



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

**საქმე №28/298-18
წელი**

15 აპრილი, 2019

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

**თავმჯდომარე თამარ ზამბახიძე
მოსამართლე ქეთევან მესხიშვილი
თამარ ალანია**

სხდომის მდივანი – ოთარ ჯუგაშვილი

აპელანტი - შპს „ფ-----“ (მოპასუხე)

წარმომადგენელი - ზ-----, მ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ნ----- ფ----- (მოსარჩელე)

წარმომადგენელი - ვ-----

მოპასუხე - ჯ---- ბ-----

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 30.11.2017 წ. გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის, სააღსრულებო ფურცლის გაუქმების და მის საფუძველზე დაწყებული სააღსრულებო წარმოების შეწყვეტის ნაწილში, ახალი გადაწყვეტილებით ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

დავის საგანი – იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, სააღსრულებო ფურცლის გაუქმება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი ჯ---- ბ-----ს სახელზე 0-----წ. გაცემული მინდობილობა და მის საფუძველზე 22.11.2016წ. გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება და სადავო უძრავ ქონებაზე აღდგენილი იქნეს ნ----- ფ-----ის საკუთრების უფლება.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი 26.11.2016წ. იპოთეკის ხელშეკრულება.

1.3. გაუქმდეს 2017 წლის 24 იანვარს გაცემული №1----- სააღსრულებო ფურცელი და შეწყდეს მის საფუძველზე დაწყებული სააღსრულებო წარმოება.

სარჩელის საფუძვლები:

2. ჯ---- ბ-----მა დაამზადა ყალბი მინდობილობა სომხურ ენაზე, რომელიც ქართულიდან რუსული თარგმანით დაარეგისტრირა ნოტარიულად. მინდობილობით ნ----- ფ----- მას ანიჭებდა მისი კუთვნილი საცხოვრებელი ბინის განკარგვის უფლებამოსილებას. ჯ---- ბ-----მა 2016 წლის 22 ნოემბერს ნ----- ფ-----ის სახელით გააფორმა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე საჯარო რეესტრში დაირეგისტრირა მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონება.

2016 წლის 26 ნოემბერს ჯ---- ბ-----მა შპს “ფ-----ს” დირექტორთან თ----- ა-----სთან გააფორმა ხელშეკრულება და „პროდუქციის რეალიზაციის №0--- ხელშეკრულების“ საფუძველზე არსებული ფულადი ვალდებულების, 76 000 აშშ დოლარის უზრუნველყოფის მიზნით, ყალბი დოკუმენტების გამოყენებით იპოთეკით დატვირთა ვითომდა მისსავე საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ნივთი.

2-----ს ჯ---- ბ----- ცნობილი იქნა დამნაშავედ მოსარჩელის ქონების მოტყუებით მითვისებისათვის და ყალბი დოკუმენტების დამზადება-გამოყენების გზით თაღლითობის ჩადენაში.

2017 წლის 24 იანვარს, მაშინ როდესაც ჯერ კიდევ არ იყო გასული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 15 დღიანი გაფრთხილების ვადა, ნოტარიუსმა ჟ---- ტ-----მა გასცა სააღსრულებო ფურცელი, რომელიც ითვალისწინებდა მოსარჩელის ქონების სარეალიზაციოდ მიქცევას, მაგრამ საგამოძიებო ორგანოთა დროული ჩარევის გამო ვერ მოხერხდა მისი აღსრულება.

მოპასუხის პოზიცია:

3. მოპასუხე შპს „ფ- გ-----ა“ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ ჯ---- ბ-----
-ს მიერ ყალბი მინდობილობის საფუძველზე უძრავი ქონების რეგისტრაციის
ფაქტი მისთვის ცნობილი გახდა სისხლის სამართლის საქმიდან, რომლითაც
ჯ---- ბ----- დამნაშავედ იქნა ცნობილი. 26.11.2016წ. იპოთეკის
ხელშეკრულება მხარეთა შორის გაფორმებული იქნა საჯარო რეესტრის
მონაცემების საფუძველზე. იპოთეკის ხელშეკრულების დანართში სხვა
დოკუმენტებთან ერთად მითითებულია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან,
რომლის მიხედვითაც იპოთეკით დასატვირთი უძრავი ნივთი საკუთრების
უფლებით ეკუთვნოდა ჯ---- ბ-----ს და იმ მომენტისათვის საჯარო რეესტრის
ჩანაწერების ნამდვილობა სადავო არ იყო. ნოტარიუსსა და შპს „ფ-----ს“
დირექტორს არანაირი საფუძველი არ ჰქონდათ ეჭვი შეეცანათ საჯარო
რეესტრის მონაცემების უტყუარობაში.

24.01.2017 წ. ნოტარიუსის მიერ იქნა გაცემული სააღსრულებო ფურცელი
კრედიტორ შპს „ფ-----ს“ სასარგებლოდ. არც პროდუქციის რეალიზაციის
შესახებ 25.11.2016წ. ხელშეკრულებით და არც იპოთეკის ხელშეკრულებით
არანაირი 15 დღიანი ვადა არაა გათვალისწინებული სააღსრულებო ფურცლის
გასაცემად. ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის გაცემის
საფუძველად არსებული არც ერთი დოკუმენტი გაყალბებული არ ყოფილა.

**პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო
ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:**

4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
30.11.2017წ. გადაწყვეტილებით:

1. ნ----- ფ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა;
2. ბათილად იქნა ცნობილი ჯ---- ბ-----ს სახელზე ნ----- ფ-----ის მიერ
2016 წლის 3 ნოემბერს გაცემული მინდობილობა რეესტრში რეგისტრაციის №
4--- ნოტარიუს ი-----ს მიერ უძრავი ქონების განკარგვის შესახებ და მის
საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2016 წლის 22 ნოემბერს
გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ.
თბილისი. ა-----ი №-----.

საკადასტრო კოდი

№0----- და აღდგენილი იქნეს ნ----- ფ-----ის საკუთრების
უფლება.

2. ბათილად იქნა ცნობილი ნოტარიუს ჟ---- ტ-----ის მიერ, 2016 წლის 26
ნოემბერს სანოტარო აქტით №1----- რეგისტრირებული მიწოდებული
პროდუქციის ფულადი ვალდებულების უზრუნველყოფის შესახებ
ხელშეკრულება იპოთეკის ნაწილში.

3. გაუქმდა ნოტარიუს ჟ---- ტ-----ის მიერ, 2017 წლის 24 იანვარს
გაცემული

№1----- სააღსრულებო ფურცელი და შეწყდეს მის საფუძველზე თბილისის სააღსრულებო ბიუროში დაწყებული სააღსრულებო წარმოება.

4.1. უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, ა----- საკადასტრო კოდი №0-----, რეგისტრირებული იყო ნ----- ფ-----ის თანასაკუთრების უფლება.

4.2. 0-----წ. ს-----“ სანოტარო ტერიტორიის ნოტარიუსის ი--- შ-----ის მიერ, გაცემული იქნა მინდობილობა სარეგისტრაციო №4---. მინდობილობის შინაარსიდან ირკვევა, რომ ნ----- ფ-----მ, ჯ--- ბ-----ს მიანიჭა უფლებამოსილება ყოფილიყო მისი წარმომადგენელი და ფასზე და პირობებზე მისი შეხედულებისამებრ ეყიდა, გაეყიდა, გაექირავებინა, გაეყო, თავის თავზე დაერეგისტრირებინა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება (ს/კ №0-----).

4.3. აღნიშნული მინდობილობის საფუძველზე 22.11.2016წ. ჯ--- ბ-----მა, როგორც ნ----- ფ-----ის წარმომადგენელმა, საკუთარ თავთან დადო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რის შედეგადაც, უძრავ ქონებაზე (ს/კ №0-----) დარეგისტრირდა ჯ--- ბ-----ს საკუთრების უფლება.

4.4. 25.11.2016წ. ჯ--- ბ-----ს და შპს “ფ-----ს“ დირექტორს თ----- ა----- ს შორის დაიდო პროდუქციის რეალიზაციის შესახებ ხელშეკრულება, რომლითაც ფულადი ვალდებულების ზღვრული თანხა განისაზღვრა 76 000 აშშ დოლარით, ხელშეკრულების ვადა - 2017 წლის 15 იანვრის ჩათვლით. 26.11.2016წ. ჯ--- ბ-----მა შპს “ფ-----ს“ დირექტორთან პროდუქციის რეალიზაციის ხელშეკრულების საფუძველზე არსებული ფულადი ვალდებულების - 76 000 აშშ დოლარი უზრუნველყოფის მიზნით, იპოთეკით დატვირთა მისსავე საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ქონება (ს/კ №0-----).

4.5. ნოტარიუს ჟ--- ტ-----ის მიერ 24.01.2017წ. გაცემული იქნა სააღსრულებო ფურცელი, რომლითაც სარეალიზაციოდ მიექცა უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისში, აღ. ყ-----ს გ-----ს №---, ბ-----. სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროში დაწყებულია იძულებითი აღსრულება ჯ--- ბ-----ს მიმართ. სააღსრულებო წარმოება შეჩერებულია თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 19 ივნისის განჩინებით.

4.6. ნ----- ფ-----ს არასდროს გაუცია მინდობილობა ჯ--- ბ-----სათვის. შესაბამისად, ჯ--- ბ-----ს მიერ დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის ნამდვილი მესაკუთრის მიერ ნების გამოვლების გარეშე.

4.7. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ 26.11.2016წ შპს „ფ- გ-----თან“ იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმების დროს ჯ---- ბ----- არ წარმოადგენდა იპოთეკის საგნის მესაკუთრეს, იპოთეკის ხელშეკრულება ბათილი გარიგებაა, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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.

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.

საქმის მასალებით არ დასტურდება იპოთეკარის არაკეთილსინდისიერების ფაქტი, თუმცა აღნიშნული არ წარმოადგენს იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს.

სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 183-ე, 312-ე მუხლებზე მითითებით სასამართლო 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.

განსახილველ შემთხვევაში, მხარეები სადავოდ არ ხდიან იპოთეკარის კეთილსინდისიერებას. სადავო იპოთეკის ხელშეკრულების შედგენისას იპოთეკით დასატვირთი ნივთი საჯარო რეესტრის მონაცემების შესაბამისად ირიცხებოდა ჯ---- ბ-----ს სახელზე. საქმის მასალებით არ დადასტურდა ის ფაქტი, რომ შპს „ფ-----ს“ დირექტორმა იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ უძრავი ქონება, რომელზეც გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება, ჯ---- ბ-----ს დანაშაულებრივი ქმედებით და თავდაპირველი მესაკუთრის ნამდვილი ნების საწინააღმდეგოდ აღირიცხა ჯ---- ბ-----ს სახელზე და დაიტვირთა იპოთეკით. 26.11.2016წ. იპოთეკის ხელშეკრულების შედგენის მომენტში

მისთვის ვერ იქნებოდა ცნობილი ჯ---- ბ-----ს მიერ სადავო უძრავი ნივთის მიღების პროცესში მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებების ჩადენის ფაქტი, ვინაიდან დასახელებული მოპასუხის მიმართ გამამტყუნებელი განაჩენი დადგა 3-----წ.. აღნიშნული მოცემულობების გათვალისწინებით იპოთეკის საგანი არ წარმოადგენდა ჯ---- ბ-----ს საკუთრებას და არ იყო უფლებამოსილი სადავო ქონებით უზრუნველყო სესხი. ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობით კი პირვანდელი მდგომარეობა, საკუთრების უფლება აღდგება თავდაპირველი მესაკუთრის სახელზე, რომელსაც არ გამოუვლენია ნება კუთვნილ ქონებაზე, სადავოდ გამხდარი იპოთეკის მასზე გადმოსვლის თაობაზე. შესაბამისად, სადავო ქონებაზე იპოთეკა ვერ გავრცელდებოდა.

კეთილსინდისიერი იპოთეკარის ინტერესები ვერ გადაწონის მესაკუთრის ინტერესებს, რამდენადაც საკუთრების უფლება წარმოადგენს ძირითად, პირველად უფლებას, ხოლო იპოთეკა მასზე დამოკიდებული, მისგან ნაწარმოები უფლებაა. სასამართლო მიიჩნევს, რომ დაპირისპირებულ ინტერესთა დაბალანსებისას უპირველესია საკუთრების უფლება, რომელიც საქართველოს კონსტიტუციით აღიარებული და ხელშეუვალია. ამავდროულად 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 იპოთეკარის კეთილსინდისიერების ფაქტი, რომელიც სასამართლოს განაჩენით ცნობილი იქნა დაზარალებულად და მისი უფლებების დასაცავად მიყენებული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით შეუძლია აღძრას დავა სასამართლოში ჯ---- ბ-----ს მიმართ, რაც აღადგენს უფლებათა სამართლიან ბალანსს.

4.8. ნოტარიუს ჟ---- ტ-----ის მიერ 24.01.2017წ. გაცემული იქნა სააღსრულებო ფურცელი, რომლითაც სარეალიზაციოდ მიექცა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება და მიმდინარეობს იძულებითი აღსრულება ჯ---- ბ-----ს მიმართ. ნ----- ფ-----ის მოთხოვნების დაკმაყოფილების გამო არ არსებობს შპს „ფ- გ-----ის“ მიმართ ნ----- ფ-----ის ვალდებულებები, რის გამოც ნოტარიუს ჟ---- ტ-----ის მიერ 24.01.2017წ. გაცემული სააღსრულებო ფურცელი და მის საფუძველზე დაწყებული სააღსრულებო წარმოება უნდა გაუქმდეს.

აპელანტის მოთხოვნა და საფუძვლები:

5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 30.11.2017წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხე შპს „ფ-- გ-----ა“ და მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის, სააღსრულებო ფურცლის გაუქმების და მის საფუძველზე დაწყებული სააღსრულებო წარმოების შეწყვეტის ნაწილში, ახალი გადაწყვეტილებით ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა. აპელანტი აღნიშნავს, რომ:

5.1. სადავო არ არის იპოთეკარის კეთილსინდისიერების ფაქტი, თუმცა სასამართლომ ბათილად ცნო იპოთეკის ხელშეკრულება იმ საფუძველზე, რომ მისი გაფორმების დროს იპოთეკის საგანი არ წარმოადგენდა ჯ---- ბ-----ს საკუთრებას და იგი არ იყო უფლებამოსილი სადავო ქონებით უზრუნველყო სესხი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის მიხედვით შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

სადავო გარიგების დადებისას საჯარო რეესტრის მონაცემებით უძრავი ნივთის მესაკუთრედ რეგისტრირებული იყო ჯ---- ბ----- და აღნიშნული ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერი იყო აპელანტი. ასეთ შემთხვევებში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი იცავს როგორც კეთილსინდისიერი შემძენის, ასევე კეთილსინდისიერი იპოთეკარის ინტერესებს. სასამართლომ არასწორად განმარტა, რომ იპოთეკარის კეთილსინდისიერება ვერ გადაწონის მესაკუთრის ინტერესებს, რამდენადაც საკუთრების უფლება წარმოადგენს ძირითად, პირველად უფლებას, ხოლო იპოთეკა მასზე დამოკიდებული, მისგან ნაწარმოები უფლებაა.

საქართველოს კონსტიტუცია იცავს საკუთრების უფლებას და არ მიჯნავს საკუთრების ობიექტების სახეობებს და არ აწესებს მათ იერარქიას. კანონიერმა მესაკუთრემ შესაძლებელია დაკარგოს ქონებაზე საკუთრების უფლება მესამე პირის მართლსაწინააღმდეგო ქმედების გამო, რა დროსაც მოქმედი კანონმდებლობა იძლევა საშუალებას დაზარალებული პირის საკუთრების უფლების აღსადგენად, თუმცა ეს არ უნდა განხორციელდეს კეთილსინდისიერი ახალი მესაკუთრისა ან/და იპოთეკარის კანონიერი უფლებებისა და ინტერესების საწინააღმდეგოდ.

5.2. სასამართლოს მითითება იმის თაობაზე, რომ მოპასუხეს, როგორც დაზარალებულს გააჩნია უფლება სასამართლოს მეშვეობით მოითხოვოს ჯ---- ბ-----საგან ზიანის ანაზღაურება, არ წარმოადგენს პრობლემის გადაწყვეტის რეალურ საშუალებას და ვერ აღადგენს მხარეთა უფლებების

სამართლიან ბალანსს, ვინაიდან ჯ---- ბ-----ს მიმართ აპელანტს ისედაც გააჩნია მოთხოვნა სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე და ეს მოთხოვნა უზრუნველყოფილია იპოთეკით.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

6. 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.

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. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

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.

7. 22.11.2016წ. ჯ---- ბ-----მა, როგორც ნ----- ფ-----ის წარმომადგენელმა, საკუთარ თავთან დადო ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, ალ. ყ-----ს გ----- #---, ბ----- (საკადასტრო კოდი #0-----) (ტ.1, ს.ფ. 43,44). ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში საკუთრების უფლებით აღირიცხა ჯ---- ბ-----ს სახელზე (ტ.1, ს.ფ. 26).

ნ----- ფ-----ის (შემდგომში „მოსარჩელე“) სახელით ჯ---- ბ----- გამოდიოდა 0-----წ. ს-----ის „კ-----ს“ სანოტარო ტერიტორიის

ნოტარიუსის ი--- შ-----ის მიერ დამოწმებული მინდობილობის საფუძველზე, რომლითაც ნ----- ფ-----მ ჯ---- ბ-----ს მიანიჭა უფლებამოსილება ყოფილიყო მისი წარმომადგენელი და თავისი შეხედულებისამებრ ფასის და პირობების მიხედვით გაეყიდა, გაეჩუქებინა, გაეცვალა, გაეჭირავებინა, თავის თავზე დაერეგისტრირებინა ნ----- ფ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი #0-----) (ტ.1, ს.ფ. 35-42).

8. 25.11.2016წ. ჯ---- ბ-----ს (პროდუქციის მიმღები) და შპს “ფ-- გ-----ს“ (შემდგომში „მოპასუხე“/“პროდუქციის მიმწოდებელი“/“იპოთეკარი“) შორის დაიდო პროდუქციის რეალიზაციის შესახებ ხელშეკრულება, რომლითაც პროდუქციის მიმწოდებელმა აიღო ვალდებულება პროდუქციის მიმღებისთვის ეტაპობრივად გადაეცა 76 000 აშშ დოლარის ღირებულების პროდუქცია - სხვადასხვა მინერალური სასუქი. პროდუქციის მიმღებმა აიღო ვალდებულება ფულადი ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაეკავშირებინა მისი კუთვნილი უძრავი ნივთი. ხელშეკრულებით ფულადი ვალდებულების ზღვრული თანხა განისაზღვრა 76 000 აშშ დოლარით. ხელშეკრულება მოქმედებდა 15.01.2017წ. ჩათვლით (ტ.1, ს.ფ. 155,156).

9. 26.11.2016წ. ჯ---- ბ-----ს და მოპასუხეს შორის სანოტარო წესით გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლითაც პროდუქციის რეალიზაციის შესახებ 25.11.2016წ. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებების უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დაიკავშირებინა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ჯ---- ბ-----ს სახელზე საკუთრებით უფლების რეგისტრირებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ალ. ყ-----ს გ----- #---, ბ----- (ს/კ #0-----) (ტ.1, ს.ფ. 28-33). იპოთეკის უფლება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში (ტ.1, ს.ფ. 173,174).

10. 24.01.2017წ. ნოტარიუს ე---- ტ-----ის მიერ კრედიტორის/მოპასუხის მოთხოვნის საფუძველზე გაცემული იქნა სააღსრულებო ფურცელი N1-----, რომლითაც აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობა განისაზღვრა 76 000 აშშ დოლარით და სარეალიზაციოდ მიექცა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი (ს/კ #0-----) (ტ.1, ს.ფ. 151-153).

აღნიშნული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროში დაიწყო იძულებითი აღსრულება ჯ---- ბ-----ს მიმართ (ტ.1, ს.ფ. 53-55).

წინამდებარე საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 19.06.2017წ. განჩინებით შეჩერდა ნოტარიუს ჟ--- ტ-----ის მიერ გაცემული 2017 წლის 24 იანვრის №1----- სააღსრულებო ფურცელის საფუძველზე დაწყებული სააღსრულებო წარმოება A----- (ტ.1, ს.ფ. 90-94).

11. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 3-----წ. კანონიერ ძალაში შესული განაჩენით ჟ--- ბ----- - ცნობილი იქნა დამნაშავედ (ტ.1, ს.ფ. 58-66).

განაჩენით დადგენილი იქნა, რომ:

11.1.2016 წლის ნოემბრის თვეში ჟ--- ბ-----მა დაამზადა ყალბი, 2016 წლის 03 ნოემბრით დათარიღებული რუსულ და სომხურ ენებზე შედგენილი მინდობილობები, რომლის მიხედვითაც მოსარჩელე მას ანიჭებდა თბილისი, ალ. ყ-----ს გ----- #----ში მდებარე N--- ბინის განკარგვის შესაძლებლობას. აღნიშნული მინდობილობები ჟ--- ბ----- —მა ათარგმნინა ქართულ ენაზე, რომლის სისწორეც დამოწმდა ნოტარიუსის მიერ. იმავე დღეს მან შეადგინა უძრავი ნივთის ნასყიდობის შესახებ ყალბი ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ხსენებული ბინის ახალი მესაკუთრე გამოდიოდა თავად და საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით ყალბი დოკუმენტაცია წარადგინა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

11.2. 22.11.2012წ. საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მოსარჩელის სახელით შედგენილი ყალბი მინდობილობისა და უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ჟ--- ბ-----მა მოტყუებით საკუთრების უფლებით დაირეგისტრირა თბილისში, ალ. ყ-----ს გ----- #--- -ში მდებარე მოსარჩელის კუთვნილი ბინა N---, რის შედეგადაც დაზარალებულს მიადგა დიდი ოდენობით - 150 000 აშშ დოლარის (373 545 ლარი) მატერიალური ზიანი.

11.3.26.11.2016წ. თბილისში, წ----- ქ----- გ-----ში მდებარე სანოტარო ბიუროში, პროდუქციის რეალიზაციის N 0----- ხელშეკრულების საფუძველზე არსებული ფულადი ვალდებულებების უზრუნველყოფის მიზნით ჟ--- ბ-----მა იპოთეკით დატვირთა ყალბი დოკუმენტების გამოყენებით ვითომდა მისსავე საკუთრებად რეგისტრირებული თბილისში, ალ. ყ-----ს გ----- #----ში მდებარე ბინა N---, რის შედეგად იგი მოტყუებით დაეუფლა მოპასუხის კუთვნილ დიდი ოდენობით თანხას - 76 000 აშშ დოლარს (190 197,60 ლარი) (ტ.1, ს.ფ. 58-66).

12. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 30.11.2017წ. გადაწყვეტილებით ბათილად იქნა ცნობილი ჯ----ბ-----ზე მოსარჩელის სახელით 2016 წლის 3 ნოემბერს გაცემული მინდობილობა რეესტრში რეგისტრაციის № 4--- ნოტარიუს ი-----ს მიერ უძრავი ქონების განკარგვის შესახებ და მის საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 22.11.2016წ. გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. თბილისი. ა-----ი №-----ს. საკადასტრო კოდი №0----- და აღდგენილი იქნა ნ----- ფ-----ის საკუთრების უფლება (ტ.1, ს.ფ.238-251).

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელეს არასდროს გაუცია მინდობილობა ჯ----ბ-----სათვის და შესაბამისად, 22.11.2016წ. ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია ნამდვილი მესაკუთრის მხრიდან ნების გამოვლების გარეშე, რაც წარმოადგენს მინდობილობის და 22.11.2016წ. გაფორმებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველს (ტ.1, ს.ფ.238-251). გადაწყვეტილება მინდობილობის და 22.11.2016წ. ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში არ გასაჩივრებულა.

13. წინამდებარე სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში სააპელაციო პალატის განხილვის საგანია თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 30.11.2017წ. გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი 26.11.2016წ. იპოთეკის ხელშეკრულება და გაუქმდა 24.01.2017წ. ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცელი, შეწყდა სააღსრულებო წარმოება.

14. ის გარემოება, რომ უძრავი ნივთის მესაკუთრეს არ გამოუვლენია ნება იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებაზე, თავისთავად არ წარმოადგენს საკმარის საფუძველს სადავო იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისათვის. იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის უნდა დადგინდეს ფაქტი მასზედ, რომ იპოთეკარმა იცოდა, 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. **(არაკონსტიტუციურად იქნეს ცნობილი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის ის ნორმატიული შინაარსი, რომლის თანახმადაც, „გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში“, იმ შემთხვევაში, როდესაც რეესტრის ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და ეს ფაქტი შემძენისათვის ცნობილია საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის გადაწყვეტილება 17.10.2017. №3/4/550)**

დადგენილია, რომ სადავო გარიგების შედგენისას იპოთეკის საგანი საჯარო რეესტრის მონაცემების შესაბამისად, ირიცხებოდა ჯ---- ბ----- --ს სახელზე (ტ.1, ს.ფ. 26; 173,174).

საქმის მასალებით დადასტურებული არ არის იპოთეკარის/მოპასუხის არაკეთილსინდისიერება. არ დასტურდება ის ფაქტი, რომ იპოთეკარმა იცოდა რეესტრის ჩანაწერის სადავოობის ან/და უსწორობის თაობაზე.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ თავად მოსარჩელეს იპოთეკარის კეთილსინდისიერება სადავოდ არ გაუხდია, აღნიშნულ საკითხთან მიმართებაში რაიმე მსჯელობას წარმოდგენილი სარჩელი არ შეიცავს. საქმეში არ მოიპოვება რაიმე მტკიცებულება, რაც იპოთეკარის არაკეთილსინდისიერებაზე მიუთითებდა. უფრო მეტიც, იპოთეკარი სისხლის სამართლის საქმეზე დამდგარი განაჩენით მიჩნეულია დაზარალებულად და დადგენილია, რომ ჯ---- ბ-----მა ყალბი დოკუმენტების გამოყენებით იპოთეკით დატვირთა ვითომდა მისსავე საკუთრებად რეგისტრირებული უძრავი ქონება და მოტყუებით დაეუფლა მოპასუხის კუთვნილ დიდი ოდენობით თანხას - 76 000 აშშ დოლარს (ტ.1, ს.ფ. 59).

პალატა ამახვილებს ყურადღებას მასზედ, რომ თავად გასაჩივრებული გადაწყვეტილებითაც არის დადგენილი იპოთეკარის კეთილსინდისიერება, თუმცა საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ იპოთეკარის კეთილსინდისიერების ფაქტი ვერ გადაწონიდა უძრავი ნივთის მესაკუთრის კონსტიტუციურ უფლებას საკუთრებაზე, რასაც სააპელაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს.

სასამართლო განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნის უსაფუძვლობას სსკ-ის 185-ე მუხლით გათვალისწინებული წინაპირობების არარსებობა განაპირობებს (იხ.: სუსგ. №ას-1089-1009-2017 , 05 დეკემბერი, 2017 წელი).

პალატა მიუთითებს, რომ კეთილსინდისიერი შემძენის (კეთილსინდისიერი იპოთეკარის) უფლებრივი მდგომარეობა გამოწვეულია საჯარო რეესტრის სპეციფიკური დანიშნულებით სამოქალაქო ბრუნვის მექანიზმში. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და

სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილით, **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 №ას-189-182-2013; 16 იანვარი, 2014 წელი; სუსგ. №ას-1089-1009-2017, 05 დეკემბერი, 2017 წელი).**

მოცემულ შემთხვევაში, არ დასტურდება, რომ იპოთეკარმა იცოდა უძრავი ქონების სადავოობის შესახებ და არც ის ფაქტი, რომ გონივრული წინდახედულობის ფარგლებში მას შეეძლო და უნდა სცოდნოდა აღნიშნული. ვინაიდან არ დადასტურდა იპოთეკარის არაკეთილსინდისიერება, არ არსებობს სარჩელით სადავოდ გამხდარი იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი.

15. ვინაიდან წინამდებარე გადაწყვეტილებით იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნის ნაწილში სარჩელი არ კმაყოფილდება, არ არსებობს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაციის თაობაზე ნოტარიუს ჟ--- ტ-----ის მიერ 24.01.2017წ. გაცემული სააღსრულებო ფურცელის და მის საფუძველზე დაწყებული სააღსრულებო წარმოების გაუქმების საფუძველი.

16. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან

ვინაიდან წინამდებარე გადაწყვეტილებით სარჩელი იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის თაობაზე არ კმაყოფილდება, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის

19.06.2017წ. განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც შეჩერდა ნოტარიუს ჟ--- ტ-----ის მიერ გაცემული 2017 წლის 24 იანვრის №1----- სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე დაწყებული სააღსრულებო წარმოება A-----;

17. სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია 7000 ლარის ოდენობით (ტ.2, ს.ფ.16).

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 წინამდებარე გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი კმაყოფილდება, აპელანტის მოწინააღმდეგე მხარე აპელანტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 7000 ლარის ოდენობით.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:
სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ
გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. შპს „ფ-----ს“ სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 30.11.2017წ. გადაწყვეტილება იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის, სააღსრულებო ფურცლის გაუქმების და მის საფუძველზე დაწყებული სააღსრულებო წარმოების შეწყვეტის ნაწილში (სარეზოლუციო ნაწილის მე-2, მე-3 პუნქტები სრულად და მე-4 პუნქტი შპს „ფ-----სათვის“ ნ----- ფ-----ის სასარგებლოდ ბაჟის დაკისრების ნაწილში) და ამ ნაწილში მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება.
3. ნ----- ფ-----ის სარჩელი 26.11.2016წ. იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის, 24.01.2017წ. გაცემული N1----- სააღსრულებო ფურცლის გაუქმების და მის საფუძველზე დაწყებული სააღსრულებო წარმოების შეწყვეტის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.
4. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა

კოლეგიის 19.06.2017წ. განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც შეჩერდა ნოტარიუს ჟ--- ტ-----ის მიერ გაცემული 2017 წლის 24 იანვრის №1----- სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე დაწყებული სააღსრულებო წარმოება A-----.

5. ნ----- ფ-----ს შპს „ფ-----ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 7000 ლარის ოდენობით.
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, გადაწყვეტილების მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით.
7. 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 :

**თამარ
ზამბახიძე**

მოსამართლეები:

**ქეთევან
მესხიშვილი**

თამარ ალანია