



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

28 დეკემბერი 2018 წელი

თბილისი

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ნინო მამულაშვილი
სხდომის მდივანი - თამთა ყრუაშვილი

მოსარჩელები - ი-----ე, ნ-----ე

წარმომადგენელი - ა-----

მოპასუხე - ს-----ი"

წარმომადგენლები - დ-----ი, რ-----ი,

მოპასუხე - შ-----ი"

წარმომადგენელი - ნ-----ი

დავის საგანი - ფულადი ვალდებულების განსაზღვრა, განკარგულების ბათილად ცნობა, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღდგენა;

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1. ი-----ის ვალდებულება ს-----ი"-ს მიმართ 2016 წლის 11 ივლისის N----- საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 2-----ის მდგომარეობით განისაზღვროს: გადასახდელი ძირითადი თანხა - 39912.5 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით, პროცენტი - 4271.19 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით და საკრედიტო ხელშეკრულებით დაანგარიშებული და დარიცხული (ჯარიმის) პირგასამტეხლოს ოდენობა 1.5% შემცირებულ იქნეს გონივრულ ოდენობამდე 0.1%-მდე (39.91 აშშ დოლარი დღეში) და განისაზღვროს 5986.87 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით.
- 1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი თ-----ს მიერ 2-----ს გაცემული N----- განკარგულება აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლებამოსილების

მიღების შესახებ, შესაბამისი ცვლილება განხორციელდეს საჯარო რეესტრის ჩანაწერში და უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით N----- საკუთრების უფლებით აღირიცხოს ნ-----ის სახელზე.

მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მიუთითა შემდეგი:

2016 წლის 6 ივნისს ს-----სა“ და ი-----ეს შორის გაფორმდა გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ ხელშეკრულება N-----, იმავე დღესვე, ი-----ეს (ნ-----ის წარმომადგენელი) და ს-----ს“ შორის გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება N-----, რომლის მიხედვითაც ბ---ის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით იქნა დატვირთული ნ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ-----, ს/კ N-----.

2016 წლის 11 ივლისს ი-----ესა და ს-----ს“ შორის გაფორმდა საკრედიტო ხელშეკრულება N-----, რომლის საფუძველზეც, მოსარჩელემ ბ---იდან სესხის სახით აიღო 40000 აშშ დოლარი, 120 თვის ვადით, წლიური 21%-იანი სარგებლის დარიცხვით. მოსარჩელის მიერ ვალდებულება სრულდებოდა 2017 წლის იანვრამდე, აღნიშნულის შემდგომ ი-----ე გაემგზავრა საფრანგეთში, საიდანაც დაბრუნდა 2017 წლის ივნისში, რა დროსაც მისთვის ცნობილი გახდა, რომ ს-----ს“ დავალიანების ამოღების მიზნით მიუმართავს თ-----სათვის, სესხად გაცემული 40000 აშშ დოლარის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაციის მოთხოვნით. თ-----ს 2-----ის განკარგულების საფუძველზე იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების მესაკუთრე გახდა ს-----ი“.

მოსარჩელების განმარტებით ს-----ი“-ს მიერ შეგნებულად, სამოქალაქო უფლების ბოროტად გამოყენების მიზნით, იქნა არჩეული იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კერძო აუქციონის მეშვეობით რეალიზაციის ფორმა.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, ი-----ის დავალიანებად 2-----ის მდგომარეობით მითითებულია გადასახდელი ძირითადი თანხის ოდენობა - 39912.5 აშშ დოლარი, პროცენტის ოდენობა - 4271.19 აშშ დოლარი და ჯარიმის ოდენობა - 68663.79 აშშ დოლარი. ანუ, ძირითად დავალიანებაზე 39912.5 აშშ დოლარზე ბ---ის მიერ 5 თვის განმავლობაში დარიცხულ იქნა ჯარიმის სახით 68663.79 აშშ დოლარი, რაც მოსარჩელების განმარტებით უკანონოა და ანაგარიშებული და დარიცხული.

გარდა აღნიშნულისა, თ-----ს შეტყობინება მოსალოდნელი აუქციონის შესახებ მოსარჩელებს არ ჩაბარებიათ და 2----- მაისის გაზეთ „ს-----ი“ იქნა გამოქვეყნებული ინფორმაცია 2-----ს დანიშნულ აუქციონზე.

2. მოპასუხე ს-----ი“-ს პოზიცია

მოპასუხე ს-----მა“ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ N----- გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად კრედიტორსა და ნ-----ეს შორის 2016 წლის 06 ივნისს გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება N-----. ხელშეკრულების საფუძველზე იპოთეკით დაიტვირთა ნ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქ ბ-----
-----; იპოთეკის ხელშეკრულების მე-9 პუნქტის თანახმად შეთანხმდა ბ---ის მიერ იპოთეკის საგნის რეალიზაციის პირობა კერძო აუქციონის _ შპს“თ-----
----ს“ მეშვეობით. დავალიანების დაფარვის მიზნით 2-----ს ამ უკანასკნელის მიერ ჩატარებული აუქციონის შედეგად, ნ-----ის ქონების მესაკუთრე გახდა ბ---ი.

შესაბამისად, მოსარჩელე მხარე სრულიად უსაფუძვლოდ მიუთითებს ბ---ის მხრიდან უფლების ბოროტად გამოყენებაზე და ქონების მოტყუებით ხელში ჩაგდების წინასწარ განზრახულობაზე, ვინაიდან ბ---ის მიერ ქონების აუქციონზე შეძენა წარმოადგენს მის კანონიერ უფლებას და ვინაიდან მოპასუხეთა მიერ დაცულ იქნა ყველა სამართლებრივი მოთხოვნა/პირობა, რასაც ითვალისწინებს მოქმედი კანონმდებლობა გაპრობლემებული სესხის დასაფარად, განკარგულების ბათილად ცნობისა და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენასთან დაკავშირებით სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და მოკლებულია სამართლებრივ დასაბუთებას.

მოპასუხე შ-----ი“-ს პოზიცია

მოპასუხე შ-----მა“ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ რომ არ არსებობს განკარგულების ბათილად ცნობის საფუძველი, ვინაიდან მათ მიერ კანონით დადგენილი წესით იქნა გაგზავნილი შეტყობინებები აუქციონის დანიშვნის შესახებ. კერძოდ, 2017 წლის 23 მაისს შ-----
-----ი“-ს მიერ მოსარჩელებს გაეგზავნათ შეტყობინება ონლაინ აუქციონის დანიშვნის შესახებ, მისამართზე - ჰ-----. 2017 წლის 24 მაისს კურიერი უთითებს შეტყობინების ჩაუბარებლობის მიზეზს: "მეზობლების თქმით დედა-შვილი იმყოფებიან საფრანგეთში, ჩამოვლენ ზაფხულში". 2015 წლის 25 მაისს მოსარჩელებს ხელმეორედ გაეგზავნათ იმავე შინაარსის შეტყობინება; 2017 წლის 31 მაისს კურიერის აქტით კი დგინდება, რომ ბინა დაკეტილია. 2----- მაისს გაზეთ „ს-----ი“ შ-----
---ის“ მიერ საჯარო შეტყობინების საფუძველზე, ნ-----ეს და ი-----ეს ეცნობათ პირველი ონლაინ აუქციონის დაწყების შესახებ, სამოქალაქო კოდექსის 306 მუხლით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

2016 წლის 6 ივნისის იპოთეკის ხელშეკრულების 9.4 პუნქტის მიხედვით, კერძო

აუქციონზე იპოთეკის საგნის რეალიზაციის საწყისი ფასი დგინდება უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ჯამურ (მათ შორის კერძო აუქციონის ხარჯების ჩათვლით) და ხელშეკრულების 4.1.1.5. პუნქტით განსაზღვრული იპოთეკის საგნის ღირებულების შორის უმცირესის ოდენობით.

2017 წლის 22 მაისის მდგომარეობით ს-----ის“ მოთხოვნა ი-----ის მიმართ შეადგენდა 99174.56 აშშ დოლარს, იპოთეკის ხელშეკრულების 4.1.1.5. პუნქტით კი იპოთეკის საგნის ღირებულება ხელშეკრულების დადების თარიღისათვის იყო 65000 აშშ დოლარი. აუქციონის საწყისი ფასი 157410.50 ლარი დაანგარიშებულ იქნა 2017 წლის 23 მაისის ეროვნული ბ---ის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად (1 აშშ დოლარი - 2.4217 ლარი). აუქციონი დაიწყო 2-----ს 12:00 საათზე და დასრულდა 1-----ს 12:00 საათზე.

ამდენად, შ-----ი“-ს მიერ სრულად იქნა დაცული სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული აუქციონის ჩატარების წესი, რის გამოც მოსარჩელეთა მოთხოვნა მოპასუხის მიმართ უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2016 წლის 06 ივნისს ს-----სა“ და ი-----ეს შორის დაიდო გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ N----- ხელშეკრულება, რომლის ფარგლებშიც მოსარჩელე ი-----ესთან 2016 წლის 11 ივლისს გაფორმდა N-----48----- საბ---ო კრედიტის ხელშეკრულება, შემდეგი პირობებით: სესხის თანხა - 40000 აშშ დოლარი, ვადა - 120 თვე, ყოველწლიური სარგებელი - 21%, კრედიტის დაფარვა უნდა განხორციელდეს ყოველთვიურად, დადგენილი გრაფიკის შესაბამისად;

სასამართლო ეყრდნობა საქმეში წარმოდგენილ შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2016 წლის 06 ივნისის გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ N----- ხელშეკრულება (ს.ფ. 21-32);
- 2016 წლის 11 ივლისის N-----48----- საკრედიტო ხელშეკრულება (ს.ფ. 44-46).

3.1.2. N----- გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად კრედიტორსა და ნ-----ეს შორის 2016 წლის 06 ივნისს გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება N-----. ხელშეკრულების საფუძველზე იპოთეკით დაიტვირთა ნ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქ ბ-----
-----;

სასამართლო ეყრდნობა საქმეში წარმოდგენილ შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2016 წლის 06 ივნისის იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ. 33-42);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 19-20).

3.1.3. ი-----ის მიერ დარღვეულ იქნა ხელშეკრულებით ნაკისრი, კრედიტის ყოველთვიურად, დადგენილი გრაფიკის შესაბამისად დაფარვის ვალდებულება და 2017 წლის იანვრის შემდეგ მას ბ---ის სასარგებლოდ თანხის გადახდა არ განუხორციელებია.

სასამართლო ეყრდნობა საქმეში წარმოდგენილ შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, ბ---ის შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმები).

3.1.4. 2-----ის მდგომარეობით, ი-----ის დავალიანებამ ს----- --ი“-ს წინაშე შეადგინა სესხის ძირი თანხის სახით - 39 912.5აშშ დოლარი, პროცენტი - 4271.19აშშ დოლარი, ხოლო დარიცხულმა ჯარიმამ _ 68 663.79 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა საქმეში წარმოდგენილ შემდეგ მტკიცებულებას:

- ცნობა დავალიანების შესახებ (ს.ფ. 54).

3.1.4. დავალიანების დაფარვის მიზნით, ს-----მა“ განცხადებით მიმართა შ-----ს“ N----- იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე, ნ-----ის კუთვნილი იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ბ-----, საკადასტრო კოდი: N-----, აუქციონის წესით რეალიზაციის მოთხოვნით.

სასამართლო ეყრდნობა საქმეში წარმოდგენილ შემდეგ მტკიცებულებას:

- ს-----ი“-ს წარმომადგენლის მიმართვა (ს.ფ. 51).

3.1.5. ქონების ელექტრონული აუქციონის წესით რეალიზაციის შესახებ განცხადება გამოქვეყნდა გაზეთ „ს-----ი“ (2----- წლის ნომერში). ქონების საწყისი ფასი პირველ ონლაინ აუქციონზე განისაზღვრა - 157 410.50 ლარით. აუქციონი დაიწყო 2-----ს 12:00 საათზე და დასრულდა 1-----ს 12:00 საათზე.

„აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლებამოსილების მიღების შესახებ“ შ-----ის“ 2-----ის განკარგულების საფუძველზე, ნ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: მდებარე: ქ. ბ-----, საკადასტრო კოდი: N-----, მესაკუთრე

გახდა ს-----ი“. ს-----ი“ საჯარო რეესტრში დღემდე რეგისტრირებულია უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

სასამართლო ეყრდნობა საქმეში წარმოდგენილ შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება, (იხ. სარჩელი, შესაგებლები, სასამართლო სხდომის ოქმი);
- ამონარიდი გაზეთ „ს-----დან“ (ს.ფ 53).
- 2-----ის თ-----ს განკარგულება (ს.ფ 56-57).
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.16-17)

3.1.7. ი-----ის ფინანსური ვალდებულება, ს-----თან“ გაფორმებული საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 27.06.17წ მდგომარეობით შეადგენს 51197.09 აშშ დოლარს.

სასამართლო ეყრდნობა საქმეში წარმოდგენილ შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ცნობა ფინანსური ვალდებულებების შესახებ (ს.ფ 55).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. მითითებული დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაუდონ საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათს ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არ არსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომელიც საფუძვლად უდევს

სასამართლოს შინაგან რწმენას უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

3.2.1. საქმის მასალებით არ დასტურდება რომ მოსარჩელები შ-----
----ის“ მიერ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით, სათანადოდ არ იყვნენ ინფორმირებულნი პირველი ონლაინ აუქციონის თაობაზე.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარე საკუთარ სასარჩელო მოთხოვნას 2-
-----ის აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლებამოსილების მიღების შესახებ N----- განკარგულების ბათილად ცნობის თაობაზე იმ გარემოებას აფუძნებს, რომ შ-----ის“ მიერ არ განხორციელდა მოსარჩელეთა ინფორმირება მოსალოდნელი აუქციონის თაობაზე.

სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელე მხარის აღნიშნულ პოზიციას და სადავო გარემოების დადგენის თვალსაზრისით, ყურადღებას გაამახვილებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 306²-ე მუხლის მე-3 ნაწილის დანაწესზე, რომლის თანახმადაც სპეციალისტი აუქციონის ჩატარების დროისა და ადგილის შესახებ მხარეებს აცნობებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 73-ე მუხლის მე-8 ნაწილის მიხედვით, „ფოსტით ან კურიერის მეშვეობით მოქალაქისათვის გაგზავნილი სასამართლო უწყება მას უნდა ჩაჰბარდეს პირადად..“

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი შეტყობინებების უკუგზავნილებით დგინდება, რომ შ-----ის“ მიერ მოპასუხეებს ორჯერ _ 2017 წლის 2-----ს გაეგზავნათ შეტყობინება აუქციონის დანიშვნის შესახებ მათ ძირითად მისამართზე - ქ. ბ-----, თუმცა შეტყობინებები ვერ ჩაბარდათ. როგორც ერთ-ერთ უკუგზავნილშია მითითებული ადრესატები იმყოფებოდნენ საფრანგეთში, რაც სასამართლო პროცესზე ასევე დაადასტურა მოსარჩელე მხარემაც.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 71-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ მოსარჩელის მიერ მითითებული მოპასუხის მისამართი სწორია და მას უწყება ვერ ჩაბარდა ამ კოდექსის 73-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ მოთხოვნათა დაცვით, სასამართლო ხელმძღვანელობს ამ კოდექსის 78-ე მუხლის დებულებებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 78-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ მხარის ადგილსამყოფელი უცნობია ან მისთვის სასამართლო უწყების ჩაბარება სხვაგვარად ვერ ხერხდება, სასამართლო უფლებამოსილია გამოიტანოს განჩინება სასამართლო შეტყობინების საჯაროდ გავრცელების შესახებ. სასამართლო შეტყობინება საჯაროდ ვრცელდება შესაბამისი სასამართლოს შენობაში თვალსაჩინო ადგილზე ან ვებგვერდზე განთავსებით ან

დაინტერესებული მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში – მისივე ხარჯებით იმ გაზეთში, რომელიც მასობრივადაა გავრცელებული მხარის საცხოვრებელი ადგილის შესაბამის ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ ერთეულში, ან ინფორმაციის სხვა საშუალებებში გამოქვეყნებით.

დადგენილია, რომ გაზეთ „ს-----ი“ 2----- მაისის ნომერში შ-----ის“ მიერ საჯარო შეტყობინების საფუძველზე, ნ-----ეს და ი-----ეს ეცნობათ პირველი ონლაინ აუქციონის დაწყების შესახებ, სამოქალაქო კოდექსის 306² მუხლით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად. აღნიშნული შეტყობინებით, ნ-----ეს და ი-----ეს ასევე განემარტათ, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 78-ე მუხლის მე-2-ე ნაწილის თანახმად, შეტყობინება მხარისათვის ჩაბარებულად ჩაითვლებოდა მისი გაზეთში გამოქვეყნებიდან მე-7 დღეს.

აუქციონი დაიწყო 2-----ს 12:00 საათზე და დასრულდა 1-----ს 12:00 საათზე.

ამდენად, მოსარჩელე მხარემ ვერ უზრუნველყო სასამართლოსათვის საკუთარი პოზიციის მართებულობის დამადასტურებელი, არგუმენტირებული მსჯელობის შეთავაზება, რაც შესაბამისი მტკიცებულებებით იქნებოდა გამყარებული.

3.2.2. ს-----სა“ და ნ-----ეს შორის დადებული იპოთეკის ხელშეკრულების 9.2 პუნქტი შესაბამისობაშია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 301-ე და 302-ე მუხლის მოთხოვნებთან და მის საფუძველზე განხორციელებული კრედიტორის ქმედება, მიმართული სპეციალისტის მეშვეობით კერძო აუქციონზე ქონების რეალიზაციისაკენ, არ წარმოადგენს ბ---ის მიერ უფლების ბოროტად განხორციელებას.

სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის პირველი 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).

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.

განსახილველ შემთხვევაში, ს-----სა“ და ნ-----ეს შორის 2016 წლის 06 ივნისს გაფორმებული, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული, იპოთეკის ხელშეკრულების მე-9 მუხლით, მხარეები შეთანხმდნენ, ბ---ის მიერ იპოთეკის საგნის კერძო აუქციონის მეშვეობით რეალიზაციაზე. იპოთეკის ხელშეკრულების 9.1. პუნქტის მიხედვით, ბ---ის მიერ ხელშეკრულების 8.2.2. ქვეპუნქტით გათვალისწინებული უფლების გამოყენების შემთხვევაში, ბ---ი უფლებამოსილია თავისი შეხედულებისამებრ მოახდინოს იპოთეკის საგნის რეალიზაცია კერძო აუქციონის წესით ბ---ის მიერ დანიშნული სპეციალისტის მეშვეობით, რომელიც უნდა იყოს ქმედუნარიანი პირი (ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი) (შემდგომში-სპეციალისტი) (ამასთან, მხარეები დამატებით თანხმდებიან, რომ თუ ბ---ი სხვაგვარ გადაწყვეტილებას არ მიიღებს, ამგვარი სპეციალისტი იქნება - შ-----ი“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი 2----- ან მისი სამართალმემკვიდრე.

დადგენილია, რომ ი-----ის მიერ ფულადი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო, ს-----მა“ განცხადებით მიმართა შ-----ს“ ნ-----ის კუთვნილი, საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების, აუქციონზე რეალიზაციის მოთხოვნით. ბ---ის მიმართვის საფუძველზე, შ-----ის“ მიერ დაინიშნა ელექტრონული აუქციონი; აუქციონზე უძრავი ქონება შეიძინა ს-----მა“.

სასამართლო მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე, 327-ე მუხლებზე და განმარტავს, რომ ხელშეკრულებიდან თუ მისი შემადგენელი კონკრეტული პუნქტებიდან გამომდინარე რისკები მოსარჩელეებს სწორედ ხელშეკრულების გაფორმებამდე/გაფორმებისას უნდა შეეფასებინათ და გაეთვალისწინებინათ.

შეთანხმებაზე ხელმოწერით კი მხარე ეთანხმება და იბოჭება კონკრეტული სახელშეკრულებო უფლება-მოვალეობებით. შესაბამისად, იმ პირობებში როდესაც მხარეთა შორის გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულება ითვალისწინებდა იპოთეკის საგნის რეალიზაციის რამოდენიმე ფორმას, რომელთაგანაც კრედიტორს მიენიჭა უფლება თავისი შეხედულებისამებრ მოეხდინა იპოთეკის საგნის რეალიზაცია, მათ შორის კერძო აუქციონის ფორმით (9.2. პუნქტი) მოსარჩელე მხარის აპელირება, რომ ს-----მა“ კერძო აუქციონის მეშვეობით უძრავი ნივთის რეალიზაციის გზით ბოროტად გამოიყენა მისი სამოქალაქო უფლება უსაფუძვლოა და ვერ იქნება გაზიარებული სასამართლოს მიერ.

დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე სადავო გარემოებები საქმეში წარმოდგენილი არ არის.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალებისა ურთიერთშეჯერებისა და სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ ი-----ისა და ნ-----ის სასარჩელო მოთხოვნები საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სამოქალაქო კოდექსის მე-8, 115-ე, 316-ე, 327-ე, 286-ე, 301-ე, 302-ე, 361-ე, 417-418-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სსკ-ის 319 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულების შინაარსი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. ამავ ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის

პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომელიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ.

სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულება მხარეთა მიერ მიღწეული კონსენსუსის შედეგია, რომელიც სამართლებრივი თვალსაზრისით იწვევს მხარეთა მიმართ კონკრეტული უფლებებისა და ვალდებულებების წარმოშობას მათივე ნების საფუძველზე და მიზნად ისახავს კონკრეტული სამართლებრივი შედეგის მიღწევას.

დადგენილია, რომ 2016 წლის 06 ივნისს ს-----სა“ და ი-----ეს შორის დაიდო გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ N----- ხელშეკრულება, რომლის ფარგლებშიც მოსარჩელე ი-----ესთან გაფორმდა N-----48---- საბ---ო კრედიტის ხელშეკრულება, შემდეგი პირობებით: სესხის თანხა - 40000 აშშ დოლარი, ვადა - 120 თვე, ყოველწლიური სარგებელი - 21%, კრედიტის დაფარვა უნდა განხორციელებულიყო ყოველთვიურად, დადგენილი გრაფიკის შესაბამისად; N----- გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად კრედიტორსა და ნ-----ეს შორის 2016 წლის 06 ივნისს გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება N-----; ხელშეკრულების საფუძველზე იპოთეკით დაიტვირთა ნ-----ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქ ბ-----
-----;

ანუ ბ---ისა და კლიენტის ურთიერთობა მოცემულ შემთხვევაში ეფუძნებოდა საბ---ო კრედიტის ხელშეკრულებას. სამოქალაქო კოდექსის 867-ე მუხლის შესაბამისად, საბ---ო კრედიტის ხელშეკრულებით კრედიტის გამცემი აძლევს ან მოვალეა მისცეს მსესხებელს სასყიდლიანი კრედიტი სესხის ფორმით; ხოლო იმავე კოდექსის 623-ე მუხლის შესაბამისად, სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი. ამრიგად, საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის მთავარი მიზნია სასყიდლიანი კრედიტის სახით მსესხებლისათვის ფულის საკუთრებაში გადაცემა, ხოლო შემდეგ მისგან სარგებელთან ერთად იმავე სახისა და რაოდენობის ფულის მიღება. იპოთეკა უძრავ ნივთებზე არის მხოლოდ ფულადი ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის საშუალება, ხოლო იპოთეკის საგნის რეალიზაცია კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების ერთ-ერთი სამართლებრივი საშუალება, რომელიც გამოიყენება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფულადი ვალდებულების შესრულება არ მოხდება. მისი საქმიანობის არსიდან გამომდინარე, კომერციული ბ---ის, როგორც საკრედიტო დაწესებულების უპირველეს ინტერესს წარმოადგენს ფულის, და არა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების საკუთრებაში მიღება.

განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა შორის სადავო გარემოებას არ წარმოადგენს, 2017 წლის იანვრიდან მსესხებლის მიერ საბ---ო კრედიტის ხელშეკრულებით

ნაკისრი სესხის ყოველთვიურად, დადგენილი გრაფიკის შესაბამისად გადახდის ვალდებულების დარღვევის ფაქტი, რის საფუძველზეც ბ---მა მოსარჩელესთან შეწყვიტა სახელშეკრულებო ურთიერთობა;

ასევე დადგენილია, რომ 2-----ის მდგომარეობით, ი-----ის მიმართ კრედიტორის მოთხოვნამ შეადგინა ძირითად თანხა - 39912.5 აშშ დოლარი, პროცენტი - 4271.19 აშშ დოლარი, ხოლო დარიცხული პირგასამტეხლოს თანხამ _ 68663.79 აშშ დოლარი. ს-----მა“ ფულადი ვალდებულების გადახდევინების მიზნით, განცხადებით მიმართ შ-----ს“ იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების აუქციონის წესით რეალიზაციის მოთხოვნით. აუქციონი დაიწყო 2-----ს 12:00 საათზე და დასრულდა 1-----ს 12:00 საათზე. აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლებამოსილების მიღების შესახებ“ შ-----ის“ 2-----ის განკარგულების საფუძველზე, რეალიზებული ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ს-----ი“, ხოლო ი-----ის ფინანსურმა ვალდებულებამ, ს-----თან“ გაფორმებული N-----48-----საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 27.06.17წ მდგომარეობით შეადგინა 51197.09 აშშ დოლარი, რომელიც წარმოადგენს დარიცხულ პირგასამტეხლოს.

წინამდებარე სარჩელით მოსარჩელები ითხოვენ 2016 წლის 11 ივლისის N-----საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ი-----ის შესასრულებელი ვალდებულება 2-----ის მდგომარეობით ს-----ი“-ს მიმართ პირგასამტეხლოს ნაწილში შემცირდეს გონივრულ ოდენობამდე _ გადასახდელი ძირი თანხის 0.1%-მდე (39.91 აშშ დოლარი დღეში) და განისაზღვროს 5986.87 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარით; ასევე ბათილად იქნეს ცნობილი თ-----ს მიერ 2-----ს გაცემული N-----განკარგულება აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლებამოსილების მიღების შესახებ და უძრავი ნივთი საკადასტრო კოდით N-----საკუთრების უფლებით აღირიცხოს ნ-----ის სახელზე.

6.2. სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო – მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა – მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის. სამოქალაქო კოდექსის 418-ე მუხლის თანახმად კი, ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს. შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას.

ს-----სა“ და ი-----ეს შორის გაფორმებული N-----48-----საკრედიტო ხელშეკრულების 4.1.4 პუნქტის თანახმად, პირგასამტეხლო ათვისებული კრედიტის თანხ(ებ)ის ან/და მათზე დარიცხული საპროცენტო სარგებლის დაბრუნების ვადის გადაცილებისათვის, მხარეთა მიერ განისაზღვრა ვადაგადაცილებული თანხის 1.5%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ

დღეზე (45 დღეზე მეტი ვადაგადაცილების წარმოშობის შემთხვევაში ხდება სესხის თანხის სრულად გამოთხოვა). დამატებით პირველი ვადაგადაცილებული დღისათვის ერთჯერადად 10 ლარი (თუ სესხი გაცემულია სხვა ვალუტაში-5 ერთეული შესაბამის ვალუტაში).

პირველ სასარჩელო მოთხოვნასთან მიმართებით სასამართლო მიუთითებს პირგასამტეხლოს გონივრულ ოდენობამდე შემცირების საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დადგენილი პრაქტიკაზე, რომლის თანახმად, „მიუხედავად იმისა, რომ კანონმდებლობით პირგასამტეხლო მხარეთა მიერ ნების თავისუფალი გამოვლენის გზით მიღწეული შეთანხმებაა, იგი არ წარმოადგენს მხარეთა აბსოლუტურ უფლებას და კვალიფიციური შედავების პირობებში, სასამართლო უფლებამოსილია შეაფასოს კრედიტორის მიერ მოთხოვნილი პირგასამტეხლოს ოდენობის თანაზომიერება ვალდებულების დარღვევასთან. სასამართლოს მხრიდან მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლენით მიღწეულ შეთანხმებაში ჩარევის კანონისმიერ საფუძველს წარმოადგენს სასამართლოსათვის დაკისრებული ერთგვარი საჯარო წესრიგის უზრუნველყოფელი ვალდებულება და, რაც მთავარია, ყოველი კონკრეტული საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინება, სახელდობრ, ის სუბიექტური და ობიექტური ფაქტორები, როგორიცაა: მხარეთა ქონებრივი მდგომარეობა, ვალდებულების დარღვევის ხარისხი, კრედიტორის მოლოდინი ვალდებულების ჯეროვანი შესრულების მიმართ და ა.შ. (იხ. სუსგ №ას-708-678-2016, 27 იანვარი, 2017 წელი; სუსგ №ას-222-209-2015, 6 მაისი, 2015 წელი).

სასამართლო განმარტავს, რომ: „ქართულ კანონმდებლობაში პირგასამტეხლოს ორმაგი ფუნქცია გააჩნია: ერთი მხრივ, მას ვალდებულების ჯეროვანი შესრულების უზრუნველსაყოფად პრევენციული დატვირთვა აქვს, ანუ პირგასამტეხლოს დაკისრების რისკი ფსიქოლოგიურად ზემოქმედებს ვალდებულ პირზე და აიძულებს ვალდებულება ჯეროვნად შეასრულოს. პირგასამტეხლოს ფსიქოლოგიური ზემოქმედების ეფექტი სწორედ იმაში ვლინდება, რომ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, ვალდებულ პირს იძულებითი ხასიათის სანქცია ეკისრება. პირგასამტეხლოს მეორე ფუნქცია განცდილი ზიანის მარტივად და სწრაფად ანაზღაურებაში მდგომარეობს. იგი ერთგვარ სანქციასაც წარმოადგენს. ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, სანქციად ქცეული პირგასამტეხლო ვალდებულ პირს უპირობოდ ეკისრება, მიუხედავად იმისა, განიცადა თუ არა კრედიტორმა ზიანი ამ დარღვევის შედეგად (იხ. სუსგ №ას-428-428-2018, 13.07.18)

რაც შეეხება პირგასამტეხლოს ოდენობის განსაზღვრას, ყურადღება ექცევა რამდენიმე გარემოებას. მათ შორის: ა) პირგასამტეხლოს, როგორც სანქციის ხასიათის მქონე ინსტრუმენტის ფუნქციას, თავიდან აიცილოს დამატებით ვალდებულების დამრღვევი მოქმედებები; ბ) დარღვევის სიმძიმესა და მოცულობას და კრედიტორისათვის წარმოქმნილი საფრთხის ხარისხს; გ) ვალდებულების დამრღვევი პირის ბრალეულობის ხარისხს; დ)

პირგასამტეხლოს ფუნქციას, მოიცვას თავის თავში ზიანის ანაზღაურება. პირგასამტეხლოს ოდენობაზე მსჯელობისას გასათვალისწინებელია, აგრეთვე, მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის ხანგრძლივობა (იხ. სუსგ Nას-1199-1127-2015, 13 აპრილი, 2016 წელი).

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ მსესხებელზე დაკისრებული პირგასამტეხლოს ოდენობა შეაფასა დარღვევის სიმძიმის, მოცულობის, კრედიტორისათვის წარმოქმნილი საფრთხისა და ვალდებულების დამრღვევი პირის ბრალეულობის ხარისხის გათვალისწინებით და მიიჩნია, რომ ბ---ის მიერ დარიცხული პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე ვადაგადაცილებული თანხის 1.5%-ის ოდენობით, რომელმაც 2-----ის მდგომარეობით ჯამში შეადგინა – 68663.79 დოლარი, ცალსახად არაგონივრული, შეუსაბამოდ მაღალია და არ გამომდინარეობს პირგასამტეხლოს, როგორც პრევენციული, ისე სანქციის ხასიათის მქონე ინსტრუმენტის სამართლებრივი ბუნებიდან.

შესაბამისად, ბ---ის წინაშე არსებული დავალიანების ოდენობის და ვადაგადაცილების პერიოდის გათვალისწინებით, ბ---ის მიერ 2-----ის მდგომარეობით მოვალეზე დარიცხული პირგასამტეხლოს შემცირება, სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში – ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე ვადაგადაცილებული ძირი თანხის 0.1%-მდე, გონივრული, ვალდებულების დარღვევის თანაზომიერია და ამ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს: პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე უნდა განისაზღვროს ყოველდღიურად ძირი თანხის 39912.5 აშშ დოლარის 0.1%-ით (39.91 აშშ დოლარი), ხოლო ი-----ის ვალდებულება ს-----ი“-ს მიმართ 2016 წლის 11 ივლისის N----- საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 2-----ის მდგომარეობით უნდა განისაზღვროს შემდეგი სახით: გადასახდელი ძირითადი თანხა - 39912.5 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით, პროცენტი - 4271.19 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით და პირგასამტეხლო – 5986.87 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით.

3.6. საკასაციო პალატამ სსკ-ის 115-ე მუხლზე დაყრდნობით, არაერთ გადაწყვეტილებაში განმარტა შემდეგი: „სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. სასამართლოს უპირველესი ფუნქცია სამოქალაქო უფლების მართლზომიერად განხორციელების უზრუნველყოფაა. ნებისმიერი დავის განხილვისას, როგორც წესი, სასამართლო ამოწმებს უფლების გამოყენების მართლზომიერების საკითხს, რის საფუძველზეც აფასებს მხარეთა მიერ სასამართლოს წინაშე დაყენებულ მოთხოვნათა მართებულობას. უფლების გამოყენების მართლზომიერების შესაფასებლად კი, აუცილებელია მისი გამოყენების განმაპირობებელი გარემოებების მართლზომიერების საკითხის შესწავლა. შესაბამისად განსახილველ შემთხვევაში დავის არსიდან გამომდინარე სასამართლომ უნდა შეამოწმოს, თუ რამდენად

მართლზომიერად მოქმედებდა ბ---ი, როგორც კრედიტორი საკუთარი უფლებამოსილების განხორციელებისას".

ამ თვალსაზრისით სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს გარიგების მონაწილეთა ქცევის კეთილსინდისიერების დაცვის აუცილებლობაზე და მიუთითებს, რომ კეთილსინდისიერების ინსტიტუტი განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია სამოქალაქო სამართლისათვის და იგი მთლიანად კერძო სამართლის უმთავრეს პრინციპს წარმოადგენს. სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მესამე ნაწილის დანაწესის შესაბამისად, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები. კოდექსის ეს დანაწესი, რომელსაც ავსებს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილი, მოიცავს მთელ კერძო სამართალს. აღნიშნული მუხლების მოქმედება ცალსახა და იმპერატიულია, ამიტომაც მხარეებს არ აქვთ უფლება ხელშეკრულებით ან შეთანხმებით გამორიცხოონ მათი მოქმედება. სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მესამე ნაწილი განსაზღვრავს კეთილსინდისიერებას, როგორც ვალდებულების ძირითად და აუცილებელ კომპონენტს და მხოლოდ ვალდებულებათა შესრულებით არ შემოიფარგლება, ხოლო 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის დანაწესი იმის შესახებ, რომ ვალდებულება უნდა შესრულდეს კეთილსინდისიერად, წარმოადგენს კანონისმიერ მოთხოვნას და გულისხმობს, ზოგადად, სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა მიერ ურთიერთობის სხვა მონაწილის ინტერესების პატივისცემას, საკუთარი როლისა და პასუხისმგებლობის გათვალისწინებას, თუნდაც იმ შემთხვევაში, როდესაც მას კონკრეტული პირდაპირი ვალდებულება არ ეკისრება.

იურიდიულ ლიტერატურაში გაბატონებული შეხედულების მიხედვით, კეთილსინდისიერების პრინციპს სამი ფუნქცია ეკისრება: 1) ყველა ხელშეკრულება უნდა განიმარტოს კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარე; 2) კეთილსინდისიერების პრინციპს აქვს ხარვეზის (სამართლის ნორმის ხარვეზის) შემავსებელი ფუნქცია, ასევე ხელშეკრულების პირობათა (რომლებიც მხარეთა მიერ ან/და კანონით არ იყო გათვალისწინებული) დამატების ფუნქცია; 3) გამაუქმებელი, შემზღუდავი და „მაკორექტირებელი“ ფუნქცია.

ზემოაღნიშნული ფუნქციებიდან გამომდინარეობს, რომ კეთილსინდისიერების პრინციპი უპირველეს ყოვლისა, გულისხმობს კონტრაქტის ინტერესების გათვალისწინებას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში ადგილი აქვს უფლების ბოროტად გამოყენებას. იგი წარმოადგენს სამოქალაქო სამართლის შეფასებით კრიტერიუმს, რომლის შესაბამისადაც, სამართლიანისა და უსამართლოს გამიჯვნის გზით, პირი იღებს ობიექტური დამკვირვებლის შეფასებით ყველაზე სამართლიან გადაწყვეტილებას. კეთილსინდისიერების პრინციპი ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში მიჩნეულია უშუალოდ მოქმედ სამართლად და მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად, რომლის მიზანი

სამართლიანი შედეგის დადგომა და უსამართლო შედეგის თავიდან აცილება. აღნიშნული პრინციპის აქტუალური ხდება მაშინ, როცა პირის მოთხოვნა ან ქმედება ფორმალურად შეესაბამება მოქმედ მატერიალურ კანონმდებლობას, მაგრამ მისი განხორციელება კონკრეტულ შემთხვევაში უსამართლოა. შესაბამისად, მისი ფუნქცია აშკარად უსამართლო შედეგების თავიდან აცილებაა, რაც პირდაპირ უკავშირდება სამოქალაქო ურთიერთობათა სტაბილურობასა და სიმყარეს.

სსკ-ის 316-ე მუხლის მეორე ნაწილი, ხელშეკრულების ყოველმხარეს ვალდებულების შინაარსისა და ხასიათის გათვალისწინებით ავალდებულებს გამოიჩინოს მეორე მხარის ქონებისა და უფლებებისადმი გულისხმიერება. გულისხმიერების ვალდებულება მხარეებისათვის დამატებითი ვალდებულების დაკისრებას არგულისხმობს, ყოველთვის ვალდებულების შინაარსშივე მოიაზრება და ერთგვარ მორალურ კატეგორიას განეკუთვნება

ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე სასამართლო მიუთითებს: მიუხედავად იმისა, რომ კანონით გათვალისწინებული წინაპირობების არსებობისას ბ---ი უფლებამოსილია შეწყვიტოს კლიენტთან სახელშეკრულებო-სამართლებრივი ურთიერთობა, მოითხოვოს მოვალისაგან ფულადი ვალდებულების შესრულება (მათ შორის შეთანხმებული პირგასამტეხლოს გადახდა) და ვალდებულების გადახდევინების მიზნით მიმართოს იპოთეკის საგნის რეალიზაციას – აღნიშნული უფლებები მან უნდა განახორციელოს ჯეროვნად, კანონით გათვალისწინებული დანაწესის ზუსტი დაცვით და ისე რომ არ მოხდეს უფლების ბოროტად გამოყენება, რაც განსაზღვრულ შემთხვევაში სასამართლოს შეფასებით სახეზეა;

კერძოდ, მოქმედი სამართლებრივი წესრიგიდან და სასამართლოში მყარად დადგენილი პრაქტიკიდან გამომდინარე, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე ვადაგადაცილებული თანხის 1.5%-ის ოდენობით პირგასამტეხლოს განსაზღვრა და მოვალისათვის ფაქტობრივად, გადასახდელი ძირითადი თანხის გაორმაგებულ ოდენობამდე პირგასამტეხლოს დაკისრება, რაც უსაფუძვლოდ ზრდის ბ---ის წინაშე მოვალის შესასრულებელი ფულადი ვალდებულების მოცულობას, კრედიტორის მხრიდან უფლების ბოროტად გამოყენებად უნდა შეფასდეს და მიუხედავად იმისა რომ სასამართლო სრულიად იზიარებს შ-----ის მოსაზრებას“ აუქციონის ჩატარებასთან დაკავშირებით პროცედურული დარღვევების არარასებობის თაობაზე, ბ---ის მხრიდან უფლების ბოროტად გამოყენების პირობებში, სადავო განკარგულება, როგორც ზედმეტად გაზრდილი ვალდებულებების სანაცვლოდ იპოთეკის საგნის ბ---ის საკუთრებაში გადასვლის განმაპირობებელი, ბათილად უნდა იქნეს ცნობილი; შესაბამისად, უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი - N-----, უნდა აღდგეს ნ-----ის საკუთრების უფლება.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. 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 განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე წინასწარ იქნა გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 3000 ლარი და სარჩელის უზრუნველყოფისათვის 50 ლარის ოდენობით; წინამდებარე გადაწყვეტილებით განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის გათვალისწინებით, ვინაიდან მოსარჩელეთა სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა, ს-----ს“ და შ-----ს“ ი-----ის და ნ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ 3000 ლარის, ასევე სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ სახელმწიფო ბაჟის _ 50 ლარის ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის 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. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

წინამდებარე გადაწყვეტილებით განსაზღვრული სამართლებრივი შედეგის გათვალისწინებით, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად, არ არსებობს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2-----ის განჩინებით სარჩელზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ი-----ის და ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

2. ბათილად იქნეს ცნობილი თ-----ს 2-----ის აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლებამოსილების მიღების შესახებ განკარგულება და უძრავი ქონება მდებარე - ქ-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი -N----- მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღირიცხოს ნ-----ე.

3. ს-----სა“ და ი-----ეს შორის 2016 წლის 11 ივლისის საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ფულადი ვალდებულება ბ---ის წინაშე 2017 წლის 12 ივლისის მდგომარეობით განისაზღვროს ძირი თანხით - 39912.5 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარით, პროცენტით - 4271.19 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარით, ხოლო პირგასამტეხლოს ოდენობა 5986.87 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარით.

4. ს-----ს“ ი-----ის და ნ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელების მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 3000 ლარის, ასევე სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ სახელმწიფო ბაჟის - 50 ლარის ანაზღაურება;

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით.

6. 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 სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიაში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს.

მოსამართლე

ნინო მამულაშვილი