



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

საქმე №2ზ/2956-17

2018 წელი

21 ნოემბერი,

ქ. თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

**თავმჯდომარე, მომხსენებელი - ნატალია ნაზლაიძე
მოსამართლეები – მაია სულხანიშვილი, ირაკლი ბონდარენკო**

სხდომის მდივანი – მაკა ბუილლიშვილი

აპელანტი - ე-----ა

წარმომადგენელი - გ-----ე

**მოწინააღმდეგე მხარე - რ-----ის უფლებამონაცვლები - ე-----ე და
დ-----ე, სს „თ-----ი“**

წარმომადგენელი - ე-----, თ-----ი

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილება**

**აპელანტის მოთხოვნა –გადაწყვეტილების შეცვლა და ახალი გადაწყვეტილების
მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება**

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

სასარჩელო მოთხოვნა:

**1. სს „თ-----სა“ და რ-----ეს შორის 2013 წლის 21 მარტს გაფორმებული
იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა.**

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილებით ე-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

3. გადაწყვეტილება გაასაჩივრა მოსარჩელემ და სააპელაციო საჩივრით მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლა და ახალი გადაწყვეტილების მიღება, რომლითაც სარჩელი დაკმაყოფილდება.

4. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

4.1. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა, რამაც საბოლოოდ საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილების მიღება განაპირობა. კერძოდ, სასამართლომ სათანადო სამართლებრივი შეფასება არ მისცა იმ გარემოებას, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 23 ივნისის გადაწყვეტილებით ე-----ას სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და ბათილად იქნა ცნობილი 2003 წლის 28 მარტს გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება რ-----ისთვის თბილისში, ს-----ში მდებარე უძრავი ნივთის მიყიდვის შესახებ. გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში და აღსრულებულია - ქონება კვლავ ე-----ას სახელზე ირიცხება. შესაბამისად, გარიგების ბათილობის სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე, რ-----ე არ გამხდარა იმ ქონების მესაკუთრე, რომელიც იპოთეკით დატვირთა და რადგან, იპოთეკით დატვირთვა განხორციელდა ქონების ნამდვილი მესაკუთრის თანხმობის გარეშე, იპოთეკის ხელშეკრულება ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

5. 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.

6. 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.

7. განსახილველ შემთხვევაში, პალატას მიაჩნია, რომ არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები.

ფაქტობრივ/სამართლებრივი დასაბუთება

8. სააპელაციო საჩივრით სადავოდ არ არის გამხდარი და შესაბამისად, სააპელაციო პალატა უდავოდ დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

8.1. 2----- ხელშეკრულების საფუძველზე, სს თ-----ის მიმართ ნაკისრი საკრედიტო ვალდებულებების უზრუნველყოფის მიზნით, იპოთეკით დაიცვირთა **გარიგების დადების მომენტისთვის რ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება**, მდებარე: თბილისი, ზ-----ი, ს-----.

8.2. საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად, ქ. თბილისში, ზ-----ში, ს-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის რ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაციას საფუძვლად დაედო 2----- ნასყიდობის ხელშეკრულება.

8.3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ 2014 წლის 23 ივნისს მიღებული, კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი 2----- ხელშეკრულება ქ.თბილისში, ზ-----ში, ს-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის რ-----ისთვის მიყიდვის შესახებ. უძრავი ნივთი საკუთრების უფლებით აღირიცხა თავდაპირველი მესაკუთრის - ე-----ას სახელზე.

8.4. 2015 წლის 10 ივნისის საჯარო რეესტრის ამონაწერის შესაბამისად თბილისში, ზ-----ში, ს-----ში მდებარე უძრავი ნივთი აღრიცხულია ე-----ას სახელზე. მიწის ნაკვეთი და საცხოვრებელი სახლი კვლავ დატვირთულია იპოთეკით სს „თ-----ის“ მიმართ რ-----ის საკრედიტო ვალდებულებათა შესრულების უზრუნველსაყოფად, რასაც სარჩელით სადავოდ ხდის იპოთეკის საგნის ამჟამინდელი მესაკუთრე ე-----ა.

9. სააპელაციო პალატა არ იზიარებს მოსარჩელის სააპელაციო პრეტენზიას და მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, სს „თ-----სა“ და რ-----ეს შორის 2013 წლის 21 მარტს გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

9.1. სადავო სამართალურთიერთობის სწორი კვალიფიკაციისათვის უნდა განიმარტოს იპოთეკის ინსტიტუტის დანიშნულება და თავისებურება:

9.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესის 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). ამავე კოდექსის 289-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. რეგისტრაცია ხდება ერთ-ერთი მხარის მიერ გარიგების წარდგენის საფუძველზე, რომელიც დადებულია ამ კოდექსის 311¹ მუხლით დადგენილი წესით.

9.3. ზემოაღნიშნული ნორმების სამართლებრივი ანალიზი საფუძველია დასკვნისათვის, რომ იპოთეკა, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის ერთ-ერთი საშუალება, წარმოადგენს მყარ გარანტიას, რომელიც ეძლევა კრედიტორს სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთიდან. კრედიტორი იპოთეკის უფლების მფლობელი ხდება მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან, რა დროსაც უზრუნველყოფილი კრედიტორის უფლება დაცულია კანონისმიერი პრეზუმფციით:

9.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის დეფინიციით რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვიისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

9.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 297-ე მუხლის თანახმად, იპოთეკა და მოთხოვნა ისევე გადადის ახალ კრედიტორზე, როგორც იყო ძველი კრედიტორის ხელში. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემი, კრედიტორის ინტერესებიდან გამომდინარე, მიიჩნევა სწორად. ამ შემთხვევაში მოვალეს არ შეუძლია მიუთითოს, რომ მოთხოვნა არ არსებობს. ეს წესი არ გამოიყენება მაშინ, როცა ახალმა კრედიტორმა იცოდა რეესტრის უსწორო ჩანაწერის შესახებ.

9.6. ამდენად, ზემოაღნიშნული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 297-ე მუხლი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის პრეზუმფციას ახალ კრედიტორზე იპოთეკისა და მოთხოვნის გადასვლისას, მაგრამ, მიუხედავად ამისა, უნდა აღინიშნოს, რომ განსახილველი მუხლის მე-2 წინადადების დადგენილი დანაწესი ეხება არამარტო ახალ კრედიტორს, რომელზედაც გადადის იპოთეკა და მოთხოვნა, არამედ ნებისმიერი იპოთეკის უფლებით უზრუნველყოფილ კრედიტორს (**უზენაესი სასამართლოს 2008 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილება №ს-803-1123-07**).

9.7. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ რ-----ე იყო რა რეგისტრირებული ქ. თბილისში, ზ-----ში, ს-----ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრედ, მას გააჩნდა აღნიშნული სახლის განკარგვის უფლება, მათ შორის, აღებული სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთვის უფლებაც,

ხოლო სს „თ-----ს“, როგორც უზრუნველყოფილ კრედიტორს, შეუძლია დაიცვას აღნიშნული უფლება ნებისმიერი სხვა კრედიტორის წინაშე და პირველ რიგში მიიღოს თავის მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთით. აღნიშნული პრეზუმფცია ფაქტობრივად იცავს იმ გარანტიებს, რომლითაც საბოლოოდ უზრუნველყოფილია მისი მოთხოვნა და წარმოადგენს იმ სამართლებრივ წინაპირობას, რომელზედაც დამოკიდებულია მხარეთა მიერ ძირითადი ვალდებულების უზრუნველყოფის გამოყენების ბედი.

9.8. სააპელაციო პალატა აღნიშნავს, რომ უზრუნველყოფილი კრედიტორის კეთილსინდისიერების განსაზღვრის წინაპირობას წარმოადგენს მოვალის იპოთეკით დატვირთული ნივთის მესაკუთრედ რეგისტრაციის ფაქტი. ამრიგად, იპოთეკის ხელშეკრულების დადების დროს თუნდაც უსწორო იყოს რეესტრის ჩანაწერი, **რომლის შესახებ არ იცოდა უზრუნველყოფილმა კრედიტორმა** (მოსარჩელე არ მიუთითებს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ ბანკის ინფორმირებულობაზე), მიიჩნევა სწორად, რასაც საბოლოოდ მოჰყვება ყველა ის სამართლებრივი შედეგი, რაც გათვალისწინებულია იპოთეკის ინსტიტუტით.

9.9. ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი გარემოებების ანალიზის საფუძველზე, პალატა ასკვნის, რომ იმ შემთხვევაში, **თუ რეესტრში განხორციელებულია უსწორო ჩანაწერები, რომლითაც ილახება მესამე პირების უფლებები და რომლის შესახებ არ იცოდა უზრუნველყოფილმა კრედიტორმა**, ამ უსწორო ჩანაწერის გამო, უზრუნველყოფილ კრედიტორს არ შეიძლება დაეკისროს პასუხისმგებლობა. ობიექტურად არსებული ფაქტი - საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაცია, იცავს ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაუნარიანი უფლებების განკარგვის დროს და მისი სისწორის პრეზუმფცია ეხება როგორც ადრინდელი მესაკუთრის, ასევე ახალი შემძენის უფლებებს. კონკრეტულ შემთხვევაში, აღნიშნული პრინციპი იცავს კრედიტორი ბანკის - სს „თ-----ს“ (იპოთეკარის) უფლებას, იყოს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის კრედიტორი, რაც გამორიცხავს სს „თ-----ს“ და რ-----ეს შორის 2013 წლის 21 მარტს გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობას.

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

10. პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნის 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 დარჩეს.

საპროცესო ხარჯები

11. სასამართლო ხარჯები: საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

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

1. ე-----ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს ბიუჯეტში.
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, გადაწყვეტილების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე (მისი წარმომადგენელი), თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არაუგვიანეს 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

ნატალია ნაზლაიძე

მოსამართლეები

მაია სულხანიშვილი

ირაკლი ბონდარენკო

