



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე №2ბ/7502-17

“26” ნოემბერი, 2018წ.
თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე ოთარ სიჭინავა
მოსამართლეები ამირან ძაბუნაძე
თეა სოხაშვილი-ნიკოლაიშვილი

სხდომის მდივანი თამარ ბლიაძე

აპელანტი - ნ-----ე, ნ-----ე
წარმომადგენელი დ-----ა

-
მოწინააღმდეგე **მხარე** მ-----ა
ნ-----ი

-
წარმომადგენელი ჯ-----ი
მ-----ი

თავდაპირველი მოპასუხე

-
წარმომადგენელი
-

გასაჩივრებული – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
გადაწყვეტილება სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
13.11.2017წ. გადაწყვეტილება

დავის საგანი – იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა

1. აპელანტის მოთხოვნა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება იმ ნაწილში, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი 23.12.2016წ. სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება

იპოთეკის ნაწილში, ახალი გადაწყვეტილებით ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

1. მ-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდა;

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ-----
---. N-, მ--- სართული, ბინა N--, ს/კ 0-----. მ-----ას სახელით, ჯ-----
-----თან 2017 წლის 19 დეკემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება
და აღდგენილი იქნეს პირვანდელი მდგომარეობა.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი ნოტარიუს ე-----ის მიერ 2016 წლის
23 დეკემბერს დამოწმებული N----- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება
იპოთეკის ნაწილში.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. 2016 წლის 19 დეკემბრიდან, უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ-----
-----უჩა N- (ყოფ. ფ-----) რეგისტრირებული იყო ჯ-----ის
საკუთრების უფლება.

2.2. 2016 წლის 3 ნოემბერს, ს----- „კ-----“ სანოტარო
ტერიტორიის ნოტარიუსის ი-----ის მიერ გაცემული იქნა
მინდობილობა, (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 4---).
მინდობილობის შინაარსიდან ირკვევა, რომ მ-----ამ, ჯ-----ს
მიანიჭა უფლებამოსილება ყოფილიყო მისი წარმომადგენელი და ფასზე და
პირობებზე მისი შეხედულებისამებრ ეყიდა, გაეყიდა, გაეჭირავებინა, გაეყო,
თავის თავზე დაერეგისტრირებინა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი
ქონება მდებარე ქ----- (ყოფ. ფ-----) ს/კ
0-----.

აღნიშნული მინდობილობის საფუძველზე, 2016 წლის 19 დეკემბერს, ჯ-----
-----მა, როგორც მ-----ას წარმომადგენელმა, საკუთარ თავთან დადო
ნასყიდობის ხელშეკრულება, რის შედეგადაც, უძრავი ქონებაზე, მდებარე ქ-----
----- ქუჩა N- (ყოფ. ფ-----) ს/კ 0-----
დარეგისტრირდა ჯ-----ის საკუთრების უფლება.

2.3. 2016 წლის 23 დეკემბერს, კი ჯ-----მა სესხის და იპოთეკის
ხელშეკრულება (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი №-----
დამოწმებული ნოტარიუს ე-----ის მიერ), დადო ნ-----ესა და ნ-----
-----ესთან, რომლის საფუძველზეც მან იპოთეკარებისაგან სესხის სახით
მიიღო 10 000 – 10 000 აშშ დოლარი.

სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა უძრავი ქონება მდებარე ქ-----
-----, N-, მ--- სართული, ბინა N--, ს/კ 0-----,
რომელზედაც საკუთრების უფლებით აღრიცხული იყო ჯ-----ის
სახელზე.

2.4. 2----- საქართველოს შსს საექსპერტო-კრიმინალისტიკური
დეპარტამენტის მიერ ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, 2016
წლის 3 ნოემბრით დათარიღებულ რუსულ და სომხურ ენაზე შედგენილ
მინდობილობებზე მ-----ას გვარით რუსული ანბანის ასოებით არსებული
ხელმოწერა შესრულებულია არა მ-----ას ან ჯ-----ის, არამედ სხვა
პირის მიერ.

2.5. მხარეთა ახსნა-განმარტებისა და საქმეში არსებული სხვა
მტკიცებულებების ექსპერტიზის დასკვნის ურთიერთშეჯერების შედეგად,
სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მ-----ას არასდროს გაუცია
მინდობილობა ჯ-----ისათვის შესაბამისად, 2016 წლის 19 დეკემბერს
დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია სადავო
ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მომენტიდან ნამდვილი
მესაკუთრის მხრიდან ნების გამოვლების გარეშე.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

2.6. უძრავი ქონების მდებარე ქ-----, N-, მ--- სართული, ბინა N-
-, ს/კ 0-----, ნამდვილ მესაკუთრეს წარმოადგენს მ-----ა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.7. სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი,
ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია
სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.
ამავე კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც
არღვევს კანონით დადგენილ წესს და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო
წესრიგს და ზნეობის ნორმებს.

სასამართლო განმარტავს, რომ საჯარო წესრიგში იგულისხმება სამოქალაქო
ბრუნვის ფუნდამენტური პრინციპები, რომლებშიც მოიაზრება ასევე
საკუთრების ხელშეუხებლობა. საჯარო წესრიგის დარღვევით ილახება არა
მხოლოდ ურთიერთობის კონკრეტული მონაწილის უფლებები, არამედ იგი
ვნებას აყენებს, პირველ რიგში, სახელმწიფოსა და საზოგადოების ინტერესებს.
გარიგება, რითაც უარყოფილი იქნება საკუთრების ხელშეუხებლობის
სოციალური ფუნქცია, უნდა ჩაითვალოს საჯარო წესრიგის დამრღვევ
გარიგებად. ამ შემთხვევაში მხედველობაშია სოციალური და
ეკონომიკური საჯარო წესრიგი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 111-ე, 170-ე მუხლების თანახმად,
ნივთის სამართლებრივი ბედი მთლიანად დამოკიდებულია მესაკუთრის
ნებაზე. კერძოდ, მან შეიძლება გაასხვისოს, მოთხოვნის უზრუნველყოფის
მიზნით დატვირთოს ან მოგების მიღების მიზნით დროებით სარგებლობაში

გადასცეს იგი სხვა პირს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 103-ე მუხლის შესაბამისად, გარიგება შეიძლება დაიდოს წარმომადგენლის მეშვეობითაც. წარმომადგენლის უფლებამოსილება ან კანონიდან გამომდინარეობს ანდა წარმოიშობა დავალების (მინდობილობის) საფუძველზე. სამოქალაქო კოდექსის 107-ე მუხლის მიხედვით, უფლებამოსილების (რწმუნებულების) მიცემა ხდება რწმუნებულის ან იმ მესამე პირის მიმართ ნების გამოვლენით, რომელთანაც უნდა შედგეს წარმომადგენლობა. სამოქალაქო კოდექსის 104-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იმ გარიგებით, რომელსაც წარმომადგენელი დებს თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში, და იმ პირის სახელით, რომელსაც იგი წარმოადგენს, უფლებები და მოვალეობები წარმოეშობა მხოლოდ წარმოდგენილ პირს.

დასახელებული ნორმების შესაბამისად, ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება შეიძლება არსებობდეს დავალების ან საკუთრების მინდობის საფუძველზე ან მათ გარეშე. საკუთრების მინდობა, თავისი კლასიკური არსითა და დანიშნულებით, გულისხმობს მინდობილი პირის უფლებასა და ვალდებულებას, მართოს მინდობილი ქონება თავისი სახელით, თუმცა, მინდობილი მესაკუთრის ინტერესების შესაბამისად.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მ-----ას არასდროს გაუცია მინდობილობა ჯ-----ისათვის. შესაბამისად, 2016 წლის 19 დეკემბრის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის ნამდვილი მესაკუთრის მხრიდან ნების გამოვლების გარეშე. ამდენად, სახეზე არ არის მოსარჩელის ნება ჯ-----ისათვის მისი სახელით მოქმედების უფლებამოსილების მინიჭებისა და კუთვნილი უძრავი ნივთის გასხვისების თაობაზე. აღნიშნული, კი, უდავოდ წარმოადგენს სადავო გარიგების - 19.12.2016 წელს მ-----ას და ჯ-----ს შორის დადებული უძრავი ნივთის (ს.კ.0-----) ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველს.

2.8. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით კი სასამართლოს მოსაზრებით 2016 წლის 23 დეკემბრის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება ნაწილობრივ ბათილი გარიგებაა, უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვის ნაწილში, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო კოდექსის 2-6-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.

სასამართლო განმარტავს, რომ იპოთეკა, როგორც სანივთო-სამართლებრივი ურთიერთობა, არსებობს იპოთეკარსა და იპოთეკის საგნის მესაკუთრეს შორის, ემსახურება ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის

შესრულებას, რომლის მონაწილეებიც არიან კრედიტორი (მოთხოვნის მფლობელი) და მოვალე. ამდენად, იპოთეკის ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის აუცილებელ კრიტერიუმს წარმოადგენს ის გარემოება, რომ იპოთეკის საგანი წარმოადგენდეს იმ პირის საკუთრებას ვინც იკისრა ვალდებულება მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად. განსახილველ შემთხვევაში, ირკვევა, რომ 2016 წლის 23 დეკემბერს, ჯ-----მა სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 1----- დამოწმებული ნოტარიუს ე-----ის მიერ), დადო ნ-----ესა და ნ-----ესთან, რომლის საფუძველზეც მან იპოთეკარებისაგან სესხის სახით მიიღო 10 000 – 10 000 აშშ დოლარი, ხოლო სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა უძრავი ქონება მდებარე ქ-----. N-, მ---სართული, ბინა N--, ს/კ 0-----, რომელზედაც საკუთრების უფლებით, ყალბი მინდობილობის საფუძველზე, აღრიცხული იყო მის სახელზე. მხარეები აღნიშნულს სადავოდ არ ხდიან. მოპასუხე ჯ-----მა სარჩელი ცნო, რაც გახდა ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი. მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მასალებით არ დასტურდება იპოთეკარების არაკეთილსინდისიერების ფაქტი, თუმცა აღნიშნული არ წარმოადგენს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის უფლებას. აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს შემდეგს: სასამართლომ სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 183-ე, 312-ე მუხლებზე მითითებით განმარტავს, რომ კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებების დაცვის საკითხს სამოქალაქო კოდექსი წყვეტს სამოქალაქო ბრუნვის სიმყარისა და სტაბილურობის ინტერესების გათვალისწინებით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი ადგენს ქცევის შემდეგ წესს: შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. კეთილსინდისიერი შემძენის ასეთი უფლებრივი მდგომარეობა გამოწვეულია საჯარო რეესტრის სპეციფიკური დანიშნულებით სამოქალაქო ბრუნვის მექანიზმში. განსახილველი ნორმები იცავს იპოთეკარის უფლებებსაც, რადგან ხელშეკრულების საფუძველზე იპოთეკარი, კონკრეტულ შემთხვევაში, ნ-----ე და ნ-----ე წარმოადგენენ იმ უფლების შემძენებს, რომელთაც სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში შეუძლიათ თავისი მოთხოვნა დაიკმაყოფილონ ამ იპოთეკით დატვირთული ნივთიდან. განსახილველ შემთხვევაში, მხარეები სადავოდ არ ხდიან იპოთეკარების კეთილსინდისიერებას. სადავო გარიგების სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების შედგენისას იპოთეკით დატვირთული ნივთი, საჯარო რეესტრის მონაცემების შესაბამისად, ირიცხებოდა ჯ-----ის სახელზე და საქმის მასალებით არ დადასტურდა ის ფაქტი, რომ ნ-----ემ და ნ-----ემ იცოდნენ ან უნდა სცოდნოდნენ, რომ უძრავი ქონება, რომელზეც გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, ჯ-----ის დანაშაულებრივი ქმედებით და თავდაპირველი მესაკუთრის ნამდვილი ნების საწინააღმდეგოდ დაიტვირთა იპოთეკით. 2016 წლის 23 დეკემბრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების შედგენის მომენტში ნ-----ისა და

ნ-----ისათვის ვერ იქნებოდა ცნობილი, ჯ-----ის მიერ სადავო უძრავი ნივთის მიღების პროცესში მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებების ჩადენის ფაქტი, ვინაიდან დასახელებული მოპასუხის მიმართ გამამტყუნებელი განაჩენი დადგა 2-----

აღნიშნული მოცემულობების გათვალისწინებით იპოთეკის საგანი არ წარმოადგენდა ჯ-----ის საკუთრებას და არ იყო უფლებამოსილი სადაო ქონებით უზრუნველყო სესხი. ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობით კი პირვანდელი მდგომარეობა, საკუთრება უფლება აღდგება თავდაპირველი მესაკუთრის მ-----ას სახელზე, რომელსაც არ გამოუვლენია ნება კუთვნილი ქონებაზე, სადაოდ გამხდარი იპოთეკის მასზე გადმოსვლის თაობაზე. შესაბამისად, აღნიშნულ ქონებაზე იპოთეკა ვერ გავრცელდებოდა.

სამოქალაქო სამართლებრივი თვალსაზრისით გარიგების დადებულად ცნობისათვის უნდა არსებობდეს მხარეთა მიერ გამოვლენილი ურთიერთანმხვედრი ნება კონკრეტული უფლებებისა და მოვალეობების წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისათვის. სამოქალაქო გარიგების ნამდვილობის შეფასებისათვის ამოსავალი კრიტერიუმი სწორედ გამოვლენილი ნების ნამდვილობაა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, შესაბამისად, სახეზეა მოწინააღმდეგე მხარეთა ინტერსთა შეპირისპირება, სადაო ქონების მიმართ თავდაპირველი მესაკუთრისა და კეთილსინდისიერ იპოთეკარებებს შორის. ის გარემოება, რომ იპოთეკარები აღნიშნულის მიმართ არიან კეთილსინდისიერები ვერ გადაწონის მესაკუთრის ინტერესებს, რამდენადაც საკუთრების უფლება წარმოადგენს ძირითად, პირველად მოთხოვნას, ხოლო იპოთეკა მასზე დამოკიდებული, მისგან ნაწარმოები უფლებაა. სასამართლო მიიჩნევს, რომ დაპირისპირებულ ინტერესთა დაბალანსებისას უპირველესია საკუთრების უფლება, რომელიც საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით აღიარებული და ხელშეუვალია. ამავე მუხლის მიხედვით დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება. საქართველოს კონსტიტუცია ზუსტად განსაზღვრავს აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვის შესაძლებლობებს და ფარგლებს, რომლის მიხედვითაც მხოლოდ აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვისაა დასაშვები საკუთრების უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი. რასაც თავის მხრივ, ვერ გადასწონის იპოთეკარების კეთილსინდისიერების ფაქტი, რომლებით სასამართლოს განაჩენით ცნობილი იქნენ დაზარალებულად და მათი უფლებების დასაცავად მიყენებული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით შეუძლიათ აღძრან დავა სასამართლოში ჯ-----ის მიმართ, რაც აღადგენს დასაცავ უფლებათა სამართლიან ბალანსს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება, აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ,

თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნეს აღიარებული.

აღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, იურიდიული ინტერესის არსებობისათვის, რომელიც წარმოადგენს აღიარებითი სარჩელის მიღებისა და განხილვის წინაპირობას, აუცილებელია, რომ არსებობდეს დავა მხარეთა შორის უფლებებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების შესახებ. აღიარებით სარჩელს, მიკუთვნებითი სარჩელისაგან განსხვავებით, წაეყენება დამატებითი წინაპირობა - ნამდვილი იურიდიული ინტერესის არსებობა, ანუ რა სამართლებრივი შედეგის მიღწევას შესაძლებელია, რა არის მოსარჩელის სამართლებრივი დაცვის ინტერესი. აღნიშნული ინტერესის არსებობა წარმოადგენს აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობისა და დაკმაყოფილების ძირითად წინაპირობას. აღიარებითი სარჩელის აღძვრის შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ მითითებული იურიდიული ინტერესი უნდა იყოს ნამდვილი. ერთია, მოსარჩელის სურვილი, ხოლო მეორე კი - სარჩელის ნამდვილი იურიდიული ინტერესი, რომელთა ერთმანეთთან გაიგივება არ შეიძლება. სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელის მიმართ იურიდიული ინტერესი ნამდვილია იმ შემთხვევაში, თუ სასარჩელო წესით მოთხოვნა მიღწევადი, ხოლო უფლება რეალიზებადია. აღნიშნულის გათვალისწინებით კი სადაო ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობით აღდგება პირვანდელი მდგომარეობა, დაუტვირთავ, იპოთეკისაგან თავისუფალ მდგომარეობაში.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, საქმის მასალებით არ დგინდება ის ფაქტი, რომ გარიგების დადებისას საჯარო რეესტრის ჩანაწერი იყო უზუსტო და გამხდარი იყო სდავოდ. არ დგინდება იპოთეკარიების არაკეთილსინდისიერება. აპელანტის მითითებით, თავად გადაწყვეტილებაშიც მსჯელობა იმას შეეხება, რომ იპოთეკარიებისთვის საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობა ვერ იქნებოდა ცნობილი და ისი წარმოადგენენ კეთილსინდისიერ შემძენებს. თუმცა შემდგომში სასამართლოს მიერ განვითარებული მსჯელობა არ გამომდინარეობს სასამართლოს პრაქტიკიდან. სასამართლოს მითითება საქართველოს კონსტიტუციით საკუთრების უფლების დაცვაზე, ვერ იქნება სამოქალაქო კოდექსის 312-ე და 185-ე მუხლების იგნორირების საფუძველი.

ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფციას არღვევს, სწორედ შემძენის არაკეთილსინდისიერებაა. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე და 185-ე მუხლები შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიულ განმსაზღვრელ ელემენტს – შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. ამ საკითხის გამორკვევისას გამოსაკვლევია შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით, ან უნდა გაირკვეს შემძენს გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში უნდა სცოდნოდა თუ არა სადავო ფაქტი. ამდენად, შემძენის ინტერესების დაცვა უნდა მოხდეს არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის

მონაცემების გათვალისწინებით, არამედ ქონების მესაკუთრის ვინაობისადმი მისი სუბიექტური დამოკიდებულებით (იხ. სუსგ-ები: №ას-355-334-2014, 21.07.2014 წ; №ას-375-352-2014, 14.07.2014წ.).

განსახილველი ნორმები იცავენ ასევე იპოთეკარის უფლებებსაც, რადგან ხელშეკრულების საფუძველზე იპოთეკარი წარმოადგენს იმ უფლების შემძენს, რომლითაც მას სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში შეუძლია თავისი მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს ამ იპოთეკით დატვირთული ნივთიდან. იპოთეკარის უფლება დაცულია რეგისტრაციაუნარიანი უფლების რეგისტრაციის ფაქტით, თუნდაც ის არ იყოს ამ უძრავი ნივთის ნამდვილი მესაკუთრე (ამ შემთხვევაში მნიშვნელობა არა აქვს მოტყუებით, იძულებით ან სხვა არამართლზომიერი მოქმედებებით იყო თუ არა აღრიცხული საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთი ახალ მესაკუთრეზე) საჯარო რეესტრის ჩანაწერის საფუძველზე, მესამე პირებისათვის ის ითვლება მესაკუთრედ.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის “ა” ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს ამავე კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. 394-ე მუხლის “ე” პუნქტი ადგენს, რომ გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული. ამავე კოდექსის 385-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

განსახილველ შემთხვევაში პალატა თვლის, რომ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1. 2016 წლის 19 დეკემბერს, ჯ-----მა, როგორც მ-----ას წარმომადგენელმა, საკუთარ თავთან დადო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რის შედეგადაც, უძრავი ქონებაზე, მდებარე ქ----- ქუჩა N- (ყოფ. ფ-----) ს/კ 0----- დარეგისტრირდა ჯ-----ის საკუთრების უფლება (ტ.1, ს.ფ. 29,30, 31-33). ჯ-----ი მ-----ას წარმოადგენდა 2016 წლის 3 ნოემბერს, ს----- „კ-----“ სანოტარო ტერიტორიის ნოტარიუსის ი-----ის მიერ გაცემული მინდობილობის საფუძველზე (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 4---), რომლითაც მ-----ამ, ჯ-----ს მიანიჭა უფლებამოსილება ყოფილიყო მისი წარმომადგენელი და ფასზე და პირობებზე მისი შეხედულებისამებრ ეყიდა, გაეყიდა, გაექირავებინა, გაეყო, თავის თავზე დაერეგისტრირებინა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე ქ----- (ყოფ. ფ-----) ს/კ 0----- (ტ.1, ს.ფ. 27,2-).

4.2. 23.12.2016წ. ჯ-----მა სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი №----- დამოწმებული ნოტარიუს ე-----ის მიერ), დადო ნ-----ესა და ნ-----ესთან, რომლის საფუძველზეც მან იპოთეკარებისაგან სესხის სახით მიიღო 10 000 – 10 000 აშშ დოლარი. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთა ჯ-----ის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული უძრავი ქონება მდებარე ქ----- N-, მ--- სართული, ბინა N--, ს/კ 0----- (ტ.1, ს.ფ. 34-39, 39,30).

4.3. 2----- საქართველოს შსს საექსპერტო-კრიმინალისტიკური დეპარტამენტის მიერ ჩატარებული ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, 2016 წლის 3 ნოემბრით დათარიღებულ რუსულ და სომხურ ენაზე შედგენილ მინდობილობებზე მ-----ას გვარით რუსული ანბანის ასოებით არსებული ხელმოწერა შესრულებულია არა მ-----ას ან ჯ-----ის, არამედ სხვა პირის მიერ (ტ.1, ს.ფ. 62-74).

ჯ-----ის ბრალდების საქმეზე დამდგარი თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 3----- კანონიერ ძალაში შესული განაჩენით ჯ-----ი ცნობილი იქნა დამნაშავედ და შეეფარდა სასჯელის სახე და ზომა (ტ.1, ს.ფ. 75-83).

განაჩენით დადგენილი იქნა, რომ 2016 წლის დეკემბრის თვეში ჯ-----მა დაამზადა ყალბი, 2016 წლის 03 ნოემბრით დათარიღებული რუსულ და სომხურ ენებზე შედგენილი მინდობილობები, რომლის მიხედვითაც მ-----ა მას ანიჭებდა თ----- ქუჩა N--ში (ყოფ. ფ-----) მდებარე ბინა N--ის განკარგვის შესაძლებლობას. აღნიშნული მინდობილობები ჯ-----მა ათარგმნინა ქართულ ენაზე, რომლის სისწორეც დამოწმდა ნოტარიუსის მიერ. **19.12.2016წ. ბ----- შეადგინა**

უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ ყალბი ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ხსენებული ბინის ახალი მესაკუთრე გამოდიოდა თავად და საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, ყალბი დოკუმენტაცია იმავე დღეს მან წარადგინა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. 20.12.2012წ. **გ------მა მოტყუებით, საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა თ------ ქუჩა N-ში მდებარე მ------ის კუთვნილი ბინა N--**. შედეგად დაზარალებულს მიადგა დიდი ოდენობით - 213 000 ლარის მატერიალური ზიანი. 23.12.2016წ. **სანოტარო ბიუროში სესხის უზრუნველყოფის მიზნით, გ------მა იპოთეკით დატვირთა ყალბი დოკუმენტების გამოყენებით ვითომდა მისსავე საკუთრებად რეგისტრირებული თ------ ქუჩა N-ში მდებარე ბინა N--**. შედეგად იგი მოტყუებით დაეუფლა ნ------ის კუთვნილ დიდი ოდენობით თანხას - 10 000 აშშ დოლარი (27 710 ლარი) და ნ------ის კუთვნილ დიდი ოდენობით თანხას - 10 000 აშშ დოლარს (27 710 ლარი) (ტ.1, ს.ფ. 76,77).

4.4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 13.11.2017წ. გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ------ N-, მ---- სართული, ბინა N-, ს/კ 0------ მ------ს სახელით, გ------თან 2017 წლის 19 დეკემბერს დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და აღდგენილი იქნა პირვანდელი მდგომარეობა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მ------ს არასდროს გაუცია მინდობილობა გ------ისათვის. შესაბამისად, 2016 წლის 19 დეკემბრის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის ნამდვილი მესაკუთრის მხრიდან ნების გამოვლების გარეშე, რაც სასამართლოს განმარტებით, 19.12.2016 წელს მ------ს და გ------ს შორის დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველს წარმოადგენდა (ტ.1, ს.ფ. 224-233).

გადაწყვეტილება 19.12.2016წ. მ------ს და გ------ს შორის დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში არ გასაჩივრებულა.

4.5. სააპელაციო პალატის განხილვის საგანია თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 13.11.2017წ. გადაწყვეტილება ნოტარიუს ე----- შ-----ს მიერ 2016 წლის 23 დეკემბერს დამოწმებული N----- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების იპოთეკის ნაწილში ბათილად ცნობის თაობაზე.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ ის გარემოება, რომ უძრავი ნივთის მესაკუთრეს არ გამოუვლენია ნება იპოთეკის ხელშეკრულების

გაფორმებაზე, თავისთავად არ წარმოადგენს საკმარის საფუძველს სადავო იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისათვის. სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის უნდა დადგინდეს ფაქტი მასზედ, რომ იპოთეკარებმა იცოდნენ, რომ კონტრაჰენტი არ იყო უძრავი ქონების მესაკუთრე, რომ ჩანაწერი სადავოა.

კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებების დაცვის საკითხს სამოქალაქო კოდექსი წყვეტს სამოქალაქო ბრუნვის სიმყარისა და სტაბილურობის ინტერესების გათვალისწინებით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი ადგენს ქცევის შემდეგ წესს: **შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში**, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

დადგენილია, რომ სადავო გარიგების შედგენისას იპოთეკის საგანი საჯარო რეესტრის მონაცემების შესაბამისად, ირიცხებოდა ჯ-----ის სახელზე.

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადასტურებული არ არის იპოთეკარების ნ-----ის და ნ-----ის არაკეთილსინდისიერება. არ დასტურდება ის ფაქტი, რომ იპოთეკარებმა იცოდნენ რეესტრის ჩანაწერის უსწორობა.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელე მხარეს იპოთეკარების კეთილსინდისიერება სადავოდ არ გაუხდია, აღნიშნულ საკითხთან მიმართებაში რაიმე მსჯელობას წარდგენილი სარჩელი არ შეიცავს. საქმეში არ მოიპოვება რაიმე მტკიცებულება, რაც იპოთეკარების არაკეთილსინდისიერებაზე მიუთითებდა. ის გარემოება, რომ დადასტურებული არ არის, იპოთეკარების არაკეთილსინდისიერება, დადგენილია ასევე გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით.

პალატა მიუთითებს, რომ კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებრივი მდგომარეობა გამოწვეულია საჯარო რეესტრის სპეციფიკური დანიშნულებით სამოქალაქო ბრუნვის მექანიზმში. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, 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 გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

ბრუნვის კეთილსინდისიერება ამ ბრუნვის მონაწილეთა

კეთილსინდისიერებაა, ეს კი გულისხმობს ბრუნვის მონაწილეებისადმი სანდოობას. ასეთი ურთიერთდამოკიდებულება გამარტივებული და ცოცხალი სამოქალაქო ბრუნვის აუცილებელი წინაპირობაა. ეს სრულიადაც არ ნიშნავს ურთიერთობის მონაწილეთა მხრიდან ერთმანეთის მიმართ თვალდახუჭულ ნდობას. იგი აუცილებლად გულისხმობს წინდახედულობის გონივრულ მასშტაბს, რისი გარანტიც საჯარო რეესტრი და მისი ჩანაწერებია. შესაბამისად, შემძენის კეთილსინდისიერების ფაქტის დადგენისას სასამართლომ უნდა დაადგინოს, იცოდა თუ არა მან ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ და გაითვალისწინოს შემძენის შესაძლებლობანი რეესტრის არასწორი ჩანაწერის ცოდნასთან მიმართებით. სწორედ ამ გარემოებათა გამოკვლევას უნდა ეფუძნებოდეს დასკვნა შენაძენის ნამდვილობისა და მისი დაცვის მიზანშეწონილობის თაობაზე.

პალატა მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის უმთავრესი დანიშნულებაა სწორად ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება, მათ შორის საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა. საჯაროობის პრინციპი კი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრაციის მომენტიდან იძენს ამგვარი უფლება იურიდიულ ძალას მესამე პირებისათვის. კანონმდებლობა უშვებს საჯარო რეესტრის სისწორის პრეზუმფციას, რაც ნიშნავს იმას, რომ მესამე პირებისათვის რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად საჯარო რეესტრი ერთის მხრივ სამოქალაქო ბრუნვის გარანტის ფუნქციას ასრულებს, ხოლო მეორეს მხრივ იგი სრულ კონსენსუსშია სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებულ ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპთან. კონფლიქტი წარმოიშობა მაშინ, როდესაც რეესტრში რეგისტრირებული უფლება არ შეესაბამება ამ უფლების ნამდვილ შინაარსს, ხოლო მესამე პირისათვის ეს ფაქტი უცნობია.

პალატა მიუთითებს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი ხაზს უსვამს საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას, როგორც მესამე პირთა დაცვის საშუალებას. უშვებს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებაში ხარვეზის შესაძლებლობას, თუმცა, მიუხედავად ამისა, იცავს ისეთ შემძენს, რომელიც ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე, პალატა ვერ გაიზიარებს მსჯელობას იმასთან დაკავშირებით, რომ საჯარო რეესტრის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ვერ დაიცავს შემძენს (იპოთეკარს), თუკი საჯარო რეესტრის ჩანაწერს საფუძვლად უდევს მართლსაწინააღმდეგო ქმედება. რა თქმა უნდა საჯარო რეესტრის სამსახურს, როგორც ადმინისტრაციულ ორგანოს ევალება დაარეგისტრიროს ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ნამდვილი, კანონიერ საფუძველზე წარმოშობილი უფლებები თუმცა, რეესტრის სამსახურის მიერ განხორციელებული ადმინისტრაციული წარმოება არ გამორიცხავს სხვაგვარი დაშვების ალბათობას. შესაბამისად, თუ გავიზიარებდით იმ მსჯელობას, რომლის თანახმადაც, რეესტრის სისწორის პრეზუმფცია არსებობს მხოლოდ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული ნამდვილი უფლების მიმართ, დიდ საფრთხეს შევუქმნიდით სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, ვინაიდან შემძენს დავაკისრებდით რეესტრის მონაცემების ნამდვილობის შემოწმების ტვირთს, რაც მისთვის

შეუძლებელი იქნებოდა (შედარებისთვის იხ.: სუსგ საქმეზე №189-182-2013; 16.01.2014წ.).

მოცემულ შემთხვევაში, არ დასტურდება, რომ იპოთეკარებმა - იცოდნენ უძრავი ქონების სადავოობის შესახებ და არც ის ფაქტი, რომ გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში მათ შეეძლოთ და უნდა სცოდნოდათ აღნიშნული. **დადგენილია, რომ სადავო გარიგების სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების შედგენისას იპოთეკით დატვირთული ნივთი, საჯარო რეესტრის მონაცემების შესაბამისად, ირიცხებოდა ჯ-----ის სახელზე.** საქმის მასალებით არ დადასტურდა ის ფაქტი, რომ ნ-----ემ და ნ-----ემ იცოდნენ ან უნდა სცოდნოდათ, რომ უძრავი ქონება, რომელზეც გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, ჯ-----ის დანაშაულებრივი ქმედებით და თავდაპირველი მესაკუთრის ნამდვილი ნების საწინააღმდეგოდ დაიტვირთა იპოთეკით. 2016 წლის 23 დეკემბრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების შედგენის მომენტში ნ-----ისა და ნ-----ისათვის ვერ იქნებოდა ცნობილი, ჯ-----ის მიერ სადავო უძრავი ნივთის მიღების პროცესში მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებების ჩადენის ფაქტი, ვინაიდან დასახელებული მოპასუხის მიმართ გამამტყუნებელი განაჩენი დადგა 2----- ვინაიდან არ დადასტურდა იპოთეკარების არაკეთილსინდისიერება, არ არსებობს სარჩელით სადავოდ გამხდარი ხელშეკრულების იპოთეკის ნაწილში ბათილად ცნობის საფუძველი.

ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ მ-----ას სარჩელი ნოტარიუს ე-----ის 23.12.2016წ. დამოწმებული N----- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების იპოთეკის ნაწილში ბათილად ცნობის თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს და ამ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს (სარეზოლუციო ნაწილის 1.2 პუნქტი). ამასთან, ვინაიდან სარჩელი არ კმაყოფილდება ნ-----ის და ნ-----ის მიმართ მოთხოვნის ნაწილში, არ არსებობს მათთვის სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურების დაკისრების საფუძველი და უნდა გაუქმდეს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის 1.3 პუნქტი ნ-----ისთვის და ნ-----ისთვის სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის 3000 ლარის დაკისრების ნაწილში.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს. უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 13.11.2017წ. გადაწყვეტილება 23.12.2016წ. სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების იპოთეკის ნაწილში ბათილად ცნობის თაობაზე სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში და ამ ნაწილში სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. საპროცესო ხარჯები

ნ-----ის სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია 998 ლარის ოდენობით.

ნ-----ის სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია 998 ლარის ოდენობით.

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.

ვინაიდან ნ-----ის და ნ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, აპელანტის მოწინააღმდეგე მხარეს ნ-----ის და ნ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება თითოეულისთვის 998 - 998 ლარის ოდენობით.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ გადაწყვიტა:

1. ნ-----ის და ნ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 13.11.2017წ. გადაწყვეტილება 23.12.2016წ. სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების იპოთეკის ნაწილში ბათილად ცნობის თაობაზე სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში (სარეზოლუციო ნაწილის 1.2 პუნქტი) და ამ ნაწილში მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება.
3. მ-----ას სარჩელი ნოტარიუს ე-----ის მიერ 23.12.2016წ. დამოწმებული N----- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების იპოთეკის ნაწილში ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.
4. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 13.11.2017წ. გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის 1.3 პუნქტი ნ-----ისთვის და ნ-----ისთვის სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის 3000 ლარის დაკისრების

ნაწილში.

5. მ-----ას ნ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 998 ლარის ოდენობით.
6. მ-----ას ნ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 998 ლარის ოდენობით.
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, გადაწყვეტილების მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით.
8. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების 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 გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

ოთარ სიჭინავა

მოსამართლეები:
ძაბუნძიძე

ამირან

თეა სოხაშვილი-
ნიკოლაიშვილი