



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

**საქმე N28/7361-18
წელი**

12 მარტი, 2019

თბილისი

**თავმჯდომარე - ლევან გვარამია
მოსამართლეები: გოგიტა თოთოსაშვილი
გელა ქირია**

სხდომის მდივანი - ნანა კაბულაშვილი

**აპელანტი - ა-----ი;
წარმომადგენელი - თ-----ი;**

**მოწინააღმდეგე მხარეები - ა-----ე, სს „კ-----“;
წარმომადგენელი - თ-----ი, ს-----ე (სს „კ-----ს“
წარმომადგენლები);**

**დავის საგანი - უძრავი ნივთის თანამესაკუთრედ ცნობა, კუთვნილი წილის
იპოთეკიდან, ყადაღისგან და აღსრულებიდან ამორიცხვა;**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თელავის რაიონული სასამართლოს
2016 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილება;**

**აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ
გაუქმება და გაუქმებულ ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი
გადაწყვეტილების მიღება;**

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თელავის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 29 დეკემბრის

გადაწყვეტილებით, მოსარჩელე ა-----ის წარმომადგენლის სარჩელი მოპასუხეების ა-----ისა და სს „კ-----ს“ მიმართ დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ.

მოსარჩელე ა-----ი ცნობილ იქნა მოპასუხე ა-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ნივთის, მდებარე ქ. თ----- (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: 5-----) 1/2 ნაწილის თანამესაკუთრედ.

მოსარჩელე მხარის სარჩელის მოთხოვნა სს „კ-----სთან“ 2013 წლის 15 ნოემბრის იპოთეკის ხელშეკრულებიდან, 2014 წლის 10 ივნისს შედგენილი უძრავი ქონების აღწერისა და დაყადაღების აქტიდან, ა-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების ნაწილის ამორიცხვისა და აღსრულების შეწყვეტის ნაწილში, არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლოდის გამო.

გაუქმდა თელავის რაიონული სასამართლოს მიერ 2015 წლის 12 ოქტომბერს გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც შეჩერდა ნოტარიუს მ-----ის მიერ 2014 წლის 29 აპრილს გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის №-----, კერძო აღმასრულებლის ი-----ს წარმოებაში არსებული სააღსრულებო წარმოება №----- (უძრავი ნივთი, მდებარე - ქ. თ-----).

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. მოსარჩელე ა-----ი და მოპასუხე ა-----ე 2000 წლიდან იმყოფებიან ფაქტობრივ ცოლქმრულ ურთიერთობაში. 2001 წლიდან 2013 წლის შემოდგომამდე ერთად ცხოვრობდნენ საფრანგეთში, მათ ჰყავთ სამი შვილი და ეწეოდნენ საერთო მეურნეობას. ა-----ს საფრანგეთში გააჩნია ცხოვრების და ლეგალური მუშაობის უფლება და მეუღლეები ფაქტობრივად ერთობლივად აგროვებდნენ დანაზოგს საქართველოში საცხოვრებელი სახლის შესაძენად.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- დაბადების მოწმობები, პასპორტის ასლები, (ს.ფ. 78-92);
- ა-----ის შესაგებელი (ს.ფ. 113-118)

პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.2. 2013 წლის 15 ნოემბერს სს „კ-----“-სა და ფ-----
-ს შორის დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელიც დარეგისტრირებული
იქნა საჯარო რეესტრში და სს „კ-----“-ს სასარგებლოდ ქ-----
----- მდებარე სახლი დაიტვირთა იპოთეკით სესხის
ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-იპოთეკის ხელშეკრულებას დადებული ფ-----სა და სს „კ-----
-----“-ს შორის N G-----, სანოტარო რეგისტრაციის ნომერი1-----. (ს.ფ.134-140)
-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.141-142)

2.3. 2013 წლის 15 ნოემბერს, ა-----ემ სს „კ-----სთან”
გააფორმა საკრედიტო ხელშეკრულება 20000 აშშ დოლარის შესახებ და
ხელშეკრულებაში ა----- კ-----ის რეგისტრაციისა და საცხოვრებელ
მისამართად მითითებულია ქ-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს :

- გენერალური საკრედიტო ხაზით მომსახურების ხელშეკრულება (ს.ფ. 143-
153);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 53);

2.4. ა-----ემ ვერ უზრუნველყო სესხის დაბრუნება, რის გამოც 2014
წლის 29 აპრილს ნოტარიუსის მ-----ის მიერ გაცემულია
სააღსრულებო ფურცელი, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის №-----,
რომლის თანახმადაც აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობას
შეადგენდა 18862.98 აშშ დოლარი, აქედან ძირითადი თანხის სახით 16 000 აშშ
დოლარი, პროცენტი - 2526.72 აშშ დოლარი და დარიცხული ჯარიმა 336.26 აშშ
დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს :

- სააღსრულებო საქმის წარმოების მასალები (ს.ფ. 18-51);

2.5. 2014 წლის 04 სექტემბერს სს „კ-----“-ს და ა-----
--ეს შორის დაიდო შეთანხმება, რომლის თანახმადაც მხარეთა შორის
დაზუსტდა დავალიანების მოცულობა 19053.84 დოლარის და 115.44 ლარის
ოდენობით და მისი გადახდა განწილვადებული იქნა 12 თვეზე, რის შემდგომაც
კრედიტორის განცხადების საფუძველზე აღმასრულებლის ი----- თ-----მ
შეაჩერა აღსრულება. მოვალე ა-----ის დავალიანება
შეადგენს 16255.51 აშშ დოლარს და 111 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2014 წლის 04 სექტემბრის შეთანხმება საკრედიტო ორგანიზაციას და ა-----
-----ეს შორის (ს.ფ. 26)

- საკრედიტო ორგანიზაციის 2014 წლის 14 ივლისის მიმართვა კერძო აღმასრულებლის ი----- თ-----სადმი აღსრულების შეჩერების შესახებ (ს.ფ. 42)
- შესაგებელი(ს.ფ.123)

2.6. ანა ხ-----ისათვის 2014 წლის 15 აგვისტოსათვის უკვე ცნობილი იყო ქ-----ში მდებარე უძრავი ქონების მიმართ ს/კ№ 5----- სააღსრულებო საქმის წარმოების შესახებ, რაც დასტურდება მის მიერ ფულადი თანხის გზავნილებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი(ს.ფ.7)
- თანხის გზავნილების ასლები (ს.ფ. 74-75)
- თანხის მიღების ამონაწერები (ს.ფ. 73)
- გადახდის ქვითრის ასლები (ს.ფ. 43-51)

სსსკ-ის 102-ე მუხლის შესაბამისად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა- განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

ამავე კოდექსის 105. 2 მუხლის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.7. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 208-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ მოსამზადებელ სხდომაზე მოპასუხე ცნობს სარჩელს, მოსამართლე გამოიტანს გადაწყვეტილებას სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლის თანახმად სარჩელის აღიარების შემთხვევაში, სასამართლო აღარ ამოწმებს და აფასებს საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს. გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ ეფუძნება მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობას.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე ა-----ის მოთხოვნა მოპასუხე ა-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების 1/2 ნაწილის თანამესაკუთრედ ცნობასთან დაკავშირებით უნდა დაკმაყოფილდეს მოპასუხე ა-----ის მიერ სარჩელის ამ მოთხოვნის ცნობის გამო.

2.8. სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ქონების შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, ვინაიდან საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისწორის პრეზუმცია და იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე ახდენს ქონების უფლებრივად დატვირთვას გამსხვისებელი ითვლება ერთადერთ მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. დადგენილია რომ, სს „კ-----“-დან კრედიტის აღების შემდეგ შეიძინა ა-----ემ ქონება მდებარე თ-----, რომელზეც უკვე რეგისტრირებული იყო სს „კ-----ს“ იპოთეკა. ასევე დადგენილია რომ, მოსარჩელემ სესხის დასაფარად გზავნილების გამოგზავნა დაიწყო განწილვადების გრაფიკის შედგენის შემდეგ ანუ 2014 წლის 04 სექტემბრიდან, შესაბამისად მოსარჩელისათვის 13 თვეზე მეტია ცნობილია ა----- კ-----ეს მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შესახებ, რის გამოც მოსარჩელეს გაშვებული აქვს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 84-ე მუხლით განსაზღვრული ერთწლიანი შეცილების ვადა.

სამოქალაქო კოდექსის 286-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 (იპოთეკა). ამდენად, იპოთეკა სანივთო სამართლებრივი გარიგებაა, რომელიც უზრუნველყოფს ვალდებულებას, მისი არსი და დანიშნულება არსებული ვალდებულების უზრუნველყოფაა და მის გარეშე არ არსებობს. იპოთეკა აქცესორული უფლებაა და სამოქალაქო კოდექსის 153-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იგი არ წარმოიშობა და არც შეიძლება არსებობდეს ძირითადი უფლების გარეშე. იპოთეკის, როგორც აქცესორული უფლების, ბუნება ვლინდება ძირითადი უფლების გადაცემის პროცესშიც - მოთხოვნის გადაცემისას იპოთეკა თან მიჰყვება მთავარ უფლებას. აღნიშნულ ნათლად ასახავს სამოქალაქო კოდექსის 295-ე მუხლის დანაწესი, რომლის ძალითაც იპოთეკა და მის საფუძვლად არსებული მოთხოვნა მხოლოდ ერთდროულად და ერთობლივად შეიძლება იქნეს სხვა პირისათვის გადაცემული, მოთხოვნის გადაცემასთან ერთად ახალ კრედიტორზე გადადის იპოთეკაც. იპოთეკას, გარდა აქცესორულობისა, მნიშვნელოვანი თავისებურება ახასიათებს. სამოქალაქო კოდექსის 289-ე მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს, რომ

იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. რეგისტრაცია ხდება ერთ-ერთი მხარის გარიგების წარდგენის საფუძველზე, რომელიც დადებულია ამ კოდექსის 311¹ მუხლით დადგენილი წესით.

სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ სს „კ-----“-ს მიერ შესრულდა ა-----ის მიმართ საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება და გადარიცხულ იქნა კრედიტის თანხა, ხოლო საკრედიტო ხელშეკრულებების უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიცვირთა ფ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე თ----- (საკადასტრო კოდი 5-----). ასევე დადგენილია რომ ა-----ემ ქონება შეიძინა ფ-----ისგან, რომელზეც რეგისტრირებული იყოს სს „კ-----“-ს იპოთეკა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად თუ მესაკუთრე ახდენს უძრავი ქონების გასხვისებას ან უფლებრივად დატვირთვას, დაუშვებელია გარიგების დადებისას (უფლების რეგისტრაციისას) თანამესაკუთრის თანხმობის მოთხოვნა, თუ იგი ასეთად არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.

სასამართლომ ა-----ის მიერ ა-----ის სარჩელის ცნობის შედეგად დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ ა-----ემ ა-----თან ერთობლივად შეიძინა უძრავი ქონება, მაგრამ ა-----ი არ იყო როგორც თანამესაკუთრე რეგისტრირებული. იპოთეკა აქცესორული უფლებაა, იგი არ შეიძლება არსებობდეს ძირითადი უფლების გარეშე, მოთხოვნის გადაცემისას იპოთეკა თან მიჰყვება მთავარ უფლებას. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-11 მუხლის თანახმად მესაკუთრის ცვლილების შემთხვევაში იპოთეკით რეგისტრირებული მონაცემები უცვლელად გადადის ახალ მესაკუთრეზე, მოცემულ შემთხვევაში ა-----ზე უცვლელად უნდა გადავიდეს იპოთეკით რეგისტრირებული მონაცემებიც.

ამდენად სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე მხარის მოთხოვნა, სს „კ-----“-სთან 2013 წლის 15 ნოემბრის იპოთეკის ხელშეკრულებიდან, რეესტრში რეგისტრაციის №1-----, შესაბამისად კერძო აღმასრულებელის ი-----ს მიერ 2014 წლის 10 ივნისს შედგენილი უძრავი ქონების აღწერისა და დაყადაღების აქტიდან ამორიცხოს და შეწყდეს აღსრულება დღეის მდგომარეობით ა-----ეს სახელზე რიცხული უძრავი ნივთის 1/2 ნაწილზე, მდებარე ქ-----, ს/კ №5----- ამ ნაწილში უსაფუძვლოა.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძველები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები

3.1. აპელანტის მითითებით, მას გააჩნია დასაბუთებული პრეტენზია მასზედ, რომ ა-----ესთან ერთად წარმოადგენს სადავო უძრავი ნივთის ნაწილის თანამესაკუთრეს, კერძოდ ა-----ის ნაცვლად გადახდილი აქვს თანხა სს „კ-----სათვის“ რის გამოც იგი არამხოლოდ ა-----ესთან ერთად უნდა იქნეს ცნობილი სადავო უძრავი ნივთის ნაწილის თანამესაკუთრედ, არამედ იპოთეკის ხელშეკრულებიდან, ყადაღიდან და შესაბამისად აღსრულებიდან უნდა ამოირიცხოს მისი კუთვნილი წილი. ამასთან, მართალია მხარეთა შორის ქორწინება არაა რეგისტრირებული, მაგრამ სადავო უძრავი ნივთი შეძენილია რა როგორც მეუღლეთა თანაცხოვრების პერიოდში, იგი წარმოადგენს თანსაკუთრებას თანახმად, საქ. სამოქ. კოდექსის 173-ე და 1158-ე მუხლებისა.

იპოთეკის ხელშეკრულება დადებულია ა-----ის თანხმობის გარეშე, ამასთან მას გადახდილი აქვს აღსრულების სასარგებლოდ თანხის ნაწილი, რისი გათვალისწინებითაც მისი კუთვნილი წილი ექვემდებარება იპოთეკიდან და ყადაღიდან ამორიცხვას.

3.2. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ ა-----ის მოთხოვნა მხოლოდ თანამესაკუთრედ ცნობის ნაწილში დააკმაყოფილა, რის გამოც დაუსაბუთებელია სასამართლოს მსჯელობა და მითითება სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლზე და გარემოებაზე, რომ სს „კ-----დან“ კრედიტის აღების შემდეგ შეიძინა ა-----ემ ქონება, რომელზეც უკვე რეგისტრირებული იყო სს „კ-----ს“ იპოთეკა.

3.3. აპელანტის განმარტებით, სასამართლოს არ უმსჯელია მოსარჩელის მიერ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძველზე - საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 292-ე მუხლის მეორე ნაწილისა და „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 36-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ პუნქტზე, რადგან საქართველოს სამოქ. კოდექსის 292-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ მესაკუთრე არ არის პირადი მოვალე მოთხოვნა გადადის მასზე მაშინ, როცა მესაკუთრე კრედიტორს დააკმაყოფილებს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტის მითითებით, დაუსაბუთებელია სასამართლოს განმარტება ა-----ის მოთხოვნის უსაფუძვლობასთან მიმართებაში 2013 წლის 15 ნოემბრის იპოთეკის ხელშეკრულებიდან, შესაბამისად კერძო აღმასრულებლის მიერ 2014 წლის 10 ივნისს შედგენილი უძრავი ქონების აღწერისა და დაყადაღების აქტიდან ნაწილის ამორიცხვისა და აღსრულების შეწყვეტის შესახებ სადავო უძრავი ნივთიდან, რაც მხოლოდ დღეის მდგომარეობით ირიცხება ა-----ის სახელზე, ხოლო გადაწყვეტილების ამ ნაწილის კანონიერ ძალაში შესვლის სემდგომ მასთან ერთად თანამესაკუთრედ აღირიცხება ა-----იც.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელ ად დატოვების დასაბუთება

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

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

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

4. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. მოპასუხე ა-----ესა და სს „კ-----ს“ შორის 2013 წლის 15 ნოემბერს დაიდო გენერალური საკრედიტო ხაზით მომსახურების ხელშეკრულება. ერთიანი საკრედიტო ლიმიტი განისაზღვრა 20 000 აშშ დოლარით (იხ. ტ.1, ს.ფ. 143-153);

4.2. 2013 წლის 15 ნოემბერს დადებული გენერალური საკრედიტო ხაზით მომსახურების ხელშეკრულებიდან გამომდინარე კრედიტორის - სს „კ-----ს“ მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზნით 2013 წლის 15 ნოემბერს სს „კ-----ს“ და ფ-----ს შორის შორის გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება რომლის მიხედვით, იპოთეკით დაიცვრიტა უძრავი ქონება მდებარე - ქ----- (იხ. ტ.1, ს.ფ. 134-140; 141-142)

4.3. 2013 წლის 18 ნოემბრის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ა-----ემ ფ-----ისგან იყიდა უძრავი ქონება მდებარე - ქ----- და აღირიცხა მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში (იხ. ტ.1, ს.ფ. 52-54)

4.4. დადგენილია, რომ ა-----ემ ვერ უზრუნველყო სესხის დაბრუნება, რის გამოც 2014 წლის 29 აპრილს ნოტარიუსის მ-----ის მიერ გაიცა სააღსრულებო ფურცელი, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის №-----, რომლის თანახმადაც აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობას შეადგენს 18 862.98 აშშ დოლარს საიდანაც ძირითადი თანხაა 16 000 აშშ დოლარი, პროცენტი - 2526.72 აშშ დოლარი, დარიცხული ჯარიმა 336.26 აშშ დოლარი (იხ. სააღსრულებო საქმის წარმოების მასალები ტ. 1, ს.ფ. 18-51);

2014 წლის 04 სექტემბერს, სს „კ-----ს“ და ა-----ეს შორის დაიდო შეთანხმება, რომლის თანახმადაც მხარეთა შორის დაზუსტდა დავალიანების მოცულობა 19 053.84 დოლარის და 115.44 ლარის ოდენობით და მისი გადახდა განწილვადებული იქნა 12 თვეზე, რის შემდგომაც კრედიტორის განცხადების საფუძველზე აღმასრულებელმა შეაჩერა ა-----ის დავალიანება შეადგენს 16 255.51 აშშ დოლარს და 111 ლარს (იხ. ტ.1, ს.ფ. 26; 42; 123)

4.5. პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ 2000 წლიდან ა-----ი და ა-----ე იმყოფებიან ფაქტობრივ ცოლქმრულ ურთიერთობაში. ჰყავთ შვილები და ეწეოდნენ საერთო მეურნეობას. გათვალისწინებით იმისა, რომ მოპასუხე ა-----ემ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლის საფუძველზე ცნო მოსარჩელის მოთხოვნა მის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილის თანასაკუთრებასთან დაკავშირებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მოსარჩელის მოთხოვნა სადავო უძრავი ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილის თანამესაკუთრედ ცნობის შესახებ დაკმაყოფილდა. ამ ნაწილში გადაწყვეტილება სადავოდ არ არის გამხდარი და შესულია კანონიერ ძალაში (იხ. საქმის მასალები, ასევე ტ.1, ს.ფ. 78-92; 113-118)

4.6. სააპელაციო პალატა საქმის შესწავლის შედეგად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა სს „კ-----სთან“ 2013 წლის 15 ნოემბრის იპოთეკის ხელშეკრულებიდან, 2014 წლის 10 ივნისს შედგენილი უძრავი ქონების აღწერისა და დაყადაღების აქტიდან, ა-----ის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილის ამორიცხვისა და აღსრულების შეწყვეტის შესახებ დაუსაბუთებელია და მოსარჩელეს სწორად ეთქვა უარი მის დაკმაყოფილებაზე შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს იპოთეკის, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის სანივთო საშუალების ლეგალურ დეფინიციას და განსაზღვრავს, რომ 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). განსახილველი ნორმის ერთ-ერთი ძირითადი ელემენტი - „ნივთის დატვირთვა ვალდებულებით უნდა ემსახურობდეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებას“, ხაზს უსვამს იპოთეკის ინსტიტუტის იურიდიული ბუნებას - მისი ნამდვილობა დამოკიდებულია უზრუნველყოფილი მოთხოვნის არსებობაზე.

პალატა მიუთითებს, რომ სანივთო-სამართლებრივი უფლებები, მათ შორის იპოთეკა (სკ-ის 286-ე მუხლი) აბსოლუტური ხასიათის მატარებელია, რაც თავის თავში მოიცავს მათ გარდამავალ ხასიათს, კერძოდ, იპოთეკის უფლება არ წყდება მესაკუთრის ცვლილებისას, არამედ, აქცესორულია და განპირობებულია ვალდებულების არსებობით, რამდენადაც, სამოქალაქო კოდექსის 153-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, აქცესორულია უფლება, რომელიც ისეა დაკავშირებული სხვა უფლებასთან, რომ მის გარეშე არც შეიძლება არსებობდეს.

სამოქალაქო კოდექსის 289-ე მუხლი განამტკიცებს იპოთეკის რეგისტრაციის წესს. ნორმის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრში შეიტანება საკუთრება და სხვა სანივთო უფლებები, რომლებიც უკვე არსებობს. ამ კოდექსის 311¹-ე მუხლის მესამე ნაწილის მიხედვით კი, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

განსახილველ შემთხვევაში, სააპელაციო პალატა სრულად იზიარებს ქვემდგომი სასამართლოს დასკვნას, რომ მესაკუთრის ცვლილების შემთხვევაში, იპოთეკით რეგისტრირებული მონაცემები უცვლელად გადადის ახალ მესაკუთრეზე, შესაბამისად, მოსარჩელე ა-----ზე უცვლელად უნდა გადავიდეს იპოთეკით რეგისტრირებული მონაცემებიც. ამასთან, დადგენილია, რომ მოვალის მიერ ვალდებულება არ არის შესრულებული, რაც მეტყველებს იმაზე, რომ სასესხო ურთიერთობა კვლავ არსებობს, შესაბამისად, არსებობს მისი უზრუნველყოფის საშუალებაც - იპოთეკა.

რაც შეეხება, აპელანტის არგუმენტს, რომ იპოთეკის ხელშეკრულება დადებულია მისი თანხმობის გარეშე, ამასთან მას გადახდილი აქვს აღსრულების სასარგებლოდ თანხის ნაწილი, რისი გათვალისწინებითაც მისი

კუთვნილი წილი ექვემდებარება იპოთეკიდან და ყადაღიდან ამორიცხვას, აღნიშნული ვერ გახდება სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი, ვინაიდან დადგენილია, რომ ა-----ემ სს „კ-----დან“ კრედიტის აღების შემდეგ შეიძინა სადავო უძრავი ქონება, რომელზეც უკვე რეგისტრირებული იყო იპოთეკა, თავად ა-----ის საკრედიტო ვალდებულების უზრუნველსაყოფად. ასევე უდავოა, რომ მოსარჩელეს საკუთრების უფლება - იპოთეკით დატვირთულ საგანზე გადაეცა. მართალია მოსარჩელე მოპასუხესთან (სს „კ-----“) არ იმყოფება სახელშეკრულებო ურთიერთობაში, თუმცა მისი საკუთრება წარმოადგენს სხვისი ვალდებულების უზრუნველყოფის საშუალებას. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტის მიერ იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმების შემდგომ, სადავო უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მოპოვება, მოთხოვნის უზრუნველყოფის სანივთო საშუალების ნამდვილობაზე გავლენას ვერ იქონიებს.

საბოლოოდ, პალატა მიდის იმ დასკვნამდე, რომ აპელანტმა ვერ უზრუნველყო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საპირისპიროდ შესაბამისი მტკიცებულებებით გამყარებული დასაბუთებული პრეტენზიის წარმოდგენა, რის გამოც არ არსებობს თელავის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილების გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

6. საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო საჩივრის დაუკმაყოფილებლობის გამო არ არსებობს წანამძღვრები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მიხედვით მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილებისათვის.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ა-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2. ამ საქმეზე თელავის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი.

3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში (თბილისი, ძმ. ზუბალაშვილების ქ. N32) დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა);

4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე (მისი წარმომადგენელი), თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე
გვარამია

ლევან

მოსამართლეები:

გოგიტა თოთოსაშვილი

გელა ქირია