკვეულ იურიდიულ შედეგებს უკავშირებს **(საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2008 წლის 10 დეკემბრის განჩინება საქმეზე#ას-1283-1538-09)**.

17.10. სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნას, რომ მითითებული ნორმის ამგვარი განმარტებით, მთლიანად მოვალის კეთილსინდისიერებაზე ხდება დამოკიდებული, დათანხმდება თუ არა იგი იპოთეკის საგნის კრედიტორის საკუთრებაში გადასვლას საჯარო რეესტრში ერთობლივი განცხადების წარდგენით და რომ ამგვარი განმარტება ეწინააღმდეგება აღნიშნული ნორმის მიზანს - შეზღუდოს არაკეთილსინდისური მოვალე აღსრულების პროცესის უსაფუძვლო გაჭიანურებაში. აღნიშნულის საპირისპიროდ, სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ კანონის ზემოაღნიშნული დათქმით კანონმდებლის ნება ცალსახადაა გამოთქმული და მისი სხვა ნორმატიული შინაარსით განმარტება სასამართლოს კომპეტენციას არ წარმოადგენს. სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლის პირველი ნაწილის გამოყენებაზე მოვალის იძულება დაუშვებელია, თუმცა აღნიშნული არ იძლევა უალტერნატივო დასკვნის საფუძველს, რომ სათანადო პირობების არსებობისას, კეთილსინდისიერი მოვალე, რომელიც ორიენტირებულია ვალდებულების შესრულებაზე და გაცნობიერებული აქვს ვალდებულების დარღვევის თანმდევი მკაცრი იურიდიული შედეგები, არ გამოიყენებს ამ ნორმით გათვალისწინებულ შესაძლებლობას. ამდენად, სადავოდ მიჩნეული ნორმით კანონმდებელი არაორაზროვნად გამოხატავს თავის ნებას და იგი რაიმე სახის ინტერპრეტაციას და ან სხვა ნორმებთან შესაბამისობაში განმარტებას არ საჭიროებს **(საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2008 წლის 10 დეკემბრის განჩინება საქმეზე#ას-1283-1538-09)**

17.11. გარდა ზემოაღნიშნული მსჯელობისა, იპოთეკის საგნის შეგებებულ მოსარჩელეთა საკუთრებაში გადაცემა დაუშვებელია იმ მოტივითაც, რომ სააპელაციო პალატამ დაადგინა 2008 წლის 03 ივლისის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების კანონსაწინააღმდეგობა იპოთეკის ნაწილში, ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ ამგვარი ხელშეკრულების დადების არაუფლებამოსილების გამო. ეს ფაქტი კი გამორიცხავს იპოთეკის საგანის გადაცემასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის რაიმე შეთანხმების ლეგიტიმურობას. ანუ, თუკი არ არსებობს იპოთეკის ხელშეკრულების წარმოშობის სამართლებრივი საფუძველი, მაშინ მისგან ნაწარმოები უფლებაც - შეთანხმება იპოთეკის საგნის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე, ვერ იქნება კანონიერი.

17.12. სარჩელის დაკმაყოფილება სრულად გამორიცხავს შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებას, ვინაიდან არ არსებობს შეგებებული სარჩელის ავტორთა იპოთეკის საგნის მესაკუთრედ

ცნობის წინაპირობა, იპოთეკის ნაწილში 2008 წლის 03 ივლისის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილობის გამო.

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

18. ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების ანალიზის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი დაკმაყოფილდება სრულად, ხოლო შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდება.

საპროცესო ხარჯები

19. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

20. მოცემულ შემთხვევაში, აპელანტების (მოსარჩელების) მიერ სარჩელეზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 1161 ლარის ოდენობით, **(აპელანტების მიერ წარმოდგენილია რამდენიმე ქვითარი პირველი ინსტანციის ბაჟის გადახდასთან დაკავშირებით, ხოლო სააპელაციო სასამართლოს ბოლო სხდომაზე მათ პალატას განუმარტეს, რომ სახ. ბაჟის განაწილებისას პალატამ იხელმძღვანელოს მხოლოდ ერთი დოკუმენტით - გადახდის ქვითრით, რომელიც განთავსებულია ტ.1-ში, საქმის ფურცელ 72-ზე და ასახავს 1161 ლარის გადახდას სახ. ბიუჯეტში)** ხოლო სააპელაციო საჩივარზე -2168 ლარის ოდენობით. სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა სრულად. შესაბამისად, მოწინააღმდეგე მხარეებს (მოპასუხეებს) აპელანტების სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 3329 ლარის ანაზღაურება.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ა-----ს“ წევრების - რ-----ის, დ-----ის, ე-----ის, ე-----ას, ვ-----ის, ლ-----ის, ო-----ის, მ-----ის, ს-----ის, ქ-----, ზ-----ის, გ-----ასა და ქ-----ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 15 ნოემბრის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. ა-----ს“ წევრების - რ-----ის, დ-----ის, ე-----ის, ე-----ას, ვ-----ის, ლ-----ის, ო-----ის, მ-----ის, ს-----ის, ქ-----, ზ-----ის, გ-----ასა და ქ-----ს სარჩელი გ-----ის, თ-----ისა და ს-----ის მიმართ დაკმაყოფილდეს;

4. გაუქმდეს 2008 წლის 03 ივლისის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება ნაწილობრივ - კერძოდ, გ-----ის, ს-----ისა და თ-----ის სასარგებლოდ იპოთეკის ნაწილში და ამხანაგობა „ვ-----“ სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თბილისი, ღ-----, საკადასტრო კოდი NO----- გათავისუფლდეს იპოთეკით დატვირთვისაგან;

5. გ-----ის, თ-----ისა და ს-----ის შეგებებული სარჩელი იპოთეკის საგნის, მდებარე - ქ. თბილისი, ღ-----ში, ს/კ NO-----, მათ საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს;

6. გ-----ის, თ-----ისა და ს-----ის მიერ სარჩელზე გადახდილი ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

7. გ-----ს, თ-----ს და ს-----ს ამხანაგობა „ვ-----“ წევრების - რ-----ის, დ-----ის, ე-----ის, ე-----ას, ვ-----ის, ლ-----ის, ო-----ის, მ-----ის, ს-----ის, ქ-----, ზ-----ის, გ-----ასა და ქ-----ს სასარგებლოდ დაეკისროთ სარჩელსა და სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 3329 ლარის ოდენობით.

8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-9 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;

9. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების

ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

ნათია გუჯაბიძე

მოსამართლეები

**ნატალია
ნაზლაიძე**

**ქეთევან
მესხიშვილი**