

საქმე № 140210017001810301
საქმე № 2ბ/2357-18



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

19 თებერვალი, 2019 წელი

ქ.
თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე - ამირან ძაბუნაძე
მოსამართლეები - ოთარ სიჭინავა
თეა სონაშვილი-ნიკოლაიშვილი
სხდომის მდივანი - მარინე თათრიაშვილი

აპელანტები - ბ---- მ-----აძე, ო---- მ-----აძე
წარმომადგენელი - ე----- პ-----ი
კანონიერი წარმომადგენელი - მ---- ს-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე - თ---- ვ-----ი
წარმომადგენელი - ტ---- რ-----ე

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, მესაკუთრედ ცნობა

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ბ---- მ-----აძის, ო---- მ-----აძის და მისი წარმომადგენლის მ---- ს-----ის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდა. ბათილად იქნა ცნობილი 2016 წლის 10 თებერვალს ერთის მხრივ თ---- ვ-----სა და მეორეს მხრივ ო---- მ-----აძესა და ბ---- მ-----აძეს შორის დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება და უძრავი ქონება მდებარე

ქ. გორი, ლ---ის ქ. 11ა, ს/კ 6-----, აღირიცხოს ბ--- მ-----ადისა და ო---- მ-----ადის საკუთრებად; დადგენილ იქნა ბ--- მ-----ადესა და თ---- ვ-----ს შორის სესხის სახელშეკრულებო ურთიერთობა 7240 აშშ დოლარზე, რომლის უზრუნველსაყოფადაც უძრავი ქონებაზე, მდებარე ქ. გორი, ლ---ის ქ. 11ა, ს/კ: №6----- გავრცელდეს იპოთეკის უფლება;

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. 2015 წლის 25 დეკემბერს ერთი მხრივ ლ--- ა-----სა ვ----- გ-----სა და მეორეს მხრივ ბ--- მ-----ადესა და მ--- ს-----ს (ო---- მ-----ადის კანონიერი წარმომადგენელი) შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება 3 თვით 3200 აშშ დოლარზე, თვეში 3,37% საგებლით და იპოთეკით დაიტვირთა გორში, ლ---ის ქ. №11-ში მდებარე ბ--- მ-----ადისა და ო---- მ-----ადის კუთვნილი უძრავი ქონება ს/კოდით: №6-----.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას - 25.12.2015წ. სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ. 25)

2.2. გორში, ლ---ის ქ. №11-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი (საკადასტრო კოდი №6-----) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია თ---- ვ-----ის სახელზე რეგისტრაციისათვის უფლების დამდგენ დოკუმენტს წარმოადგენს 2016 წლის 10 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას - ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (მომზ. 24.03.2017წ).

2.3. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს ფაქტობრივ გარემოებას მასზედ, რომ ერთი მხრივ თ---- ვ-----სა და მეორეს მხრივ ბ--- მ-----ადეს შორის 2016 წლის 10 თებერვალს დაიდო სესხის ხელშეკრულება.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შეგებებული სარჩელით მოპასუხის ახსნა-განმარტება;
- შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტება

სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.4. 2016 წლის 10 თებერვალს თ---- ვ-----სა და ბ--- მ-----ადეს შორის დაიდო სესხის ხელშეკრულება, რომლის უზრუნველსაყოფადაც გამოყენებული იქნა ბ--- მ-----ადისა და ო---- მ-----ადის სახელზე საკუთრების უფლებით რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. გორი, ლ---ის ქ. №11 (საკადასტრო კოდი №6-----) და გორში, ლ---ის ქ. №11-ში მდებარე საცხოვრებელ სახლი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღირიცხა თ---- ვ-----ის სახელზე,

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2016 წლის 10 თებერვლის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 15);

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები

2.5. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევა ფაქტობრივ გარემოებას მასზედ, რომ ერთი მხრივ თ----- ვ-----სა და მეორეს მხრივ ბ---- მ-----ადეს შორის არსებობდა სასესხო ურთიერთობა 7240 აშშ დოლარზე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის (თ----- ვ-----ის) წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება;
- 2016 წლის 10 თებერვლის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 15);

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.6. სასამართლომ განმარტა, რომ უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლზომიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცავს ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს. ამიტომაც გადაწყვეტილების მიღებისას ორივე მხარის პატივსაღები ინტერესები გათვალისწინებული უნდა იქნეს თანაბრად.

მოცემულ შემთხვევაში შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე მხარე ამტკიცებს, რომ უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. გორი, ლ-----ის ქ. №11, არაკანონიერად დაკარგა საკუთრების უფლება, რითაც დაირღვა მისი, როგორც მესაკუთრის კონსტიტუციური უფლება. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს უფლება აქვს დარღვეული უფლების აღდგენისათვის მიმართოს სასამართლოს და დაიცვას საკუთრების უფლება ნებისმიერი ხელყოფისაგან, ხოლო მოპასუხემ ხელყო თუ არა მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი, უნდა დადგინდეს მათ მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზით.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილია მხარეებს შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის სადავო ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც, თ----- ვ-----მა ბ---- მ-----ადისაგან და თ----- მ-----ადისაგან 7240 აშშ დოლარად შეიძინა ქ. გორში, ლ-----ის ქ. №11-ში მდებარე უძრავი ქონება. შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე მხარე ამტკიცებს, რომ მან მოპასუხესთან დადო სესხის ხელშეკრულება და არა ნასყიდობის ხელშეკრულება. თავის მხრივ მოპასუხე (შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე) ეთანხმება მოსარჩელესთან სასესხო ურთიერთობის არსებობას. ამდენად, მხარეებს შორის სადავო არ არის ის გარემოება, რომ 2016 წლის 10 თებერვალს მათ შორის გაფორმდა სესხის ხელშეკრულება და არა ნასყიდობის ხელშეკრულება. სადავოა სესხის ხელშეკრულებით შეთანხმებული თანხის ოდენობა და უნდა დაიკვიროს თუ არა ნასყიდობის საგანი იპოთეკით.

2.7. სასამართლომ მოიხმო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის თანახმადაც, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ

ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას.

2.8. სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის დანაწესით გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. რამდენადაც გარიგება ვლინდება პირის მიერ ნების გამოვლენაში, არსებობს ნამდვილი და ბათილი გარიგებები. ნამდვილად ითვლება ისეთი გარიგება, რომელიც იწვევს გარიგების მოონაწილეების მიერ დასახული სამართლებრივი შედეგის დადგომას, ხოლო ბათილია გარიგება, თუ მას შედეგად არ მოჰყვება დასახული მიზანი იმის გამო, რომ მოქმედი სამართალი განხორციელებულ ქმედებას სამართლებრივად უვარგისად მიიჩნევს.

2.9. სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის მიხედვით ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვას (მოჩვენებითი გარიგება). თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება). სასამართლო მითითებს, რომ კერძო სამართლის სუბიექტების ავტონომია თავისუფლად დადონ გარიგებები ყოველთვის შეზღუდულია. შეზღუდვა გამომდინარეობს უპირველეს ყოვლისა კანონის მოთხოვნებიდან. თვალთმაქცური გარიგების დროს მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა. ანუ, ამ სახის გარიგების დროს მოსაჩვენებლად იქცევა ამ გარიგების მონაწილე ნების გამოვლენის ყველა სუბიექტი.

ზემოხსენებული სამართლებრივი ნორმით, სამართლებრივი ურთიერთობის კვალიფიკაციისათვის აუცილებელია არსებობდეს გარიგების მონაწილეთა ნება (სურვილი), დაფარონ სხვა გარიგება, ე.ი. მხარეების სურვილი მიმართულია დაფარული გარიგებით გათვალისწინებული მიზნების მიღწევისაკენ. აღნიშნული მიუთითებს იმაზე, რომ გარიგების მონაწილე მხარეები აცნობიერებენ, რომ იგი დადებულია მხოლოდ სხვა გარიგების დასაფარავად, რომელიც მხარეებისთვის წარმოადგენს ვალდებულების წარმოშობის საფუძველს.

2.10. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საჭონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

2.11. ამავე კოდექსის 183-ე მუხლის საფუძველზე, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

მოცემულ შემთხვევაში მხარეები აღიარებენ, რომ მართალია მხარეთა შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, მაგრამ ეს ხელშეკრულება სესხის ხელშეკრულება იყო.

2.12. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლის მიხედვით ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძვლად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას.

სასამართლომ მიუთითა, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების სესხის ხელშეკრულებად მიჩნევის ნაწილში, სარჩელი ცნო საქმის მოსამზადებელ ეტაპზე. რაც შეეხება თანხის ოდნობას, აღნიშნულ გარემოებასთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ ფაქტობრივად, საქმეში მონაწილე ორივე მხარე იძლევა ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებას. მათი განმარტებები გამორიცხავს ერთმანეთის არგუმენტებს. შესაბამისად, სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მქონე მტკიცებულებად, საბოლოოდ კი რეალურად არსებული ფაქტობრივი გარემოებების დასადგენად მხარეებმა საკუთარი არგუმენტები უნდა გაამყარონ შესაბამისი მტკიცებულებებით, მხარეთა არგუმენტების დამტკიცება კი შესაძლებელია მხოლოდ დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე შეკრებილი მტკიცებულებების შეფასების შემდეგ.

2.13. სასამართლომ განმარტავს რომ სადავო საკითხის დადგენისას სასამართლომ იხელმძღვანელა მხარეთა თანასწორობის, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად და ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება მათ მიერ სარჩელსა და შესაგებელში მითითებული გარემოებების არსებობა. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებულია სამართლიანად. მხარეს უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტის დამტკიცების ვალდებულება, რომლის განხორციელებაც მას შეუძლია. მტკიცების ტვირთის სწორი გადანაწილება საქმის განხილვის უმთავრესი პრინციპია. მოცემულ შემთხვევაში სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების არსებობის მტკიცება ეკისრება მოსარჩელეს. მან უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები და დაამტკიცოს, რომ მხარეთა შორის არსებობდა გარიგება სესხისა და იპოთეკის არსით. ამ გარემოების დამტკიცება შეიძლება სესხის ხელშეკრულებით, სესხის სახით თანხის გადაცემის ან მიღების ხელწერილით, ვალის აღიარების ხელშეკრულებით, პროცენტის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულებით ან სხვა მტკიცებულებით, რაც პირდაპირ ან ირიბად დაადასტურებდა მხარეთა შორის სასესხო ურთიერთობას. თავის მხრივ მოპასუხე მხარეს უნდა დაეკისროს დაამტკიცოს ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობა.

მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით და მათი აღიარებით, ასევე მოწმეთა ჩვენებებით, სასამართლოს მიერ დადგინდა, რომ მათ შორის 2016 წლის 10 თებერვალს დაიდო სესხის ხელშეკრულება და არა ნასყიდობის

ხელშეკრულება, თუმცა შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე ბ---- მ-----აქესა და თ----- ვ-----ს შორის სადავოა სესხის ხელშეკრულებით შეთანხმებული თანხის ოდენობა, ბ---- მ-----აქემ მიუთითა, რომ მან თ----- ვ-----ისგან ისესხა 3500 აშშ დოლარი სარგებლით, რომელსაც იხდიდა კიდეც (თუმცა არ დააკონკრეტა თუ რამდენ პროცენტზე იყვნენ მხარეები შეთანხმებული), ხოლო დანარჩენი 3523 აშშ დოლარი ეკუთვნოდათ იპოთეკარებს, ლ---- ა-----სა და ვ----- გ-----ს და მას არ მიუღია აღნიშნული თანხა, გამსესხებელი თ----- ვაყელიშვილმა კი უარყო აღნიშნულ განმარტება და მიუთითა, რომ სესხის ხელშეკრულება დაიდო 7240 აშშ დოლარზე და მან ეს თანხა გადასცა მსესხებელს.

2.14. სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 623-ე მუხლის თანახმად, სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი.

2.15. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 624-ე მუხლის თანახმად, სესხის ხელშეკრულება იდება ზეპირად. მხარეთა შეთანხმებით შეიძლება გამოყენებულ იქნეს წერილობითი ფორმაც, ხოლო ზეპირი ხელშეკრულების დროს მისი ნამდვილობა არ შეიძლება დადგინდეს მხოლოდ მოწმეთა ჩვენებებით.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ მიუთითა, რომ შეგებებული სარჩელით მოპასუხე თ----- ვ-----მა წარმოადგინა წერილობითი მტკიცებულება - 2016 წლის 10 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც მყიდველმა, თ----- ვ-----მა, გამყიდველს, ბ---- მ-----აქეს გადასცა 7240 აშშ დოლარი, ხოლო შეგებებული სარჩელით მოსარჩელემ მის მიერ შეგებებულ სარჩელსა და ახსნა-განმარტებაში მითითებული გარემოებების დასადასტურებლად, გარდა ზეპირი განმარტებისა, წარმოადგინა კრედიტორისათვის თანხის ჩარიცხვის დამადასტურებელი ქვითრები, მოწმეების, ქეთევან პ-----ისა და ვ----- გ-----ის ჩვენებები, ასევე შსს გორის რაიონულ სამმართველოში მათთან გასაუბრების ოქმები კერძოდ, სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა ქეთევან პ-----მა განმარტა, რომ 2015 წლის ნოემბრის თვეში მასთან მივიდნენ ბ---- მ-----აქე და მ---- ს-----ი, რომლებსაც სურდათ სესხის აღება და მისი შუამავლობით გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება ვ----- გ-----თან და ლ---- ა-----თან 3200 აშშ დოლარზე, მაგრამ თანხა ვერ გადაიხადეს, რის გამოც 2016 წლის თებერვლის თვეში ისინი კვლავ მივიდნენ ქეთევან პ-----თან სესხის აღების მიზნით, თუმცა ვინაიდან მათი სახლი იპოთეკით იყო დატვირთული, მეორე სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებაზე არავინ დასთანხმდებოდა და თავად ბ---- მ-----აქემ და მ---- ს-----მა შესთავაზეს ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება, რის შემდეგაც შეახვედრა თ----- ვ-----თან, მასთანავე ვ----- გ-----ს და ლ---- ა-----ს შეატყობინა და მათაც, ვალის გასტუმრების პირობით, თანხმობა განაცხადეს. ნასყიდობა უნდა გაფორმებულიყო 7200 აშშ დოლარზე, რომლის ნაწილით იპოთეკარები უნდა გაესტუმრებინა ბ----ს. ქეთევან პ-----ის განმარტებით, შეთანხმების შემდეგ მან შეადგინა ნასყიდობის ხელშეკრულება, თუმცა თანხა მას არ ჩაუწერია, რომელიც დამოწმდა საჯარო რეესტრში და თანხის გადაცემაც მოხდა საჯარო რეესტრში, მისი თანდასწრებით თ----- ვ-----ს თანხა არ გადაუცია, მან მხოლოდ ნახა, რომ ხელშეკრულებაში მითითებული იყო 7240 აშშ დოლარი (აღნიშნული რიცხვი თავად ბ-

--- მ-----აქემ ჩაწერა), რომლიდანაც ნაწილი იყო იპოთეკარების და აღნიშნული თანხა უნდა გადაეცა ბ--- მ-----აქეს (იხ. 14.08.2017წ. სასამართლო სხდომის ოქმი), ხოლო გასაუბრების ოქმში მან მიუთითა, რომ 3500 აშშ დოლარი თ----- ვ----- ---მა ბ--- მ-----აქეს გადასცა მის ოფისში, მისი თანდასწრებით (იხ. გასაუბრების ოქმი).

სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა ვ----- გ-----მა განმარტა, რომ მ--- სუბიტაშილთან და ბ--- მ-----აქესთან მასა და ლ--- ა-----ს გაფორმებული ჰქონდათ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება 3200 აშშ დოლარზე, საიდანაც 1600 აშშ დოლარი მისი იყო, ხოლო 1600 აშშ დოლარი ლ--- ა-----ის, შუამავალი იყო ქეთევან პ-----ი. 2016 წლის თებერვლის თვეში მას დაუკავშირდა ბ--- მ-----აქე და უთხრა, რომ კიდევ უნდოდა სესხის აღება, აიღებდა 7200 აშშ დოლარს და მისი და ლ--- ა-----ის ვალს გაისტუმრებდა, დანარჩენი კი ისრაელში წასასვლელად სჭირდებოდა. შუამავალმა ქეთევან პ-----მაც იგივე უთხრა, რომ ბ--- მ-----აქე გაისტუმრებდა მის ვალს, თუმცა ამ უკანასკნელს მისთვის ვალი არ გადაუხდია (იხ. 14.08.2017წ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

2.16. სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არცერთ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის 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.

მითითებული ნორმების შინაარსიდან გამომდინარე, შეეგებებული სარჩელით მოსარჩელე მხარე თვითონ იყო ვალდებული ზეპირი განმარტებით გადმოცემული არგუმენტები დაესაბუთებინა მყარი მტკიცებულებებით. მხარეს ასეთი მტკიცებულებები არ წარმოუდგენია.

განსახილველ შემთხვევაში შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ მტკიცებულებებს სასამართლო აფასებს სხვა მტკიცებულებებთან ერთად, კერძოდ, ერთის მხრივ საქმეში წარმოდგენილია მხარეებს შორის 2016 წლის 10 თებერვალს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც სასამართლო სხდომაზე მათ მიერვე მიცემული განმარტებებით მიჩნეული იქნა სესხის ხელშეკრულებად, რომელშიც მითითებულია, რომ თ----- ვ-----მა გადაიხადა 7240 აშშ დოლარი, ხოლო ბ--- მ-----აქემ მიიღო აღნიშნული თანხა, მეორეს მხრივ შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია ზეპირი განმარტება და მოწმეთა ჩვენებები, რომლებიც ადასტურებენ იმ გარემოებას, რომ ხელშეკრულებაში მითითებული თანხიდან ნაწილით უნდა გასტუმრებულიყო იპოთეკარების ვალი, რაც შეეხება თანხის გადაცემის ფაქტს, თანხის გადაცემასთან დაკავშირებით მოწმე ქეთევან პ-----ის ჩვენებას სასამართლო სარწმუნოდ ვერ მიიჩნევს, ვინაიდან მან საქართველოს შსს გორი რაიონულ სამმართველოში გასაუბრებისას და სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხვისას განსხვავებული განმარტებები მისცა, თუმცა მან სასამართლო სხდომაზე მიუთითა, რომ თანხის გადაცემის ფაქტის ის არ დასწრებია, ხოლო რაც შეეხება მოწმე ვ----- გ-----ის ჩვენებას, მისი ჩვენებით ვერ დგინდება თ-

---- ვ-----ის მხრიდან ბ---- მ-----ადისათვის თანხის გადაცემის ფაქტი. რაც შეეხება შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ თ---- ვ-----ისათვის და კ---- შ-----ისათვის თანხის გადარიცხვის დამადასტურებელ ქვითრებს, აღნიშნული მტკიცებულებებით დასტურდება მხოლოდ გარკვეულ დროს და გარკვეული თანხის კრედიტორისათვის გადარიცხვის ფაქტი და ამ მტკიცებულებით ვერ დასტურდება თ---- ვ-----ის მხრიდან ბ---- მ-----ადისათვის სესხის სახით გადაცემული თანხის ოდენობა.

ზემოთ აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე მხარის არგუმენტებს სასამართლომ უსაფუძვლოდ და დაუსაბუთებლად მიიჩნია, ვინაიდან მისი მხრიდან ვერ იქნა წარმოდგენილი სათანადო მტკიცებულებები, რომელიც გააბათილებდა მოპასუხის მიერ წარმოდგენილ წერილობით მტკიცებულებას.

2.17. რაც შეეხება საკითხს, სესხის ხელშეკრულება უზრუნველყოფილი იყო თუ არა იპოთეკით, სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლზე, რომლის 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).

სასამართლომ აღნიშნა, რომ მხარეთა რისკს წარმოადგენს თუ ვისთან შევლენ სახელშეკრულებო ურთიერთობაში, შესაბამისად, თვალთმაქცური გარიგების დადების დროსაც ერთგვარი რისკია, რომ აღნიშნული გარიგება, სადავოობისა და გამოვლენის შემთხვევაში ბათილად იქნეს ცნობილი. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ვინაიდან სახეზეა თვალთმაქცური გარიგება, შესაბამისად, 2016 წლის 10 თებერვლის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი, რამეთუ ამ ხელშეკრულებებით დაიფარა რეალურად მხარეთა შორის არსებული სესხის ხელშეკრულება, ხოლო რაც შეეხება ამ ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად იპოთეკის არსებობას, სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ მხარეებს შორის არსებობს სასესხო ურთიერთობა, რომელიც საფასურადაც გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რაც ასევე ადასტურებს ამ ხელშეკრულების თვალთმაქცურ

ბუნებას და შესაბამისად, შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის პოზიცია იმასთან დაკავშირებით, რომ არ უნდა დაიტვირთოს უძრავი ქონება იპოთეკით, საფუძველს მოკლებულია, მითუმეტეს, რომ თავად შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე მხარის განმარტებით, თ---- ვ-----ი მყარ გარანტიას ითხოვდა და ამიტომ გაფორმდა სესხის ხელშეკრულების ნაცვლად ნასყიდობის ხელშეკრულება, ე.ი. რომ არა გარანტია, თ---- ვ-----ი ბ---- მ-----ადესთან სასესხო ვალდებულებით ურთიერთობაში არ შევიდოდა.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში თ---- ვ-----ის სესხის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებულ იქნა მისივე სახელზე რიცხული უძრავი ნივთი და მაშასადამე, ამ უძრავ ნივთზე უნდა გავრცელდეს იპოთეკის უფლება.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, რომ სასამართლომ არ შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებები, გადაწყვეტილება მიიღო არასწორ მოსაზრებებზე მტკიცებულებებზე მითითებით.

აპელანტი მიუთითებს, რომ გორის რაიონულ სასამართლოში თ----- ვ-----მა წარადგინა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით მყიდველმა, გამყიდველ ბ---- მ-----აქვს გადაუხადა 7240 აშშ დოლარი. ეს ნასყიდობის ხელშეკრულება თ----- ვ-----ის მიერ იქნა აღიარებული, რომ ეს იყო სესხის ხელშეკრულება, რომ ბინა მას არ უყიდია.

ამდენად, აპელანტს მიაჩნია, რომ სასამართლოს უნდა დაედგინა სესხის თანხის ოდენობა, პირობები, იყო თუ არა უზრუნველყოფილი და სხვა. აპელანტის ზრით, მტკიცების ტვირთი მის შემთხვევაში იყო გადანაწილო როგორც მასზე, ასევე თ----- ვ-----ზე. აპელანტი მიუთითებს, მოწმეების ჩვენებებზე.

3.2. აპელანტი განმარტავს, რომ გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში დატოვების შედეგად მას ელის თ----- ვ-----ისათვის 7240 დოლარის გადახდა და იპოთეკარებისათვისაც, ე.ი. 10 763 დოლარი. აპელანტი მიუთითებს, რომ თ----- ვ-----ი კატეგორიული წინაარმდეგი იყო ბინაზე გაფორმებულიყო იპოთეკა, რადგან იპოთეკით უკვე იყო დატვირთული ქონება (მოწმე ქ. პ-----ის ჩვენება, ასევე ახსნა-განმარტება). აპელანტისთვის გაუგებარია, რა მტკიცებულებით დაადგინა სასამართლომ, რომ მხარეებმა იპოთეკის ურთიერთობა დამალეს. აპელანტის შეფასებით, სასამართლომ ნებისმიერი გარემოება უნდა დაადგინოს მტკიცებულებებზე მითითებით, რაც საქმეს არ ერთვის.

3.3. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი მოითხოვს გაუქმდეს გორის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, სადაც სასამართლომ დაადგინა, რომ სასესხო ურთიერთობა მასსა და თამრ ვაყელიშვილს შორის გაფორმდა 7240 აშშ დოლარზე, რომლის უზრუნველსაყოფადაც უძრავ ქონებაზე, მდებარე, გორი, ლ-----ის დასახლება ქ.#11, ს/კ 6----- გავრცელდა იპოთეკის უფლება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად 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.

ფაქტობრივი დასაბუთება და სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1. სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და მათ სამართლებრივ შეფასებებს (წინამდებარე განჩინების 2.1. – 2.17. პუნქტები).

4.2. წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივრით სადავოდაა გამხდარი სესხის უზრუნველყოფის მიზნით 10.02.2016წ. ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ნივთის იპოთეკით დატვირთვის საფუძველი.

განსახილველ შემთხვევაში უდავოდ დადგენილია, რომ ბ---- მ-----აქემ და ო---- მ----- აქემ სასამართლოში შეგებებული სარჩელი აღძრეს მოპასუხე თ---- ვაყელიშვილის მიმართ, და მოითხოვეს 2016 წლის 10 თებერვლის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებული ბ---- მ-----აქეს, ო---- მ-----აქესა და თ---- ვ-----ს შორის, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. გორი, ლ----ის ქ. 11, ს/კ №6-----, ბათილად ცნობა და საკუთრებაში დაუბრუნება.

მოსარჩელე სარჩელში უთითებდა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: მხარის განმარტებით, 2015 წლის 25 დეკემბერს, ერთის მხრივ ბ---- მ-----აქესა და მეორეს მხრივ ლ---- ა-----სა და ვ----- გ-----ს შორის გაფორმდა №1----- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება. ბ---- მ-----აქემ ისესხა 3200 აშშ დოლარი, საიდანაც 1600 აშშ დოლარი ეკუთვნოდა ლ---- ა-----ს, ხოლო 1600 აშშ დოლარი - ვ----- გ-----ს. სესხი იყო სარგებლიანი. სარგებელი სესხისათვის შეადგენდა თვეში 3,37% - 107 აშშ დოლარი. სულ სარგებელი სამი თვის განმავლობაში შეადგენდა 323 აშშ დოლარს. საბოლოოდ გადასახდელი თანხა შეადგენდა 3523 აშშ დოლარს. იპოთეკარებს წარმოადგენდნენ ბ---- მ-----აქე და მისი არასრულწლოვანი შვილი ო---- მ-----აქე. იმის გამო, რომ ვერ შეძლო თანხის დროულად დაბრუნება, გადაწყვიტა კვლავ აეღო სესხი, რათა დაეფარა ძველი სესხის პროცენტები. აღნიშნული მიზნით მიმართა საშუამავლო ფირმებს და ერთ-ერთ საშუამავლო ფირმაში გააცნეს თ---- ვ-----ი, რომელიც თანახმა იყო სესხის სახით მიეცა 3500 აშშ დოლარი. როდესაც გადაწყვიტეს სასესხო ურთიერთობის გაფორმება თ---- ვ-----მა უთხრა, რომ ბინა მის სახელზე უნდა გადაფორმებულიყო, რადგან იპოთეკით დატვირთული სახლის დაკარგვის დიდ ალბათობას ხედავდა. შესაბამისად, გამოცხადდნენ იუსტიციის სახლში და გააფორმეს ე.წ. თვალთმაქცური გარიგება, რა დროსაც გორში, ლ----ის ქ. №11-ში (ს.კ. 6-----) მდებარე უძრავ ქონებაზე გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება. ბინის ღირებულების თანხა მიეთითა 7240 აშშ დოლარი, კერძოდ, 3523 აშშ დოლარი, ე.ი. 2015 წლის 25 დეკემბრის სასესხო ურთიერთობიდან ვალი და თ---- ვ-----ისგან სესხის სახით მიღებული თანხა - 3500 აშშ დოლარი - სულ 7023 და სხვა ხარჯები 217 აშშ დოლარი, თუმცა რეალურად მას ქონება არ გაუყიდა და თანხა 7240 აშშ დოლარი არ მიუღია. იგი ოჯახთან ერთად აგრძელებდა ცხოვრებას აღნიშნულ სახლში და

იხდიდა პროცენტებს, რომელსაც თ----- ვ-----ს ხან ურიცხავდა, ხან ბ---- მ-----ადის მეუღლე ხელზე აძლევდა მის მეუღლეს, ვ---- შ-----ს, კერძოდ, მ---- ს-----მა, ბ---- მ-----ადის მეუღლემ, 2016 წლის 8 ნოემბერს გადაურიცხა 135 აშშ დოლარი, რა დროსაც ფარავდა სესხის, 3500 აშშ დოლარის ნაწილს. 2016 წლის 17 ოქტომბერს მ-----ს-----მა თ----- ვ-----ს ასევე გადაურიცხა 300 აშშ დოლარი. როცა ვეღარ შეძლო სესხის პროცენტების გადახდა, მაშინ თ. ვ-----მა გადაწყვიტა აღედრა სარჩელი სასამართლოში ფართით უკანონოდ სარგებლობასთან დაკავშირებით.

გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი 2016 წლის 10 თებერვალს ერთის მხრივ თ----- ვ-----სა და მეორეს მხრივ ო----- მ-----აქესა და ბ---- მ-----აქეს შორის დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება და უძრავი ქონება მდებარე ქ. გორი ლ----ის ქ. 11ა, ს/კ 6-----, აღირიცხოს ბ---- მ-----ადისა და ო----- მ-----ადის საკუთრებად; დადგენილ იქნეს ბ---- მ-----აქესა და თ----- ვ-----ს შორის სესხის სახელშეკრულებო ურთიერთობა 7240 აშშ დოლარზე, რომლის უზრუნველსაყოფადაც უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. გორი, ლ----ის ქ. 11ა, ს/კ: №6----- გავრცელდა იპოთეკის უფლება;

4.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის შესაბამისად, 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).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, იპოთეკარი უფლებამოსილია, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია, განიმარტოს, თავად იპოთეკის, როგორც სანივთო-სამართლებრივი ინსტიტუტის არსი. მოთხოვნის უზრუნველყოფისას აუცილებელია მოვალისა და კრედიტორის უფლებების თანაბარზომიერი დაცვა. უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებისას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება მოვალისა და კრედიტორის ნებას, კერძოდ, მოვალის სურვილს, გარკვეული რისკის ქვეშ დააყენოს უძრავი ქონება, **რითაც ქმნის ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების გარანტიასა და კრედიტორის სურვილს, გასცეს თანხა, სანაცვლოდ კი მიიღოს უზრუნველყოფის ღონისძიება გარანტიად, რომლითაც მისი მოთხოვნა, მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, უპირობოდ დაკმაყოფილდება.** იპოთეკარი დაცულია საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერით მოვალის საკუთრებასთან დაკავშირებით, თუნდაც აღნიშნული ჩანაწერი შემდგომში არასწორი აღმოჩნდეს. მეორე მხრივ კი, მოვალე დაცულია იპოთეკის საგნის იმ ვალდებულების ფარგლებით, რომელი ვალდებულებისთვისაც მან ქონება იპოთეკით დატვირთა, ანუ იპოთეკით მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის უმთავრესია, როგორც იპოთეკის საგნის, ისე იმ ვალდებულების განსაზღვრულობა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც სანივთო უფლების რეალიზაცია ხორციელდება. ამ შემთხვევაში წინდაწინაა სავარაუდო, რომ იპოთეკის საგნის რეალიზაციას სწორედ

მოთხოვნის დაკმაყოფილების - ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის საშუალება. იგი ხელს უწყობს კრედიტორს, წინასწარ შეაფასოს, რამდენად უზრუნველყოფს იპოთეკის საგანი მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას მოვალის მხრიდან ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, შესაბამისად, იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას იმთავითვე ნათელი უნდა იყოს, თუ სად გადის მოვალის პასუხისმგებლობის ზღვარი, რომელიც გამომდინარეობს ძირითადი ვალდებულებიდან. აღნიშნული განპირობებულია იპოთეკის სამართლებრივი ბუნებით, კერძოდ, იგი დამოუკიდებლად არ წარმოიშობა და მიბმულია ძირითადი მოთხოვნის არსებობაზე, რაც იმაზე მიუთითებს, რომ იპოთეკით დადგენილი პასუხისმგებლობის ფარგლები მთლიანად განისაზღვრება ძირითადი მოთხოვნიდან გამომდინარე ვალდებულების ფარგლებით. **(იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 6 მარტის №ას-1280-1300-2011 განჩინება).**

განსახილველ შემთხვევაში პალატა ხაზგამით აღნიშნავს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-2 პუნქტით სესხის უზრუნველყოფის მიზნით უძრავ ქონებაზე გავრცელდა იპოთეკა.

შესაბამისად, სსკ-ის 286-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და 301-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია განიმარტოს, თავად იპოთეკის, როგორც სანივთო-სამართლებრივი ინსტიტუტის არსი. მოთხოვნის უზრუნველყოფისას აუცილებელია მოვალისა და კრედიტორის უფლებების თანაბარზომიერი დაცვა. უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებისას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება მოვალისა და კრედიტორის ნებას, კერძოდ, მოვალის სურვილს, გარკვეული რისკის ქვეშ დააყენოს უძრავი ქონება, რითაც ქმნის ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების გარანტიასა და კრედიტორის სურვილს, გასცეს თანხა, სანაცვლოდ კი მიიღოს უზრუნველყოფის ღონისძიება გარანტიად, რომლითაც მისი მოთხოვნა, მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში უპირობოდ დაკმაყოფილდება. იპოთეკარი დაცულია საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერით მოვალის საკუთრებასთან დაკავშირებით, თუნდაც აღნიშნული ჩანაწერი შემდგომ არასწორი აღმოჩნდეს. მეორე მხრივ კი, მოვალე დაცულია იპოთეკის საგნის იმ ვალდებულების ფარგლებით, რომლისთვისაც მან ქონება იპოთეკით დატვირთა, ანუ იპოთეკით მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის უმთავრესია, როგორც იპოთეკის საგნის, ისე იმ ვალდებულების განსაზღვრა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც სანივთო უფლების რეალიზაცია ხორციელდება.

ამდენად, სააპელაციო პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მოსაზრებას, რომ მხარეთა რისკს წარმოადგენს თუ ვისთან შევლენ სახელშეკრულებო ურთიერთობაში, შესაბამისად, თვალთმაქცური გარიგების დადების დროსაც ერთგვარი რისკია, რომ აღნიშნული გარიგება, სადავოობისა და გამოვლენის შემთხვევაში ბათილად იქნეს ცნობილი. მხარეებს შორის არსებობს სასესხო ურთიერთობა, რომელიც საფასურადაც გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება. შეგებებული სარჩელითა და სააპელაციო საჩივრით აპელანტების პოზიცია იმასთან დაკავშირებით, რომ არ უნდა დაიტვირთოს უძრავი ქონება იპოთეკით, საფუძველს მოკლებულია, მითუმეტეს, რომ თავად შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე მხარის განმარტებით, თ----- ვ----- ი მყარ გარანტიას ითხოვდა და ამიტომ გაფორმდა სესხის ხელშეკრულების ნაცვლად ნასყიდობის ხელშეკრულება, ე.ი. რომ არა გარანტია, თ-----

ვ-----ი ბ---- მ-----აქესთას სასესხო ვალდებულებით ურთიერთობაში არ შევიდოდა.

სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსი აღიარებს და ეფუძნება „pacta sunt servanda-ს“ (ხელშეკრულება უნდა შესრულდეს) პრინციპს, რომლის თანახმად ხელშეკრულების მხარემ, რომელმაც იკისრა ვალდებულება, უნდა შეასრულოს ხელშეკრულებით მისივე ნებით შეთანხმებული უფლება-მოვალეობები.

შესრულების ვალდებულება პირველ რიგში ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შედეგის დადგომას გულისხმობს. ამავდროულად, პირველადი ვალდებულების შეუსრულებლობისას წარმოიშობა ნაწარმოები შესრულების (ზიანის ანაზღაურება, პირგასამტეხლო) ვალდებულება. სსკ-ის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ამ მოთხოვნათა შეუსრულებლობა ვალდებულების დარღვევაა. სამოქალაქო კანონმდებლობა ვალდებულების დარღვევის პრევენციისათვის ითვალისწინებს მოთხოვნის უზრუნველყოფის სანივთო და ვალდებულებით სამართლებრივ საშუალებებს, რომლებიც ვალდებულების შესრულებას ემსახურებიან და რომელთა შერჩევა მხარეთა ნებაზეა დამოკიდებული.

ამდენად, ზემოაღნიშნული განმარტების შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო დასაშვებ და დასაბუთებულ პრეტენზიად ვერ მიიჩნევს აპელანტების არგუმენტს, რომ უძრავ ქონებაზე არ უნდა გავრცელდეს იპოთეკა. მოცემულ შემთხვევაში, თ----- ვ----- -ის სესხის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებულ იქნა მისივე სახელზე რიცხული უძრავი ნივთი და მაშასადამე, ამ უძრავ ნივთზე უნდა გავრცელდეს იპოთეკის უფლება.

საბოლოოდ, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს საკმარის სამართლებრივ დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საწინააღმდეგოდ და მასში პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნების გასაბათილებლად.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

6. საპროცესო ხარჯები

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 დაკმაყოფილდა, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

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

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

1. ბ---- მ-----ადისა და ო---- მ-----ადის და მისი კანონიერი წარმომადგენლის მ----- ს-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს გორის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 20 ოქტომბრის გადაწყვეტილება.
3. სასამართლო ხარჯები დაეკისროს აპელანტს, რაც გადახდილია წინასწარ სახელმწიფო ბაჟის სახით;
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 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

ამირან ძაბუნძე

მოსამართლეები

ოთარ სიჭინავა

თეა სოხაშვილი-ნიკოლაიშვილი