



საქმე №2/615-2017

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი

ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

28.09.2018 წ.

რუსთავი

ქ.

**რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე დიანა გოგატიშვილი**

სხდომის მდივანი თამარ კობაიძე

მოსარჩელე ჯ----- მ-----ი

მოპასუხეები თ----- კ-----ე

წარმომადგენელი დავით ალავიძე

ე----- გ-----ა

ს---- გ-----ი

წარმომადგენელი დარეჯან ბუცრიკიძე

მესამე პირი ნოტარიუსი ნინო მათიაშვილი

დავის საგანი ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის ბათილად ცნობა,
გარიგებების ბათილად აღიარება, უძრავი ქონების საკუთრებაში დაბრუნება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1. ნოტარიუს ნინო მათუაშვილის მიერ 2015 წლის 18 სექტემბერს გაცემული სააღსრულებო ფურცლის ბათილად ცნობა;
- 1.2. 2016 წლის 24 ოქტომბერს თ----- კ-----ესა და ეხტიბატ გუსენოვას შორის დადებული ნასყიდობის ბათილად ცნობა უძრავი ქონების კოდი 81.19.16.120 გასხვისების შესახებ;
- 1.3. 2016 წლის 24 ოქტომბერს თ----- კ-----ესა და ს---- გ-----ს შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა უძრავ ქონებაზე კოდი 8-----;
- 1.4. უძრავი ქონების კოდი 8----- და 81.19.16.120 მესაკუთრედ ჯ----- მ-----

--ის აღიარება;

- 1.5. აღდგეს ჯ----- მ-----სა და თ----- კ-----ეს შორის სესხის ხელშეკრულების მოქმედება გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან 43 კალენდარული თვის ვადით 2015 წლის 22 აგვისტოს შეთანხმებით განსაზღვრული პირობების შესაბამისად.

მოსარჩელის განმარტებით, 2014 წლის 20 მარტს მოპასუხე თ----- კ-----ესთან დადო სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება. სესხი გაიცა 5 წლის ვადით, ხოლო სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიცვირთა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება გარდაბნის მუნიციპალიტეტის სოფელ ჯ-----ში მდებარე უძრავი ქონება 362 033 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი კოდი 8-----ს. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იყო სესხის სარგებლის გადახდა კვარტალში ერთხელ, ხოლო ძირითადი თანხა უნდა დაებრუნებინა 5 წლიანი ვადის სრულად გასვლის შემდეგ. 2015 წლის 22 აგვისტოს ლარის კურსის მკვეთრი ვარდნის გამო მხარეებს შორის წერილობით მიღწეული იქნა შეთანხმება, რომლის თანახმად თ----- კ-----ემ იკისრა ვალდებულება, რომ იგი არ დაიწყებდა გასესხებული თანხის იძულებით დაბრუნების პროცედურებს 2015 წლის 31 ოქტომბრამდე. ამ ვადის დადგომამდე მისთვის მოვალეს უნდა გადაეხადა სესხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პროცენტი და ვადის გადაცილებისათვის პირგასამტეხლო 2800 აშშ დოლარი. გადახდის შემდეგ ხელშეკრულების მოქმედება უნდა გაგრძელებულიყო ჩვეულ რეჟიმში 2019 წლის მარტამდე ე.ი. დარჩენილი 43 თვით ხელშეკრულებით განსაზღვრული 60 თვიანი საერთო ვადიდან. დაპირების მიუხედავად, თ----- კ-----ემ 2015 წლის 13 სექტემბერს მიმართა ნოტარიუსს სააღსრულებო ფურცლის გაცემის მოთხოვნით. აუქციონზე ქონება შეიძინა თ----- კ-----ემ, ხოლო შემდეგ მოახდინა მისი ორ ნაწილად გაყოფა. ერთი ნაკვეთი ნასყიდობის ხელშეკრულებით გადასცა ე----- გ-----ს, ხოლო მეორე ნაკვეთზე გააფორმა იჯარის ხელშეკრულება ს----- გ-----თან. სარჩელის აღძვრამდე სასამართლოს მომართა განცხადებით სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რაც 2016 წლის 21 ოქტომბრის განჩინებით დაკმაყოფილდა და მოპასუხეს აეკრძალა დაყოფის შედეგად წარმოქმნილი ორივე უძრავი ნივთის გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა. ეს განჩინება ჩაიბარა 24 ოქტომბერს და იმავე დღეს წარადგინა საჯარო რეესტრში, მაგრამ სამუშაო საათების ამოწურვის გამო განცხადება არ მიიღეს, და მეორე დღეს დილით დაარეგისტრირეს. სადაო ხელშეკრულებები დადებულია 2016 წლის 24 ოქტომბერს და იმავე დღესაა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. ამდენად, ხელშეკრულებების დადების დროს თ----- კ-----ისათვის ცნობილი იყო, რომ ქონებაზე დავა მიმდინარეობდა, რადგან მანამდეც რამდენჯერმე იყო გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება. საეჭვოა, რომ ხელშეკრულებები დაიდო ზუსტად იმ დღეს, როცა სარჩელის უზრუნველყოფის განჩინება ჩაიბარა და რეესტრმა სარეგისტრაციოდ განცხადება არ მიიღო. მოპასუხეები ქონების კეთილსინდისიერ შემძენებად ვერ ჩაითვლებიან, რადგან ხელშეკრულებების დადების დროს თ----- კ-----ის სარეგისტრაციო ჩანაწერი გასაჩივრებული იყო.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე თ----- კ-----ემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა შემდეგი გარემოებები: 2014 წელს ჯ----- მ-----მა მისგან ისესხა 70 000 აშშ დოლარი 5 წლის ვადით. ხელშეკრულება ითვალისწინებდა პროცენტს, რაც გადახდილი უნდა ყოფილიყო ყოველკვარტალურად. მოპასუხემ დაარღვია ეს ვალდებულება, სრულად და დროულად არ იხდიდა პროცენტს. ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია ვადის გადაცილებიდან 30 დღის შემდეგ ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის გაცემა, რის გამოც მოითხოვა ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის გაცემა. რაიმე დამატებით შეთანხმება მხარეებს შორის არ გაფორმებულა, მოსარჩელეს ამ შეთანხმების დედანი არ წარმოუდგენია. მხარეთა შეთანხმებით სესხის დაბრუნების პირობები არ შეცვლილა. აუქციონზე ქონება მესამე პირებმა არ შეიძინეს, რის გამოც იგი თ----- კ-----ემ შეიძინა, ხოლო შემდეგ გაასხვისა. ხელშეკრულების დადების დროს რაიმე აკრძალვა ქონების გასხვისების გამოყენებული არ იყო, რის გამოც ხელშეკრულების დადების დამაბრკოლებელი გარემოებები არ არსებობდა.

სარჩელი არ ცნეს ე----- გ-----ამ და ს----- გ-----მა. მათი განმარტებით, ხელშეკრულების დადების დროს ქონების გასხვისების აკრძალვა რეესტრში რეგისტრირებული არ იყო, ქონებას რეალურად ისინი ფლობენ, ამუშავებენ და რაიმე თვალთმაქცური გარიგება არ გაუფორმებიათ.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2014 წლის 20 მარტს დადებული სესხის ხელშეკრულების საფუძველზე ჯ----- მ-----ს თ----- კ-----ისათვის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვით გადახდილი აქვს 16 700 აშშ დოლარი. 2014 წლის 5 ივნისს გადახდილია 300 აშშ დოლარი, 2014 წლის 5 აგვისტოს 300 აშშ დოლარი, 2014 წლის 31 ოქტომბერს - 9300 აშშ დოლარი, 2014 წლის 1 ნოემბერს 1150 აშშ დოლარი, 2015 წლის 6 იანვარს 300 აშშ დოლარი, 2015 წლის 3 თებერვალს 300 აშშ დოლარი, 2015 წლის 2 მარტს 3500 აშშ დოლარი, 2015 წლის 4 მარტს 300 აშშ დოლარი, 2015 წლის 8 მარტს 950 აშშ დოლარი, 2015 წლის 6 აპრილს 300 აშშ დოლარი, 2015 წლის 5 ივლისს 300 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის განმარტებები (25.07.2018წ სხდომის ოქმი CD დისკი)
- მოპასუხის განმარტება (25.07.2018წ სხდომის ოქმი CD დისკი)
- საგადახდო დავალებები (ს.გ. 257-265. ტომი 1)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2014 წლის 20 მარტს ჯ----- მ-----სა და თ----- კ-----ეს შორის საანგარიშო წესით დამოწმებულია სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე მოპასუხებ მიაღო სესხად 70 000 აშშ დოლარი 5 წლის ვადით. სესხის სარგებელია წლიური 24%. პროცენტის გადახდა გათვალისწინებულია ყოველი კვარტლის პირველ თვეში. მხარეები წერილობით არ შეთანხმებულან ხელშეკრულებაში ცვლილების შესახებ და სესხის დაბრუნების ვადის გაგრძელების თაობაზე.

2014 წლის 20 მარტს ნოტარიუს ნინო მათუაშვილის მიერ საანგარიშო წესით დამოწმებულია სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება გამსესხებელს თ----- კ-----ესა და მსესხებელს ჯ----- მ-----ს შორის, რომლის საფუძველზე მოსარჩელემ სესხად მიიღო 70 000 აშშ დოლარი. სესხის სარგებელია წლიური 24%. ხელშეკრულების 1.4. პუნქტით გათვალისწინებულია, რომ სესხის სარგებლობის საპროცენტო განაკვეთი შეადგენს წლიურ 24%-ს, სარგებლის დარიცხვა ხორციელდება ფაქტიური დავალიანების მიხედვით ძირითად სესხის თანხაზე კლებადი გრაფიკით. მსესხებელი ვალდებულია გადაიხადოს დარიცხული საორიენტაციო სარგებელი სესხის მოქმედების პერიოდში ყოველ წლის ყოველი კვარტლის პირველ თვეში - არაუგვიანეს 31 იანვარი, 30 აპრილი, 31 ივლისი, 31 ოქტომბერი. აღნიშნულ პერიოდებში დარიცხული საპროცენტო სარგებლის გადახდა მსესხებელმა-მესაკუთრემ უნდა განახორციელოს სესხის სრულ დაფარვამდე. პროცენტული სარგებლის პირველი გადახდა უნდა განხორციელდეს არაუგვიანეს 2014 წლის 31 ოქტომბრისა, პროცენტული სარგებლის გადახდის თარიღის 30 დღით გადაცილების შემთხვევაში გაიცემა ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელი,

სესხის უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დატვირთულია ჯ----- მ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - გარდაბნის რაიონის სოფელ ჯ----- ში მდებარე 362 033 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი კოდი 8-----.

ხელშეკრულების 2.1 პუნქტით იპოთეკით უზრუნველყოფილი სესხის თანხა, პროცენტული სარგებელი, პირგასამტეხლო, შესაძლო ზიანი, სასამართლო და აღსრულების, აგრეთვე ამ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ყველა სხვა ხარჯი, რომელიც ეკისრება მესაკუთრეს იპოთეკარის სასარგებლოდ. მოთხოვნის ჯამური უფლება არაუმეტეს 95 000 აშშ დოლარი.

ხელშეკრულების მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულია იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის წესი, კერძოდ, იპოთეკარი უფლებამოსილია მოითხოვოს იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაცია. 3.2. პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ თუ დადგა მოთხოვნის დაკმაყოფილების ვადა და მესაკუთრე ნებაყოფლობით არ ასრულებს იპოთეკის მოთხოვნას, იპოთეკარი უფლებამოსილია მოთხოვნის დაკმაყოფილება უზრუნველყოს ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, რა მიზნითაც მიმართოს ნოტარიუსს განცხადებით სააღსრულებო ფურცლის გაცემის მოთხოვნით საქართველოს კანონმდებლოთ

დადგენილი პროცედურების დაცვით.

ხელშეკრულების 1,7 პუნქტით გათვალისწინებულია სესხის დაბრუნების ვადის დარღვევისათვის პირგასამტეხლო, რაც შეადგენს ვადაგადაცილებული თანხის 0,2%-ს ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ 2014 წლის 20 მარტის სესხის ხელშეკრულებაში ცვლილებები კანონით დადგენილი წერილობითი ფორმით არ განხორციელებულა.

მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნაა აღდგეს მხარეებს შორის დადებული სესხის ხელშეკრულების მოქმედება ამ ხელშეკრულებაში 2015 წლის 22 აგვისტოს შესული ცვლილებების გათვალისწინებით. ხელშეკრულებაში ცვლილებებზე შეთანხმების გაფორმების დასტურად მოსარჩელემ წარმოადგინა 2015 წლის 22 აგვისტოს წერილობითი შეთანხმების ასლი, რომელიც სანოტარო წესით დადებული არ არის.

ხელშეკრულება შედგენილია რუსულ ენაზე, ხოლო სანოტარო წესით დამოწმებულია მისი ქართულ ენაზე თარგმანი. შეთანხმებით გათვალისწინებულია სესხის გადახდის გადავადება 2015 წლის ოქტომბრამდე, რაც გულისხმობს სარგებლის 2800 აშშ დოლარის გადახდას ამ ვადაში. შეთანხმებაში მითითებულია, რომ ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელი გაიცემა 2015 წლის 1 ნოემბერს, თუკი მანამდე მოვალე არ გადაიხდის 2800 აშშ დოლარს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 328-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, თუ კანონით ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის დადგენილია განსაზღვრული ფორმა, ან მხარეებმა ხელშეკრულებისათვის გაითვალისწინეს ასეთი ფორმა, მაშინ ხელშეკრულება ძალაში შედის მხოლოდ ამ ფორმის შესახებ მოთხოვნის შესრულების შემდეგ.

მხარეებს შორის დადებული სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება ითვალისწინებს სესხის დაბრუნების ვადის გადაცილების შემთხვევაში გამსესხებლის უფლებას მოითხოვოს ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის გაცემა, რომელიც წარმოადგენს მოვალის მიმართ იძულებითი აღსრულების დაწყების საფუძველს. ასეთ შემთხვევაში ხელშეკრულების სანოტარო ფორმა კანონით, სამოქალაქო კოდექსის 302-ე მუხლის 3¹ ნაწილის არის გათვალისწინებული.

სესხის ხელშეკრულების 1.3. პუნქტით მხარეები უფლებამოსილნი არიან ურთიერთშეთანხმებით გააგრძელონ ან შემაცირონ სესხის დაბრუნების ვადა, ვადის გაგრძელება უნდა მოხდეს წერილობითი შეთანხმებით.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ წერილობით ფორმა ამ შემთხვევაში გულისხმობს ისეთივე ფორმას, როგორც დადებულია თავად ხელშეკრულება. ამ

შემთხვევაში ხელშეკრულება დადებულია სანოტარო ფორმის დაცვით, რის გამოც მასში ცვლილება ამავე ფორმის დაცვით დადებული შეთანხმებითაა შესაძლებელი.

ამასთან, იმ შემთხვევაშიც თუ მიიჩნევა, რომ არასანოტარო წერილობით ფორმით სადაო ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანა შესაძლებელია, წარმოდგენილი ხელშეკრულების ასლს მტკიცებულებითი მნიშვნელობა ვერ მიენიჭება, რადგან მოპასუხე თ----- კ-----ე ასეთი შეთანხმების დადებას უარყოფს, ხოლო მოსარჩელემ ხელშეკრულების დედანი არ წარმოადგინა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 135-ე მუხლის თანახმად, წერილობითი მტკიცებულება, როგორც წესი, წარდგენილ უნდა იქნეს დედნის სახით. თუ წარდგენილია საბუთის ასლი, სასამართლოს, მხარეთა შუამდგომლობით ან თავისი ინიციატივით, შეუძლია მოითხოვოს დედნის წარდგენა. პირი შეიძლება განთავისუფლდეს დედნის წარდგენისაგან მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაამტკიცებს, რომ ასეთი საბუთის წარდგენა გარკვეული მიზეზით, რომელსაც სასამართლო საფუძვლიანად მიიჩნევს, შეუძლებელია. საბუთის ასლისათვის მტკიცებულებითი მნიშვნელობის მინიჭება დამოკიდებულია სასამართლოს შეხედულებაზე.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ამ ნორმის საფუძველზე წარმოდგენილი შეთანხმების ასლს მტკიცებულებითი მნიშვნელობა ვერ მიენიჭება, რადგან შეთანხმების გაფორმების, მასზე გამსესხებლის ხელმოწერის ფაქტი მხარეებს შორის სადაოა. მოსარჩელემ დედანი არ წარმოადგინა. შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 137-ე მუხლის საფუძველზე წამოდგენილი საბუთის ნამდვილობის შემოწმება, შეთანხმებაზე თ----- კ-----ის ხელმოწერის ნამდვილობის შემოწმება შესაძლებელი არ არის.

სასამართლო ეყრდობა შემდეგ მტკიცებულებას

- სესხის ხელშეკრულების ასლი (ს.ფ. 8-16. ტომი 1)
- შესაგებელი (ს.ფ. 192-196. ტომი 1)
- 2015 წლის 22 აგვისტოს შეთანხმების ასლი (ს.ფ. 17-20. ტომი 1)

3.2.1. 2015 წლის 18 სექტემბერს ნოტარიუს ნინო მათუაშვილის მიერ გაცემულია სააღსრულებო ფურცელი N151033888 კრედიტორის თ----- კ-----ის სასარგებლოდ მოვალე ჯ----- მ-----ის მიმართ. შესასრულებელი ვალდებულების მოცულობაა ძირითადი თანხა 70 000 აშშ დოლარი და სარგებელი წლიური 24%, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უზრუნველყოფის ჯამური მოთხოვნის მოცულობით 95 000 აშშ დოლარი. ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის გაცემის დროისათვის ჯ----- მ-----ს ჯეროვნად არ ჰქონდა შესრულებული სესხის დაბრუნების ვალდებულება.

მოპასუხის განმარტებით, მას გადახდილი აქვს 21 700 აშშ დოლარი. კერძოდ, მსესხებლის ანგარიშზე ჩარიცხა 17 000 აშშ დოლარი, ხოლო 4700 აშშ დოლარი

გამსესხებელს ალექო მაისურაძის მეშვეობით გადაუხადა.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 386-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ კრედიტორს აქვს ფულის ჩარიცხვისათვის გამიზნული საბანკო ანგარიში იმ ადგილას ან იმ ქვეყანაში, სადაც გადახდა უნდა მოხდეს, მაშინ მოვალეს შეუძლია ამ ანგარიშზე ჩარიცხვით შეასრულოს თავისი ფულადი ვალდებულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა კრედიტორი ამის წინააღმდეგია. სესხის ხელშეკრულებაში მითითებულია კრედიტორის თ----- კ-----ის საბანკო ანგარიშის რეკვიზიტები და შეთანხმებულნი არიან რომ სესხის და სარგებლის გადახდა უნდა მოხდეს ამ ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვით.

სესხის ხელშეკრულებით არ არის განსაზღვრული სხვა პირები, რომლებსაც მინიჭებული აქვთ სესხის თანხის მიღების უფლება და არც სხვა მტკიცებულებით დასტურდება, რომ ალექო მაისურაძე უფლებამოსილი იყო მიეღო თ----- კ-----ის სესხის დასაბრუნებლად განკუთვნილი თანხა.

სამოქალაქო კოდექსის 373-ე მუხლის თანახმად, 1. მოვალე ვალდებულია შეასრულოს ვალდებულება კრედიტორს ან იმ პირს, რომელიც კანონით ან სასამართლოს გადაწყვეტილებით უფლებამოსილია მიიღოს შესრულება. 2. თუ ვალდებულების შესრულება მიიღო იმ პირმა, რომელიც არ იყო უფლებამოსილი, ვალდებულება ჩაითვლება შესრულებულად მაშინ, როცა კრედიტორმა მისცა ამის თანხმობა ან ამ შესრულებისგან მიიღო სარგებელი.

სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულების დადებით მხარეებს შორის წარმოიშება ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც ფარდობითი (რელატიური) ურთიერთობაა. კრედიტორის მოთხოვნა შეზღუდულია მოვალით, რომელიც ვალდებულებას კრედიტორის მიმართ ასრულებს. ვალდებულება წყდება, როდესაც ნაკისრი ვალდებულება სრულდება კრედიტორის მიმართ.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 429-ე მუხლი ადგენს ვალდებულების შესრულების მიღების წესს. „მითითებული ნორმიდან გამომდინარე, კრედიტორი ყოველთვის ვალდებულია, გასცეს მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუ ამას მოვალე მოითხოვს. კანონში კრედიტორის მიმართ არსებობს ერთმნიშვნელოვანი მოთხოვნა, რაც სწორედ იმაში მდგომარეობს, რომ მას, მოვალის მოთხოვნის შემთხვევაში, ეკისრება ამგვარი დოკუმენტის გაცემის ვალდებულება. ამ შემთხვევაში, კანონმდებლის პრინციპული დამოკიდებულება იმითაა განპირობებული, რომ მაქსიმალურად აღმოიფხვრას ხელშეკრულების მონაწილე მხარეთა არაკეთილსინდისიერება. თუმცა კანონი ასეთივე მომთხოვნი არ არის მოვალის მიმართ, კერძოდ, რაიმე ვალდებულება მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით მოვალეს ამგვარი საბუთის გამოთხოვნაზე არ ეკისრება. კანონმდებლის ასეთი დამოკიდებულება კი, განპირობებულია მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების წესით,

რაც იმაში მდგომარეობს, რომ შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტის ფლობა უცვლელბობას წარმოადგენს მოვალისათვის, რადგან საპროცესო-სამართლებრივი თვალსაზრისით, ფულადი ვალდებულების შესრულების მტკიცების ტვირთი სწორედ მას ეკისრება. (უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 11 ნოემბრის გადაწყვეტილება საქმე №ას-570-541-2015).

უზენაესი სასამართლოს ამავე გადაწყვეტილებაში მითითებულია, რომ სადავოობის შემთხვევაში, მოვალემ ამ დოკუმენტით შეიძლება დაადასტუროს ვალდებულების შესრულების შესახებ ფაქტობრივი გარემოება, რასაც ვერ ვიტყვით კრედიტორზე, რომელსაც არანაირი საჭიროება არ აქვს, ფლობდეს ამ დოკუმენტს არც პროცესუალური და არც მატერიალურ სამართლებრივი თვალსაზრისით. სწორედ ამიტომ მოვალე აღჭურვილია მთელი რიგი უფლებებით, რომ შესძლოს ვალდებულების შესრულების და კრედიტორის მიერ ამ შესრულების მიღების ფაქტის დადასტურება. ამ უფლების გამოუყენებლობა კი, წარმოადგენს მის რისკს და შესაძლოა აისახოს ზემოთ მითითებული გარემოების დაუდასტურებლობაში.

ამ პრინციპიდან გამომდინარე მოვალისათვის საჭირო მტკიცებულებას წარმოადგენს კრედიტორისათვის თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

ამ შემთხვევაში შეთხმევით განსაზღვრულია, რომ სესხი უნდა დაბრუნდეს გამსესხებლის საბანკო ანგარიშზე თანხის გადახდით, სესხის დაბრუნების სვხა წესზე მხარეები არ შეთანხმებულად. მსესხებლის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხულია 17 000 აშშ დოლარი. ამდენად, მხარეთა შეთანხმებით გათვალისწინებული წესით გადახდილია ეს თანხა, ხოლო 4700 აშშ დოლარის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის. ამ გარემოების დადასტურებისათვის სათანადო მტკიცებულებად არ ითვლება მოწმის ჩვენება, რადგან სესხის ხელშეკრულების თანახმად, ფულადი ვალდებულების შესრულება უნდა დადასტურდეს წერილობითი მტკიცებულებით, გამსესხებლის საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვით.

ამდენად, საქმეში წარმოდგენილი წერილობით მტკიცებულებებით დასტურდება ჯ----- მ-----ის მიერ 17 000 აშშ დოლარის გადახდა, რაც სესხის ხელშეკრულების ჯეროვნად შესრულებას არ ადასტურებს.

მხარეებს შორის დადებული სესხის ხელშეკრულებით, წლიური სარგებელია 24%. სესხის ძირითადი თანხაა 70 000 აშშ დოლარი, რომლის 24% არის 16 800 აშშ დოლარი. ამდენად, მოვალეს ყოველწლიურად უნდა გადაეხადა სესხის პროცენტი 16 800 აშშ დოლარი. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლის გადახდა ყოველკვარტალურად, რაც კვარტალში არის 4200 აშშ დოლარი.

მოპასუხის მიერ სულ გადახდილია 17 000 აშშ დოლარი. სესხის ხელშეკრულება დადებულია 2014 წლის 20 მარტს. ხელშეკრულების 1.4.

პუნქტის მიხედვით, პროცენტული სარგებლის პირველი გადახდა უნდა განხორციელდეს არაუგვიანეს 2014 წლის 31 ოქტომბრისა. 2014 წლის განმავლობაში მოსარჩელეს გადახდილი აქვს სულ 11 050 აშშ დოლარი, ხოლო 2015 წელს 5950 აშშ დოლარი.

2014 წელს მსესხებელს უნდა გადაეხა პროცენტი 3 კვარტლის განმავლობაში, რადგან ხელშეკრულება დაიდო 2014 წლის 20 მარტს. 2014 წელს გადასახდელი პროცენტის თანხაა 12 600 აშშ დოლარი (9 თვის სარგებელი), საიდანაც პირველი კვარტლის პროცენტია 2800 აშშ დოლარი. 2014 წელს მსესხებელს გადახდილი აქვს 11 050 აშშ დოლარი.

2015 წელს, ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის გაცემამდე განვლილ პერიოდში მსესხებლის მიერ გადასახდელი იყო 2 კვარტლის პროცენტი სულ 8400 აშშ დოლარი. 2015 წელს მოსარჩელეს გადახდილი აქვს 5950 აშშ დოლარი.

მსესხებელმა თანხა ბოლოს გადაიხადა 2015 წლის 5 ივლისს. შეთანხმების მიხედვით, მსესხებელს თანხა უნდა გადაეხადა ყოველი კვარტლის პირველი თვის ბოლო დღეს - 31 იანვარს, 30 აპრილს, 31 ივლისს და 31 ოქტომბერს. ხელშეკრულების პირობების მიხედვით, 5 ივლისისათვის გადახდილი უნდა ყოფილიყო 2 კვარტლის პროცენტი 8400 აშშ დოლარი, რაც არ შესრულდა.

ამდენად, 2014 წელს გადასახდელი პროცენტიდან მოვალეს გადახდილი არა აქვს 1550 აშშ დოლარი, ხოლო 2015 წელს გადახდილი არა აქვს 2450 აშშ დოლარი. ამდენად, მოპასუხეს ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის გაცემის დროისათვის გადაუხდელი ჰქონდა პროცენტი 4000 აშშ დოლარი. სესხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია, რომ თანხის 30 დღით გადახდის გადაცილების შემთხვევაში კრედიტორს უფლება აქვს მოითხოვოს ნოტარიუსისაგან სააღსრულებო ფურცლის გაცემა.

ხელშეკრულებაში ცვლილებები კანონით დადგენილი ფორმის დაცვით არ შესულა, რის გამოც სესხის ხელშეკრულების თავდაპირველი პირობები არ შეცვლილა. მსესხებელს სესხის თანხა 2015 წლის 5 ივლისის შემდეგ არ გადაუხდია, ასეთ შემთხვევაში კი კრედიტორი უფლებამოსილი იყო ვალდებულების დარღვევიდან 30 დღის შემდეგ ნოტარიუსისგან მოეთხოვა სააღსრულებო ფურცლის გაცემა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების ასლი (ს.ფ. 8-12. ტომი 1)
- ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის ასლი (ს.ფ. 21-23. ტომი 1)
- საგადახდო დავალებები (ს.ფ. 255-265. ტომი 1)
- შეთანხმების ასლი (ს.ფ. 17-20. ტომი 1)
- მოსარჩელის განმარტება (25.07.2018წ და 18.09.2018წ სხდომის ოქმები CD დისკი)
- შესაგებელი და მოპასუხის განმარტება - შესაგებელი (ს.ფ. 192-196. ტომი 1)

3.2.3. იძულებით აუქციონზე იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება შეიძინა თ----- კ-----ემ, ხოლო შემდეგ ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ქონების ნაწილი გაასხვისა ე----- გ-----აზე, ხოლო ნაწილი იჯარით გადასცა ს----- გ-----ას.

ნოტარიუსის 2015 წლის 18 სექტემბერის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ განხორციელდა ჯ----- მ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების - სოფელ ჯ-----ში მდებარე 362 033 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კოდი 8----- იძულებით რეალიზაცია.

აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2016 წლის 12 იანვრის N A15075957-015/003 განკარგულების თანახმად, მოვალე ჯ----- მ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების სოფელ ჯ-----ში მდებარე 362 033 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კოდი 8----- შემძენი იძულებით აუქციონზე გახდა თ----- კ-----ე, მან უძრავი ქონება შეიძინა 182 900 ლარად. თ----- კ-----ემ თანხა გადაიხადა სრულად. აღსრულება განხორციელდა უზრუნველყოფილი კრედიტორის თ----- კ-----ის სასარგებლოდ.

სააღსრულებო ბიუროს განკარგულების საფუძველზე თ----- კ-----ის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში აღრიცხულია 2016 წლის 15 იანვრიდან.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 9 მარტის N882016129828-03 გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა თ----- კ-----ის განცხადება უძრავი ქონების დაყოფის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, რის შედეგად აუქციონზე შეძენილი უძრავი ქონება გაიყო ორ საკადასტრო ერთეულად. კერძოდ, ცალკე უფლების ობიექტად დარეგისტრირდა 190 717 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი კოდი 8----- და 171 316 კვ.მ ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი კოდი 8-----.

2016 წლის 24 ოქტომბერს თ----- კ-----ესა და ე----- გ-----ას შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანია სოფელ ჯ-----ში მდებარე 190 717 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი კოდი 8-----. ნასყიდობის ფასია 100 000 ლარი. საჯარო რეესტრში ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ე----- გ-----ას საკუთრების უფლების რეგისტრაცია მოთხოვნილია 2016 წლის 24 ოქტომბერს, ხოლო მისი საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია ამავე დღიდან.

2016 წლის 24 ოქტომბერს თ----- კ-----ესა და ს----- გ-----ს შორის დადებულია იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საგანია სოფელ ჯ-----ში მდებარე 171 316 კვ.მ ფართის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის

ნაკვეთი კოდი 8-----. იჯარის ხელშეკრულება დადებულია 1 წლის ვადით - 2017 წლის 24 ოქტომბრამდე. საიჯარო ქირის ოდენობაა ყოველწლიურად 400 ლარი. იჯარის ხელშეკრულების ვადის გასვლის მიუხედავად ქონებით სარგებლობას აგრძელებს ს----- გ-----ი.

მოსარჩელე ამ ხელშეკრულებების ბათილად ცნობას მოითხოვს იმ საფუძვლით, რომ მათი დადების დროს სასამართლოს განჩინებით თ----- კ-----ეს აკრძალული ჰქონდა ქონების გასხვისება.

ამ საქმეზე ჯ----- მ-----მა სარჩელის აღძვრამდე სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებით სასამართლოს მომართა 2016 წლის 17 ოქტომბერს, განცხადებაზე ხარვეზის შესავსებად 2016 წლის 18 ოქტომბრის განჩინებით მოსარჩელეს განესაზღვრა განჩინების ჩაბარებიდან 5 დღის ვადა და დაევალა უძრავი ქონების შესახებ საჯარო რეესტრიდან ინფორმაციის წარმოდგენა. განცხადებელმა ხარვეზი შეავსო 2016 წლის 21 ოქტომბერს. რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 21 ოქტომბერის განჩინებით ჯ----- მ-----ის განცხადება დაკმაყოფილდა.

განჩინების ასლი ჯ----- მ-----მა ჩაიბარა 2016 წლის 24 ოქტომბერს, ხოლო განმეორებით იმავე წლის 2 ნოემბერს.

მოსარჩელის განმარტებით, მან 24 ოქტომბერსვე განცხადება წარადგინა საჯარო რეესტრში, სადაც სამუშაო საათების ამოწურვის გამო განცხადება არ დაარეგისტრირეს.

მოპასუხის განმარტებით, თ----- კ-----ისათვის ცნობილი იყო, რომ ქონებაზე არსებობდა დავა, ქონებაზე რამდენჯერმე იყო გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

ჯ----- მ-----ს არ მიუთითებია იმ გარემოების შესახებ, რომ მასსა და თ----- კ-----ეს შორის დავის არსებობის შესახებ ცნობილი იყო სხვა მოპასუხეებისთვის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ნასყიდობის ხელშეკრულების ასლი (ს.ფ. 127-130. ტომი 1)
- იჯარის ხელშეკრულების ასლი (ს.ფ. 139-140. ტომი 1)
- აღმასრულებლის განკარგულების ასლი (ს.ფ. 26. ტომი 1)
- საჯარო რეესტრიდან ამონაწერები (ს.ფ. 28-36. ტომი 1)

III სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

მოსარჩელის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან მას ჯეროვნად არა აქვს შესრულებული სესხის დაბრუნების ვალდებულება, სესხის ხელშეკრულებაში ცვლილებები არ შესულა, რის გამოც ნოტარიუსის

სააღსრულებო ფურცლის გაუქმების საფუძველი არ არსებობს. იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის მიზნით ჩატარებული აუქციონის შედეგები სადაო არ არის, რის გამო თ----- კ-----ე უფლებამოსილი იყო გაესხვისებინა შეძენილი ქონება.

5. კანონები, რომლებითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

საქმის სამართლებრივი შეფასებისას სასამართლომ გამოიყენა შემდეგი ნორმები:

– საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 623-ე, 625-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი, 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, 302-ე მუხლის 3¹ ნაწილი, 328-ე, 59-ე მუხლის მე-3 ნაწილი, 170-ე, 477-ე, 183-ე, 185-ე, 312-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილები, 581-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

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.

ამავე კოდექსის 625-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად (2017 წლის 15 იანვრამდე მოქმედი რედაქცია), მხარეთა შეთანხმებით სესხისათვის შეიძლება გათვალისწინებულ იქნეს პროცენტი.

სესხის ხელშეკრულება რეალური ხელშეკრულებაა, იგი დადებულად ითვლება ხელშეკრულების საგნის მხარისათვის გადაცემიდან, რადგან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 623-მუხლის მიხედვით, სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელს ევალება საკუთრებაში გადასცეს მსესხებელს ფული ან სხვა გვაროვნულ ნივთი, ხოლო მსესხებელი ვალდებულია დააბრუნოს სესხად მიღებული ქონება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

ვალდებულების ჯეროვნად შესრულებაში იგულისხმება მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების ზუსტი დაცვით.

მოსარჩელეს სასესხო ვალდებულება არა აქვს შესრულებული ჯეროვნად, მას სრულად არა აქვს გადახდილი სესხის თანხა ხელშეკრულებით შეთანხმებული პირობების დაცვით.

ამ შემთხვევაში მხარეებს შორის სასესხო ურთიერთობა წარმოიშვა 2014 წლის 20 მარტს დადებული სესხის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლითაც

მოპასუხემ მიიღო სესხის თანხა 70 000 აშშ დოლარი. სესხის დაბრუნების ვადა იყო 5 წელი. სესხი სარგებლიანია და სარგებელი შეადგენს წლიურად 24%-ს. ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია სარგებლის ყოველკვარტალურად გადახდა. მოპასუხემ სარგებლის გადახდის ვალდებულება ჯეროვნად არ შეასრულა, დადგენილი პერიოდულობით და ოდენობით მას სარგებელი არ გადაუხდია.

მოსარჩელე სარჩელის საფუძველად იმ გარემოებას მიუთითებს, რომ წერილობითი შეთანხმებით შეიცვალა ხელშეკრულების არსებითი პირობები - გაიზარდა სესხის დაბრუნების ვადა (მსესხებელს სარგებელი უნდა გადაეხადა არა 2015 წლის მე-2 კვარტალში, არამედ 2015 წლის 30 ოქტომბრამდე) და მოითხოვს სესხის ხელშეკრულების მოქმედება აღდგეს შეცვლილი პირობებით.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხარეებს შორის სესხის ხელშეკრულების პირობების შეცვლის შესახებ შეთანხმება არ დადებულა, რადგან მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია სანოტარო ფორმის დაცვით მხარეებს შორის დადებული დამატებითი შეთანხმება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 302-ე მუხლის 3¹ ნაწილის თანახმად, „კრედიტორისა და მესაკუთრის წერილობითი ფორმით დადებულ გარიგებაში მხარეებს შეუძლიათ გაითვალისწინონ, რომ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორისთვის გადაცემა და რეალიზაცია შეიძლება განხორციელდეს ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე. ასეთ შემთხვევაში მხარეთა შორის დადებული გარიგება დადასტურებული უნდა იქნეს სანოტარო წესით“.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 624-ე მუხლიდან გამომდინარე, სესხის ხელშეკრულება შესაძლებელია დაიდოს, როგორც ზეპირი, ისე წერილობითი ფორმით, თუ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია მესაკუთრის იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორისათვის გადაცემა და რეალიზაცია ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, ასეთ შემთხვევაში სავალდებულოა, რომ მხარეთა შორის ხელშეკრულება რთული წერილობითი ფორმით - (სანოტარო) ფორმით დაიდოს.

მხარეთა შეთანხმება ითვალისწინებს ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცლის გაცემას. ამდენად, ხელშეკრულება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 302-ე მუხლის მე-3¹ ნაწილის საფუძველზე სავალდებულოდ უნდა დადებულიყო სანოტარო წესით.

მოსარჩელის განმარტებით, ხელშეკრულების ვადა გაგრძელდა მხარეებს შორის დადებული დამატებითი შეთანხმებით. სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 328-ე მუხლის მიხედვით, 1. თუ კანონით ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის დადგენილია განსაზღვრული ფორმა, ან მხარეებმა ხელშეკრულებისათვის გაითვალისწინეს ასეთი ფორმა, მაშინ

ხელშეკრულება ძალაში შედის მხოლოდ ამ ფორმის შესახებ მოთხოვნის შესრულების შემდეგ. 2. თუ მხარეები შეთანხმდნენ წერილობით ფორმაზე, ხელშეკრულება შეიძლება დაიდოს მხარეთა მიერ ხელმოწერილი ერთი დოკუმენტის შედგენით; ფორმის უზრუნველსაყოფად ასევე საკმარისია სატელეგრაფო შეტყობინება, ტელეასლი ან წერილების ურთიერთგაცვლა.

მხარეებს შორის დადებული სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება ითვალისწინებს ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცლის გაცემას. ამგვარი პირობით დადებული სესხის ხელშეკრულებისათვის კი კანონით დაწესებულია სანოტარო ფორმით ხელშეკრულების დადების ვალდებულება. ამდენად, ხელშეკრულების სანოტარო ფორმა კანონითაა გათვალისწინებული, რის გამოც შეთანხმებაში ცვლილების განსახორციელებლად, ხელშეკრულების პირობის შესაცვლელად აუცილებელია იგივე ფორმის დაცვა. კანონით დადგენილი სავალდებულო ფორმის არსებობის შემთხვევაში ხელშეკრულებაში ცვლილების განსახორციელებლად აუცილებელია კანონით დადგენილი ფორმის დაცვით შეთანხმების გაფორმება. (მსგავს საკითხზე განმარტება მოცემულია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 8 თებერვლის გადაწყვეტილებაში საქმე №ს-712-682-2016)

მხარეებს შორის დადებულ სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება შეიცავს დათქმას, რომ მხარეები უფლებამოსილნი არიან ურთიერთშეთანხმებით გააგრძელონ ან შეამცირონ სესხის დაბრუნების ვადა. ვადის გაგრძელება უნდა მოხდეს წერილობითი შეთანხმებით.

ამდენად, სესხის ხელშეკრულებით მხარეებმა განსაზღვრეს, რომ მისი გაგრძელება უნდა მოხდეს წერილობითი შეთანხმებით, რაც არ გულისხმობს მარტივი წერილობითი ფორმით, არასანოტარო ფორმით ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანას. სასამართლო განმარტავს, რომ ისეთ შემთხვევაში, როცა კანონით არის დადგენილი სანოტარო ფორმით ხელშეკრულების დადება ან მხარეებმა თავად განსაზღვრეს ეს ფორმა, ასეთ შეთანხმებაში ყოველი ცვლილება ამავე ფორმით უნდა დაიდოს. შესაბამისად, სესხის ხელშეკრულების მე-3 მუხლში მხარეთა მიერ მითითებული წერილობითი შეთანხმება გულისხმობს სანოტარო ფორმის დაცვით შეთანხმების გაფორმებას.

საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ მოპასუხემ ჯეროვნად არ შეასრულა სესხის დაბრუნების ვალდებულება. მოვალეს 2015 წლის 5 ივლისის შემდეგ სესხი არ დაუბრუნებია, ხოლო ხელშეკრულებით კრედიტორი უფლებამოსილი იყო სესხის დაბრუნების ვადის დარღვევიდან 30 დღის შემდეგ მოეთხოვა სესხის იძულებით გადახდა. ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელი გაცემულია 2015 წლის 18 სექტემბერს, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესის დაცვით.

მხარეებს შორის სესხის დაბრუნების ვადის გაზრდის შესახებ შეთანხმება არ გაფორმებულა, რის გამოც სესხის სარგებლის დაბრუნების ვადა 2015 წლის 22 აგვისტოს წერილობით შეთანხმების საფუძველზე არ გაგრძელბულა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. მოპასუხეს სესხის დაბრუნების ვალდებულება არაჯეროვნად აქვს შესრულებული. სესხის ხელშეკრულებით განსაზღვრულია, რომ იპოთეკით უზრუნველყოფილია სესხის თანხის, სარგებლის, პირგასამტეხლოს, შესაძლო ზიანის, აღსრულების ხარჯების საერთო ოდენობა ჯამურად 95 000 აშშ დოლარი. ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლით გადასახდელი თანხის ოდენობად მითითებულია 95 000 აშშ დოლარი. ამ თანხიდან, 2015 წლის 18 სექტემბრისათვის გადახდილი იყო სარგებელი 17 000 აშშ დოლარი, რის გამოც მ-----ის დავალიანება იყო 78 000 აშშ დოლარი.

სასამართლო განმარტავს, რომ ეს გარემოება ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის ბათილად ცნობის საფუძველი არ არის. მოსარჩელის მიზანია ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე წარმოშობილი სამართლებრივი შედეგების გაქარწყლება, რეალიზებული ქონების დაბრუნება. თუმცა, ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის ბათილობის შესახებ სარჩელი აღძრა მას შემდეგ, რაც მის საფუძველზე იძულებითი აუქციონი დასრულდა და აუქციონზე სადაო ქონება გასხვისდა. ქონება 182 900 ლარად შეიძინა კრედიტორმა თ----- კ-----ემ.

ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის ბათილად ცნობის ან მასში ცვლილების შეტანის მიზანია სწორად განისაზღვროს შესასრულებელი ფულადი ვალდებულების მოცულობა ან ვალდებულება სრულად შესრულებულად ჩაითვალოს და ამით შეწყდეს მხარეებს შორის არსებული ვალდებულებითი ურთიერთობა.

ამ შემთხვევაში მ----- ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის ბათილობის საფუძველად იმ გარემოებას მიუთითებს, რომ სესხის დაბრუნების ვადა მხარეთა დამატებით შეთანხმებით გაზრდილი იყო და კრედიტორს ვალდებულების იძულებით შესრულების მოთხოვნის უფლება ჯერ არ გააჩნდა. სასამართლომ უკვე აღნიშნა, რომ მხარეთა შეთანხმებით სესხის ხელშეკრულებაში ცვლილება არ განხორციელებულა და სესხის დაბრუნების ვადა არ გაზრდილა, მოვალემ ჯეროვნად არ შეასრულა სესხის დაბრუნების ვალდებულება, გადააცილა სესხის დაბრუნების ვადას, რის გამოც კრედიტორი უფლებამოსილი იყო მოეთხოვა სესხის იძულებით გადახდევინება. ამდენად, ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის ბათილობის საფუძველი არ არსებობს და მასში ცვლილებაც ვერ განხორციელდება, რადგან მის საფუძველზე იძულებითი აღსრულება დასრულებულია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის

მიხედვით, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამ ნორმის მიხედვით, კრედიტორი უფლებამოსილი იყო მოეთხოვა სესხის დაბრუნება, ხოლო მოვალე ვალდებულია შეასრულოს ვალდებულება, რადგან დადგენილ ვადაში ხელშეკრულება ჯეროვნად შესრულებული არ არის.

ამდენად, ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის ბათილობის საფუძველი არ არსებობს, მოვალეს ჯეროვნად არ ჰქონდა შესრულებული ვალდებულება, რის გამოც კრედიტორი უფლებამოსილი იყო მოეთხოვა ვალდებულების იძულებით შესრულება.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელეს სადაო ხელშეკრულებების ბათილობის მოთხოვნის საფუძველი არ გააჩნია.

სარჩელის ყველა მოთხოვნა იმ ფაქტს ეფუძნება, რომ სესხის დაბრუნების ვადა გადაცილებული არ იყო და კრედიტორს სააღსრულებო ფურცლის მოთხოვნის უფლება არ ჰქონდა. შესაბამისად, ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის გაცემის შედეგ განხორციელებულ ყოველ მოქმედებას მოსარჩელე ბათილად მიიჩნევს.

სასამართლომ უკვე აღნიშნა, რომ მოსარჩელეს ვალდებულება ჯეროვნად არ შეუსრულებია და დამატებით შეთანხმებაში მითითებული პირობებით სესხის ხელშეკრულების ვადა არ გაგრძელებულა.

ამდენად, ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე აღსრულება მათლობით დაიწყო. აუქციონის ჩატარების დროს აღსრულების წესების დარღვევის გამო მოსარჩელეს პრეტენზია არ განუცხადებია, მას აუქციონის შედეგების გაუქმება სარჩელით არ მოუთხოვია. შესაბამისად, თ----- კ----- ე, აუქციონზე ქონების შეძენის შემდეგ უფლებამოსილი იყო ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე გაესხვისებინა აუქციონზე შეძენილი ქონება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, შეცილების უფლება აქვს დაინტერესებულ პირს. ამ ნორმის საფუძველზე გარიგების შეცილების უფლება აქვს დაინტერესებულ პირს - უშუალოდ გარიგების სუბიექტს ან იმ პირს, რომლის უფლებაც გარიგების დადებით შეილახა.

სადაო ხელშეკრულებებით თ----- კ-----ემ განკარგა ის ქონება, რომელიც აუქციონის ჩატარებამდე მოსარჩელის საკუთრება იყო და აქედან გამომდინარე მოსარჩელეს ამ გარიგებების ბათილობის მიმართ ფორმალურად გააჩნია იურიდიული ინტერესი, თუმცა სარჩელის გარემოებებიდან გამომდინარე ამ სარჩელით ეს იურიდიული ინტერესი რეალურად ვერ მიიღწევა.

გარდა იმისა, რომ ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელი მართლობით დაიწყო

არის გაცემული, მისი ბათილობის შესახებ სარჩელი აღძრულია აღსრულების დასრულების შემდეგ, ხოლო აუქციონის შედეგები გასაჩივრებული არ არის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 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. ამ ნორმის მიხედვით მესაკუთრე არ მისგან უფლებამოსილი პირის უფლებამოსილია განკარგოს ქონება. თ----- კ-----ე სადაო გარიგებების დადების დროს იყო ქონების მესაკუთრე, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იყო სადაო ქონების მესაკუთრედ, რაც მესამე პირისათვის წარმოადგენდა ამ ჩანაწერისადმი ნდობის საფუძველს.

მოსარჩელე გარიგების ბათილობის ძირითად საფუძველად მიუთითებს იმ გარემოებას, რომ ხელშეკრულების დადების დროს თ----- კ-----ეს სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით აკრძალული ჰქონდა ქონების გასხვისება.

„სააღსრულებო წარმოებათა“ შესახებ საქართველოს კანონის 631 მუხლის თანახმად, 1. უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადება ნიშნავს ქონების აღწერას და მესაკუთრისათვის მისი განკარგვის – ნებისმიერი ფორმით გასხვისების, იპოთეკით, უზუფრუქტით, სერვიტუტით ან აღნაგობით დატვირთვის, მასზე თხოვნების, ქირავნობის ან/და იჯარის ხელშეკრულების დადების – აკრძალვის გამოცხადებას. რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ ქონებაზე ყადაღის დადება ხდება აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიმართვის, ხოლო უძრავ ქონებაში განთავსებულ მოძრავ ნივთებზე ყადაღის დადება – ქონების აღწერისა და დაყადაღების აქტის საფუძველზე. უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადება ხდება მოძრავ ქონებაზე ყადაღის დადებისათვის დადგენილი წესით. ყადაღის დადების ან გაუქმების აქტი/მიმართვა დაუყოვნებლივ ეგზავნება შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოს. 2. ბათილია ყადაღადადებულ უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადების შემდეგ ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული ყველა გარიგება.

ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს ჯ----- მ-----ს წარმოდგენილი ჰქონდა სარჩელის აღძვრამდე სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადება, რომლის საფუძველზე მიღებული განჩინებით თ----- კ-----ეს აკრძალა ქონების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა. ხელშეკრულების დადების დროს განჩინების ასლი მოპასუხეს ჩაბარებული არ ჰქონდა და აკრძალვა რეგისტრირებული არ იყო საჯარო რეესტრში. მანამდე ჯ----- მ-----ის მოთხოვნით სასამართლო განჩინებებით რეგისტრირებული ყველა შეზღუდვა გაუქმებული იყო.

სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონის მითითებული ნორმის საფუძველზე, რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ ქონებაზე ყადაღის

დადება ხდება აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიმართვის (ამ შემთხვევაში იგულისხმება უზრუნველყოფის გამოყენების შესახებ სასამართლო აქტის) საფუძველზე. აქედან გამომდინარე ქონების გასხვისების აკრძალვა მესამე პირების მიმართ ძალაშია ამ ღონისძიების რეგისტრაციის შემდეგ.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის და აუქციონის შედეგების გაუქმებაც კი საკმარისი საფუძველი სადაო ხელშეკრულებების ბათილობისათვის არ არის, რადგან საქმის გარემოებებიდან გამომდინარე მოპასუხეები კეთილსინდისიერი შემძენები არიან, რადგან საქმის გარემოებებით არ დგინდება, რომ მათ იცოდნენ ქონება დავის არსებობის შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, 1. ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. 2. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. ამდენად, ნასყიდობის ხელშეკრულების მიზანია მყიდველისათვის ნივთის საკუთრებაში გადაცემა და სანაცვლოდ ნასყიდობის საფასურის მიღება. თავად ჯ----- მ-----ის განმარტებით დასტურდება, რომ სადაო მიწის ნაკვეთი მას იძულებით ჩამოერთვა ე----- გ-----ის სასარგებლოდ პოლიციის მეშვეობით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობის გაქარწყლების საკმარისი საფუძველი არ არის ის ფაქტი, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულია ისეთ პირობებში, როცა მოსარჩელე თ----- კ-----ეს ედავებოდა ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის კანონიერებაზე და ეს ცნობილი იყო თ----- კ-----ისათვის, რადგან მის მიმართ არაერთი სარჩელი ჰქონდა მანამდე აღძრული.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულების დადებისათვის მნიშვნელოვანია ნების გამოვლენა. ნების გამოხატვა, რომელიც გარკვეული სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ არის მიმართული, დაკავშირებულია არა მხოლოდ უფლებების, არამედ მოვალეობების წარმოშობასთან, შესაბამისად, საწინააღმდეგოს დადასტურებამდე, ივარაუდება, რომ მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნება შეესაბამება მათ ნამდვილ ნებას. აღნიშნული პრეზუმფცია ქარწყლდება, თუ დადასტურდება, რომ ნება გამოვლენილი იქნა ისეთ პირობებში, რომელიც გამოვლენილი ნების ნამდვილი ნებისადმი შესაბამისობას გამორიცხავს.

საქმეზე N1347-17-2012 მიღებულ 2013 წლის 1 ივლისის განჩინებაში განმარტებულია, რომ ამ მხრივ მეტად დიდი მნიშვნელობა გააჩნია პრეზუმფციებისა და მტკიცების ტვირთის სწორად განსაზღვრას. მითითებული გარემოებების დადასტურება ეკისრება პირს, რომელიც ითხოვს ამ საფუძველით გარიგების ბათილობას, რადგან თუნდაც მოსარჩელე უთითებდეს გარიგების ერთი მხარის არაკეთილსინდისიერებაზე, ივარაუდება, რომ გარიგების მეორე

მხარე მოქმედებდა კეთილსინდისიერად, რისი გაქარწყლება ევალება მოსარჩელეს. მაგრამ იმ შემთხვევაში, როდესაც გარიგება იდება ნათესავებს (მაგალითად, მამა-შვილს შორის) ან სხვა ოჯახის წევრებს შორის, ივარაუდება, რომ ოჯახის წევრებისათვის ცნობილია არსებული ვალდებულებების თაობაზე და, ასევე მათი ოჯახის წევრის მიერ ქონებრივი პასუხისმგებლობისაგან თავის არიდების თაობაზე (იხ. პრაქტიკა უზენაესი სასამართლოს 2010 წლის 30 აპრილის №ას-571-879-09 განჩინება).

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლის თანახმად შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. აღნიშნული ნორმა ადგენს უძრავი ქონების შემძენის კეთილსინდისიერ შემძენად აღიარების საფუძვლებს, რომლის მიხედვით, თუ გამსხვისებელი საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ არის რეგისტრირებული, ეს საკმარის საფუძველს წარმოადგენს შემძენისათვის, რომ გამსხვისებელი მესაკუთრედ ჩათვალოს. ამ წესიდან გამონაკლისს ითვალისწინებს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი. შემძენი კეთილსინდისიერად ვერ ჩაითვლება, თუ მან იცის, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული გამსხვისებელი არ არის ქონების ნამდვილი მესაკუთრე, მან იცის, რომ ქონების მესაკუთრე არის სხვა პირი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა; 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.

„სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლებში ნახსენებ ტერმინ „გამსხვისებელში“ ყოველთვის იგულისხმება პირი, რომელიც არ არის უფლებამოსილი, გაასხვისოს საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება და ამდენად, ის არ არის უფლებამოსილი დადოს გარიგება“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის პირველი ივლისის გადაწყვეტილება №ას-1607-1509-2012). შესაბამისად, შემძენის კეთილსინდისიერების საკითხი წამოიჭრება იმ შემთხვევაში, როცა დადგინდება, რომ ქონების გამსხვისებლის საკუთრების უფლება საჯარო

რეესტრში არასწორად იყო რეგისტრირებული და აქედან გამომდინარე ქონების ნამდვილი მესაკუთრე იგი არ იყო.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლი და ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილით მოწესრიგებულია საგამონაკლისო შემთხვევა, როდესაც ქონების გასხვისება ხდება ისეთი პირის მიერ, რომელიც მესაკუთრეს არ წარმოადგენს, თუმცა ასეთად გარიგების დადების დროს რეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში. ამის მიუხედავად ეს ნორმები იცავს შემძენის უფლებებს. სასამართლო განმარტავს, რომ 185-ე მუხლის მიხედვით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლების სისწორის პრეზუმფციის პრინციპი შემძენის ინტერესებს იცავს იმ შემთხვევაში, თუ მისთვის ქონების სხვა მესაკუთრის შესახებ ცნობილი არ არის. კანონის ეს ნორმა შემძენს არ მიიჩნევს კეთილსინდისიერად, თუ მან იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. შესაბამისად, ეს ნორმა შემძენს ავალდებულებს გარიგების დადების დროს კეთილსინდისიერად მოქმედებას და სხვათა კანონიერი ინტერესების პატივისცემას.

საქმის განხილვის დროს არ დადგინდა, რომ გარიგების მხარეები ახლო ოჯახური ურთიერთობით დაკავშირებული პირები არ არიან, რის გამოც მყიდველისათვის ცნობილი არ იყო სადაო ქონებაზე ჯ----- მ-----ის პრეტენზიის შესახებ.

სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლების თანახმად, უძრავი ნივთის შემძენის არაკეთილსინდისიერების დადგენისათვის განმსაზღვრელია ის ფაქტი, რომ შემძენმა იცის, რომ გამსხვისებელი არ არის მესაკუთრე. შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 185-ე მუხლიდან გამომდინარე შემძენის ინტერესების დაცვა უნდა მოხდეს არა მხოლოდ საჯარო რეესტრის მონაცემების გათვალისწინებით, არამედ ნივთის შეძენის ფაქტის მიმართ მისი სუბიექტური დამოკიდებულებით. უნდა შეფასდეს, გონივრული წინდახედულების ფარგლებში რამდენად ჯეროვნად გამოიყენა შემძენმა მისი შესაძლებლობები მოსალოდნელი რისკების თავიდან ასაცილებლად.

საქმეზე დადგენილი გარემოებებიდან გამომდინარე სასამართლოს მიაჩნია, რომ ე----- გ-----ი სადაო გარიგების დადების დროს მოქმედებდა კეთილსინდისიერად, მან არ იცოდა ნასყიდობის საგანზე ჯ----- მ-----ის პრეტენზიის შესახებ.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველ და მე-2 პუნქტებთან მიმართებით არაკონსტიტუციურად იქნა 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.

ამდენად, უძრავი ქონების შემძენი არაკეთილსინდისიერია, თუ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს ერთდროულად სახეზეა ორი გარემოება: 1) გამსხვისებლის უფლების სარეგისტრაციო ჩანაწერის წინააღმდეგ შეტანილია საჩივარი და 2) ჩანაწერის გასაჩივრება, გამსხვისებლის რეგისტრირებული უფლების სადაობა შემძენისათვის ცნობილია.

განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა მხოლოდ ერთი გარემოება. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს სასამართლოში აღძრული იყო დავა ჯ----- მ-----სა და თ----- კ-----ეს შორის, თუმცა ეს ცნობილი არ იყო მყიდველისათვის, რის გამოც ე----- გ-----ი უძრავი ქონების კეთილსინდისიერი შემძენია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის მიხედვით, ქონების გასხვისება არის მესაკუთრის უფლებამოსილება, ხოლო ქონების გასხვისების უფლებამოსილება აქვს მხოლოდ ნამდვილ მესაკუთრეს - იმ პირს რომელსაც მართლზომიერად აქვს მოპოვებული საკუთრების უფლება.

რაც შეეხება იჯარის ხელშეკრულებას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძლოლის შედეგად შემოსავლის სახით. იჯარა არის დროებით, სამეურნეო დანიშნულებით გამოყენების მიზნით ქონების გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება. ამდენად, იჯარის შემთხვევაში ქონების მესაკუთრე უცვლელია და საკუთრების უფლების გასხვისება არ ხდება. ამ ხელშეკრულების ბათილობის საფუძველი მოსარჩელეს არ გააჩნია, რადგან ქონების მესაკუთრის თენგიზ კ-----ის მიმართ მისი მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდა, ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის ბათილობის საფუძველი არ არსებობს, რის გამოც არსებობდა მის საფუძველზე იძულებითი აღსრულების დაწყების საფუძველი. აუქციონის შედეგები გასაჩივრებული არ არის, რის გამოც თ----- კ-----ეს უფლება აქვს როგორც მესაკუთრემ განკარგოს ქონება. ამასთან, ამ საქმეზე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით 2016 წლის 21 ოქტომბრის განჩინებით თ----- კ-----ეს აეკრძალ სადაო ქონების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა. ქონების გასხვისების აკრძალვით მესაკუთრეს ეკრძალება საკუთრების უფლების მესამე პირზე განკარგვა. შესაბამისად, სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით მოპასუხეს აკრძალული არა აქვს ქონების განკარგვის ისეთი ფორმები, როგორიცაა უზუფრუქტით, სერვიტუტით ან აღნაგობით დატვირთვა, თხოვნების, ქირავნობის ან/და იჯარის ხელშეკრულების დადება.

7. პროცესის ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 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. სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟი არ აუნაზღაურდება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის შესაბამისად სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების და საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას. რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო ამ საქმეზე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა გაუქმდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 247-ე, 248-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვიტა:

1. არ დაკმაყოფილდეს ჯ----- მ-----ის სარჩელი ნოტარიუსუს სააღსრულებო ფურცლის ბათილად ცნობის, ნასყიდობის და იჯარის ხელშეკრულებების ბათილად ცნობის, ქონების მესაკუთრედ ცნობის და სესხის ხელშეკრულების მოქმედების გაგრძელების შესახებ;
2. ჯ----- მ-----ს უარი ეთქვას სასამართლო ხარჯების ანაზღაურებაზე;
3. გაუქმდეს რუსთავის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 21 ოქტომბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც თ----- კ-----ეს აეკრძალა უძრავი ქონების მდებარე გარდაბანი, სოფელი ჯ----- კოდი 8----- და გარდაბანი, სოფელ ჯ-----ში მდებარე უძრავი ქონების კოდი 8----- გასხვისება და იპოტეკით დატვირთვა;

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში მხრისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით რუსთავის 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 რუსთავის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

გოგატიშვილი

დიანა