



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

22 ოქტომბერი, 2018 წელი

თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
მოსამართლე - ხათუნა კაკაბაძე
სხდომის მდივანი - დალი მახაური

მოსარჩელე - შპს „გო—“

წარმომადგენელი - ნა-----ი

მოპასუხეები - სს „სა-----ი“, შპს „თბ-----ი“

სს „სა-----ის“ წარმომადგენელი - და-----ი

შპს „თბ-----ის“ წარმომადგენელი - ნა-----ი

დავის საგანი - განკარგულების გაუქმება, უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. „აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლებამოსილების მიღების შესახებ“ შპს „თბ-----ის“ 2017 წლის 08 ნოემბრის განკარგულების გაუქმება და განკარგულების საფუძველზე გასხვისებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი ქუ-----, შპს „გო—ს“ საკუთრების უფლების აღდგენა.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

სს „სა-----სა“ და შპს „გო—ს“ შორის 2014 წლის 31 ოქტომბერს გაფორმდა გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ ხელშეკრულება №00-----7 და საკრედიტო ხელშეკრულება №000-----5, რომლის თანახმად შპს „გო—ს“ სასარგებლოდ გაიცა კრედიტი - 320 000 აშშ დოლარის ოდენობით, 72 თვის ვადით. კრედიტის უზრუნველსაყოფად, 2014 წლის 31 ოქტომბერს სს „სა-----სა“ და შპს „გო—ს“ შორის გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება №000-----4, რომლის საფუძველზეც იპოთეკით დაიტვირთა შპს „გო—ს“ კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ქუ-----. სესხის უზრუნველსაყოფად, ასევე იპოთეკით დაიტვირთა ალ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება - ს/კ 03.04.27.1-- და ალ-----ის თანასაკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება - ს/კ 03.04.24.2--.01.5--. ბანკის მიერ გაცემული კრედიტის 320 000 აშშ დოლარის გადახდის უზრუნველსაყოფად, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებამ ბანკის მიერ

განხორციელებული შეფასებით შეადგინა - 1 000 000 აშშ დოლარი. კრედიტის უზრუნველსაყოფად, ამავე დღეს გაფორმდა თავდებობის ხელშეკრულებები, რომლის თანახმადაც თავდებმა პირებმა - ალ-----მა, ცი-----მ და ვე-----ემ სრულად იკისრეს პასუხისმგებლობა შპს „გო—ს“ მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე.

შპს „გო—ს“ სს „სა-----ის“ წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები არ დაურღვევია 2016 წლის 15 თებერვლამდე. მის მიერ ხორციელდებოდა ყოველთვიური შენატანის სახით - 5 921.33 აშშ დოლარის გადახდა. მოსარჩელეს განხორციელებული აქვს სულ 15 გადახდა. შესაბამისად, ჯამში ბანკისთვის გადახდილი აქვს - 88 819.15 აშშ დოლარი. თუმცა, მიუხედავად სოლიდური თანხების გადახდისა, შპს „გო—ს“ დავალიანებამ ბანკის მოთხოვნის მიხედვით, შეადგინა - 334 650.51 აშშ დოლარი, საიდანაც - 294 316.32 აშშ დოლარი არის სესხის ძირი თანხა, 17 820.27 აშშ დოლარი პროცენტი და 22 513.92 აშშ დოლარი, კი პირგასამტეხლო.

სს „სა-----მა“ სარჩელით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს და მოითხოვა 2014 წლის 31 ოქტომბრის გენერალური საკრედიტო ხელშეკრულების, საკრედიტო ხელშეკრულების, იპოთეკის ხელშეკრულებებისა და სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე მსესხებელ შპს „გო—სათვის“ თანხის დაკისრებისა და იპოთეკის საგნის რეალიზაცია საჯარო აუქციონზე. სასამართლოს მიერ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების თაობაზე.

ამავე დროს, სს „სა-----ის“ განცხადების საფუძველზე, შპს „თბ-----ის“ მიერ განხორციელდა შპს „გო—ს“ სახელზე რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ქუ-----, რეალიზაცია ელექტრონული აუქციონის გზით. აუქციონი გაიმართა საიტზე: www.eauction.ge, აუქციონი დაიწყო 2017 წლის 03 ნოემბერს 12:00 საათზე და დასრულდა 2017 წლის 08 ნოემბერს 15:00 საათზე.

მოსარჩელის განმარტებით, სს „სა-----ს“ აქვს ვალდებულება აღსრულება მოახდინოს სასამართლოს მიერ მიღებული საბოლოო გადაწყვეტილების საფუძველზე და არ აქვს უფლება ისარგებლოს ხელშეკრულებაში მითითებული ალტერნატიული გზებიდან აღსრულების ორი გზით ერთდროულად. აღნიშნულით კრედიტორი წინააღმდეგობაში მოდის შეთანხმებებთან და ხელშეკრულების იმ პუნქტებთან, რომელიც კრძალავს აღსრულების ორი გზის ერთდროულად გამოყენებას.

2014 წლის 31 ოქტომბრის გენერალური საკრედიტო ხელშეკრულების მე-5 მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებების ირგვლივ წარმოჭრილი ნებისმიერი დავა, მათ შორის, ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული ხელშეკრულებების არსებობასთან, ინტერპრეტაციასთან, შესრულებასთან და აღსრულებასთან

დაკავშირებით, წყდება მო—პარაკებით. დავის მოუგვარებლობის შემთხვევაში, მხარეები მიმართავენ სასამართლოს. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, კი მიუხედავად წინამდებარე გენერალური ხელშეკრულების 5.2. პუნქტით განსაზღვრული დებულებისა, იმ შემთხვევაში თუ მხარეთა შორის დავა უკვე არ არის გადაცემული სასამართლოში განსახილველად, ბანკი უფლებამოსილია საკუთარი შეხედულებისამებრ დავის გადასაწყვეტად მიმართოს არბიტრაჟს. ასეთ შემთხვევაში, კლიენტი სრულად და უპირობოდ ეთანხმება ამ პუნქტით გათვალისწინებულ საარბიტრაჟო დათქმას და გამოთქვამს თანხმობას დავის განხილვა მოხდეს არბიტრაჟში, ხოლო სადავო საკითხები განსახილველად და საბოლოოდ გადასაწყვეტად, გადაეცეს შპს „და-----ს“ ან მის სამართალმემკვიდრეს. იგივე შინაარს იმეორებს ხელშეკრულების მე-8 მუხლი.

ამას გარდა, როგორც ზემოთ იქნა აღნიშნული, სს „სა-----ის“ მიერ გაცემული კრედიტი უზრუნველყოფილ იქნა იპოთეკით. იპოთეკის ხელშეკრულების მე-8 მუხლით დადგენილ იქნა იპოთეკის საგანზე გადახდევენების მიქცევის წესი. კერძოდ, ხელშეკრულების 8.2.1 პუნქტით განისაზღვრა, რომ იპოთეკის საგნის რეალიზაცია შეიძლება მოხდეს ბანკის განცხადების საფუძველზე სასამართლოს (მათ შორის საარბიტრაჟო სასამართლოს) მიერ მიღებული გადაწყვეტილების შესაბამისად ან ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე. ხოლო, 8.2.2. პუნქტის თანახმად, კი ბანკი უფლებამოსილია იპოთეკის საგნის რეალიზაცია მოახდინოს ხელშეკრულების მე-9 მუხლით გათვალისწინებული კერძო აუქციონის ფორმით.

იპოთეკის ხელშეკრულების მე-9 მუხლის თანახმად, ბანკის მიერ ხელშეკრულების 8.2.2. პუნქტით გათვალისწინებული უფლების გამოყენების შემთხვევაში, ბანკი უფლებამოსილია თავისი შეხედულებისამებრ მოახდინოს იპოთეკის საგნის რეალიზაცია კერძო აუქციონის წესით ბანკის მიერ დანიშნული სპეციალისტის მეშვეობით, რომელიც უნდა იყოს ქმედუნარიანი პირი. მხარეები დამატებით შეთანხმდნენ, რომ თუ ბანკი სხვაგვარ გადაწყვეტილებას არ მიიღებს, ამგვარი სპეციალისტი იქნება შპს „თბ-----ი“ ან მისი სამართალმემკვიდრე. ამასთან, იპოთეკის საგნის სარეალიზაციო საწყის ფასს ადგენს სპეციალისტი - უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ჯამურ ოდენობასა და იპოთეკის საგნის 4.1.1.5 პუნქტით განსაზღვრულ ღირებულებებს შორის უმცირესის ოდენობით. ხოლო ხელშეკრულების 9.6., 9.7. და 9.8. პუნქტების თანახმად, კი ბანკის მიერ იპოთეკის საგნის კერძო აუქციონის მეშვეობით რეალიზაციის შემთხვევაში, აუქციონზე დაფიქსირებული იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ფასი, ანუ ფასი, რომელითაც მოხდება იპოთეკის საგნის რეალიზაცია კერძო აუქციონზე, მხარეების მიერ ერთმნიშვნელოვნად და უპირობოდ მიიჩნევა იპოთეკის საგნის სამართლიან და გონივრულ საბაზრო ფასად. მესაკუთრე, ასევე ერთმნიშვნელოვნად და უპირობოდ აცხადებს, რომ კერძო აუქციონის შედეგად იპოთეკის საგნის თავად ბანკის მიერ შეძენა წარმოადგენს მხარეთა შორის შეთანხმებულ იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ფორმას. თუ აუქციონზე არ მოხდება იპოთეკის საგნის რეალიზაცია, ბანკი უფლებამოსილია მოითხოვოს იპოთეკის საგნის 10 დღის ვადაში საკუთრებაში

გადაცემა.

შპს „თბ-————-ის“ მიერ 2017 წლის 03 ნოემბერს დანიშნული აუქციონის შეჩერების მოთხოვნით, 2017 წლის 01 ნოემბერს მოსარჩელემ მიმართა შპს „თბ-————-სა“ და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს. წარდგენილი განცხადებით, მათ განემარტათ, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე, გადასახდელად დაკისრებული თანხის საბოლოოდ განსაზღვრამდე და სასამართლოს მიერ სააღსრულებო ფურცლის გაცემამდე, იპოთეკის საგნის აუქციონის წესით რეალიზების წინააღმდეგი იყო მოსარჩელე, თუმცა უშედეგოდ, განცხადებას შესაბამისი რეაგირება არ მოჰყოლია.

მოსარჩელე განმარტავს, რომ შპს „თბ-————-ის“ მიერ, შპს „გო—ს“ საწინააღმდეგო პოზიციის დაფიქსირებისა და აუქციონის შეჩერების (არ ჩატარების) შესახებ განცხადების იგნორირებით, ასევე სპეციალისტის ცალმხრივად და შპს „გო—ს“ თანხმობის გარეშე დანიშნით აუქციონის ჩატარება, არსებითად ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 302-ე მუხლის მოთხოვნებს, ვინაიდან აღნიშნული მუხლის ითვალისწინებს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციას აუქციონზე კრედიტორისა და მესაკუთრის წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე. კერძოდ, მხარეები აუქციონის ჩატარების მიზნით ნიშნავენ სპეციალისტს. ამავ შემთხმებით განისაზღვრება სპეციალისტის ანაზღაურება. ამასთან, სპეციალისტის მიერ, მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე, ნივთის აუქციონზე რეალიზაცია არ ითვლება იძულებით აღსრულებად.

ამასთან, იმ შემთხვევაში, როდესაც კრედიტორი და მესაკუთრე ვერ თანხმდებიან აუქციონის ჩატარებაზე ან უძრავი ნივთის რეალიზაციის სხვა ფორმაზე, რაც სახეზე იყო ამ შემთხვევაში, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 302-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, კრედიტორის განცხადების საფუძველზე, სასამართლომ უნდა გადაწყვიტოს უძრავი ნივთის აუქციონზე იძულებით გაყიდვის საკითხი. ხოლო, უძრავი ნივთის აუქციონზე იძულებით გაყიდვის შესახებ სასამართლოს გადაწყვეტილება აღსრულებად „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით, რაც შპს „თბ-————-ისა“ და მისი დამკვეთის სს „სა-————-ის“ მიერ იგნორირებულ იქნა.

ზემოთ აღნიშნულის გარდა, შპს „გო—ს“ საკუთრებაში არსებული და იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება შპს „თბ-————-ის“ მიერ შეფასდა 615 188.28 ლარად. ერთი ბიჯის ოდენობად დადგინდა 5-- ლარი და უძრავი ქონება გაიყიდა 615 688.28 ლარად. მაშინ როდესაც, ამ უძრავი ქონების ღირებულებაა - 1 554 695 ლარი, საიდანაც 1 513 442 ლარი არის კომერციული ფართის ღირებულება, ხოლო 41 250 ლარი, კი მიწის ნაკვეთის ღირებულება. შესაბამისად, უძრავი ქონების ნებაყოფლობით, არაიძულებითი წესით გასხვისებისა და რეალური შეფასების შემთხვევაში, შპს „გო—სათვის“ არსებითად სხვა მატერიალური შედეგი დადგებოდა.

ამდენად, მიუხედავად იმისა, რომ სახეზე იყო აუქციონის შეჩერების საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 302-ე მუხლით განსაზღვრული შემთხვევები, აუქციონი ფაქტობრივად ჩატარდა იძულებითი აუქციონის სახით, სანოტარო წესით დამოწმებული შეთანხმებისა და შპს „გო—ს“ თანხმობის გარეშე, ასევე სპეციალისტის ერთობლივად დანიშვნისა და აღნიშნული მუხლის სხვა მოთხოვნების დაცვის გარეშე ჩატარა აუქციონი შპს „თბ-----მა“ და იმავე დღეს აუქციონის დასრულებიდან 43 წუთში გამოსცა განკარგულება აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლებამოსილების მიღების შესახებ №17----77, რაც სს „სა-----ის“ მიერ იმავე დღეს 2017 წლის 08 ნოემბერს 16:54 საათზე სარეგისტრაციოდ წარდგენილ იქნა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. შესაბამისად, იმავე დღეს გაიცა ახალი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხებმა - შპს „თბ-----მა“ და სს „სა-----მა“ წარმოდგენილი შესაგებლებით სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ 2014 წლის 31 ოქტომბერს სს „სა-----სა“ და შპს „გო—ს“ შორის გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ბანკი უფლებამოსილია თავისი შეხედულებისამებრ მოახდინოს იპოთეკის საგნის რეალიზაცია კერძო აუქციონის წესით ბანკის მიერ დანიშნული სპეციალისტის მეშვეობით. ამასთან, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ამგვარი სპეციალისტი იქნებოდა შპს „თბ-----ი“.

მხარეთა შეთანხმებით, სს „სა-----მა“ მიმართა განცხადებით შპს „თბ-----ს“ და მოითხოვა იპოთეკის საგნის რეალიზაცია. განცხადებას, სხვა დოკუმენტებთან ერთად, ერთვოდა იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელიც ადასტურებდა მხარეთა ნებას იპოთეკის საგნის სპეციალისტის მიერ რეალიზაციის თაობაზე და ცნობა დავალიანების შესახებ.

შპს „თბ-----ის“ მიერ სრულად იქნა დაცული სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული აუქციონის ჩატარების წესები.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2014 წლის 31 ოქტომბერს სს „სა-----სა“ და შპს „გო—ს“ შორის გაფორმდა გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ ხელშეკრულება №GCL00-----7. აღნიშნული ხელშეკრულების ფარგლებში, იმავე დღეს, მხარეთა შორის, ასევე გაფორმდა საკრედიტო ხელშეკრულება №GCLCA000-----5, რომლის საფუძველზეც შპს „გო—ს“ სასარგებლოდ გაიცა სესხი - 320 000 აშშ დოლარის ოდენობით, 72 თვის ვადით.

2014 წლის 31 ოქტომბერს გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ ხელშეკრულებისა და მისი შემადგენელი საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად, 2014 წლის 31 ოქტომბერს სს „სა-----სა“ და შპს „გო—ს“ შორის გაფორმდა №CAH000-----4 იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც იპოთეკით დაიტვირთა შპს „გო—ს“ კუთვნილი უძრავი ქონება,

მდებარე: ქ. ქუ-----
-----.

2014 წლის 31 ოქტომბერს გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ ხელშეკრულებისა და მისი შემადგენელი საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად, ასევე იპოთეკით დაიცვრთა ალ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება - ს/კ 03.04.27.1-- და ალ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება - ს/კ 03.04.24.2--.01.5--. ამას გარდა, სს „სა-----ის“ მიმართ შპს „გო—ს“ ვალდებულებები უზრუნველყოფილ იქნა ალ-----ის, ციციწო კილაძისა და ვე-----ის სოლიდარული თავდებობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 217-227);
- საკრედიტო ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 229-230);
- იპოთეკის ხელშეკრულებები (იხ. ს.ფ. 234-254);
- სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულებები (იხ. ს.ფ. 255-272);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.2. სს „სა-----სა“ და შპს „გო—ს“ შორის 2014 წლის 31 ოქტომბერს გაფორმებული გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ ხელშეკრულების 5.2. პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებების ირგვლივ წამოჭრილი ნებისმიერი დავა, მათ შორის, ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებების არსებობასთან, ინტერპრეტაციასთან, შესრულებასთან და აღსრულებასთან დაკავშირებით, წყდება მო—პარაკებით. დავის მოუგვარებლობის შემთხვევაში, მხარეები მიმართავენ სასამართლოს. ხოლო, ამავე ხელშეკრულების, 5.2. პუნქტის თანახმად, კი იმ შემთხვევაში თუ მხარეთა შორის დავა უკვე არ არის გადაცემული სასამართლოში განსახილველად, ბანკი უფლებამოსილია საკუთარი შეხედულებისამებრ დავის გადასაწყვეტად მიმართოს არბიტრაჟს. ასეთ შემთხვევაში, კლიენტი სრულად და უპირობოდ ეთანხმება ამ პუნქტით გათვალისწინებულ საარბიტრაჟო დათქმას და გამოთქვამს თანხმობას დავის განხილვა მოხდეს არბიტრაჟში, ხოლო სადავო საკითხები განსახილველად და საბოლოოდ გადასაწყვეტად გადაეცეს შპს „და-----ს“ ან მის სამართალმემკვიდრეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 217-227);

3.1.3. სს „სა-----სა“ და შპს „გო—ს“ შორის 2014 წლის 31 ოქტომბერს გაფორმებული №CA--00----4 იპოთეკის ხელშეკრულების 4.1.1.5. პუნქტით განისაზღვრა, რომ იპოთეკის საგნის, მდებარე: ქ. ქუ-----, ღირებულება ხელშეკრულების დადების თარიღისათვის შეადგენს - 210 000 აშშ დო—რს ან ექვივალენტს სხვა ვალუტაში ბანკის მიერ დადგენილი კომერციული კურსით. ხოლო ხელშეკრულების 4.3.4. პუნქტის თანახმად, კი ხელშეკრულების 4.1.1.5. პუნქტით განსაზღვრული იპოთეკის საგნის ღირებულება ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის და ხელშეკრულების

მიზნებისათვის წარმოადგენს სამართლიან და გონივრულ ღირებულებას.

იპოთეკის ხელშეკრულების 8.2. მუხლის თანახმად, იპოთეკის საგანზე გადახდევენების მიქცევის უფლებამოსილების წარმოშობის მომენტიდან, ბანკი უფლებამოსილია თავის შეხედულებისამებრ - იპოთეკის საგნის რეალიზაცია მოახდინოს ბანკის განცხადების საფუძველზე სასამართლოს (მათ შორის საარბიტრაჟო სასამართლოს) მიერ მიღებული გადაწყვეტილების შესაბამისად ან ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, ბანკის შეხედულებისამებრ სასამართლო ან კერძო აღმასრულებლის მიერ (8.2.1. პუნქტი); იპოთეკის საგნის რეალიზაცია მოახდინოს ხელშეკრულების მე-9 მუხლით გათვალისწინებული კერძო აუქციონის ფორმით (8.2.2. პუნქტი); მიიღოს გადაწყვეტილება იპოთეკის საგნის უშუალოდ, პირდაპირი მიყიდვის გზით რეალიზაციის შესახებ (8.2.3. პუნქტი); მიმართოს მესაკუთრეს იპოთეკის საგნის (ან/და მესამე პირების) საკუთრებაში გადასვლის მიზნით იპოთეკის საგანზე ბანკის (ან/და მესამე პირების) საკუთრების უფლების წარმოშობის უზრუნველყოფის მოთხოვნით.

იპოთეკის ხელშეკრულების 8.3.2. პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების 8.2. პუნქტით შეთანხმებულ იპოთეკის საგანზე გადახდევენების მიქცევის წესების რიგითობას და თანმიმდევრობას განსაზღვრავს ბანკი ერთპიროვნულად და საკუთარი შეხედულებისამებრ. ამასთან, მესაკუთრისათვის შესაბამისი შეტყობინების მიწოდებით ბანკს ნებისმიერ დროს შეუძლია შეცვალოს ან ჩაანაცვლოს მის მიერ ზემოთ აღნიშნული მიზნით მიღებული გადაწყვეტილება.

იპოთეკის ხელშეკრულების 9.1. და 9.2. პუნქტების თანახმად, ბანკის მიერ ხელშეკრულების 8.2.2. პუნქტით გათვალისწინებული უფლების გამოყენების შემთხვევაში, ბანკი უფლებამოსილია - თავისი შეხედულებისამებრ მოახდინოს იპოთეკის საგნის რეალიზაცია კერძო აუქციონის წესით ბანკის მიერ დანიშნული სპეციალისტის მეშვეობით, რომელიც უნდა იყოს ქმედუნარიანი პირი. ამასთან, მხარეები დამატებით შეთანხმდნენ, რომ თუ ბანკი სხვაგვარ გადაწყვეტილებას არ მიიღებს, ამგვარი სპეციალისტი იქნება შპს „თბ-—————ი“ ან მისი სამართალმემკვიდრე.

იპოთეკის ხელშეკრულების 9.4. და 9.6. პუნქტების თანახმად, კერძო აუქციონზე იპოთეკის საგნის რეალიზაციის საწყისი ფასი დგინდება: (ა) უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ჯამურ (მათ შორის, კერძო აუქციონის ხარჯების ჩათვლით) ოდენობასა და (ბ) ხელშეკრულების 4.1.1.5. ქვეპუნქტით განსაზღვრულ იპოთეკის საგნის შეთანხმებულ ღირებულებას შორის უმცირესის ოდენობით. ამასთან, იმ შემთხვევაში, თუ კერძო აუქციონის საჯაროდ გამოცხადებამდე ბანკის მიერ სპეციალისტისათვის წარდგენილ იქნება განცხადება, რომ ბანკის შეფასებით იპოთეკის საგნის საბაზრო ღირებულება ნაკლებია როგორც უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ჯამურ (მათ შორის კერძო აუქციონის ხარჯების ჩათვლით) ოდენობაზე, ასევე ხელშეკრულების 4.1.1.5. ქვეპუნქტით განსაზღვრულ იპოთეკის საგნის შეთანხმებულ ღირებულებაზე, მაშინ საწყისი ფასი განისაზღვრება სპეციალისტის, დამოუკიდებელი ექსპერტის ან ბანკის (რომელიც უნდა

მოქმედებდეს კეთილსინდისიერად) მიერ დადგენილი საბაზრო ღირებულებით. ამასთან, ბანკის მიერ იპოთეკის საგნის კერძო აუქციონის მეშვეობით რეალიზაციის შემთხვევაში, აუქციონზე დაფიქსირებული იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ფასი, ანუ ფასი რა ფასადაც მოხდება იპოთეკის საგნის რეალიზაცია კერძო აუქციონზე, მხარეების მიერ ერთმნიშვნელოვნად და უპირობოდ მიიჩნევა იპოთეკის საგნის სამართლიან და გონივრულ საბაზრო ფასად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 31.10.2014წ. №CA--00----4 იპოთეკის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 234-240);

3.1.4. შპს „გო—ს“ მიერ ჯეროვნად ვერ იქნა შესრულებული მასსა და სს „სა-----
-----ს“ შორის 2014 წლის 31 ოქტომბერს გაფორმებული №GCL00-----7
გენერალური საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულებითა და მისი შემადგენელი
№GCLCA000-----5 საკრედიტო ხელშეკრულებით ნაკისრი ფულადი
ვალდებულებები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ცნობა დავალიანების შესახებ (იხ. ს.ფ. 278);

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.5. სს „სა-----მა“ სარჩელით მიმართა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს
შპს „გო—ს“ მიმართ 31.10.2014წ. გენერალური საკრედიტო ხაზის
ხელშეკრულებიდან, შემადგენელი საკრედიტო ხელშეკრულებიდან და იპოთეკის
ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე თანხის დაკისრებისა და იპოთეკის საგნის,
მათ შორის შპს „გო—ს“ კუთვნილი უძრავი ქონების, მდებარე: ქალაქი ქუ-----
-----, რეალიზაციის მოთხოვნით.
აღნიშნულ საქმეზე ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნა
გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.6. სს „სა-----მა“ განცხადებით მიმართ შპს „თბ-----ს“
31.10.2014წ. №CA--00----4 იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე, შპს „გო—ს“
კუთვნილი, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების, მდებარე: ქალაქი ქუ-----
-----, აუქციონის წესით რეალიზაციის
მოთხოვნით.

შპს „თბ-----ის“ მიერ ონლაინ აუქციონი დაიწყო 2017 წლის 03
ნოემბერს 12:00 საათზე და დასრულდა 2017 წლის 08 ნოემბერს 15:00 საათზე.
აუქციონზე ერთ ლოტალ გატანილ იქნა ზემოთ აღნიშნული უძრავი ქონება.
გასაყიდი ქონების საწყისი ფასი პირველ ონლაინ აუქციონზე განისაზღვრა - 615
188.28 ლარით. ბიჯის თანხა განისაზღვრა - 5-- ლარით. აუქციონი გაიმართა ვებ
გვერდზე: www.eauction.ge.

ზემოთ აღნიშნული ქონების ელექტრონული აუქციონის წესით რეალიზაციის

შესახებ ეცნობა შპს „გო—ს“ დირექტორს - ალ-----ს, ამასთან განცხადება გამოქვეყნდა გაზეთ „სიტყვა და საქმეში“ (20-22 ოქტომბრის 2017 წლის ნომერში).

აუქციონზე მონაწილეობის მიზნით, საიტზე დარეგისტრირდა ერთი პიროვნება - სს „სა-----ის“ წარმომადგენელი. მან განახორციელა 1 ბიჯი და საბოლოო შესყიდვის ფასი დააფიქსირა: 615 688.28 ლარი. ვინაიდან მეტი შემოთავაზება არ ყოფილა, აუქციონი გამოცხადდა დასრულებულად. შესაბამისად, შპს „გო—ს“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების შემძენი, პირველი ონლაინ აუქციონის შედეგად, გახდა სს „სა-----ი“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შპს „თბ-----ის“ მიმართვა (იხ. ს.ფ. 17);
- 08.11.2017წ. განკარგულება (იხ. ს.ფ. 18-19);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.7. „აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლებამოსილების მიღების შესახებ“ შპს „თბ-----ის“ 2017 წლის 08 ნოემბრის განკარგულების საფუძველზე, შპს „გო—ს“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქალაქი ქუ-----, მესაკუთრე გახდა სს „სა-----ი“. შესაბამისად, სს „სა-----ი“ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა აღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 08.11.2017წ. განკარგულება (იხ. ს.ფ. 18-19);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 45- 48);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.8. შპს „თბ-----ის“ მიერ, შპს „გო—ს“ კუთვნილი, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების, მდებარე: ქალაქი ქუ-----, რეალიზაციისათვის გამოცხადებული ელექტრონული აუქციონის შეჩერების მიზნით, შპს „გო—მ“ 2017 წლის 16 ნოემბერს განცხადებით მიმართა შპს „თბ-----ს“, ასევე საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს, თუმცა უშედეგოდ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- განცხადებები (იხ. ს.ფ. 23-24);
- საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტოს პასუხი (იხ. ს.ფ. 25);
- შპს „თბ-----ის“ პასუხი (იხ. ს.ფ. 26);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.9. შპს „აუ-----“-ის მიერ შედგენილი 25.12.2017წ. აუდიტორული დასკვნის თანახმად, შპს „გო—ს“ კუთვნილი უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ქუ-----, ნაკვეთი №4, საბაზრო ღირებულება, 2017 წლის 25 ნოემბრის მდგომარეობით, შეადგენს - 1 554 692 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- აუდიტორული-საექსპერტო მომსახურების ხელშეკრულება №5 (იხ. ს.ფ. 279-281);
- აუდიტორული დასკვნა (იხ. ს.ფ. 282- 303);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.10. უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი ქუ-----
-----, დღეის მდგომარეობით,
წარმოადგენს სს „სა-----ის“ საკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 47-48);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა შპს „გო—ს“ სარჩელი, შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მიიჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 301-302-ე, 306⁴-ე მუხლებით;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო უპირველეს ყოვლისა მიუთითებს, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებიდან სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს მხოლოდ იმ გარემოებებზე, რომლებიც მოცემული დავის გადასაწყვეტად სამართლებრივად მნიშვნელოვანია. ამასთან, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად. (იხ. **ჯლარკავა საქართველოს წინააღმდეგ №7932/03; იხ. სუსგ. №ას-668-668-2018, 20.07.2018წ. წელი**).

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, იპოთეკარი უფლებამოსილია, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილების თანახმად, კი რეალიზაცია ხორციელდება ამ თავში მოცემული წესებისა და „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ აუქციონის ჩატარების სხვა წესზე მხოლოდ ამ კოდექსის 302-ე

მუხლის მე-6 ნაწილით, 3061–3063 მუხლებით, 3065 მუხლის პირველი ნაწილითა და 307-ე მუხლის მე-2 ნაწილით დადგენილი მოთხოვნების გათვალისწინებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 302-ე მუხლის 1-ლი და 1¹ ნაწილების თანახმად, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის გაყიდვა ხდება აუქციონზე კრედიტორისა და მესაკუთრის წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, რომლებიც აუქციონის ჩატარების მიზნით ნიშნავენ სპეციალისტს, მისივე თანხმობით. შეთანხმებით განისაზღვრება სპეციალისტის ანაზღაურება. სპეციალისტის მიერ მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე ნივთის აუქციონზე რეალიზაცია არ ითვლება იძულებით აღსრულებად. ამავე მუხლის მე-5 და მე-6 ნაწილების თანახმად, კი სპეციალისტი შეიძლება იყოს ნებისმიერი ქმედუნარიანი პირი, მათ შორის, კრედიტორი, მოვალე ან მესაკუთრე. სპეციალისტი ვალდებულია აუქციონის შესახებ შეატყობინოს საჯარო რეესტრში შეყვანილ უფლებამოსილ პირებს.

აღნიშნული ნორმა ადგენს იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ერთ-ერთ ფორმას - იპოთეკის საგნის რეალიზაცია სპეციალისტის მეშვეობით უძრავი ქონების აუქციონზე გაყიდვის გზით. აღნიშნული წესით უძრავი ქონების აუქციონზე რეალიზაციის პროცედურას გააჩნია მოქმედების წინაპირობები. კერძოდ: სპეციალისტის ქმედუნარიანობა; იპოთეკარისა და იპოთეკის საგნის მესაკუთრის პირდაპირი შეთანხმება იპოთეკის ხელშეკრულებაში იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ამ ფორმაზე და სპეციალისტად დანიშნული პირის თანხმობა. აღნიშნული სამივე წინაპირობის ერთდროულად არსებობა აუცილებელია სპეციალისტის მეშვეობით უძრავი ქონების აუქციონზე რეალიზაციის კანონიერებისათვის.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ სს „სა-----სა“ და შპს „გო---ს“ შორის 2014 წლის 31 ოქტომბერს გაფორმებული №GCL00-----7 გენერალური საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულებითა და მისი შემადგენელი №GCLCA000-----5 საკრედიტო ხელშეკრულებით შპს „გო---ს“ მიერ ნაკისრი ფულადი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო, სს „სა-----მა“ განცხადებით მიმართა შპს „თბ-----ს“ შპს „გო---ს“ კუთვნილი, ზემოთ აღნიშნული საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ქუ-----
-----, აუქციონზე რეალიზაციის მოთხოვნით. აღნიშნულის საფუძველზე, შპს „თბ-----ის“ მიერ დაინიშნა ელექტრონული აუქციონი, რომელიც დაიწყო 2017 წლის 03 ნოემბერს 12:00 საათზე და დასრულდა 2017 წლის 08 ნოემბერს 15:00 საათზე. აუქციონზე უძრავი ქონება შეიძინა სს „სა-----მა“.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, მოსარჩელე მიუთითებს, რომ მიუხედავად ხელშეკრულებაში არსებული დათქმისა, კერძო აუქციონის ჩატარებისათვის აუცილებელია აღნიშნულის თაობაზე აუქციონის ჩატარების დროისათვის გაფორმებული მხარეთა წერილობითი თანხმობა. შესაბამისად, კონკრეტულ შემთხვევაში, მიუხედავად იმისა, რომ მხარეებმა იპოთეკის ხელშეკრულებით

განსაზღვრეს იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ზემოთ მითითებული ფორმა, კერძო აუქციონის ჩატარებისათვის აუცილებელი იყო მხარეთა დამატებითი წერილობითი ნების გამოვლენა, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია. არამედ, პირიქით მოპასუხეთათვის ცნობილი იყო იმის თაობაზე, რომ შპს „გო—“ წინააღმდეგი იყო აუქციონი ჩატარებულიყო სპეციალისტის მეშვეობით. აღნიშნულის თაობაზე, მან განცხადებით აცნობა, როგორც სს „სა-----ს“, ისე შპს „თბ-----ს“. შესაბამისად, შპს „თბ-----ის“ მიერ ჩატარებული აუქციონი აღარ წარმოადგენდა ნებაყოფლობით აუქციონს და მას არ ჰქონდა აუქციონის ჩატარების უფლება.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ სადავოდ არ არის გამხდარი არც გენერალური საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულებისა და მისი შემადგენელი საკრედიტო ხელშეკრულების პირობები და არც სს „სა-----სა“ და შპს „გო—ს“ შორის 2014 წლის 31 ოქტომბერს გაფორმებული №CA--00----4 იპოთეკის ხელშეკრულების პირობები. აღნიშნული იპოთეკის ხელშეკრულების 8.2.2. პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იპოთეკის საგანზე გადახდევინების მიქცევის უფლებამოსილების წარმოშობის მომენტიდან, ბანკი უფლებამოსილია იპოთეკის საგნის რეალიზაცია მოახდინოს ხელშეკრულების მე-9 მუხლით გათვალისწინებული კერძო აუქციონის ფორმით. ხოლო, ხელშეკრულების 9.1. და 9.2. პუნქტების თანახმად, კი მხარეები, ასევე შეთანხმდნენ, რომ ბანკის მიერ ხელშეკრულების 8.2.2. პუნქტით გათვალისწინებული უფლების გამოყენების შემთხვევაში, ბანკი უფლებამოსილია - თავისი შეხედულებისამებრ მოახდინოს იპოთეკის საგნის რეალიზაცია კერძო აუქციონის წესით ბანკის მიერ დანიშნული სპეციალისტის მეშვეობით, რომელი უნდა იყოს ქმედუნარიანი პირი. ამასთან, მხარეები დამატებით შეთანხმდნენ, რომ თუ ბანკი სხვაგვარ გადაწყვეტილებას არ მიიღებს, ამგვარი სპეციალისტი იქნება შპს „თბ-----ი“ ან მისი სამართალმემკვიდრე.

ამდენად, ზემოთ აღნიშნულიდან დგინდება, რომ სს „სა-----ი“ და შპს „გო—“- 2014 წლის 31 ოქტომბერს გაფორმებული №CA--00----4 იპოთეკის ხელშეკრულებით წინასწარ შეთანხმდნენ კერძო აუქციონის გზით იპოთეკის საგნის რეალიზაციის წესზე. ასევე, განსაზღვრეს სპეციალისტის ვინაობა - შპს „თბ-----ი“ ან მისი სამართალმემკვიდრე, რომელიც სადავო არ არის, რომ წარმოადგენს ქმედუნარიან პირს.

შესაბამისად, დგინდება, რომ სახეზეა სპეციალისტის მეშვეობით უძრავი ქონების აუქციონზე რეალიზაციისათვის აუცილებელი ყველა წინაპირობა. კერძოდ, სპეციალისტის ქმედუნარიანობა; იპოთეკარისა და იპოთეკის საგნის მესაკუთრის პირდაპირი შეთანხმება იპოთეკის ხელშეკრულებაში იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ამ ფორმაზე და სპეციალისტად დანიშნული პირის თანხმობა, რაც გამოხატულ იქნა მის მიერ აუქციონის ჩატარებაში.

აქედან გამომდინარე, ვინაიდან სახეზე იყო ზემოთ აღნიშნული სამივე წინაპირობა ერთდროულად, სს „სა-----ი“ უფლებამოსილი იყო მიემართა შპს „თბ-----ისათვის, ხოლო ეს უკანსაკნელი, უფლებამოსილი იყო

მოეხდინა იპოთეკის საგნის აუქციონზე რეალიზაცია. ამასთან, უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის წესით რეალიზაციის შესახებ, ასევე ეცნობა შპს „გო—ს“ დირექტორს - ალ-----ს და განცხადება გამოქვეყნდა გაზეთ „სიტყვა და საქმეში“ (20-22 ოქტომბრის 2017 წლის ნომერში).

რაც შეეხება, მოსარჩელის დასაბუთებას იმასთან დაკავშირებით, რომ სპეციალისტის მეშვეობით უძრავი ქონების აუქციონზე რეალიზაციას ესაჭიროებოდა უშუალოდ აუქციონის ჩატარების დროისათვის გაფორმებული დამატებითი წერილობითი შეთანხმება, უსაფუძვლო და სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია, რადგან აღნიშნული არ არის გათვალისწინებული არც მხარეთა შეთანხმებით და მას არც სამოქალაქო კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს. ხოლო, გენერალური საკრედიტო ხელშეკრულების 5.2. და 5.3. პუნქტები (იხ. ზემოთ), რომელზედაც აპელირებს მოსარჩელე განსაზღვრავს კრედიტორის მიერ არბიტრაჟისათვის მიმართვის წესებს და არა სპეციალისტის მიერ აუქციონის ჩატარების წინაპირობებს.

6.3. მოსარჩელე, ასევე სადავოდ ხდის სპეციალისტის - შპს „თბ-----ის“ მიერ ჩატარებულ ელექტრონულ აუქციონზე სარეალიზაციოდ გატანილი უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ქუ-----
--- შეფასებას.

კერძოდ, მისი განმარტებით აუქციონზე გატანილი უძრავი ქონება შპს „თბ-----ის“ მიერ არ ყოფილა შეფასებული სათანადო წესით. ამასთან, იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმების შემდგომ, მისი საბაზრო ღირებულება არსებითად გაუმჯობესდა და ბევრად აღემატებოდა აუქციონზე მითითებულ ღირებულებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 306⁴-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, უძრავი ნივთის საწყისი ფასი განისაზღვრება პროცესის ხარჯებისა და კრედიტორის მოთხოვნის ჯამური ოდენობით. აუქციონი გრძელდება მანამ, სანამ სხვა შემოთავაზება არ მოხდება. სპეციალისტმა უნდა გამოაცხადოს ფასის ბოლო შემოთავაზება და აუქციონის დასასრული.

სს „სა-----სა“ და შპს „გო—ს“ შორის 2014 წლის 31 ოქტომბერს გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულების 9.4. და 9.6. პუნქტების თანახმად, კერძო აუქციონზე იპოთეკის საგნის რეალიზაციის საწყისი ფასი დგინდება: (ა) უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ჯამურ (მათ შორის, კერძო აუქციონის ხარჯების ჩათვლით) ოდენობასა და (ბ) ხელშეკრულების 4.1.1.5. ქვეპუნქტით განსაზღვრულ იპოთეკის საგნის შეთანხმებულ ღირებულებას შორის უმცირესის ოდენობით. ამასთან, ბანკის მიერ იპოთეკის საგნის კერძო აუქციონის მეშვეობით რეალიზაციის შემთხვევაში, აუქციონზე დაფიქსირებული იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ფასი, ანუ ფასი რა ფასადაც მოხდება იპოთეკის საგნის რეალიზაცია კერძო აუქციონზე, მხარეების მიერ ერთმნიშვნელოვნად და უპირობოდ მიიჩნევა იპოთეკის საგნის სამართლიან და გონივრულ საბაზრო ფასად. ამდენად, მხარეებმა ხელშეკრულებით თავად განსაზღვრეს იპოთეკის საგნის აუქციონზე რეალიზაციის შემთხვევაში, მისი ღირებულება.

სს „სა-----ის“ მიერ 2016 წლის 23 აგვისტოს გაცემული დავალიანების შესახებ ცნობის თანახმად, 2016 წლის 23 აგვისტოს მდგომარეობით, შპს „გო—ს“ დავალიანება სს „სა-----ის“ მიმართ შეადგენდა ჯამში - 33 4650.51 აშშ დო—რს, საიდანაც სესხის ძირი თანხა იყო - 294 316.32 აშშ დო—რი, პროცენტი - 17 820.27 აშშ დო—რი და პირგასამტეხლო - 22 513.92 აშშ დო—რი. ხოლო, იპოთეკის ხელშეკრულების 4.1.1.5 ქვეპუნქტით იპოთეკის საგნის ღირებულება მხარეთა შეთანხმებით განისაზღვრა - 210 000 აშშ დო—რით ან ექვივალენტით სხვა ვალუტაში. შესაბამისად, ვინაიდან იპოთეკის საგნის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ღირებულება ნაკლები იყო დავალიანების ჯამურ ოდენობაზე, აუქციონზე იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ფასი ხელშეკრულების თანახმად, დადგინდა უმცირესის - 210 000 აშშ დო—რის ექვივალენტი - 615 688.28 ლარით.

ამდენად, ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ შპს „თბ-----ის“ მიერ ელექტრონულ აუქციონზე სარეალიზაციოდ გატანილი უძრავი ქონების შეფასება შეესაბამება როგორც მხარეთა შეთანხმებას, ასევე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მოთხოვნებს, რის გამოც მოსარჩელის მითითება იპოთეკის საგნის შეფასებასთან დაკავშირებით უსაფუძვლოა და სასამართლოს მიერ ასევე ვერ იქნება გაზიარებული.

ამასთან, იპოთეკის ხელშეკრულების 9.6. პუნქტის თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ კერძო აუქციონის საჯაროდ გამოცხადებამდე ბანკის მიერ სპეციალისტისათვის წარდგენილ იქნება განცხადება, რომ ბანკის შეფასებით იპოთეკის საგნის საბაზრო ღირებულება ნაკლებია როგორც უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ჯამურ (მათ შორის კერძო აუქციონის ხარჯების ჩათვლით) ოდენობაზე, ასევე ხელშეკრულების 4.1.1.5. ქვეპუნქტით განსაზღვრულ იპოთეკის საგნის შეთანხმებულ ღირებულებაზე, მაშინ საწყისი ფასი განისაზღვრება სპეციალისტის, დამოუკიდებელი ექსპერტის ან ბანკის (რომელიც უნდა მოქმედებდეს კეთილსინდისიერად) მიერ დადგენილი საბაზრო ღირებულებით. განსახილველ შემთხვევაში, ასეთ გარემოებას ადგილი არ ჰქონია და არც მოსარჩელეს მიუმართავს ბანკისათვის იპოთეკის საგნის ხელახლა შეფასების მოთხოვნით.

6.4. რაც შეეხება მოსარჩელის მითითებას იმასთან დაკავშირებით, რომ სს „სა-----ის“ არ იყო უფლებამოსილი ერთდროულად გამოეყენებინა იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ორი ალტერნატიული ფორმა: უძრავი ქონების აუქციონზე რეალიზაცია სპეციალისტის მეშვეობით და სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, სასამართლო ვერ გაიზიარებს შემდეგი გარემოებების გამო:

იპოთეკის ხელშეკრულების 8.3.2. პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ხელშეკრულების **8.2.** პუნქტით შეთანხმებულ იპოთეკის საგანზე გადახდევინების მიქცევის წესების რიგითობას და თანმიმდევრობას განსაზღვრავს ბანკი ერთპიროვნულად და საკუთარი შეხედულებისამებრ. ამასთან, მესაკუთრისათვის შესაბამისი შეტყობინების მიწოდებით ბანკს ნებისმიერ დროს შეუძლია შეცვალოს, ან ჩაანაცვლოს მის მიერ ზემოთ აღნიშნული მიზნით მიღებული

გადაწყვეტილება.

ამასთან, წარმოდგენილი სარჩელით დავის საგანს წარმოადგენს - „აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლებამოსილების მიღების შესახებ“ შპს „თბ-----ის“ 2017 წლის 08 ნოემბრის განკარგულების გაუქმება და განკარგულებით გასხვისებულ უძრავ ქონებაზე შპს „გო—ს“ საკუთრების უფლების აღდგენა. ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში სადავოდ არის გამხდარი შპს „თბ-----ის“ განკარგულება, რომლითაც სს „სა-----ი“ გახდა სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრე, ხოლო იპოთეკის ხელშეკრულების ის მუხლები, რომლის საფუძველზეც სს „სა-----ი“ უფლებამოსილი იყო იპოთეკის საგნის რეალიზაციის მოთხოვნით მიემართა სპეციალისტისათვის სადავო არ არის. შესაბამისად, შპს „თბ-----ი“ უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ქუ-----, რეალიზაციისას მოქმედებდა №CA--00----4 იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლითაც მას მხარეთა მიერ მინიჭებული ჰქონდა უფლებამოსილება განეხორციელებინა იპოთეკის საგნის რეალიზაცია. ამასთან, სპეციალისტი არ არის ვალდებული აუქციონის ჩატარებისას შეამოწმოს კრედიტორის ქმედების მართლზომიერება ან/და კეთილსინდისიერება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი სარჩელის ფარგლებში უსაფუძვლოა მოსარჩელის აპელირება სს „სა-----ის“ ქმედებებთან დაკავშირებით, ვინაიდან სასამართლო იხილავს სარჩელს მხოლოდ და მხოლოდ სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში.

სასამართლო, ასევე განმარტავს, რომ იპოთეკის საგნის სპეციალისტის მიერ აუქციონზე რეალიზაცია წარმოადგენს იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ფორმას და არა გადაწყვეტილების აღსრულების წესს. ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 302-ე მუხლის 1¹-ნაწილის თანახმად, სპეციალისტის მიერ მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე ნივთის აუქციონზე რეალიზაცია არ ითვლება იძულებით აღსრულებად. შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილი იყო ფულადი ვალდებულების გადახდევინების მიზნით, მოეხდინა იპოთეკის საგნის რეალიზაცია კერძო აუქციონის გზით.

გარდა ზემოთ აღნიშნულისა, როგორც მხარეები განმარტავენ, სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულების ეტაპზე, სს „სა-----მა“ შეამცირა მოთხოვნა იმ ოდენობით რა ოდენობითაც დაიფარა შპს „გო—ს“ ფულადი ვალდებულება სადავო იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შედეგად.

ამდენად, ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ შპს „გო—ს“ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

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

ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ამდენად, ვინაიდან არ დაკმაყოფილდა შპს „გო—ს“ სარჩელი, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 25 იანვრის განჩინებით, შპს „გო—ს“ სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, მოპასუხე სს „სა-----ს“ აეკრძალა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა, რომლის რეკვიზიტებია: ქ. ქუ-----
-----.

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.

შესაბამისად, ზემოთ აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, უნდა გაუქმდეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 25 იანვრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. შპს „გო—ს“ სარჩელი სს „სა-----ისა“ და შპს „თბ-----ის“ მიმართ განკარგულების გაუქმებისა და უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.

2. სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად.

3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 25 იანვრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის

ღონისძიება, რომლითაც შპს „გო—ს“ სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, მოპასუხე სს „სა-----ს“ (ს-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა, რომლის რეკვიზიტებია: ქ. ქუ-----.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 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 ვადა ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ხათუნა კაკაბაძე