



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ

ა

საქართველოს სახელით

05 ოქტომბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
მოსამართლე: ზაზა მარტიაშვილი

სხდომის მდივანი: ნატო ხელაშვილი

საქმის განხილვის ფორმა: ზეპირი მოსმენით

მოსარჩელე: გ-----ი

წარმომადგენელი: მ-----ე

მოპასუხეები: მენაშენეთა ამხანაგობა „ვ-----ს“ წევრები: დ-----ე, ე-----
-----ე, ვ-----ე, ე-----ა, ლ-----ე, ლ-----ე, მ-----ი, მ-----
-----ი, ო-----დე, ს-----ი, ქ-----ი, რ-----ი, ზ-----
-----ე, გ-----ა, ქ-----ი, ნ-----ი

წარმომადგენლები: გ-----ე, რ-----ი, ქ-----ი, შ-----
ი-----ე

დავის საგანი: იპოთეკის საგნის რეალიზაცია

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გ-----ის სასარგებლოდ, 2007 წლის 10 იანვრის სესხისა და იპოთეკის
ხელშეკრულების საფუძველზე, მენაშენეთა ამხანაგობა „ვ-----ს“ კუთვნილი
უძრავი ქონების, მდებარე: თ-----, (ნ-----), 80/95 ნაწილი, ს/კ 0-----
-----, რეალიზაცია.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: 2007 წლის 10 იანვარს გ-----
-----სა და ამხანაგობა „ვ-----ს“ შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის
ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც გ-----მა ამხანაგობა „ვ-----ს“

სესხის სახით გადასცა 11 000 აშშ დოლარი. სესხი უნდა დაბრუნებულიყო 2007 წლის 10 აპრილის ჩათვლით. სესხის უზრუნველყოფის მიზნით, იპოთეკით დაიცვირთა უძრავ ქონებაში მდებარე: ქ. თ-----, ს/კ 0-----, ამხანაგობა „ვ-----ს“ კუთვნილი 80/95 ნაწილი. ხელშეკრულება 2007 წლის 10 იანვარს რეგისტრირებულ იქნა საჯარო რეესტრში.

მსესხებელმა დაარღვია ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, რის გამოც 2009 წლის 19 თებერვალს მოსარჩელემ მიმართა კერძო არბიტრაჟს და მოითხოვა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება. არბიტრმა განიხილა საქმე №0----- და მიიღო საარბიტრაჟო გადაწყვეტილება, რომლის საფუძველზეც გ-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა სრულად და ქ-----ს, როგორც ამხანაგობა „ვ-----ს“ თავმჯდომარეს გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა სესხის, პირგასამტეხლოს, მოსაკრებლისა და წარმომადგენლის მომსახურებისათვის გადახდილი თანხის გადახდა. აღნიშნულზე გაიცა სააღსრულებო ფურცელი და დაიწყო იძულებითი აღსრულება.

აღსრულების პროცესში, როდესაც აღმასრულებლის მიერ გადამოწმებულ იქნა საჯარო რეესტრის ჩანაწერები, აღმოჩნდა რომ იპოთეკის რეგისტრაცია ყალბი დოკუმენტების წარდგენის გზით, გ-----ისაგან ფარულად, გაუუქმებია ქ-----ს. შესაბამისად, იმის გამო, რომ ფაქტობრივად იპოთეკა გაუქმებული იყო და საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში გ-----ი იპოთეკარად არ ფიქსირდებოდა ამხანაგობის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თ-----, 80/95 ნაწილი, რჩებოდა მხოლოდ სესხის ხელშეკრულება, რის გამოც მოსარჩელე იძულებული გახდა არბიტრაჟისათვის მოეთხოვა აღსრულების წესის შეცვლა იმგვარად, რომ აღნიშნული თანხების ამოღება განეხორციელებინა ამხანაგობა „ვ-----ს“ თავმჯდომარის - ქ-----ის პირადი ქონებიდან. თუმცა, კერც აღსრულების წესის შეცვლის შემდგომ მოხდა თანხების ამოღება, ვინაიდან ქ-----ის მიმართ აღძრულ იქნა სისხლის სამართლის საქმე და იგი მსჯავრდებულ იქნა სსკ-ის 182-ე, 263-ე მუხლებით და განესაზღვრა სასჯელი.

2009 წლის 22 დეკემბერს მოსარჩელემ სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას და მოთხოვა 2007 წლის 10 იანვრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ჩანაწერის აღდგენა. აღნიშნულ საქმეზე 2010 წლის 19 აპრილს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება (საქმე №2/1-----), რომლის საფუძველზეც 2007 წლის 10 იანვრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ჩანაწერი აღდგენილ იქნა საჯარო რეესტრში. გადაწყვეტილება მოპასუხე მხარის მიერ არ გასაჩივრებულა და შესაბამისად შესულია კანონიერ ძალაში. ამდენად, დღეის მდგომარეობით გ-----ი წარმოადგენს ამხანაგობა „ვ-----ს“ იპოთეკარს, თუმცა მისი მოთხოვნა დღემდე არ არის დაკმაყოფილებული, იძულებითი აღსრულება არ განხორციელებულა.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეებმა - ლ-----ემ, რ-----მა, ზ-----ემ, დ-----ემ, ვ-----
-----ემ, ლ-----ემ, მ-----მა, ო-----ემ, ს-----მა და ქ-----
-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ
არბიტრაჟის გადაწყვეტილების აღსრულება აღმასრულებლის მიერ ვერ
განხორციელდა არა იმიტომ, რომ გ-----ის, როგორც იპოთეკარის უფლება
გაუქმებული იყო დანაშაულებრივი გზით ქ-----ის მიერ, არამედ
გადაწყვეტილების აღსრულებლობის მიზეზი იყო თვით მოსარჩელის გაურკვეველი
ქმედება: პირველი - მოსარჩელემ სააღსრულებო ფურცელი გამოიტანა თბილისის
სააღსრულებო ბიუროდან აღსრულებლად და მეორე - მოსარჩელის განცხადებით
არბიტრმა შეცვალა აღსრულების წესი. დღეის მდგომარეობით, კი მოსარჩელეს არ
სურს თავისივე მოთხოვნის საფუძველზე შეცვლილი აღსრულების წესის
შესაბამისად მოახდინოს აღსრულება.

მოპასუხე მხარე, წარმოდგენილ შესაგებელში და სასამართლო სხდომაზე მიცემულ
ახსნა-განმარტებაში ასევე უთითებს, რომ არბიტრაჟის მიერ მიღებული არც ერთი
გადაწყვეტილება მხარეთა მიერ არ გასაჩივრებულა. ამასთან, არბიტრაჟის
გადაწყვეტილებით დადგენილი აღსრულების წესი - იპოთეკის საგნის, მდებარე: ქ. თ-
-----, 80/95 ნაწილი, ს/კ 0-----, რეალიზაცია, მოსარჩელის
მოთხოვნით შეცვლილ იქნა და აღსრულების მიქცევა დადგინდა ქ-----ის
პირად ქონებაზე. შესაბამისად, იპოთეკის უფლება საარბიტრაჟო გადაწყვეტილებით
უკვე იყო რეალიზებული და მოსარჩელემ მასზე თავად თქვა უარი. ასეთ პირობებში,
კი იპოთეკის საგანზე სასამართლოს არ აქვს შესაძლებლობა მიიღოს
გადაწყვეტილება.

რაც შეეხება მოპასუხე ნ-----ს, აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო
განმარტავს, რომ თავდაპირველი სარჩელით მოპასუხე მხარეს წარმოადგენდა ქ-----
-----ი, თუმცა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
2017 წლის 05 დეკემბრის განჩინებით, მოცემულ საქმეზე ქ-----ის
უფლებამონაცვლედ ცნობილ იქნა ნ-----ი. მანამდე, კი ქ-----მა გ-----
-----ის სარჩელთან დაკავშირებით წარმოადგინა შესაგებელი, რომლითაც
დაეთანხმა მოსარჩელის მოთხოვნას იპოთეკის საგნის რეალიზაციის თაობაზე,
თუმცა განმარტა, რომ საარბიტრაჟო გადაწყვეტილებით დაკისრებული თანხის
ნაწილი მის მიერ გადახდილია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. შემოსავლების სამსახურის ელექტრონული ბაზის მონაცემების მიხედვით,
დღეის მდგომარეობით მენაშენეთა ამხანაგობა „ვ-----ს“ წევრები არიან: ვ-----
-----ე, ო-----ემ, მ-----ი, ე-----ე, დ-----ე, ქ-----
ი, მ-----ი, ს-----ი, რ-----ი, ზ-----ე, ლ-----ე, ლ-----
-----ე, ქ-----ი, გ-----ა და ე-----ა. ამხანაგობის

თავმჯდომარეებად ფიქსირდებიან - რ-----ი და დ-----ე.

3.1.2. 2007 წლის 10 იანვარს გ-----სა და ქ-----ს, როგორც ამხანაგობა „ვ-----ს“ თავმჯდომარეს, შორის გაფორმდა სანოტარო წესით დამოწმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (რეესტრში რეგისტრაციის №1----), რომლის საფუძველზეც ქ-----ს, როგორც ამხანაგობა „ვ-----ს“ თავმჯდომარეს სესხის სახით გადაეცა 11 000 აშშ დოლარი. სესხი გაიცა სამი თვის ვადით და უნდა დაბრუნებულიყო 2007 წლის 10 აპრილის ჩათვლით. სესხის უზრუნველსაყოფად, იპოთეკით დაიცვინა ამხანაგობა „ვ-----ს“ კუთვნილი 80/95-დი ნაწილი უძრავ ქონებაში, მდებარე: თ-----, (ნაკვ. №-----). აღნიშნული ხელშეკრულება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

3.1.3. მსესხებლის მიერ 10.01.2007წ. სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო, გამსესხებლის გ-----ის მიმართვის საფუძველზე, 2009 წლის 02 მარტს სპს „ბ-----ს“ „ს-----“ მიერ მიღებულ იქნა №0----- სარბიტრაჟო გადაწყვეტილება, რომლითაც პრეტენდენტის - გ-----ის სარბიტრაჟო პრეტენზია დაკმაყოფილდა სრულად და მოპასუხე ქ-----ს, როგორც ამხანაგობა „ვ-----ს“ თავმჯდომარეს, პრეტენდენტის გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა სესხის ძირი თანხის - 11 000 აშშ დოლარის გადახდა. მოპასუხეს, ასევე დაეკისრა პირგასამტეხლოს, საარბიტრაჟო მოსაკრებლისა და საადვოკატო მომსახურების ხარჯის გადახდა.

საარბიტრაჟო გადაწყვეტილებით, ასევე განისაზღვრა, რომ დავალიანების დაფარვა განხორციელებულიყო ამხანაგობა „ვ-----ს“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თ-----, (ნაკვ. 1-----), 80/95 ნაწილის, იძულებით აუქციონის წესით რეალიზაციის გზით.

აღნიშნული გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში და მის საფუძველზე გაიცა სააღსრულებო ფურცელი.

3.1.4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 17 თებერვლის განაჩენით, ქ-----ი ცნობილ იქნა დამნაშავედ სისხლის სამართლის კოდექსის 182-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით და სსკ-ის 362-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით. აღნიშნულ განაჩენში მითითებულია, რომ ქ-----მა გამოძიებით დაუდგენელ დროსა და ვითარებაში ნოტარიუსის სახელით დაამზადა სესხისა და იპოთეკის გაუქმების ყალბი ხელშეკრულება. 2007 წლის 20 ოქტომბერს მან განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურს და წარადგინა 2007 წლის 29 ოქტომბრით დათარიღებული მის მიერ ყალბად შედგენილი სანოტარო აქტი №1-----, სადაც აღნიშნული იყო თითქოს ქ-----მა გ-----ს სრულად გადაუხადა ნასესხები თანხა - 11 000 აშშ დოლარი და წარდგენილი ყალბი დოკუმენტის საფუძველზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულ იქნა გ-----სა და ქ-----ს შორის დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაუქმება

(თითქოსდა პირობის სრულად შესრულების გამო).

ამდენად, ზემოთ აღნიშნული ქმედების საფუძველზე, მენაშენეთა ამხანაგობა „ვ-----ს“ კუთვნილ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი თ-----, (ნაკვ.№-----), 80/95-დი ნაწილი, გაუქმდა 2007 წლის 10 იანვრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული იპოთეკა.

3.1.5. 2009 წლის 14 აპრილს სპს „ბ-----ს“ „ს-----ს“ მიერ მიღებულ იქნა განკარგულება №0----- გადაწყვეტილების აღსრულების წესის შეცვლის თაობაზე, რომლის საფუძველზეც დაკმაყოფილდა გ-----ის წარმომადგენლის მ-----ის განცხადება და საქმე №0-----ზე, 2009 წლის 02 მარტის საარბიტრაჟო გადაწყვეტილების დადგენილებითი ნაწილის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული აღსრულების წესი შეიცვალა და მოპასუხე ამხანაგობა „ვ-----ს“ თავმჯდომარეზე - ქ-----ზე დაკისრებული თანხების გადახდევინების მიქცევა დადგინა ქ-----ის პირად ქონებაზე. აღნიშნული განკარგულება შევიდა კანონიერ ძალაში და 2009 წლის 02 მარტის საარბიტრაჟო გადაწყვეტილების საფუძველზე 2009 წლის 15 აპრილს გაიცა სააღსრულებო ფურცელი ზემოთ მითითებული შეცვლილი აღსრულების წესის შესაბამისად.

3.1.6. დღეის მდგომარეობით, 2009 წლის 02 მარტს სპს „ბ-----ს“ „ს-----ს“ მიერ მიღებული №0----- სარბიტრაჟო გადაწყვეტილება არ არის აღსრულებული.

3.1.7. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2010 წლის 19 აპრილის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით, ც-----სა და გ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა და ბათილად იქნა ცნობილი 2007 წლის 29 ოქტომბრით დათარიღებული „ცალმხრივი გაუქმება სესხისა და იპოთეკის ერთიანი ხელშეკრულების შესახებ“ და საჯარო რეესტრში აღდგა 2007 წლის 10 იანვრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით (ნოტარიუსი მ. ბ-----ი, რეესტრ. №1----) გათვალისწინებული ჩანაწერი ამხანაგობა „ვ-----ს“ კუთვნილი უძრავი ქონების 80/95 ნაწილის იპოთეკით დატვირთვის შესახებ, მდებარე: ქ. თ-----, ს/კ 0-----. აღნიშნული გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში.

3.1.8. 2013 წლის 17 ოქტომბერს კერძო აღმასრულებელმა შ-----მ განცხადებით მიმართა სპს „ბ-----ს“ „ს-----ს“ და მოითხოვა 2009 წლის 14 აპრილს მიღებული განკარგულების განმარტება. აღნიშნულის საფუძველზე 2013 წლის 14 ნოემბერს მიღებულ იქნა განკარგულება საარბიტრაჟო გადაწყვეტილების განმარტების თაობაზე, რომლითაც 2009 წლის 14 აპრილის საარბიტრაჟო განკარგულება განიმარტა შემდეგნაირად: 2009 წლის 14 აპრილის განკარგულება გამორიცხავს იპოთეკის საგანზე აღსრულების მიქცევას. აღსრულება სრულად უნდა მიექცეს ქ-----ის პირად ქონებაზე.

3.1.9. 2015 წლის 10 იანვარს გარდაიცვალა ქ-----ი. შესაბამისად, თბილისის

საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 05 დეკემბრის განჩინებით, გ-----ის სარჩელზე იბა „ვ-----ს“ წევრების მიმართ ქ-----ის უფლებამონაცვლედ ცნობილი იქნა ნ-----ი.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა გ-----ის სარჩელი, შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მიიჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე, 301-ე მუხლებით;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის 1-ლი 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). ამავე კოდექსის 301-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, კი თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, იპოთეკარი უფლებამოსილია, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

იპოთეკა სანივთო-სამართლებრივი უზრუნველყოფის ერთ-ერთი ღონისძიებაა და ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების რისკის პრევენციას ახდენს. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობისას იპოთეკა იკავებს შესრულების ადგილს და კრედიტორს უზრუნველყოფის საშუალების მეშვეობით თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას აძლევს. ე.ი იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის კრედიტორს, ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, უფლებამოსილება ენიჭება სხვა კრედიტორებთან შედარებით, პირველ რიგში დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა ნივთის რეალიზაციის გზით.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2007 წლის 10 იანვარს გ-----სა

და ქ-----ს, როგორც ამხანაგობა „ვ-----ს“ თავმჯდომარეს შორის გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად, იპოთეკით დაიცვრთა ამხანაგობა „ვ-----ს“ კუთვნილი 80/95-დი ნაწილი უძრავ ქონებაში, მდებარე: თ-----, (ნაკვ.№-----). დადგენილია, ასევე, რომ მსესხებლის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო, 2009 წლის 02 მარტს „ს-----“ სპს „ბ-----ს“ მიერ მიღებულ იქნა №0----- სარბიტრაჟო გადაწყვეტილება, რომლის საფუძველზეც ქ-----ს, როგორც ამხანაგობა „ვ-----ს“ თავმჯდომარეს გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა დავალიანების გადახდა, ხოლო დავალიანების დაფარვის მიზნით დადგინდა ზემოთ აღნიშნული იპოთეკის საგნის, იძულებით აუქციონის წესით რეალიზაცია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 263-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს, რომელმაც გამოიტანა საქმეზე გადაწყვეტილება, უფლება აქვს, მხარეთა თხოვნით, მათი ქონებრივი მდგომარეობისა და სხვა გარემოებათა გათვალისწინებით, ერთჯერადად, 3 თვემდე ვადით გადადოს ან ერთ წლამდე ვადით გაანაწილვადოს გადაწყვეტილების აღსრულება, აგრეთვე შეცვალოს მისი აღსრულების საშუალება და წესი.

ამდენად, აღნიშნული ნორმის შესაბამისად, ვინაიდან ქ-----ის დანაშაულებრივი ქმედების შედეგად გაუქმებულ იქნა 10.01.2007წ. სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავ ქონებაზე, მდებარე: თ-----, (ნ-----), 80/95 ნაწილი, ს/კ 0-----, რეგისტრირებული იპოთეკა, გ-----ის მოთხოვნით 2009 წლის 14 აპრილს სპს „ბ-----ს“ „ს-----“ მიერ მიღებულ იქნა განკარგულება №0----- გადაწყვეტილების აღსრულების წესის შეცვლის თაობაზე, რომლის საფუძველზეც საქმე №0-----ზე, 2009 წლის 02 მარტის საარბიტრაჟო გადაწყვეტილების დადგენილებითი ნაწილის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული აღსრულების წესი შეიცვალა და მოპასუხე ამხანაგობა „ვ-----ს“ თავმჯდომარეზე - ქ-----ზე დაკისრებული თანხების გადახდევინების მიქცევა დადგინა ქ-----ის პირად ქონებაზე.

10.01.2007წ. საარბიტრაჟო გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემულია სააღსრულებო ფურცელი, თუმცა დღეის მდგომარეობით გადაწყვეტილება აღსრულებული არ არის. ამასთან, ვინაიდან თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 19.04.2010წ. დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით, საჯარო რეესტრში აღდგენილ იქნა 2007 წლის 10 იანვრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ჩანაწერი ამხანაგობა „ვ-----ს“ კუთვნილი უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვის შესახებ, წარმოდგენილი სარჩელით მოსარჩელე ითხოვს აღსრულების წესის დადგენას იმგვარად, რომ 2007 წლის 10 იანვარს მიღებული საარბიტრაჟო გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით, სარეალიზაციოდ იქნეს მიქცეული ამხანაგობა „ვ-----ის“ კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე: თ----- (ნ-----), 80/95 ნაწილი, ს/კ 0-----.

ამრიგად, განსახილველ შემთხვევაში, სახეზეა იმგვარი ფაქტობრივი მოცემულობა, რომ მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით განსაზღვრული აღსრულების წესი შეცვლილი იქნა თავად კრედიტორის მოთხოვნით. განკარგულება აღსრულების წესი შეცვლის თაობაზე შესულია კანონიერ ძალაში და მის საფუძველზე გაცემულია სააღსრულებო ფურცელი.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ სამართლებრივი სასამართლო განხილვის უფლება მოიცავს კანონის უზენაესობის პრინციპსაც, რომლის ერთ-ერთ ფუნდამენტურ ასპექტს წარმოადგენს სამართლებრივი განსაზღვრულობის პრინციპი, რაც სხვა კომპონენტებთან ერთად გულისხმობს იმას, რომ როდესაც სასამართლო საბოლოოდ იმსჯელებს რაიმე საკითხზე, მისი გადაწყვეტილება აღარ უნდა დადგეს კითხვის ნიშნის ქვეშ. სამართლებრივი განსაზღვრულობის პრინციპი ნიშნავს პატივისცემას *res judicata*-ს პრინციპისადმი, ანუ გადაწყვეტილების საბოლოობის პრინციპისადმი.

გადაწყვეტილების საბოლოო ეფექტს (*res judicata*) ავტონომიური კონსტიტუციური შინაარსი გააჩნია. გადაწყვეტილება საბოლოო გახდება მას შემდეგ, რაც მის მოქმედებას შეუქცევადი ხასიათი ექნება და არ იარსებებს გასაჩივრების კანონმდებლობით გათვალისწინებული გონივრული მექანიზმები. ასეთ შემთხვევას მაშინ შეიძლება ჰქონდეს ადგილი, როდესაც გადაწყვეტილება უმაღლესი ინსტანციის სასამართლოს მიერ იქნა მიღებული ან გასულია კანონით დადგენილი გასაჩივრების გონივრული ვადები, რის გამოყენებაზე მხარეებმა ნებაყოფლობით თქვეს უარი. **(იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2016 წლის 29 დეკემბრის გადაწყვეტილება. საქმე №2/7/636)**

Res judicata ფუნდამენტური პრინციპია ნებისმიერი სამართლებრივი სახელმწიფოსთვის. სამართალსუბიექტები ელიან, რომ სასამართლო აღადგენს მათ უფლებებში და ეს აღდგენა არ იქნება დროებითი ხასიათის. დავა სამართლებრივი ბრუნვის ბუნებრივი პროდუქტია, თუმცა მას სჭირდება წერტილის დასმა. მართალია არსებობს კანონით გათვალისწინებული საქმის წარმოების განახლების წინაპირობები, თუმცა ეს წინაპირობები საგამონაკლისო ხასიათს ატარებენ და როგორც სხვა შემთხვევებში, აქაც, გამონაკლისი წესს არ გამოირიცხავს.

ამასთან, *res judicata* -ს პრინციპი უკავშირდება ასევე ერთი-ერთ უმნიშვნელოვანეს სამართლებრივ მაქსიმას, რომ "გაჭიანურებული მართლმსაჯულება უდრის მართლმსაჯულებაზე უარის თქმას", რაც თავის მხრივ სწრაფი მართლმსაჯულების განხორციელების აუცილებლობის გამოხატულებაა.

საქმეში - შპს “----- და მ----- საქართველოს წინააღმდეგ ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამართლიანი განხილვის უფლება მოიცავს ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების უფლებას. ეს უფლება არარეალური იქნებოდა, თუ კონტრაქტორი სახელმწიფოს ეროვნული სამართლებრივი სისტემა შესაძლებელს გახდიდა, ძალაში შესული საბოლოო

გადაწყვეტილება ერთი მხარის საზიანოდ არაქმედითი დარჩენილიყო. ნებისმიერი სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილების აღსრულება “სასამართლო პროცესის” განუყოფელ ნაწილად უნდა განიხილებოდეს მე-6 მუხლის მიზნებიდან გამომდინარე.

ამდენად, ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ვინაიდან 2009 წლის 14 აპრილის კანონიერ ძალაში შესული განკარგულებით უკვე დადგენილია/შეცვლილია 2007 წლის 10 იანვრის საარბიტრაჟო გადაწყვეტილების აღსრულების წესი იმგვარად, რომ აღსრულება უნდა მიექცეს ქ-----ის პირად ქონებაზე, დაუშვებელია ამავედროულად აღსრულების სხვაგვარი წესის დადგენა, ვინაიდან ასეთ შემთხვევაში სახეზე იქნება აღსრულების ორგვარი, დუბლირებული შესაძლებლობა. კერძოდ, ერთ შემთხვევაში აღსრულების მიქცევა განხორციელდება მენაშენეთა ამხანაგობა „ვ-----ს“ კუთვნილ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თ-----, 80/95 ნაწილი, ს/კ 0-----, ხოლო მეორე შემთხვევაში, კი ქ-----ის პირად ქონებაზე, რასაც სამოქალაქო კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს და შესაბამისად დაუშვებელია. ამასთან, აღნიშნული, ასევე ეწინააღმდეგება და ხელშეკრულებისა და კანონის საპირისპიროდ დაუსაბუთებლად ზღუდავს მოვალის კანონით დაცულ უფლებებსა და ინტერესებს. მით უფრო იმ პირობებში, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით არ ყოფილა გათვალისწინებული საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლის დანაწესი, რომლის თანახმადაც მხარეებს ეძლევათ შესაძლებლობა შეთანხმდნენ აღსრულების განსხვავებულ წესზე, რა დროსაც იპოთეკის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხის არასაკმარისობის შემთხვევაში, მოთხოვნა შესაძლოა არ ჩაითვალოს დაკმაყოფილებულად და კრედიტორი კვლავაც იყოს უფლებამოსილი მოითხოვოს სხვაობა ამონაგებ თანხასა და მოთხოვნის ოდენობას შორის მოვალის სხვა ქონებაზე აღსრულების მიქცევით.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კანონმდებლობის შესაბამისად, იმ პირობებში, როდესაც დადგენილია კონკრეტული გადაწყვეტილების აღსრულების წესი, დაუშვებელია აღნიშნული აღსრულების წესის არსებობის ფარგლებში, მისი ალტერნატიული აღსრულების წესის დადგენა. აღნიშნული ეწინააღმდეგება სამოქალაქო კანონმდებლობით განსაზღვრულ წესებს, ასევე ზემოთ აღნიშნულ პრინციპს გადაწყვეტილების საბოლოობის შესახებ (*res judicata*). საპროცესო კანონმდებლობა ითვალისწინებს აღსრულების საშუალებისა და წესის შეცვლის შესაძლებლობას, თუმცა აღნიშნული შესაძლოა განხორციელდეს არა საქმის არსებითი განხილვის ფარგლებში - მატერიალურ სამართლებრივ ჭრილში, არამედ წარმოადგენს პროცესუალურ მექანიზმს და ხდება საპროცესო ნორმების შესაბამისად.

შესაბამისად, ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო თვლის, რომ გ-----ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი 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.

ამდენად, ვინაიდან არ დაკმაყოფილდა გ-----ის სარჩელი, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. გ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
3. 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:

ზაზა მარტიაშვილი

საქმე №2/17043-14



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე

ბ ა

საქართველოს სახელით

05

ოქტომბერი,

2018

წელი

თბილისი

შესავალი ნაწილი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
მოსამართლე: ზაზა მარტიაშვილი**

სხდომის მდივანი: ნატო ხელაშვილი

საქმის განხილვის ფორმა: ზეპირი მოსმენით

მოსარჩელე: გ-----ი

წარმომადგენელი: მ-----ე

მოპასუხეები: მენაშენეთა ამხანაგობა "ვ-----ს" წევრები: დ-----ე, ე-----
-----ე, ვ-----ე, ე-----ა, ლ-----ე, ლ-----ე, მ-----ი, მ-----
-----ი, ო-----დე, ს-----ი, ქ-----ი, რ-----ი, ზ-----
-----ე, გ-----ა, ქ-----ი, ნ-----ი

წარმომადგენლები: გ-----ე, რ-----ი, ქ-----ი, შ-----
ი-----ე

დავის საგანი: იპოთეკის საგნის რეალიზაცია

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. გ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
3. 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:

ზაზა მარტიაშვილი