

საქმე № 330210017001798703



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

საქმე №228/2027-18

26 ოქტომბერი, 2018 წელი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე – თამარ ალანია

სხდომის მდივანი – ოთარ ჯუგაშვილი

აპელანტი - ზუ-----ი

წარმომადგენელი - გი-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე - სს „ვი-----ა“

წარმომადგენელი - სა-----ძე

მოწინააღმდეგე მხარე - შპს „ემ-----ი“

წარმომადგენელი - მა-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე - თი-----ი, ქე-----ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 თებერვლის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება

დავის საგანი - განკარგულების ბათილად ცნობა, უძრავი ქონების მოსარჩელისთვის
დაბრუნება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. ზუ-----მა სს „ვი-----ას“, შპს „ემ-----ის“, თი-----ისა და ქე-----ის მიმართ თბილისის საქალაქო სასამართლოში სარჩელი აღძრა. შპს „ემ-----ის“ მიერ, 2016 წლის 28 დეკემბერს აუქციონზე შეძენილ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ გამცემული განკარგულების ბათილად ცნობა და უძრავი ქონების მდებარე ქ. თბილისი, გ-----, მესაკუთრედ ზუ-----ის ცნობა მოითხოვა.

2. მოპასუხე სს „ვი-----ამ“ სარჩელი არ ცნო, მოპასუხე შპს „ემ-----ი“ სასარჩელო მოთხოვნას იმ საფუძვლით დაეთანხმა, რომ აუქციონის ჩატარების შესახებ მოსარჩელეს შეტყობინება არ ჩაბარებია, ქე-----მა წარდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო, მოპასუხე თი-----ს შესაგებელი არ წარმოუდგენია.

3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 თებერვლის გადაწყვეტილებით მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა.

4. აღნიშნული გადაწყვეტილება ზუ-----მა სააპელაციო წესით გაასაჩივრა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

5. 2013 წლის 28 აგვისტოს, თი-----სა და სს „ვი-----ას“ შორის საკრედიტო ხელშეკრულება N6----- დაიდო, რომლის მიხედვითაც თი-----მა სესხის სახით 7781 აშშ დოლარი, 24.08.2020 წლამდე ვადით მიიღო. ხელშეკრულების 6.5. მუხლის მიხედვით, ნებისმიერ 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 „საქართველოს საარბიტრაჟო პალატას“ უნდა გადასცემოდა, რომლის იურისდიქციასაც მხარეები ანუღირების გარეშე აღიარებენ. იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, უზრუნველყოფაში არსებული ქონების აუქციონზე რეალიზაციის მიზნით, მხარეები საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ სპეციალისტად შპს „ემ-----ის“ დანიშვნის თაობაზე შეთანხმდნენ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 2-----) (ს.ფ. 17-19).

6. თი-----ის მიერ დადებული საკრედიტო ხელშეკრულების შესრულება უზრუნველყოფილ იქნა 2013 წლის 22 აგვისტოს, სს „ვი-----ა“ და ზუ-----ს შორის დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებით, რომლის მიხედვითაც ზუ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე, ქ.თბილისი, გ-----იპოთეკით დაიტვირთა. 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 დაექმყოფილებინა. ამავე ხელშეკრულების 6.5. პუნქტის თანახმად, იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, უზრუნველყოფაში არსებული ქონების აუქციონზე რეალიზაციის მიზნით, მხარეები საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ სპეციალისტად შპს „ემ-----ის“ დანიშვნის თაობაზე შეთანხმდნენ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 2-----). (ს.ფ. 17-19, 27-28, 25-26).

7. 2013 წლის 23 აგვისტოს, სს „ვი-----ასა“ და ზუ-----ს შორის, თავდებობის ხელშეკრულება დაიდო, რომლის მიხედვითაც ზუ-----მა ძირითად მსესხებელ - თი-----თან ერთად, იკისრა ვალდებულება N6-----საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებები სოლიდარულად შეესრულებინა. 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 (ს.ფ. 23).

8. მსესხებლისა და თავდები პირის მიერ, 2013 წლის 23 აგვისტოს საკრედიტო ხელშეკრულებით ნაკისრი სესხის დაბრუნების ვალდებულებები არ შესრულდა. 2016 წლის 26 სექტემბერს და 4 ნოემბერს, ზუ-----ს შეტყობინება დავალიანების დაფარვის შესახებ გაეგზავნა. ამასთან, დავალიანების გადაუხდელობის შემთხვევაში მოსალოდნელი შედეგები განემარტა (ს.ფ. 51-60).

9. სს „ვი-----ამ“, როგორც თი-----ის და ზუ-----ის კრედიტორმა, შპს „ემ-----ს“ იპოთეკით დატვირთული ზუ-----ის 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 ზუ-----ს აუქციონის ჩატარების შესახებ ინფორმაცია ვერ ჩაბარდა. განცხადება საჯარო შეტყობინების მეშვეობით გავრცელდა

(ს.ფ. 29, 82).

10. შპს „ემ-----ის“ 2016 წლის 28 დეკემბრის განკარგულების შესაბამისად, საჯარო აუქციონზე გასაყიდად გამოტანილი ზუ-----ის კუთვნილი იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების მესაკუთრე ქე-----ი გახდა. ქე-----ის მიერ უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასი - 15 098 ლარი სრულად დაიფარა განკარგულებაზე ასახული სპეციალისტის ხელმოწერა სანოტარო წესით არის დამოწმებული (ს.ფ. 29-30).

11. 03.01.2017 წლიდან, N1----- განკარგულების საფუძველზე, უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, გ-----) საკუთრების უფლებით ქე-----ის სახელზე აღირიცხა (ს.ფ. 29-30).

12. სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს გარემოებას მასზედ, რომ მოდავე მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით, შეთანხმება უზრუნველყოფილი ქონებაზე იძულებითი აუქციონის ჩატარებამდე, დავის არბიტრაჟის მიერ განხილვის თაობაზე არ არსებობდა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის თანახმად, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან. პალატა განმარტავს, 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.**

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 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ სპეციალისტად შპს „ემ-----ის“ დანიშვნის შესახებ შეთანხმდნენ. 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 ხელშეკრულებიდან, დაკავშირებული მათ გაუქმებასთან, შეწყვეტასთან, ბათილობასთან, ხელშეკრულებიდან გასვლასთან და მისგან გამომდინარე ნებისმიერ შედეგთან (მათ შორის უზრუნველყოფის ღონისძიებათა გამოყენებასთან), განსახილველად და საბოლოო გადაწყვეტილების მისაღებად შპს „საქართველოს საარბიტრაჟო პალატას“ გადაეცემა. სასამართლო მიუთითებს, 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 სასამართლო არ იზიარებს აპელანტის მოსაზრებას მასზედ, რომ სპეციალისტი უფლებამოსილი არ იყო აუქციონი ჩატარებინა და ამისათვის თავდაპირველად დავა შპს „საქართველოს საარბიტრაჟო პალატაში“ 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.

13. სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს ფაქტობრივ გარემოებას მასზედ, რომ იძულებითი აუქციონის ჩატარებისას, კანონით დადგენილი წესით არჩეული სპეციალისტის მიერ, დაშვებული შეცდომა კერძოდ, აპელანტისთვის უწყების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 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.

წინამდებარე განჩინების მე-12 პუნქტში სასამართლომ დაადგინა, რომ მოდავე მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების შესაბამისად, ქონების აუქციონზე,

კანონით დადგენილი წესით არჩეული სპეციალისტის მიერ გაყიდვა შეთანხმდა, 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 სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-78-ე მუხლით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევა, რამდენად იწვევს აუქციონის შედეგების ბათილობას.** სასამართლო მიუთითებს, რომ მოპასუხე შპს „ემ-----ი“ აღნიშნული წესების დარღვევის შესახებ აპელანტის მტკიცებას დაეთანხმა, შესაბამისად, თანახმად სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლისა, სასამართლო საპროცესო კანონმდებლობის 70-78-ე მუხლების დარღვევის დადგენას არ შეუდგება და მას დადასტურებულად მიიჩნევს. (ს.ფ. 71-80).

სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი უძრავი ქონების შემძენის კეთილსინდისიერებას განამტკიცებს, ამავ 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 დადგენილია, რომ ქე-----ი სადავო ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს და მისი საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრშია რეგისტრირებული (ს.ფ. 32). სამოქალაქო კოდექსის 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 სამოქალაქო კოდექსის 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 სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლების მიხედვით, შემძენის სასარგებლოდ გადაწყვიტა, რაც ნიშნავს იმას, რომ **მესაკუთრეს აქვს უფლება შესაბამისი საზღაური მოითხოვოს არამართლობიერი გამსხვისებლის მიმართ, ხოლო კეთილსინდისიერ შემძენს უნარჩუნდება საკუთრების უფლება.**

საგულისხმოა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მესაკუთრეს სარჩელით შემძენის (ქე--

-----ის) მიმართ არსებითი შედაკება არ განუხორციელებია, მისი მოთხოვნა ძირითადად აუქციონის ჩასატარებლად დანიშნული სპეციალისტის მიერ ფორმალურ დარღვევებს შეეხებოდა (მესაკუთრისთვის აუქციონის გამართვის შესახებ შეტყობინების არასწორ მისამართზე გაგზავნა და შესაბამისად, საპროცესო კოდექსის 70-78 მუხლების დარღვევა). მესაკუთრე სწორედ ამ მოტივაციით მოითხოვდა აუქციონზე შეძენილ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ განკარგულების ბათილად ცნობას, მას არც პირველი ინსტანციის სასამართლოში და არც სააპელაციო სასამართლოში ახალი მესაკუთრის კეთილსინდისიერება სადავოდ არ გაუხდია ასევე საქმეში არ არსებობს მტკიცებულება, რომელიც ქე-----ის მიერ სპეციალისტის დაშვებული შეცდომის შესახებ ინფორმაციის ქონას დაადასტურებდა და შესაბამისად, მის კეთილსინდისიერებას ეჭვქვეშ დააყენებდა. ამიტომ სასამართლო ასკვნის, რომ სპეციალისტის მიერ დაშვებული შეცდომა უძრავი ქონების შემძენის კეთილსინდისიერებას ვერ გადაწონის და აუქციონის შედეგად გამოცემული განკარგულების ბათილობის საფუძველი ვერ გახდება.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, სააპელაციო სასამართლო მნიშვნელოვნად მიიჩნევს ყურადღება გაამახვილოს ფაქტობრივ გარემოებაზე მასზედ, რომ მართალია აუქციონის ჩატარებისას აპელანტის მიმართ ფორმალური წესები დაირღვა, თუმცა, საგულისხმოა, რომ თი-----ის მიერ დადებული საკრედიტო ხელშეკრულების შესრულება უზრუნველყოფილ იქნა 2013 წლის 22 აგვისტოს, სს „ვ-----ა“ და ზუ-----ს შორის დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებით, რომლის მიხედვითაც ზუ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე, ქ.თბილისი, გ----- იპოთეკით დაიტვირთა. ასევე, 2013 წლის 23 აგვისტოს, სს „ვი-----ასა“ და ზუ-----ს შორის, თავდებობის ხელშეკრულება დაიდო, რომლის მიხედვითაც ზუ-----მა ძირითად მსესხებელ - თი-----თან ერთად, იკისრა ვალდებულება N6----- საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებები სოლიდარულად შეესრულებინა. საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 2016 წლის 26 სექტემბერს, მოპასუხის მიერ შეტყობინება გაეგზავნა, სადაც მიეთითა, 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 ზუ-----ს პირადად ჩაბარდა (ს.ფ.55-56). 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.

14. სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება, როგორც საქართველოს კონსტიტუციით, ასევე ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციით გარანტირებული უფლებაა, 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. სამოქალაქო კოდექსის 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 სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 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.

15. სააპელაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს აპელანტის მიერ მითითებულ უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 25 იანვრის გადაწყვეტილებისა და განსახილველი დავის სამართლებრივი იდენტურობის თაობაზე მოსაზრებას. 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 მოითხოვდა, შესაბამისად ჩნდებოდა ეჭვი შემძენის კეთილსინდისიერებასთან დაკავშირებით, მოცემულ შემთხვევაში კი შემძენი ფიზიკური პირია, საქმის მასალებით კი მისი კეთილსინდისიერების ეჭვქვეშ

დაყენების წინაპირობები არ გამოკვეთილა.

16. სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას მიაპყრობს, სამოქალაქო პროცესში მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის ობიექტური და სამართლიანი განაწილების პრინციპს. **სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით.** საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება, დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამდენად, საპროცესო ნორმა განსაზღვრავს იმ მტკიცებულებათა ნუსხას, რომლებიც მხარეებს შეუძლიათ, თავიანთი მოთხოვნების დასადასტურებლად გამოიყენონ. ჩამოთვლილ მტკიცებულებათაგან არც ერთს 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, თანახმად სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლისა.

გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც კანონი მტკიცების ტვირთის გადანაწილების სპეციალურ წესს ითვალისწინებს (მაგ. შრომითსამართლებრივი 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.

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, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად ფაქტის დამტკიცებულად მიჩნევისათვის საკმარისს არ წარმოადგენს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივ-სამართლებრივი წინამძღვრები,

შესაბამისად, ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ განვითარებულ სამართლებრივ მსჯელობას და მიიჩნევს, რომ ზუ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა გარემოებები, რაც შეარყევდა რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციას და მოპასუხის კეთილსინდისიერებას, ამიტომ შემძენის კეთილსინდისიერების გამო, საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

17. 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 ხელმოკრედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

18. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, **სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება.** სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ სარჩელზე უარის თქმაში ასევე სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმაც იგულისხმება. შესაბამისად, აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, **604 ლარის ოდენობით, სახელმწიფო ბიუჯეტში უნდა დარჩეს.**

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე, 389-ე, 390-ე, 55-ე მუხლებით, და

და ა დ გ ი ნ ა

1. ზუ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელი დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 19 თებერვლის გადაწყვეტილება;
3. ზუ-----ის მიერ გადახდილი ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების 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 განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

თამარ ალანია