



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

**3 აგვისტო, 2018 წელი
თბილისი**

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ლილი ტყემალაძე
სხდომის მდივანი ანა მეშველიანი

მოსარჩელე - ნ--- მ-----სი
წარმომადგენელი - მ-----ა ფ-----ლი

მოპასუხე - ნ--- მ-----ლი
წარმომადგენელი - გ----- გ-----ე

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. მოპასუხე ნ--- მ-----ლისათვის მოსარჩელის სასარგებლოდ 9018 ლარის გადახდის დაკისრება.

სარჩელში განმარტებულია, რომ 2015 წლის 14 ნოემბერს მხარეთა შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე ნ--- მ-----სმა ნ--- მ-----ლს ასესხა 1---0,00 აშშ დოლარი, რაც ხელშეკრულების გაფორმებისას შეადგენდა 2-----,00 ლარს. სესხი გაიცა სამი თვის ვადით, 3.3%-ის ღირებულებით.

სესხი უზრუნველყოფილი იყო ნ--- მ-----ლის უძრავი ქონებით. მსესხებლის მიერ ვალდებულებების დარღვევის შედეგად უძრავი ქონება აუქციონზე მიექცა სარეალიზაციოდ. იპოთეკის საგანი შეიძინა გამსესხებელმა განმეორებით საჯარო აუქციონზე, 1-----,00 ლარად.

სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება ითვალისწინებს დათქმას, რომ თუკი იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შედეგად ამონაგები თანხით ვერ დაკმაყოფილება კრედიტორის მოთხოვნა სრულად, კრედიტორი უფლებამოსილია აღსრულება მიაქციოს და დაკმაყოფილება განახორციელოს მესაკუთრის სხვა ქონებიდან.

ქონების აუქციონზე შეძენით მსესხებლის მოთხოვნა ვერ იქნა სრულად დაკმაყოფილებული, იპოთეკის საგანი ა-----ის მიერ შეფასდა 1-----,00 ლარად, იმაზე ნაკლებად ვიდრე იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოცულობა იყო. შესაბამისად, 9018,00 (2---- – 15000) ლარი მსესხებელს არ გადაუხდია.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენელმა წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო სარჩელი და მიუთითა, რომ ნ---- მ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა არის დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2015 წლის 14 ნოემბერს ნ---- მ-----სა და ნ--- მ-----ლს შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება №-----, რომლის საფუძველზე ნ---- მ-----სმა ნ--- მ-----ლს ასესხა 1----0,00 აშშ დოლარი. კერძოდ, მსესხებელმა გამსესხებელს გადასცა 1----0,00 აშშ დოლარი, ხელშეკრულების დადების დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსით (2,4018) 2---- ლარი, რაც მსესხებელს ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის მიღებული ჰქონდა გამსესხებლისაგან.

სესხი გაიცა სამი თვის ვადით, 2016 წლის 14 თებერვლამდე, ყოველთვიურად 3,3%-ის დარიცხვით.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 3-5).

სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ. 15-20).

3.1.2. 2015 წლის 14 ნოემრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მსესხებლის ვალდებულებები უზრუნველყოფილი იყო ნ--- მ-----ლის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით, მდებარე რაიონი - თ-----ი, სოფელი - ჟ-----ა, საკადასტრო კოდი: 7-----, დაზუსტებული ფართობი - 900 კვ.მ.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:ა

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 3-5).
სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ. 15-20).

3.1.3. მხარეთა შორის არ არის სადავო გარემოება, რომ მსესხებელს ვალდებულებები არ შეუსრულებია.

ნ---- მ-----სმა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება შეიძინა იძულებით აუქციონზე 11400,00 ლარად.

უძრავი ნივთის მესაკუთრედ დარეგისტრირდა ნ---- მ-----სი.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 3-5).

თბილისის სააღსრულებო ბიუროს განკარგულება 19-----, №A----- (ს.ფ. 21).

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 22-23).

3.1.4. სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების 3.12 პუნქტის თანახმად, იპოთეკარი უფლებამოსილია განახორციელოს ხელშეკრულებითა და კანონმდებლობით დადგენილი ყველა მოქმედება იპოთეკის საგანზე გადახდევინების მიქცევისათვის, თუ დადგა მოთხოვნის დაკმაყოფილების ვადა და მესაკუთრე არ ასრულებს ან/და არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით მასზე დაკისრებულ ვალდებულებებს.

ამავე ხელშეკრულების 6.7 პუნქტის თანახმად, თუ იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შედეგად ვერ დაკმაყოფილება კრედიტორის მოთხოვნა სრულად, კრედიტორი უფლებამოსილია აღსრულება მიაქციოს და დაკმაყოფილება განახორციელოს მესაკუთრის სხვა ქონებიდან.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 3-5).

სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ. 15-20).

3.1.5. 2016 წლის 25 მარტის შპს „ა-----კ-----ის“ დასკვნის თანახმად, ნ--- მამგულაშვილის სახელზე რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე რაიონი - თ----- ი, სოფელი - ჟ-----ა, საკადასტრო კოდი: 7-----, დაზუსტებული ფართობი - 900 კვ.მ, საბაზრი ღირებულებამ 2016 წლის 24 მარტის მდგომარეობით შეადგინა 1---,00 ლარი.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 3-5).

2016 წლის 25 მარტის შპს „ა-----კ-----ის“ დასკვნა (ს.ფ. 24-28).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოპასუხის დავალიანება შეადგენს 9018 ლარს.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 3-5).

2016 წლის 25 მარტის შპს „ა-----კ-----ის“ დასკვნა (ს.ფ. 24-28).

თბილისის სააღსრულებო ბიუროს განკარგულება 19-----, №A----- (ს.ფ. 21).

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველო სამოქალაქო კოდექსის 286-ე, 301-ე, 623-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

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

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე ნ--- მ-----სსა და მოპასუხე ნ--- მ-----ლს შორის ვალდებულებითი ურთიერთობა წარმოიშვა სესხის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლის შესაბამისად, გამსესხებელმა ნ--- მ-----სმა გადასცა მსესხებელს ნ--- მ-----ლს ხელშეკრულებით შეთანხმებული სესხის თანხა 1---0,00 აშშ დოლარი, ხოლო მსესხებელმა იკისრა ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, შეთანხმებულ ვადაში ნასესხები თანხისა და მასზე დარიცხული პროცენტის დაბრუნების ვალდებულება.

საქართველოს 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).

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

ამავე მუხლის პირველი პრიმა ნაწილის თანახმად, მოთხოვნა, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, დაკმაყოფილებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხა საკმარისი არ არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დასაფარავად, **თუ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლის პირველი პრიმა ნაწილი ითვალისწინებს შესაძლებლობას, რომ მხარეები შეთანხმდნენ განსხვავებულ წესზე, რა დროსაც მოთხოვნა არ ჩაითვლება დაკმაყოფილებულად და კრედიტორი კვლავაც იქნება უფლებამოსილი, მოითხოვოს სხვაობა ამონაგებ თანხასა (იპოთეკის საგნის ღირებულებასა) და მოთხოვნის ოდენობას შორის, მოვალის სხვა ქონებაზე აღსრულების მიქცევით. კონკრეტულ შემთხვევაში, კრედიტორი ნ--- მ-----სი და მოვალე ნ--- მ-----ლი სწორედ ასეთ განსხვავებულ წესზე შეთანხმდნენ, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების 6.7 პუნქტით.

კრედიტორმა გამოიყენა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების 3.12 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილება იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შესახებ. რეალიზაციის შედეგად დარჩენილი დავალიანებაა 9018,00 ლარი, რომლის შესრულების ვადაც სასამართლოს მიერ სადავო სამართალურიერთობის გადაწყვეტის დროისათვის დამდგარია.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხემ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება არ შეასრულა, მას გადასახდელი აქვს სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ძირითადი თანხა 9018,00 ლარი და მას უნდა დაეკისროს ამ თანხის გადახდა კრედიტორის სასარგებლოდ.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ

დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხემ უნდა აუნაზღაუროს მოსარჩელეს 271 ლარი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

განსახილველ შემთხვევაში სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8; 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 257-ე, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნ---- მ-----სის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. მოპასუხე ნ--- მ-----ლს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს 9018 ლარის ანაზღაურება.
3. მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 271 ლარის ანაზღაურება.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;
5. 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 საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ლილი ტყემალაძე