

საქმე № 330210018002482356

საქმე №2ზ/4699-19



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

01 აგვისტო, 2019 წელი

ქ.
თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე - მ----- გოგიშვილი
მოსამართლეები - ქეთევან დუგლაძე, ვანო წიკლაური

სხდომის მდივანი - ნატო გოგიშვილი

აპელანტი - თ----- ზ-----ი

წარმომადგენელი - პ----- ჯ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - გ----- გ-----

წარმომადგენლები - პ----- გ-----

თავდაპირველი მოპასუხე - ლ----- მ-----

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - იპოთეკის გაუქმება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის
23 აპრილის გადაწყვეტილებით, გ----- გ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა.
გაუქმდა გ----- გ-----ს სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე
ოზურგეთის

მუნიციპალიტეტი, სოფელი შ-----, საკადასტრო კოდი 2-----, თ----- ზ-----
ის და ლ---- მ-----ის სასარგებლოდ რეგისტრირებული იპოთეკა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. 2012 წლის 21 ივნისს ერთი მხრივ, ლ---- მ-----სა და თ----- ზ-----სა (გამსესხებლები, იპოთეკარები) და მეორეს მხრივ, მ----- ხ-----ს შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 1-----, ნოტარიუსი ს----- მ-----ე), რომლის თანახმად გამსესხებლებმა მსესხებელს ასესხეს თანხა 13000 აშშ დოლარი, სესხის ძირითად თანხაზე ყოველთვიურად 5%-ის დარიცხვით, სამი თვის ვადით.

მსესხებლის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება უზრუნველყოფილი იქნა მის საკუთრებაში არსებული ოზურგეთში, სოფელ შ-----ში მდებარე 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვით; იპოთეკის საგანს წარმოადგენდა მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, კერძოდ, 30000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან მ----- ხ-----ის კუთვნილი 1/2 წილი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას - სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ. 40-45).

2.2. 2018 წლის 10 იანვრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ გ----- ირიცხება ოზურგეთში, სოფელ შ-----ში მდებარე 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების 1/2 წილის მესაკუთრედ.

ამავე ამონაწერის თანახმად, უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულია სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რეესტრის ნომერი 1-----, დამოწმების თარიღი 21/06/2012, ნოტარიუსი ს----- მ-----ე (2012 წლის 27 ივნისიდან).

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას - ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 14-15).

2.3. 2018 წლის 19 თებერვლის აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს №1---- წერილის თანახმად:

კრედიტორების თ----- ზ-----ის, ლ---- მ-----ის, გ----- ბ-----ის სასარგებლოდ 2017 წლის 23 ოქტომბერს მოვალე მ----- ხ-----ის სახელზე რიცხულ 1/2 წილზე უძრავ ქონებიდან, მდებარე: მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი, სოფელი შ-----, საკადასტრო კოდი: 2----- დაინიშნა პირველი იძულებითი

აუქციონი, რომელიც დასრულდა უშედეგოდ 2017 წლის 11 ოქტომბერს, რის შემდგომაც ქონებაზე დაინიშნა პირველი განმეორებითი აუქციონი, რომელიც დასრულდა უშედეგოდ 2017 წლის 19 ოქტომბერს, შესაბამისად, დაინიშნა მეორე განმეორებითი აუქციონი, რომელიც ასევე დასრულდა უშედეგოდ 2017 წლის 27 ოქტომბერს;

ამავე წერილის მიხედვით, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად, უძრავ ქონებას მოეხსნა ყადაღა და დაუბრუნდა მოვალეს;

2017 წლის 13 ოქტომბერს კერძო აღმასრულებელმა ე----- ღ-----ემ მიმართა თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მოვალის, მ----- ხ-----ის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი, სოფელი შ-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადატრო კოდი 2----- სააუქციონო მომსახურების გაწევის შესახებ განაცხადით. აღნიშნული ქონების რეალიზაცია განხორციელდა თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ 2017 წლის 29 დეკემბერს გამართულ, იძულებით საჯარო აუქციონზე, რომლის შემძენიც გახდა გ---- გ-----. აღსრულება განხორციელდა არაუზრუნველყოფილი კრედიტორის გ---- გ-----ს სასარგებლოდ.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას - 2018 წლის 19 თებერვლის აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს №1---- წერილი (ს.ფ. 16-17).

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.4. სასამართლომ მიუთითა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა).

სასამართლომ განმარტა, იპოთეკის არსი მდგომარეობს იმაში, რომ უძრავი ქონება ემსახურება ვალის გადახდის უზრუნველყოფას, მოვალის მიერ ამ ქონების დაუკარგავად. იგი დაკავშირებულია ფულად მოთხოვნებთან და მის გარეშე არ წარმოიშობა და არც შეიძლება არსებობა. იპოთეკა აქცესორული ხასიათისაა და იგი არსებობს მოთხოვნასთან ერთად.

2012 წლის 21 ივნისს ერთი მხრივ, ლ---- მ-----სა და თ----- ზ-----სა (გამსესხებლები, იპოთეკარები) და მეორე მხრივ, მ----- ხ-----ს შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება; მსესხებლის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება უზრუნველყოფილი იქნა მის საკუთრებაში

არსებული ოზურგეთში, სოფელ შ-----ში მდებარე 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვით; იპოთეკის საგანს წარმოადგენდა მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, კერძოდ, 30000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან მ----- ხ----- --ის კუთვნილი 1/2 წილი.

2018 წლის 19 თებერვლის აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს №1---- წერილით, დგინდება, რომ უძრავ ქონების, მდებარე: მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი, სოფელი შ-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 2-----, რეალიზაცია განხორციელდა თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ 2017 წლის 29 დეკემბერს გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე, რომლის შემძენიც გახდა არაუზრუნველყოფილი კრედიტორი გ---- გ-----. აღსრულება განხორციელდა არაუზრუნველყოფილი კრედიტორის გ---- გ-----ს სასარგებლოდ.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, თუ იძულებით აღსრულებას ახორციელებს კრედიტორი, რომლის მოთხოვნაც არ არის უზრუნველყოფილი, საკუთრების გადასვლის მიუხედავად, ქონებაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლებები უცვლელი რჩება. თუ იძულებით აღსრულებას ახორციელებს იპოთეკარი/მოგირავნე, საკუთრების გადასვლის შედეგად უქმდება ყველა სანივთო უფლება (გარდა საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლებისა), რომლებიც ქონებაზე რეგისტრირებულია იძულებითი აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ. თუ იძულებითი აღსრულების განმახორციელებელი იპოთეკარები არიან საქართველოში რეგისტრირებული კომერციული ბანკი, მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია, სადაზღვევო ორგანიზაცია, საერთაშორისო ან „კომერციული ბანკების საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად განსაზღვრული განვითარებული ქვეყნების საფინანსო ინსტიტუტები, საკუთრების გადასვლის შედეგად უქმდება ქონებაზე ასეთი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ რეგისტრირებული საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლებაც. ქონებაზე ადრე რეგისტრირებული უფლებები (მათ შორის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება) ყველა შემთხვევაში უცვლელი რჩება.

2017 წლის 29 დეკემბერს არაუზრუნველყოფილი კრედიტორის გ---- გ-----ს სასარგებლოდ გამართულ იძულებით საჯარო აუქციონზე, აღნიშნული უძრავი ქონება შეიძინა არაუზრუნველყოფილმა კრედიტორმა გ---- გ-----მა. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, არაუზრუნველყოფილ კრედიტორზე საკუთრების გადასვლის მიუხედავად, ქონებაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლებები, ამ შემთხვევაში იპოთეკის უფლება, უცვლელი დარჩა.

2018 წლის 19 თებერვლის თბილისის სააღსრულებო ბიუროს №1---- წერილის თანახმად, კრედიტორების თ----- ზ-----ის, ლ---- მ-----ის, გ----- ბ-----ის სასარგებლოდ 2017 წლის 23 ოქტომბერს მოვალე მ----- ხ-----ის სახელზე რიცხულ 1/2 წილზე უძრავი ქონებიდან, მდებარე მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი, სოფელი შ-----, საკადასტრო კოდი: 2-----, დაინიშნა პირველი იძულებითი აუქციონი, რომელიც დასრულდა უშედეგოდ 2017 წლის 11 ოქტომბერს, რის შემდგომაც ქონებაზე დაინიშნა პირველი განმეორებითი აუქციონი, რომელიც დასრულდა უშედეგოდ 2017 წლის 19 ოქტომბერს, შესაბამისად, დაინიშნა მეორე განმეორებითი აუქციონი, რომელიც ასევე დასრულდა უშედეგოდ 2017 წლის 27 ოქტომბერს.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად: თუ დადგენილი წესით ჩატარებული აუქციონი, რომელიც შედგება პირველი აუქციონისა და ორი განმეორებითი აუქციონისაგან, უშედეგო აღმოჩნდა და ქონება არ გაიყიდა, ეს ქონება თავისუფლდება იძულებითი რეალიზაციის განმახორციელებელი კრედიტორის სასარგებლოდ დადებული ყადაღისაგან. ამ ქონებაზე იმავე მოთხოვნასთან დაკავშირებით იმავე კრედიტორის სასარგებლოდ სააღსრულებო წარმოება აღარ განხორციელდება. აღნიშნული ქონება უბრუნდება მოვალეს, გარდა ამ კანონის 69-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა, როდესაც ქონებაზე აღსრულებას გააგრძელებს ის აღმასრულებელი, რომლის ყადაღაც მომდევნო რიგშია რეგისტრირებული.

სასამართლომ განმარტა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილი წესით ჩატარებული აუქციონი, რაც მოიცავდა პირველ აუქციონსა და ორ განმეორებითი აუქციონს, უშედეგო აღმოჩნდა და ქონება არ გაიყიდა, რის გამოც უძრავ ქონებას მოეხსნა ყადაღა. ამგვარი ფაქტობრივი მოცემულობისას, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-8 პუნქტის შესაბამისად, იგივე კრედიტორები თ----- ზ-----ი და ლ---- მ----- მოკლებულნი არიან შესაძლებლობას დაიკმაყოფილონ იგივე მოთხოვნა 2012 წლის 21 ივნისის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უძრავი ქონების, მდებარე: მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი, სოფელი შ-----, საკადასტრო კოდი: 2----- (1/2 წილი) გამოყენებით, ვინაიდან სააღსრულებო წარმოება აღარ განხორციელდება. ყადაღის მოხსნა განხორციელდა სწორედ იმ მიზნით, რომ ქონება შემდგომში უკვე კელარ უბრუნველყოფდა კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

ამგვარად, კრედიტორი მოკლებული ხდება დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა იპოთეკის საგნის გამოყენებით, შესაბამისად, იპოთეკა ასეთ შემთხვევაში კარგავს იმ დანიშნულებას, რაც მას ზოგადად გააჩნია მოთხოვნის დაკმაყოფილებისას და რაც რეგლამენტირებულია სამოქალაქო კოდექსის 286-ე

მუხლით. მიუხედავად იმისა, რომ იპოთეკა გადაყვა გ--- გ-----ს მიერ შეძენილ უძრავ ქონებას, მოპასუხეთა მიმართ გავლილია იძულებითი სააღსრულებო წარმოება, რომლის შედეგიც შესაბამის პროცედურულ ეტაპებს არ მოჰყოლია და კერძოდ ის შედეგი, რასაც კრედიტორები მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად ისახავდნენ. უძრავ ქონებაზე მოხსნილია ყადაღა და ქონება უკვე აღარ უზრუნველყოფს კრედიტორთა მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. შესაბამისად, აღარ არსებობს უძრავ ქონებაზე იპოთეკის რეგისტრაციის არსებობის სამართლებრივი საფუძველი.

2.5. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად - საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და ხელშეუვალია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლი განამტკიცებს საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების და მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლებას. ამავე დროს, საკუთრების უფლება წარმოადგენს თანამედროვე დემოკრატიული საზოგადოების განვითარების საყრდენს, რომელსაც ეფუძნება ეკონომიკური თავისუფლება და სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვა. საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, „იმისათვის, რომ პირმა შეძლოს საკუთრების უფლებით პრაქტიკული სარგებლობა, არ არის საკმარისი მისთვის აბსტრაქტული საკუთრებითი გარანტიის მინიჭება. მან ასევე უნდა ისარგებლოს იმგვარი სამოქალაქო, კერძოსამართლებრივი წესრიგით, რომელიც შესაძლებელს გახდის საკუთრების უფლებით შეუფერხებელ სარგებლობას და, შესაბამისად, სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებას.“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის N3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონჰეისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-33).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

სასამართლომ მიუთითა, რომ საკუთრების უფლების სრულყოფილი რეალიზება შეუძლებელია სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვის გარეშე. სტაბილური სამოქალაქო ბრუნვა წარმოადგენს არა მხოლოდ საკუთრების უფლებით სარგებლობის, არამედ, ზოგადად, სახელმწიფოს ეკონომიკური

განვითარების მნიშვნელოვან წინაპირობას.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლო არ გაიზიარა მოპასუხის წარმომადგენლის პოზიციას მასზედ, რომ მოსარჩელეს არ აქვს იპოთეკის ხელშეკრულების გაუქმების მოთხოვნის უფლება, ვინაიდან მასზე, როგორც ახალ მესაკუთრეზე გადავიდა უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული სანივთო უფლება. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს, როგორც მესაკუთრეს უფლება აქვს მოახდინოს საკუთრების უფლების რეალიზაცია და დაცვა მსგავსი ტიპის სარჩელით, ვინაიდან სხვაგვარად შეუძლებელია იმ იურიდიული ინტერესის მიღწევა რასაც მიზნად ისახავს მოსარჩელე - გაანთავისუფლოს თავისი უძრავი ქონება იპოთეკისაგან. სასამართლო იზიარებს მოპასუხის წარმომადგენლის პოზიციას მასზედ, რომ თუ იძულებით აღსრულებას ახორციელებს კრედიტორი, რომლის მოთხოვნაც არ არის უზრუნველყოფილი, საკუთრების გადასვლის მიუხედავად, ქონებაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლებები უცვლელი რჩება. თუმცა იმ მოცემულობაში, როდესაც უდავოდ დგინდება, რომ კრედიტორებმა (მოპასუხეებმა) უკვე გამოიყენეს იძულებითი აღსრულების მექანიზმი მოვალის მიმართ, რაც უშედეგოდ დასრულდა, მათ აღარ აქვთ განმეორებითი სააღსრულებო წარმოების მოთხოვნის უფლება, შესაბამისად ახალი მესაკუთრის მიმართაც ვერანაირი სააღსრულებო პროცედურები ვერ განხორციელდება. ამდენად, ახალ მესაკუთრეს აქვს თავისი საკუთრების უფლების დაცვის ღირსი ინტერესი, ვინაიდან ქონებაზე რეგისტრირებული იპოთეკის უფლება სამართლებრივ შედეგებს ვეღარ წარმოშობს კრედიტორთა მიმართ, ხოლო იპოთეკის უფლების რეგისტრაციით უსაფუძვლოდ ილახება მესაკუთრის კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლება.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ გ--- გ-----ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და გაუქმდეს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული იპოთეკის უფლება.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. აპელანტის მტკიცებით, გადაწყვეტილებაში საერთოდ არ არის მითითებული კანონი რომლიც ითვალისწინებს იპოთეკის გაუქმებას. სამოქ. კოდექსის 361-ე მუხლით განსაზღვრულია ვალდებულების შესრულების პირობები. სამოქ. კოდექსის მიხედვით ვალდებულების შეწყვეტა ხდება შესრულებით (427-მუხ.), დეპონირებით(434-მუხ.), ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვით (442-მუხ.) და ვალის პატიებით (448-მ). ჩამონათვალიდან არცერთი არ დამდგარა. აქედან გამომდინარე, აპელანტს მიაჩნია, რომ მოვალეს დარჩა შეუსრულებელი ვალდებულება, რომელიც უზრუნველყოფილია უძრავი ქონებით და იპოთეკის გაუქმებით სასამართლომ უსაფუძვლოდ

განთავისუფლა მოვალე ვალდებულებისაგან. ანუ სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი რომელიც უნდა გამოეყენებინა.

აპელანტი მიუთითებს, სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 75-ე მუხლის მე-4 პუნქტზე, რომლის მიხედვით საკუთრების უფლების გადასავლის შედეგად უქმდება ყველა სანივთო უფლება, (გარდა საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლებისა). განსახილველ შემთხვევაში, გარდა იპოთეკის უფლებისა რაც გამორიცხავს იპოთეკის გაუქმებას. ანუ სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი რომელიც უნდა გამოეყენებინა. იგივე კანონის 75-ე მუხლის 5-ე პუნქტის თანახმად ახალი მესაკუთრე იკავებს ძველი მესაკუთრის ადგილს და ხდება ამ ქონებასთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე ანუ ახალ მესაკუთრეზე გადადის ძველი მესაკუთრის ის შეუსრულებელი ვალდებულებები, რომელიც დაკავშირებულია ამ ქონებასთან. აქედან გამომდინარე არ იქნა გამოყენებული კანონი რომელიც უნდა გამოეყენებულყო. იმავე კანონის 75-ე მუხლის 8-ე პუნქტის მიხედვით თუ პირველი და ორი განმეობითი აუქციონი უშედეგო აღმოჩნდა ეს ქონება თავისუფლდება ყადაღისაგან. სასამართლომ არასწორი განმარტება მისცა ამ ნორმას, რადგან ყადაღისაგან განთავისუფლება გააიგივა იპოთეკისაგან განთავისუფლებასთან რაც უკანონოდ მიგვაჩნია რადგან ყადაღა და იპოთეკა სამართლებრივად ორი განსხვავებული ცნებაა.

3.2. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი ითხოვს გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილება.

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 და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და მათ სამართლებრივ შეფასებებს (იხ. წინამდებარე განჩინების 2.1.-2.11. პუნქტები).

4.1.1. უდავოა, რომ 2012 წლის 21 ივნისს ლ---- მ-----სა და თ----- ზ-----სა (გამსესხებლები, იპოთეკარები) და მ----- ხ-----ს შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 1-----, ნოტარიუსი ს----- მ-----ე), რომლის თანახმად გამსესხებლებმა მსესხებელს ასესხეს თანხა 13000 აშშ დოლარი, სესხის ძირითად თანხაზე ყოველთვიურად 5%-ის დარიცხვით, სამი თვის ვადით. სესხი უზრუნველყოფილი იქნა მის საკუთრებაში არსებული ოზურგეთში, სოფელ შ-----ში მდებარე 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვით; იპოთეკის საგანს წარმოადგენდა მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, კერძოდ, 30000 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან მ----- ხ-----ის კუთვნილი ½ წილი (იხ. ტომი 1 ს.გ. 40-45).

4.1.2. დადგენილია, რომ 2018 წლის 10 იანვრის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ გ----- გ----- ირიცხება ოზურგეთში, სოფელ შ-----ში მდებარე 2----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ½ წილის მესაკუთრედ. ამავე ამონაწერის თანახმად, უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულია სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რეესტრის ნომერი 1-----, დამოწმების თარიღი 21/06/2012, ნოტარიუსი ს----- მ-----ე (2012 წლის 27 ივნისიდან).

4.1.3. 2018 წლის 19 თებერვლის აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს №1---- წერილის თანახმად:

კრედიტორების თ----- ზ-----ის, ლ---- მ-----ის, გ----- ბ-----ის სასარგებლოდ 2017 წლის 23 ოქტომბერს მოვალე მ----- ხ-----ის სახელზე რიცხულ 1/2 წილზე უძრავ ქონებიდან, მდებარე: მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი, სოფელი შ-----, საკადასტრო კოდი: 2----- დაინიშნა პირველი იძულებითი აუქციონი, რომელიც დასრულდა უშედეგოდ 2017 წლის 11 ოქტომბერს, რის შემდგომაც ქონებაზე დაინიშნა პირველი განმეორებითი აუქციონი, რომელიც დასრულდა უშედეგოდ 2017 წლის 19 ოქტომბერს, შესაბამისად, დაინიშნა მეორე განმეორებითი აუქციონი, რომელიც ასევე დასრულდა უშედეგოდ 2017 წლის 27 ოქტომბერს;

ამავე წერილის მიხედვით, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად, უძრავ ქონებას მოეხსნა ყადაღა და დაუბრუნდა მოვალეს;

2017 წლის 13 ოქტომბერს კერძო აღმასრულებელმა ე----- ღ-----ემ მიმართა თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მოვალის, მ----- ხ-----ის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი, სოფელი შ-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 2----- სააუქციონო მომსახურების გაწევის შესახებ განაცხადით. აღნიშნული ქონების რეალიზაცია განხორციელდა თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ 2017 წლის 29 დეკემბერს გამართულ, იძულებით საჯარო აუქციონზე, რომლის შემძენიც გახდა გ---- გ-----. აღსრულება განხორციელდა არაუზრუნველყოფილი კრედიტორის გ---- გ-----ს სასარგებლოდ.

4.2. სააპელაციო პალატას საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე მიაჩნია რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მართებულად დაკმაყოფილდა სარჩელი და გაუქმდა გ---- გ-----ს სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, სოფელი შ-----, საკადასტრო კოდი 2-----, თ----- ზ-----ის და ლ---- მ-----ის სასარგებლოდ რეგისტრირებული იპოთეკა. სააპელაციო პალატის აღნიშნული დასკვნა შემდეგ გარემოებებს ემყარება:

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, თუ იძულებით აღსრულებას ახორციელებს კრედიტორი, რომლის მოთხოვნა არ არის უზრუნველყოფილი, საკუთრების გადასვლის მიუხედავად, ქონებაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლებები უცვლელი რჩება. თუ იძულებით აღსრულებას ახორციელებს იპოთეკარი/მოგირავნე, საკუთრების გადასვლის შედეგად უქმდება ყველა სანივთო უფლება (გარდა საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლებისა), რომლებიც ქონებაზე რეგისტრირებულია იძულებითი აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ. თუ იძულებითი აღსრულების განმახორციელებელი იპოთეკარები არიან საქართველოში რეგისტრირებული კომერციული ბანკი, მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია, სადაზღვევო ორგანიზაცია, საერთაშორისო ან „კომერციული ბანკების საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად განსაზღვრული განვითარებული ქვეყნების საფინანსო ინსტიტუტები, საკუთრების გადასვლის შედეგად უქმდება ქონებაზე ასეთი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ რეგისტრირებული საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლებაც. ქონებაზე ადრე რეგისტრირებული უფლებები (მათ შორის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება) ყველა შემთხვევაში უცვლელი რჩება.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-8 პუნქტის თანახმად: თუ დადგენილი წესით ჩატარებული აუქციონი, რომელიც შედგება პირველი აუქციონისა და ორი განმეორებითი აუქციონისაგან, უშედეგო აღმოჩნდა და ქონება არ გაიყიდა, ეს ქონება თავისუფლდება იძულებითი რეალიზაციის განმახორციელებელი კრედიტორის სასარგებლოდ დადებული ყადაღისაგან. ამ ქონებაზე იმავე მოთხოვნასთან დაკავშირებით იმავე კრედიტორის სასარგებლოდ სააღსრულებო წარმოება აღარ განხორციელდება. აღნიშნული ქონება უბრუნდება მოვალეს, გარდა ამ კანონის 69-ე მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა, როდესაც ქონებაზე აღსრულებას გააგრძელებს ის აღმასრულებელი, რომლის ყადაღაც მომდევნო რიგშია რეგისტრირებული.

უდავოა, რომ დადგენილი წესით ჩატარებული აუქციონი, რაც მოიცავდა პირველ აუქციონსა და ორ განმეორებითი აუქციონს, უშედეგო აღმოჩნდა და ქონება არ გაიყიდა, რის გამოც უძრავ ქონებას მოეხსნა ყადაღა.

სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს, რომ ამგვარი ფაქტობრივი მოცემულობისას, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 75-ე მუხლის მე-8 პუნქტის შესაბამისად, იგივე კრედიტორები თ----- ზ-----ი და ლ---- მ----- მოკლებულნი არიან შესაძლებლობას დაიკმაყოფილონ იგივე მოთხოვნა 2012 წლის 21 ივნისის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უძრავი ქონების, მდებარე: მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი, სოფელი შ-----, საკადასტრო კოდი: 2----- (1/2 წილი) გამოყენებით, ვინაიდან სააღსრულებო წარმოება აღარ განხორციელდება. ყადაღის მოხსნა განხორციელდა სწორედ იმ მიზნით, რომ ქონება შემდგომში უკვე ვეღარ უზრუნველყოფდა კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

ვინაიდან იგივე მოთხოვნა ვეღარ დაკმაყოფილდება იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციით და იმავე კრედიტორის სასარგებლოდ სააღსრულებო წარმოება აღარ განხორციელდება, იპოთეკა, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება მოცემულ ქონებაზე უნდა გაუქმდეს. უძრავ ქონებაზე მოხსნილია ყადაღა და ქონება უკვე აღარ უზრუნველყოფს კრედიტორთა მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. შესაბამისად, აღარ არსებობს უძრავ ქონებაზე იპოთეკის რეგისტრაციის არსებობის სამართლებრივი საფუძველი.

სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის მოსაზრებას, რომ სასამართლომ არასწორი განმარტება მისცა კანონის ზემოდაღნიშნულ ნორმებს, რადგან ყადაღისაგან განთავისუფლება გააიგივა იპოთეკისაგან განთავისუფლებასთან რადგან ყადაღა და იპოთეკა სამართლებრივად ორი განსხვავებული ცნებაა.

სააპელაციო პალატა თვლის, რომ მოცემულ შემთხვევაში ყადაღის, როგორც უზრუნველყოფის საშუალების გაუქმება, არის იპოთეკის გაუქმების წინმსწრები ღონისძიება, რაც ასევე იქნა გაგებული პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ.

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

აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი რჩება სახელმწიფო ბიუჯეტში.

**სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ
იხელმძღვანელა სსსკ-ს 377-ე, 390-ე, 386-ე მუხლებით და
დაადგინა:**

1. თ----- ზ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 23 აპრილის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.
4. 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

მ----- გოგიშვილი

მოსამართლეები

**ქეთევან
დუგლაძე**

ვანო წიკლაური