



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

3 ოქტომბერი 2018 წელი
თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ცისანა სირბილაძე
სხდომის მდივანი ანა დარჩაშვილი

მოსარჩელე - ს.-----ი
წარმომადგენელი - ო.-----ი

მოპასუხეები - შპს „კ.----ი“,
წარმომადგენელი - ნ.-----

ნოტარიუსი - რ.-----

დავის საგანი - სააღსრულებო ფურცლის ბათილად ცნობა, ვალდებულების მოცულობის განსაზღვრა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

- 1.1.** ბათილად იქნას ცნობილი ნოტარიუს რ.-----ს მიერ 2017 წლის 16 ოქტომბერს გაცემული N 1----- სააღსრულებო ფურცელი;
- 1.2.** შპს „კ.----ს“ და შპს „ბ.-----“-ს შორის 2014 წლის 05 მაისს დადებული N C----- --14 ნასყიდობის გენერალური ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად 2014 წლის 06 ოქტომბერს დამოწმებული იპოთეკის N1----- ხელშეკრულებით ს.-----ის მხრიდან აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობა განისაზღვროს 40 000 ლარით;

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2014 წლის 6 ოქტომბერს დამოწმებული იპოთეკის N1----- ხელშეკრულებით

უზრუნველყოფილ იქნა მყიდველის, შპს „ბ-----“-ს, აღდებულებები გამყიდველი შპს „კ----ი“-ს წინაშე, რომელიც წარმოიშვა მათ შორის 2014 წლის 5 მაისს დადებული N C-----14 ნასყიდობის გენერალური ხელშეკრულების საფუძველზე. ამავე ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.2. პუნქტით და მხარეთა შეთანხმებით, იპოთეკის თანხა განისაზღვრა 40 000 ლარით და შეთანხმებული თანხის ზღვრული ღირებულების უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიცვრთა ს-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე: ქალაქი მ-----ი, 9 ა-----ს ქუჩა, ჩიხი N1, N 7, საკადასტრო კოდით N8-0-0-7---

მოსარჩელის განმარტებით, სააღსრულებო ბიუროდან მიღებული წინადადებით გადაწყვეტილების ნებაყოფლობით შესრულების შესახებ მისთვის ცნობილი გახდა, რომ აღსრულება დაიწყო ნოტარიუს რ-----ს მიერ 2017 წლის 16 ოქტ-----ს გაცემული N1----- სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, რომლის თანახმადაც ს-----ისათვის კრედიტორის, შპს "კ----ის", წინაშე აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობა განისაზღვრა 239 131.38 ლარით.

მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ ნოტარიუსს სააღსრულებო ფურცელი ს-----ის მიმართ, უნდა გაეცა 40 000 ლარის ფარგლებში, ვინაიდან მხარეთა შორის 2014 წლის 6 ნოემბერს გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულებით ს-----ის ვალდებულების ზღვრული ოდენობა განისაზღვრა 40 000 ლარით.

იურიდიული ინტერესის სახით მოსარჩელე უთითებს იმ შესაძლო ზიანის თავიდან აცილებას, რაც შეიძლება დადგეს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეალიზაციით.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე შპს "კ----მა" წარმოდგენილი შესაგებლითა და სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა -განმარტებით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სააღსრულებო ფურცლით განსაზღვრული თანხა 239 131.38 ლარი, წარმოადგენს მოვალე შპს „ბ-----“-ს ვალდებულებას კრედიტორის შპს „კ----ი“-ს წინაშე.

ამასთან, იპოთეკარ შპს „კ----ს“ და მესაკუთრე ს-----ს შორის 2014 წლის 6 ნოემბერს გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულების 4.2 პუნქტის თანახმად, იპოთეკის საგნით სრულადაა უზრუნველყოფილი შპს „ბ-----“-ს ვალდებულებები შპს „კ----ი“-ს წინაშე, მათ შორის პირგასამტეხლო და საურავი, სასამართლო პროცესთან დაკავშირებული ხარჯები, ადვოკატის ხარჯი და იპოთეკის საგნის რეალიზაციასთან დაკავშირებული ხარჯი, რაც გულისხმობს, რომ იპოთეკის საგნით სრულად იქნა უზრუნველყოფილი შპს „ბ-----“-ს ვალდებულებები შპს „კ----ი“-ს წინაშე, რომლის წინასწარ განსაზღვრა ნასყიდობის ხელშეკრულებით მხარეთა მიერ არ მომხდარა.

ნოტარიუსის მიერ გაცემულ სააღსრულებო ფურცელში მითითებულია არა ნასყიდობის ფასი, არამედ მყიდველის აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობა, რომელიც შეადგენს 239 731.38 ლარს, ხოლო აღნიშნული დავალიანება, რომლის გადახდის ვალდებულება წარმოეშვა მოვალეს კრედიტორის მიმართ და რომელიც სრულად იყო უზრუნველყოფილი, როგორც ს-----ის, ისე სხვა პირების კუთვნილი ქონებით.

2.2. მოპასუხე ნოტარიუს რ-----ს სარჩელი და სასამართლო უწყება ჩაბარდა კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად, მხარეს არ წარმოუდგენია შესაგებელი და არ გამოცხადდა სასამართლო სხდომაზე.

3.ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 2014 წლის 5 მაისს შპს „კ----ს“ და შპს „ბ-----ს“ შორის, დაიდო ნასყიდობის გენერალური ხელშეკრულება. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებითა და ვადებში, რეგიონების ტერიტორიაზე შპს „კ----ის“ მშრალი პროდუქციის მიწოდება. შესაბამისად, მყიდველის შპს „ბ-----ს“ ვალდებულებას წარმოადგენდა მიწოდებული პროდუქციის ღირებულების გადახდა. ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე შპს „ბ-----ს“ ვალდებულებების შრსრულება უზრუნველყოფილი იქნა ს-----ის და სხვა პირთა ქონებაზე იპოთეკით. შპს „ბ-----ს“ დავალიანება“ შპს „კ----ის“ მიმართ, სააღსრულებო ფურცლით განსაზღვრულია 239 731.38 ლარით, რასაც მოსარჩელე სადავოდ არ ხდის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები
- ნასყიდობის გენერალური ხელშეკრულება N C-----14 (ს.ფ. 18 - 22)
- სააღსრულებო ფურცელი (ს.ფ. 44-48)
- წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ (ს.ფ. 86-94)
- ხელშეკრულებები (ს.ფ.127-136, 142-150)

3.1.2 2014 წლის 6 ნოემბერს, შპს „კ----ს“ და ს-----ს შორის დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების 2.1. პუნქტის თანახმად, იპოთეკის საგანია ს-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, კერძოდ, 336.28 კვ.მ დაზუსტებული ფართობის მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული 99.96 კვ.მ განაშენიანების

ფართის შენობა - ნაგებობა N1, 27 კვ.მ. განაშენიანების ფართის შენობა - ნაგებობა N 2, 26 კვ.მ. განაშენიანების ფართის შენობა - ნაგებობა N 3, მდებარე მისამართზე: ქ. მ-----ი, 9 ა-----ს ქუჩა, ჩიხი N1, N7, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N8-0-0-7---

ხელშეკრულების 2.2 პუნქტის თანახმად, მხარეთა შეთანხმებით, იპოთეკის თანხა განისაზღვრა 40 000 ლარით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები
- იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ 31 - 42)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 23)

3.1.3 20----- იპოთეკის ხელშეკრულების 3.1.3 პუნქტით ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით, მესაკუთრე აცხადებს და ადასტურებს, რომ მისთვის ნათელია, თუ რა სახის და რა მოცულობის მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად ტვირთავს ქონებას იპოთეკარის სასარგებლოდ. ამასთან, იგი იცნობს 4.1 პუნქტში მითითებული N C-----14 ნასყიდობის გენერალური ხელშეკრულების ტექსტს სრულად და გასაგებია მისი შინაარსი.

ხელშეკრულების 4.1 პუნქტით იპოთეკით უზრუნველყოფილია შპს „კ----ი“-ს მოთხოვნები შპს „ბ-----“-ს მიმართ, მათ შორის 2014 წლის 5 მაისს დადებული N C-----14 ნასყიდობის გენერალური ხელშეკრულებიდან.

ხელშეკრულების 4.1.3 პუნქტით NC-----14 ნასყიდობის გენერალური ხელშეკრულების საერთო ღირებულება შეადგენს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გადაცემული პროდუქციის შესაბამის ჯამურ თანხას.

ხელშეკრულების 4.2 პუნქტის თანახმად, იპოთეკის საგნით სრულადაა უზრუნველყოფილი წინამდებარე ხელშეკრულების მე-4 მუხლში აღწერილი მყიდველის ვალდებულებები, მათ შორის პირგასამტეხლო და საურავი, სასამართლო პროცესთან დაკავშირებული ხარჯები, ადვოკატის ხარჯი და იპოთეკის საგნის რეალიზაციასთან დაკავშირებული ხარჯი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ 31 - 42)

3.1.4 20----- იპოთეკის ხელშეკრულების მეექვსე მუხლით მხარეებმა გაწერეს იპოთეკარის დაკმაყოფილების პირობები. კერძოდ, 6.1. პუნქტის თანახმად, მყიდველის მიერ იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში, იპოთეკარს

უფლება აქვს დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა იპოთეკის საგნის რეალიზაციით.

6.2 პუნქტით კი. თუ იპოთეკის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხა არ იქნება საკმარისი უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, იპოთეკარის მოთხოვნა არ ჩაითვლება სრულად დაკმაყოფილებულად. იპოთეკარს უფლება აქვს მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილების მიზნით მოახდინოს უზრუნველყოფის სხვა საშუალებების რეალიზაცია ანდა მოითხოვოს მყიდველის ქონების ხარჯზე მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ 31 - 42)

3.1.5. 2017 წლის 16 ოქტომბერს ნოტარიუს რაქვიაშვილს მიერ გაიცა სააღსრულებო ფურცელი, რომლის თანახმად, შპს „კ-ს“ და შპს „ბ-ს“ შორის არსებული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, შპს „ბ-ს“ აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობა განისაზღვრა 239 131.38 ლარით. ამასთან, ამ ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად, დადგინდა იპოთეკის საგნის, ს-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მდებარე: ქალაქი მ-ი, 9 ა-ს ქუჩა, ჩიხი 1, N7. აუქციონზე რეალიზაცია,

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სააღსრულებო ფურცელი (ს.ფ 43 - 48)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მტკიცებულებებისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ს-ის სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე, 54-ე, 286-ე, 338-ე მუხლები;

„ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5, 38-ე, მე-40 მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

აღნიშნულ ნორმა წარმოადგენს გარიგების შინაარსის კონტროლის განმსაზღვრელ ცენტრალურ ნორმას და განამტკიცებს კერძო ავტონომიის შეზღუდვის რამდენიმე შემთხვევას. გარიგება შეიძლება ბათილი იყოს იმის გამო, რომ მისი შინაარსი ეწინააღმდეგება კანონს, საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. ნორმის მიზანი არის ასევე ზოგადად მართლწესრიგსა და სამოქალაქო სამართალს შორის კავშირის უზრუნველყოფა და იმის დაფიქსირება, რომ გარიგების ნამდვილობა არ არის მხოლოდ სამოქალაქო კოდექსის ნორმებზე დამოკიდებული. სხვა კანონებით დადგენილმა შეზღუდვებმა და წესებმა ასევე შეიძლება მოახდინონ გავლენა გარიგების ნამდვილობაზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ ნოტარიუსის, როგორც სახელმწიფოებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი პირის მიმართ, არსებობს ნდობის მაღალი სტანდარტი. შესაბამისად, საწინააღმდეგოს დამტკიცებამდე ობიექტურად ივარაუდება, რომ ნოტარიუსი სანოტარო მოქმედების შესრულებისას მოქმედებს დამოუკიდებლად და მიუკერძოებლად, კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობების შესაბამისად. ხოლო, „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად, სანოტარო წესით დამოწმებულ დოკუმენტს აქვს უდავო მტკიცებულებითი ძალა. ამასთან, სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალში მოქმედებს ნების თავისუფალი გამოვლენისა და კერძო ავტონომიის პრინციპი, რაც გულისხმობს იმას, რომ მხარეები თავისუფალნი არიან მათ მიერ სამართლებრივი მოქმედებების შესრულებისას და შესაბამისად აღნიშნული მოქმედების რისკიც მათზეა.

„ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის 38-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ნოტარიუსი ასრულებს შემდეგ სანოტარო მოქმედებებს: გასცემს სააღსრულებო ფურცელს. ამავე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად კი, ნოტარიუსი გასცემს სააღსრულებო ფურცელს ფულადი თანხის დავალიანების გადახდევინების ვადამოსული მოთხოვნის, ქონებაზე უფლების გადაცემის, აგრეთვე დაგირავებულ/იპოთეკით დატვირთულ ქონებაზე იძულებითი აღსრულების მიქცევის მოთხოვნის საფუძველზე, თუ ამაზე არსებობს მხარეთა შეთანხმება და ნოტარიუსის მიერ სანოტარო აქტში წერილობით განმარტებულია სააღსრულებო ფურცლის გაცემის სამართლებრივი შედეგები.

„ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-40 მუხლის 1-ლი ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, ნოტარიუსი სააღსრულებო ფურცელს გასცემს კრედიტორის (მისი უფლებამონაცვლის) წერილობითი განცხადების საფუძველზე. განცხადებას უნდა დაერთოს სანოტარო დოკუმენტი, რომლის საფუძველზედაც განმცხადებელი ითხოვს სააღსრულებო ფურცლის გაცემას. კრედიტორის (მისი უფლებამონაცვლის) განცხადება სააღსრულებო ფურცლის გაცემის შესახებ უნდა შეიცავდეს: მონაცემებს შეუსრულებელი ძირითადი და დამატებითი ვალდებულებების მოცულობის შესახებ.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 16 ოქტომბერს ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ნოტარიუს რ-----ს მიერ გაიცა №1----- სააღსრულებო ფურცელი, რომლის თანახმად მოვალის შპს "კ----ის" აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობა განისაზღვრა 239 131.38 ლარით და დადგინდა ს-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეალიზაცია. წარმოდგენილი სარჩელით მოსარჩელის მიერ სადავოდ არის აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობა.

სასამართლო პირველ რიგში მიზანშეწონილად მიიჩნევს განმარტოს, რომ სააღსრულებო ფურცელი არ წარმოადგენს გარიგებას და იგი არის დოკუმენტი, რომლის საფუძველზეც სააღსრულებო ორგანო ახორციელებს აღსრულებას. კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში სააღსრულებო ფურცელს გასცემს ნოტარიუსი, კრედიტორის განცხადების საფუძველზე. ისეთ შემთხვევებში, როდესაც მოვალე არ ეთანხმება ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლით განსაზღვრული ვალდებულების მოცულობას, აღძრული სარჩელის მოთხოვნა შეიძლება იყოს ჯერ კიდევ აღუსრულებელი სააღსრულებო ფურცლის სრულად, ან ნაწილობრივ (ცვლილებების შეტანა) გაუქმება. მსგავსი სარჩელი შინაარსობრივად წარმოადგენს მოვალესა და კრედიტორს შორის დავას ვალდებულების არსებობასთან, ან მოცულობასთან დაკავშირებით. სააღსრულებო წარმოების დასრულების შემდგომ სააღსრულებო ფურცელი კარგავს იურიდიულ ძალას.

ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნოტარიუსის მიერ განხორციელებულ სანოტარო მოქმედებაში არ იკვეთება „ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევა, რის გამოც სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

6.2. ს-----ის მეორე სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს შპს „კ----ს“ და შპს „ბ-----“ს შორის 2014 წლის 5 მაისს დადებული N C-----14 ნასყიდობის გენერალური ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად 2014 წლის 6 ოქტომბერს დამოწმებული იპოთეკის N1----- ხელშეკრულებით ს-----ის მხრიდან აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობა განისაზღვროს 40 000 ლარით. მოსარჩელის არგუმენტი დამყარებულია იპოთეკის ხელშეკრულების 2.2. მუხლის ჩანაწერზე, სადაც მითითებულია, რომ იპოთეკის თანხა შეადგენს 40 000 ლარს.

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).

შესაბამისად, 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 2014 წლის 6 ნოემბერს, შპს „კ---ს“ და ს-----ს შორის, გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ს-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით უზრუნველყოფილი იქნა შპს „კ---სა“ და შპს „ბ-----“-ს შორის 2014 წლის 5 მაისს დადებული ნასყიდობის გენერალური ხელშეკრულებით ნაკისრი ყველა ვალდებულება. იპოთეკის საგანს წარმოადგენდა უძრავი ქონება, მდებარე: მ-----ი, 9 ა-----ს ქუჩა, ჩიხი N1, N7, საკადასტრო კოდით N8-.0-.0-.7---

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს საკასაციო პალატის განმარტებით, მოვალე დაცულია იპოთეკის საგნის იმ ვალდებულების ფარგლებით, რომელი ვალდებულებისთვისაც მან ქონება იპოთეკით დატვირთა, ანუ უმთავრესია იპოთეკით მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის, როგორც იპოთეკის საგნის, ისე იმ ვალდებულების განსაზღვრულობა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც ხორციელდება სანივთო უფლების რეალიზაცია. ამ შემთხვევაში წინდაწინაა სავარაუდო, რომ იპოთეკის საგნის რეალიზაციას სწორედ მოთხოვნის დაკმაყოფილების - ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის საშუალება. იგი ხელს უწყობს კრედიტორს, წინასწარ შეაფასოს, რამდენად უზრუნველყოფს იპოთეკის საგანი მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას მოვალის მხრიდან ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში. შესაბამისად, იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას იმთავითვე ნათელი უნდა იყოს, თუ სად გადის იპოთეკით დატვირთული ნივთის მესაკუთრის პასუხისმგებლობის ზღვარი, რომელიც მოიცავს ძირითადი ვალდებულების ფარგლებს (ღირებულებას) ან იპოთეკის გარიგებით მხარეთა შეთანხმებულ უზრუნველყოფილ მოთხოვნის ოდენობას. (ას-1280-1300-2011 6 მარტი, 2012 წელი)

მოსარჩელის განმარტებით, იპოთეკის ხელშეკრულებაში მკაცრად იქნა გაწერილი მისი ვალდებულების მოცულობა და აღნიშნული განისაზღვრა 40 000 ლარით, რასაც არ ეთანხმება მოპასუხე მხარე, ამავდროულად იპოთეკის ხელშეკრულების 4.2 პუნქტის მითითებით, რომლის თანახმადაც იპოთეკის საგნით სრულადაა უზრუნველყოფილი წინამდებარე ხელშეკრულების მე-4

მუხლში აღწერილი მყიდველის ვალდებულებები, მათ შორის პირგასამტეხლო და საურავი, სასამართლო პროცესთან დაკავშირებული ხარჯები, ადვოკატის ხარჯი და იპოთეკის საგნის რეალიზაციასთან დაკავშირებული ხარჯი.

მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ იპოთეკის ხელშეკრულების 4.2. პუნქტი წარმოადგენს ხელშეკრულების სტანდარტულ პირობას და ბათილია, თუმცა მოსარჩელე ვერ ასაბუთებს, თუ რატომ არის ხელშეკრულების მითითებული პირობა სტანდარტული და ბათილი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით განმტკიცებული შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარეობს მხარის თავისუფლება, მისი მოთხოვნისა თუ შესაგებლის დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარდგენაში. კერძოდ, მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს, ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 10-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. იმ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი, თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. ამავე კოდექსის 10-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, კი მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები. სასამართლოს შეუძლია შესთავაზოს მხარეებს წარმოადგინონ დამატებითი მტკიცებულებები.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი. მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცების ტვირთი, რომელთა მტკიცება მათთვის უფრო მარტივი და ობიექტურად შესაძლებელია. ამასთან, საქმის განხილვასა და მტკიცებულებათა გამოკვლევასთან მიმართებაში მართლმსაჯულების როლი შეზღუდული არ არის. პირიქით, სასამართლოს აქვს აბსოლუტური შესაძლებლობა, განსაზღვროს მტკიცებულებათა შესაბამისობა-განკუთვნადობის საკითხი, როგორც პროცესუალური, ისე მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით და სწორედ ამ საკითხის გადაწყვეტით უნდა გამოარკვიოს, თუ რამდენად მართებულია და დასაბუთებულია აყენებს მხარე ამა თუ იმ მოთხოვნას.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლით, ნების გამოვლენის სადავოობისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან. სამოქალაქო კოდექსის 338-ე მუხლი კი ადგენს, რომ ხელშეკრულებაში ურთიერგამომრიცხველი ან მრავალმნიშვნელოვანი გამონათქვამების დროს უპირატესობა უნდა მიენიჭოს იმ გამონათქვამს, რომელიც ყველაზე მეტად შეესატყვისება ხელშეკრულების შინაარსს.

სასამართლო მიუთითებს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლისა და 338-ე მუხლის საფუძველზე, ხელშეკრულების შინაარსის დადგენისას ყურადღება ექცევა მხარეთა რეალურ ნებას და არა მის გარეგან გამოხატულებას. ამასთან, მხარეთა ობიექტური ნების დადგენა უნდა მოხდეს გონივრული განსჯის შედეგად. მხარეთა ნების დადგენისას ყურადღება უნდა მიექცეს ხელშეკრულების შინაარსს. ნების განმარტება ემყარება ობიექტურობის პრინციპს, რაც გულისხმობს, რომ განმარტება უნდა ეფუძნებოდეს ხელშეკრულების ტექსტს და გამოხატავდეს მხარეთა ნებას, ერთიანობის პრინციპს, რაც გულისხმობს, რომ ყოველი ნორმა წაკითხულ უნდა იქნეს არა ამოგლეჯილად, არამედ სისტემურად, კომპლექსურად, კონსტიტუციურ პრინციპებთან ერთობლიობასა და შესაბამისობაში და ხელშეკრულების მთლიანი ტექსტის ლოგიკურ ჭრილში.

მოცემულ შემთხვევაში, შპს "კ----ს" და ს-----ს შორის დადებული იპოთეკის ხელშეკრულების მე-2 მუხლით განსაზღვრულია იპოთეკის საგანი და მას წარმოადგენს ს-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე მ-----ი, 9 ა-----ს ქუჩა, ჩიხი N1, N7, საკადასტრო კოდით N8-0-0-7--- ამავე მუხლის 2.2. პუნქტით იპოთეკის თანხა შეადგენს 40 000 ლარს.

იპოთეკის ხელშეკრულების 4-ე მუხლი შეეხება უზრუნველყოფილ მოთხოვნას. ხელშეკრულების 4.1 პუნქტით იპოთეკით უზრუნველყოფილია შპს „კ----ი“-ს მოთხოვნები შპს „ბ-----“-ს მიმართ, მათ შორის 2014 წლის 5 მაისს დადებული N C-----14 ნასყიდობის გენერალური ხელშეკრულებიდან. ხელშეკრულების 4.1.3 პუნქტით NC-----14 ნასყიდობის გენერალური ხელშეკრულების საერთო ღირებულება შეადგენს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გადაცემული პროდუქციის შესაბამის ჯამურ თანხას, რაც მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია.

20----- იპოთეკის ხელშეკრულების 3.1.3 პუნქტით, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით, მესაკუთრე აცხადებს და ადასტურებს, რომ მისთვის ნათელია, თუ რა სახის და რა მოცულობის მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად ტვირთავს ქონებას იპოთეკარის სასარგებლოდ. ამასთან, იგი იცნობს 4.1 პუნქტში მითითებული N C-----14 ნასყიდობის გენერალური ხელშეკრულების ტექსტს სრულად და გასაგებია მისი შინაარსი.

20----- იპოთეკის ხელშეკრულების მეექვსე მუხლით (იპოთეკარის დაკმაყოფილება) მხარეებმა გაწერეს იპოთეკარის დაკმაყოფილების პირობები. კერძოდ, 6.1. პუნქტის თანახმად, მყიდველის მიერ იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში, იპოთეკარს უფლება აქვს დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა იპოთეკის საგნის რეალიზაციით. 6.2 პუნქტით კი, თუ იპოთეკის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხა არ იქნება საკმარისი უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, იპოთეკარის მოთხოვნა არ ჩაითვლება სრულად დაკმაყოფილებულად. იპოთეკარს უფლება აქვს მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილების მიზნით მოახდინოს უზრუნველყოფის სხვა საშუალებების რეალიზაცია ანდა მოითხოვოს მყიდველის ქონების ხარჯზე მოთხოვნის დაკმაყოფილება.

სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სადავო დათქმა იპოთეკის ხელშეკრულებაში ასახულია იპოთეკის საგნის დახასიათებაში, ასევე იპოთეკის ხელშეკრულების 4-ე, 4.1, 4.1.3, 4.2, 3.1.3, 6.1, 6.2 მუხლებში არსებული დათქმების გონივრული განმარტება გულისხმობს იმას, რომ მოსარჩელე ს-----ი სრული ოდენობით და მთელი თავისი ქონებით იყო პასუხისმგებელი შპს "კ----ის" მიმართ შპს "ბ-----ს" ვალდებულებებზე, იმ შემთხვევაშიც კი თუკი იპოთეკის ხელშეკრულების 4.2. პუნქტი ჩაითვლება ხელშეკრულების სტანდარტულ პირობად და ბათილი იქნებოდა. სასამართლომ ჩათვალა, რომ არ არსებობდა მხარეთა ნება ს-----ის ვალდებულების მოცულობა განსაზღვრულიყო 40 000 ლარით. ვინაიდან იპოთეკა უზრუნველყოფს კრედიტორის მოთხოვნების დაკმაყოფილებას, მოსარჩელის მოსაზრება, სასამართლოს მოსაზრებით არ შეესაბამება ხელშეკრულების შინაარსს.

მოსარჩელე ს-----მა წარმოადგინა შპს 'კ----ის' მიმართ შპს "ბ-----ს" ვალდებულების უზრუნველსაყოფად პ-----სა და ლ-----ესთან გაფორმებული ხელშეკრულებები და მიუთითა, რომ ხელშეკრულებები ერთგვაროვანია და ამ ხელშეკრულებებით დანაწილებულია მოვალეების პასუხისმგებლობა.

პ-----თან 2014 წლის 5 მაისს გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულების 2.3. პუნქტის ჩანაწერის მიხედვით, იპოთეკის საგნის ღირებულებაა 36 000 ლარი, ხოლო ლ-----ესთან 2016 წლის 23 მაისს გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულების 2.2. და 2.3. პუნქტებით იპოთეკის თანხა შეადგენს 10 000 ლარს, იპოთეკით უზრუნველყოფილია იპოთეკარის მოთხოვნები მოვალის მიმართ არანაკლებ 10 000 ლარის ოდენობით. მითითებული დათქმების ანალიზი კერ გამოდგება ს-----ის მოსაზრების დასადასტურებლად, რამდენადაც სხვა შინაარსის მატარებელია. ამასთან სამოქალაქო კოდექსის 319-ე და 327-ე მუხლების შესაბამისად, ხელშეკრულების დადების თავისუფლება გულისხმობს ხელშეკრულების

შინაარსის თავისუფლად განსაზღვრის შესაძლებლობას. ე.ი მხარეებს შეუძლიათ, დამოუკიდებლად დაადგინონ ხელშეკრულების პირობები, რომელთაც ისინი მნიშვნელოვნად მიიჩნევენ. ხელშეკრულების დადების თავისუფლება, როგორც კერძო ავტონომიის მნიშვნელოვანი გამოხატულება, არის შესაძლებლობა, დადოს ან არ დადოს პირმა ესა თუ ის ხელშეკრულება, ხელშეკრულების მეორე მხარესთან შეთანხმებით თავისუფლად განსაზღვროს ხელშეკრულების შინაარსი. საქმეში წარმოდგენილი აღსრულების ეროვნული ბიუროს აქტებიდანაც (ს.ფ. 86-95) არ დგინდება, რომ თითოეული მესაკუთრის მიმართ აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობა განსაზღვრულია იპოთეკის ხელშეკრულებებში მითითებული თანხების ოდენობით.

ყოველივე ზემოაღნიშნული მსჯელობის, სამოქალაქო ბრუნვის თავისებურების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელემ მტკიცების ტვირთის სამართლიანად და ობიექტურად განაწილების პრინციპის შესაბამისად, ვერ უზრუნველყო მისი მოთხოვნის საფუძვლად მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების დადასტურება, რის გამოც სასამართლომ სარჩელი არ დააკმაყოფილა.

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 ს-----ის სარჩელი, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის პირველი წინადადების თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, **სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის**, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ - უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი

წესით.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-----
-----ს განჩინებით, ს-----ის შუამდგომლობა სარჩელის
უზრუნველყოფის შესახებ დაკმაყოფილდა და შეჩერდა ნოტარიუს რ-----
-ს მიერ 2017 წლის 16 ოქტ-----ს გაცემული #1----- სააღსრულებო ფურცლის
საფუძველზე დაწყებული A----- სააღსრულებო წარმოება.

ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, უნდა გაუქმდეს მოცემულ საქმეზე
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-----
-----ს განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სარეზოლუციო ნაწილი

**სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო
კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე
მუხლებით**

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ს-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში
გადახდილად;
3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
20-----ს განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის
ღონისძიება, რომლის თანახმადაც შეჩერდა ნოტარიუს რ-----ს მიერ 2017
წლის 16 ოქტ-----ს გაცემული #1----- სააღსრულებო ფურცლის
საფუძველზე დაწყებული A----- სააღსრულებო წარმოება;
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:
სირბილაძე

ცისანა