



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

05 დეკემბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე მაკა ჭედია
სხდომის მდივანი კახა კომლაძე

მოსარჩელე სს "დ-----"
წარმომადგენელი ზუ-----, ზუ-----

მოპასუხე ნი-----, ელ-----, ამხანაგობა "ჩ-----"

მოპასუხე ემ----- ლი----- ილ-----
წარმომადგენელი მი-----

დავის საგანი საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე
ფულადი ვალდებულების შესრულება,
იპოთეკის საგნის რეალიზაცია

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1. მოპასუხეების ნი-----სა და ე-----სათვის სოლიდარულად მოსარჩელე სს "კ-----" უფლებამონაცვლე სს "დ-----"-ის სასარგებლოდ დავალიანების 83 869,36 ლარის ოდენობით დაკისრება, საიდანაც 66 295,13 ლარი არის ძირითადი თანხა, 11 689,75 ლარი - დარიცხული პროცენტი, ხოლო 5 884,48 ლარი- პირგასამტეხლო.
- 1.2. დავალიანების გადახდევის მიზნით განხორციელდეს იპოთეკით დატვირთული შემდეგი უძრავი ქონებების რეალიზაცია იძულებითი აუქციონის გზით:

საცხოვრებელი ბინა შემდეგი მონაცემებით: ქალაქი თბილისი, ჩ-----
-----, სადარბაზო 1, სართული 3, ბინა N7, საკადასტრო
კოდი N0-1-.-.-.-0-.-.-.-;

საცხოვრებელი ბინა შემდეგი მონაცემებით: ქალაქი თბილისი, ჩ-----
-----, სადარბაზო 1, სართული 4, ბინა N11, საკადასტრო
კოდი N0-1-.-.-.-0-.-.-.-.

საცხოვრებელი ბინა შემდეგი მონაცემებით: ქალაქი თბილისი, ჩ-----
-----, სადარბაზო 1, სართული 1, ბინა N1, საკადასტრო
კოდი N0-1-.-.-.-0-.-.-.-0-;

საცხოვრებელი ბინა შემდეგი მონაცემებით: ქალაქი თბილისი, ჩ-----
-----, სადარბაზო 1, სართული 4, ბინა #1-, საკადასტრო
კოდი #0-1-.-.-.-0-.-.-.-2;

საცხოვრებელი ბინა შემდეგი მონაცემებით: ქალაქი თბილისი, ჩ-----
-----, სადარბაზო 1, სართული 2, ბინა #5, საკადასტრო
კოდი #0-1-.-.-.-0-.-.-.-.

2015 წლის 30 მარტს სს "კ-----ა" და მოპასუხე ნი-----
-----ს შორის გაფორმდა საკრედიტო პროდუქტებით მომსახურების შესახებ
ხელშეკრულება №-----001, რომლის საფუძველზეც იმავე წლის 31 მარტს
იმავე მხარეებს შორის დაიდო საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება №-----001-
001. ამ უკანასკნელის საფუძველზე ბანკმა მსესხებელზე გასცა კრედიტი 78 000
ლარის ოდენობით. კრედიტის ვადა განისაზღვრა 60 თვით, წლიური
საპროცენტო განაკვეთი 17%, ხოლო პირგასამტეხლო კი ყოველ
ვადაგადაცილებულ დღეზე 0,2%-ის ოდენობით.

2015 წლის 30 მარტს სს "კ-----" და ნ-----ს შორის
გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლითაც იპოთეკით დაიტვირთა
შემდეგი უძრავი ქონება: ნი-----ს კუთვნილი 4/30 ნაწილი მიწის
ნაკვეთზე (მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით), მდებარე: ქ. თბილისი, ჩ-----
-----, საკადასტრო კოდი: 0-1-.-.-.-0-;

2015 წლის 30 მარტს სს "კ-----" და მოპასუხე ე-----
-----ს შორის გაფორმდა სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულება, რომლის
საფუძველზეც თავდებმა იკისრა სრული სოლიდარული პასუხისმგებლობა ნი-----
-----ს მიერ ბანკის წინაშე ნაკისრი საკრედიტო ვალდებულებისათვის
116 500 ლარის ფარგლებში.

ნი-----მ დაარღვია ბანკის მიმართ არსებული საკრედიტო

ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები; კრედიტის მიღების შემდეგ მას არ განუხორციელებია უკანასკნელი 13 თვის თანხების გადახდები; შესაბამისად, მას დღევანდელი მდგომარეობით ბანკის წინაშე ერიცხება დავალიანება 83 869,36 (ოთხმოცდასამი ათას რვაასსამოცდაცხრა ლარი და 36 თეთრი) ლარის ოდენობით, რომლიდანაც 66 295,13 ლარი არის ძირითადი თანხა, 11 689,75 ლარი - დარიცხული პროცენტი, ხოლო 5 884,48 ლარი კი - დარიცხული საურავი. ბანკმა არაერთხელ მიმართა მოთხოვნით მოპასუხეებს გადახდასთან დაკავშირებით, თუმცა - უშედეგოდ.

საქმის მოსამზადებელ ეტაპზე მოსარჩელემ დაზუსტებული სარჩელით მომართა სასამართლოს და განმარტა, რომ სარჩელის წარდგენის შემდეგ განხორციელდა იპოთეკის საგნის - მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის მიმართ არსებული იდეალური წილის ე. წ. "განშლა" ცალკეულ საცხოვრებელ ბინებზე. განშლის შედეგად იპოთეკის საგანი "ტრანსფორმირდა" შემდეგ ბინებში:

1. ამხანაგობა „ჩ-----“ კუთვნილ საცხოვრებელ ბინაზე შემდეგი მონაცემებით: ქალაქი თბილისი, ჩ-----, სადარბაზო 1, სართული 3, ბინა №7, საკადასტრო კოდი №0-1-.-.-.-0-.-.-.-;

2. ამხანაგობა „ჩ-----“ კუთვნილ საცხოვრებელ ბინაზე შემდეგი მონაცემებით: ქალაქი თბილისი, ჩ-----, სადარბაზო 1, სართული 4, ბინა №11, საკადასტრო კოდი №0-1-.-.-.-0-.-.-.-;

3. ილ-----ს კუთვნილ საცხოვრებელ ბინაზე შემდეგი მონაცემებით: ქალაქი თბილისი, ჩ-----, სადარბაზო 1, სართული 1, ბინა №1, საკადასტრო კოდი №0-1-.-.-.-0-.-.-.-0-;

4. საცხოვრებელი ბინა შემდეგი მონაცემებით: ქალაქი თბილისი, ჩ-----, სადარბაზო 1, სართული 4, ბინა #1-, საკადასტრო კოდი #0-1-.-.-.-0-.-.-.-2; მესაკუთრე ელ-----.

5. საცხოვრებელი ბინა შემდეგი მონაცემებით: ქალაქი თბილისი, ჩ-----, სადარბაზო 1, სართული 2, ბინა #5, საკადასტრო კოდი #0-1-.-.-.-0-.-.-.-. მესაკუთრე ლ-----.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა ნი-----მ და ე-----მ წარმოდგენილი შესაგებლით თავდაპირველი სარჩელი ცნეს ნაწილობრივ და აღნიშნეს, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი პირგასამტეხლოს ოდენობა არის შეუსაბამოდ მაღალი. ხოლო დაზუსტებული სარჩელი არ ცნეს და აღნიშნეს, რომ იპოთეკის საგანი,

რომელიც არანაირ შემხებლობაში არ არის დამატებით განსაზღვრულ მოპასუხეებთან, ტრანსფორმირდა მათ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთებად. ამასთან, საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დასტურდება თუ რა საერთო აქვს მათ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთებს დავის საგანთან და რატომ უნდა მოხდეს მისი რეალიზაცია.

2.2. მოპასუხეებმა ი-----მა, ელ-----მ, ლ-----მა და ამხანაგობა „ჩ-----“-ის წარმომადგენლებმა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ ისინი წარმოდგენენ მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების კეთილსინდისიერ მესაკუთრეებს. ამასთან, საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დასტურდება რა საერთო აქვთ მოპასუხეთა საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთს დავის საგანთან და რატომ უნდა მოხდეს მისი რეალიზაცია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2015 წლის 30 მარტს სს "კ-----ა" და მოპასუხე ნი-----ს შორის გაფორმდა საკრედიტო პროდუქტებით მომსახურების შესახებ ხელშეკრულება №-----001, რომლის საფუძველზეც იმავე წლის 31 მარტს იმავე მხარეებს შორის დაიდო საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება №-----001-001. ამ უკანასკნელის საფუძველზე ბანკმა მსესხებელზე გასცა კრედიტი 78 000 ლარის ოდენობით. კრედიტის ვადა განისაზღვრა 60 თვით, წლიური საპროცენტო განაკვეთი 17%.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;
- საკრედიტო პროდუქტებით მომსახურების შესახებ ხელშეკრულება;
- საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება.

3.1.2. 2015 წლის 31 მარტის ხელშეკრულებით გაცემული თანხა მსესხებელმა ნი-----მ აითვისა.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;
- სესხის გადახდის გრაფიკი.

3.1.3. სს „დ-----ი“ წარმოდგენს სს „კ-----“ უფლებამონაცვლეს.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;
- საქართველოს ეროვნული ბანკის ვიცე-პრეზიდენტის განკარგულება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2015 წლის 30 მარტს სს "კ-----ა" და მოპასუხე ნი-----ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე 2015 წლის 31 მარტის ხელშეკრულებით იმავე მხარეებს შორის დადებული საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება №-----001-001-ით განისაზღვრა პირგასამტეხლოს ოდენობა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 0,2%-ის ოდენობით.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება.

3.2.2. 2015 წლის 30 მარტს სს "კ-----" და ნ-----ს შორის გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლითაც იპოთეკით დაიტვირთა შემდეგი უძრავი ქონება: ნი-----ს კუთვნილი 4/30 ნაწილი მიწის ნაკვეთზე (მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით), მდებარე: ქ. თბილისი, ჩ-----, საკადასტრო კოდი: N0-1-.-.-.-0--; იპოთეკის ხელშეკრულება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;
- იპოთეკის ხელშეკრულება.
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.2.3. 2015 წლის 30 მარტს სს "კ-----" და მოპასუხე ე-----ს შორის გაფორმდა სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც თავდებმა იკისრა სრული სოლიდარული პასუხისმგებლობა ნი-----ს მიერ ბანკის წინაშე ნაკისრი საკრედიტო ვალდებულებებისათვის 116 500 ლარის ფარგლებში.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;
- თავდებობის ხელშეკრულება;
- თავდების განცხადება.

3.2.4. ნი-----ს მიერ არ განხორციელებულა გადახდები ბოლო 13 თვის განმავლობაში, რის გამოც 2017 წლის 30 ივნისის მდგომარეობით მას ერიცხება დავალიანება 83 869,36 (ოთხმოცდასამი ათას რვაასსამოცდაცხრა ლარი და 36 თეთრი) ლარის ოდენობით, რომლიდანაც 66 295,13 ლარი არის ძირითადი თანხა, 11 689,75 ლარი - დარიცხული პროცენტი, ხოლო 5 884,48 ლარი კი - დარიცხული პირგასამტეხლო.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;
- გადახდების ისტორია;
- ცნობა დავალიანების შესახებ.
-

3.2.5. იპოთეკის ხელშეკრულების მე-5 მუხლის 5.2. პუნქტის 5.2.2. ქვეპუნქტის მიხედვით, მესაკუთრე უფლებამოსილია: იპოთეკარისათვის წინასწარი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, იპოთეკის საგანი გარდაქმნას, გაყოს, გააერთიანოს სხვა ნივთებთან იმდგვარად, რომ ამის შედეგად არ შემცირდეს იპოთეკის საგნის რეალური ღირებულება, ამასთან, მხარეები თანხდებიან, რომ ამ ხელშეკრულებით დადგენილი **იპოთეკა ვრცელდება: იპოთეკის საგნის სხვა ნივთებთან გაერთიანების შედეგად მიღებულ ახალ ნივთზე, იპოთეკის საგანთან არსებით შემადგენელ ნაწილად შეერთებულ ნივთზე, იპოთეკის საგნისათვის დამატებულ (მიშენებულ, დაშენებულ) ნივთზე, **იპოთეკით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე აღმართულ შენობა-ნაგებობებზე** და იპოთეკის საგნის ნაყოფზე.**

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ.40).

3.2.6. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება, განშლის საფუძველზე, დაიყო შემდეგ უძრავ ქონებად:

ქალაქი თბილისი, ჩ-----, სადარბაზო 1, სართული 3, ბინა №7, **მშენებარე ფართი 108.50 კვ.მ. საკადასტრო კოდი №0-1-.-.-.-0-.-.-.-; მესაკუთრე ამხანაგობა „ჩ-----“.**

ქალაქი თბილისი, ჩ-----, სადარბაზო 1, სართული 4, ბინა №11, **მშენებარე ფართი 52.11 კვ.მ. საკადასტრო კოდი №0-1-.-.-.-0-.-.-.-; მესაკუთრე ამხანაგობა „ჩ-----“.**

ქალაქი თბილისი, ჩ-----, სადარბაზო 1, სართული 1, ბინა №1, **მშენებარე ფართი 108.50 კვ.მ. საკადასტრო კოდი №0-1-.-.-.-0-.-.-.-0-.-.-.-; მესაკუთრე ილ-----.**

ქალაქი თბილისში, ჩ-----, **მშენებარე ფართი 62.71 კვ.მ. სადარბაზო 1, სართული 4, ბინა N1- ს/კ N0-1-.-.-.-0-.-.-.-2. მესაკუთრე ელ-----.**

ქალაქი თბილისში, ჩ-----, **მშენებარე ფართი 62.71 კვ.მ. სადარბაზო 1, სართული 2, ბინა N5. N0-1-.-.-.-0-.-.-.-. მესაკუთრე ლ-----**
—.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, 208-ე მუხლებით.
საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 463-ე, 464-ე, 867-ე, 361-ე, 868-ე, 873-ე, 891-ე, 417-ე, 418-ე, 420-ე, 286-ე, 301-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 867-ე მუხლის შესაბამისად, საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებით, კრედიტის გამცემი აძლევს ან მოვალეა მისცეს მსესხებელს სასყიდლიანი კრედიტი სესხის ფორმით.

ამავე კოდექსის 873-ე მუხლის მიხედვით, კრედიტის გამცემს შეუძლია შეწყვიტოს საკრედიტო ურთიერთობა, თუ გათვალისწინებულია კრედიტის დაბრუნება ნაწილ-ნაწილ და კრედიტის ამღებმა გადააცილა ზედიზედ, სულ ცოტა, ორ ვადას. შეწყვეტა ძალაში შედის მაშინ, თუ ორკვირიანი დამატებითი ვადის მიცემის შემდეგაც არ მოხდება გადახდა.

დადგენილია რომ მხარეებს სს „კ-----ა“ და ნი-----ს შორის ვალდებულებითი ურთიერთობა წარმოიშვა საკრედიტო ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლის შესაბამისად, ბანკმა იკისრა ვალდებულება კლიენტზე გაეცა სესხის თანხა შეთანხმებული ოდენობით, ხოლო მსესხებელმა იკისრა ვალდებულება დაებრუნებინა კრედიტის თანხა გრაფიკით გათვალისწინებულ ვადებში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

სამოქალაქო კოდექსის 868-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მხარეთა შეთანხმებით კრედიტორისათვის შეიძლება განისაზღვროს ფიქსირებული საპროცენტო განაკვეთი ან ინდექსირებული საპროცენტო განაკვეთი. დადგენილია, რომ კრედიტით სარგებლობისათვის 2015 წლის 31 მარტის ხელშეკრულებით განისაზღვრა საპროცენტო განაკვეთი - წლიური 17%.

მოპასუხეს 2015 წლის 31 მარტის ხელშეკრულებით აკისრია სესხის პროცენტის გადახდის ვალდებულებაც, ხოლო საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება, რომ მის მიერ სესხზე დარიცხული პროცენტი გადახდილია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 463-ე მუხლის თანახმად, თუ რამდენიმე პირს ევალება ვალდებულების შესრულება ისე, რომ თითოეულმა უნდა მიიღოს მონაწილეობა მთლიანი ვალდებულების შესრულებაში (სოლიდარული ვალდებულება), ხოლო კრედიტორს აქვს შესრულების მხოლოდ ერთგვარადი მოთხოვნის უფლება, მაშინ ისინი წარმოადგენენ სოლიდარულ მოვალეებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 464-ე მუხლის თანახმად, სოლიდარული ვალდებულება წარმოიშობა ხელშეკრულებით, კანონით ან ვალდებულების საგნის განუყოფლობით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 891-ე მუხლის თანახმად, თავდებობის ხელშეკრულებით თავდები კისრულობს ვალდებულებას, თავდებად დაუდგეს კრედიტორის წინაშე მესამე პირს ამ უკანასკნელის ვალდებულების შესასრულებლად. ხოლო 895-ე მუხლის საფუძველზე, თუ თავდები კისრულობს პასუხისმგებლობას სოლიდარულად ან სხვა თანაბარმნიშვნელოვანის სახით, მას შეიძლება წაეყენოს მოთხოვნა იძულებითი აღსრულების მცდელობის გარეშეც, თუ ძირითადად მოვალემ გადააცილა გადახდის ვადას და უშედეგოდ იქნა გაფრთხილებული, ანდა მისი გადახდისუუნარობა აშკარაა.

დადგენილია, რომ სს „კ-----ა“ და ნი-----ს შორის დადებული ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად სს „კ-----ა“ და ე-----ს შორის დაიდო სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ე-----მ იკისრა სოლიდარული პასუხისმგებლობა ნი-----ს ვალდებულების შესრულებაზე სს „კ-----“ წინაშე. თავდებობის ზღვრული ოდენობა განისაზღვრა 116 500 ლარით.

დადგენილია, რომ მოვალემ დაარღვია საკრედიტო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, რაც კრედიტორს ანიჭებს უფლებამოსილებას შეწყვიტოს საკრედიტო ხელშეკრულება და მოითხოვოს ძირითადი

მოვალისა და თავდებისაგან სოლიდარულად სესხის გადაუხდელი თანხისა და მასზე დარიცხული პროცენტის გადახდის ვალდებულების შესრულება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების შესაბამისად, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს - ცნოს სარჩელი.

სასამართლო განმარტავს, რომ დისპოზიციურობის პრინციპი სამართალწარმოებაში ესაა საპროცესო კანონმდებლობით გათვალისწინებული და გარანტირებული შესაძლებლობა, მხარეებმა თავისუფლად ისარგებლონ ან განკარგონ თავიანთი მატერიალური და საპროცესო უფლებები. დისპოზიციურობის პრინციპის ერთ-ერთი გამოვლინებაა მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობა.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხეებმა ნი-----მ და ე-----მ ცნეს სარჩელი მათ მიმართ დაყენებული ძირითადი მოთხოვნისა და პროცენტის ნაწილში.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 208-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, თუ მოსამზადებელ სხდომაზე მოპასუხე ცნობს სარჩელს, მოსამართლე გამოიტანს გადაწყვეტილებას სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

ზემოაღნიშნული მუხლის თანახმად, მოპასუხეების მიერ სარჩელის ცნობა, სასარჩელო მოთხოვნიდან ძირი თანხის 66 295.13 ლარისა და პროცენტის 11 689.75 ლარის ნაწილში დაკმაყოფილების საფუძველია. შესაბამისად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი ამ ნაწილში უნდა დაკმაყოფილდეს მოპასუხეების მიერ სარჩელის ცნობის გამო.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო - მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა - მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის.

სამოქალაქო კოდექსის 418-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს. შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ

მოითხოვს წერილობით ფორმას.

დადგენილია, რომ მხარეებს სს "კ-----ა" და ნი-----ს შორის დადებული საკრედიტო ხელშეკრულებით შეთანხმებულია პირგასამტეხლოს ოდენობა და შესაბამისად მისი გადახდის ვალდებულება ვალდებულების შესრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის.

სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებების გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო.

სასამართლო განმარტავს, რომ პირგასამტეხლო წარმოადგენს ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის დამატებით საშუალებას. ვალდებულების დარღვევამდე პირგასამტეხლო ემსახურება ვალდებულების შესრულების სტიმულირებას, ვინაიდან მოვალემ იცის, რომ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მას მოუწევს გარკვეული საზღაურის გადახდა. პირგასამტეხლო ატარებს პრევენციული და მინიმალური ზიანის ანაზღაურების ფუნქციას, შესაბამისად, პირგასამტეხლო რომელიც გადააჭარბებს ამ ოდენობას, იძენს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლოს სტატუსს. მნიშვნელოვანია, რომ პირგასამტეხლო მოვალეს უპირობოდ ეკისრება, მიუხედავად იმისა, ვალდებულების დარღვევით კრედიტორმა ზიანი განიცადა თუ არა. მართალია, კრედიტორს ენიჭება პირგასამტეხლოს უპირობოდ მოთხოვნის უფლება, მაგრამ მისი ოდენობის განსაზღვრისას სასამართლომ მხედველობაში უნდა მიიღოს, თუ როგორია შესრულების ღირებულების, მისი შესრულებლობისა და არაჯეროვანი შესრულებით გამოწვეული ზიანის თანაფარდობა პირგასამტეხლოს ოდენობასთან.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ პირგასამტეხლოს მიზანია კრედიტორის დარღვეული უფლების აღდგენა და არა გამდიდრება. **შესაბამისად, პირგასამტეხლო უნდა იყოს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ვალდებულების დარღვევის თანაზომიერი და გონივრული.**

სასამართლო აღნიშნავს, რომ შეუსაბამოდ მაღალია საკრედიტო ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირგასამტეხლოს ოდენობა ძირითადი ვალდებულების მოცულობასთან მიმართებაში. **აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს გონივრულად მიაჩნია, რომ დარიცხული პირგასამტეხლო 5 884,48 ლარი შემცირდეს 5-ჯერ და მოპასუხეს გადასახდელად პირგასამტეხლოს სახით დაეკისროს 1176.89 ლარი.**

6.3. სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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).

სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, იპოთეკარი უფლებამოსილია, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. **სასამართლო მიუთითებს, რომ იმის გამო, რომ იპოთეკა არის სანივთო უზრუნველყოფის საშუალება, არაა აუცილებელი, რომ იპოთეკით დატვირთული ნივთის მესაკუთრე იყოს უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე.**

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მსესხებელმა და თავდებმა არ შეასრულეს საკრედიტო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, რომლის უზრუნველყოფის საგანს წარმოადგენს ამჟამად მოპასუხეების ამხანაგობა "ჩ-----"-ის, ილ-----ს, ლ-----სა და ელზა მარიამიძის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებები. შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია მოითხოვოს დავალიანების გადახდევინება იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონებების იძულებით აუქციონზე რეალიზაციის გზით.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55.1 მუხლის მიხედვით, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. მოსარჩელე გათავისუფლებული იყო სახელმწიფო ბაჟის წინასწარი გადახდისაგან.

სს „დ-----ის“ მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, დაკმაყოფილებული მოთხოვნის პროპორციულად, მოპასუხეებს უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის სახით 35.30 ლარის გადახდა. (1176. 89 ლარის 3%).

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები.

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-ე, 244-ე, 257-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სს "კ-----" უფლებამონაცვლე სს „დ-----ის“
სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

1.1. დაეკისროთ მოპასუხეებს ნი-----ს და ე-----ს მოსარჩელე სს "კ-----"
უფლებამონაცვლე სს „დ-----ის“
სასარგებლოდ დავალიანების ძირითადი თანხის - 66 295.13 ლარის,
პროცენტის - 11 689.75 ლარისა და პირგასამტეხლოს - 1176.89 ლარის
გადახდა.

1.2. დავალიანების გადახდევინება განხორციელდეს იპოთეკით
დატვირთული შემდეგი უძრავი ქონებების აუქციონზე იძულებით
რეალიზაციის გზით:

ქალაქი თბილისი, ჩ-----, სადარბაზო 1, სართული
3, ბინა N7, საკადასტრო კოდი N0-1-.-.-.-0-.-.-.- - მესაკუთრე ამხანაგობა „ჩ-----“;

ქალაქი თბილისი, ჩ-----, სადარბაზო 1, სართული
4, ბინა N11, საკადასტრო კოდი N0-1-.-.-.-0-.-.-.- - მესაკუთრე ამხანაგობა
„ჩ-----“;

ქალაქი თბილისი, ჩ-----, სადარბაზო 1, სართული
1, ბინა N1, საკადასტრო კოდი N0-1-.-.-.-0-.-.-.-0- - მესაკუთრე ილ-----
—;

ქალაქი თბილისი, ჩ-----, სადარბაზო 1, სართული
4, ბინა #1-, საკადასტრო კოდი #0-1-.-.-.-0-.-.-.-2 - მესაკუთრე ელ-----;

ქალაქი თბილისი, ჩ-----, სადარბაზო 1, სართული
2, ბინა #5, საკადასტრო კოდი #0-1-.-.-.-0-.-.-.- - მესაკუთრე ლ-----.

2. დაეკისროთ მოპასუხეებს ნი-----ს, ე-----ს, ამხანაგობა „ჩ-----
---“-ს, ი-----ს, ელ-----სა და ლ-----ს სახელმწიფო
ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის 35.30 ლარის გადახდა;

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო

სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით;

4. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან **არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა**, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება ან აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე
ჭედია

მაკა