



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

26 ნოემბერი, 20-9 წელი
თბილისი
საქმე №28/2910-19

ქ.

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

**თავმჯდომარე, მომხსენებელი მოსამართლე - ვანო წიკლაური
მოსამართლეები: ნათია გუჯაბიძე, გოდერძი გიორგიშვილი**

სხდომის მდივანი - ელენე ომანიძე

აპელანტი - შ----- გ-----ე
წარმომადგენელი - გ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ბ---- ფ-----ე
წარმომადგენელი - ვ-----

დავის საგანი - სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების და სააღსრულებო ფურცლის ძალადაკარგულად ცნობა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-9 წლის 22 თებერვლის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-9 წლის 22 თებერვლის გადაწყვეტილებით მ---- კ-----ის და შ----- გ-----ის სარჩელი ბ--- ფ-----ის მიმართ არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. 20-1 წლის 0- აპრილს ბ---- ფ-----ეს და შ----- გ-----ეს შორის გაფორმდა სესხის და იპოთეკის ერთიანი ხელშეკრულება №1-----, რომლის საფუძველზეც ბ---- ფ-----ემ, როგორც იპოთეკარმა, შ----- გ-----ეს, როგორც მესაკუთრეს, 20-1 წლის პირველ ივლისამდე ასესხა 85 000 აშშ დოლარი ყოველთვიურად 3% დარიცხვის პირობით. ხელშეკრულების მე-7 მუხლის თანახმად, ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისას მესაკუთრე იღებს ვალდებულებას გადაუხადოს იპოთეკარს პირგასამტეხლო ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის სესხის ძირი თანხის 0.3%-ის ოდენობით.

ხელშეკრულების მე-1- მუხლის თანახმად, სესხის ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიცვირთა შ----- გ-----ის სახელზე რიცხვული უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ქ.თბილისი, ი.ჭ----- გამზირი №4---, ბინა №3- (ს/კ0-1-1-0--.0--.0-03-). ხელშეკრულების მე-19 მუხლის თანახმად, მხარეთა შეთანხმებით ან ვალდებულებათა შესრულებით იპოთეკის გაუქმებისათვის აუცილებელია ამ ხელშეკრულების სანოტარო წესით გაუქმება და იპოთეკის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-ხელშეკრულება (ს.ფ. 22-26)

2.2. 20-4 წლის 19 მარტს ნოტარიუს ი--- ხ-----ის მიერ კრედიტორის - ბ---- ფ-----ის მიმართვის საფუძველზე გაიცა სააღსრულებო ფურცელი, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის №1-----7. აღნიშნული სააღსრულებო ფურცლის თანახმად, კრედიტორად მითითებულია ბ---- ფ-----ე, მოვალედ შ----- გ-----ე, ვალდებულების წარმოშობის საფუძვლად კი სესხის და იპოთეკის ერთიანი ხელშეკრულება №1-----. სააღსრულებო ფურცლის მე-6 პუნქტის თანახმად, სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე უნდა მოხდეს იპოთეკის საგნის რეალიზაცია: იპოთეკის საგანია უძრავი ნივთი, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, გამზირი ი. ჭ----- №4-/ თბილისი, ქუჩა თ----- (ყოფ. რ---- ქუჩა) №2, სართული №2, ბინა №3-. სააღსრულებო ფურცლის მე-7 პუნქტის თანახმად, აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობა განისაზღვრა შემდეგნაირად: სესხის ძირითადი თანხა - 85 000 აშშ დოლარი + 2 თვის სარგებელი 5 100 აშშ დოლარი + 20-1 წლის პირველი ივლისიდან პირგასამტეხლო სესხის ძირითადი თანხის 0.3% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე აღსრულებამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სააღსრულებო ფურცელი (ს.ფ. 27-30)

2.3. 20-6 წლის 1- ნოემბერს ბ---- ფ-----ეს და შ---- გ-----ეს შორის დაიდო შემდეგი შინაარსის შეთანხმება:

„20-1 წლის 0- აპრილს, ბ---- ფ-----ესა და შ---- გ-----ეს შორის გაფორმდა სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება №1-----, რომლის თანახმადაც, შ---- გ-----ემ ბ---- ფ-----ისგან ისესხა 85 000 აშშ დოლარი სამი თვით ყოველთვიური 3%-ის დარიცხვით და გადახდით. ერთი თვის 3%-2 250 აშშ დოლარი, გადაეცა იპოთეკარს წინასწარ ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე. მესაკუთრის ოჯახური მდგომარეობის მკვეთრად გაუარესების გამო (ხანგრძლივი ავადმყოფობის შედეგად გარდაეცვალა მეუღლე და ვაჟიშვილი) შეუძლებელი გახდა ზემოთ აღნიშნული ხელშეკრულების პირობების შესრულება. ყოველივე აქედან გამომდინარე 20.03.20-4 წელს მორიგი შეხვედრისას მხარეთა შორის მიღწეულ იქნა სიტყვიერი შეთანხმება, ჯამში მხოლოდ სესხის ძირითადი თანხის 85 000 აშშ დოლარის დაბრუნებაზე, პროცენტისა და პირგასამტეხლოს გარეშე.

შეთანხმების დროს იპოთეკარს მესაკუთრემ გადასცა 22 450 აშშ დოლარი, რითაც იპოთეკარისთვის გადაცემულმა თანხამ მთლიანად ჯამში შეადგინა 25 000 აშშ დოლარი. ძირითადი თანხის 85 000 აშშ დოლარის დასაფარად დარჩენილი 60 000 აშშ დოლარი ზემოაღნიშნული შეთანხმების თანახმად მესაკუთრეს უნდა გადაეცა იპოთეკარისათვის არა უგვიანეს 30.04.20-6 წელს, რაც ვერ შესრულდა.

12.10.20-6 წ. მხარეთა შორის მიღწეულ იქნა დამატებით შეთანხმება ზემოთაღნიშნული სიტყვიერი შეთანხმების ვადის გაგრძელებაზე 20-7 წლის 31 მაისამდე, რაც გულისხმობს მხოლოდ დარჩენილი 60 000 აშშ დოლარის დაბრუნებას.

მაშასადამე, შეთანხმების შესრულების შემთხვევაში მესაკუთრეს იპოთეკარისათვის გადახდილი ექნება ჯამში მხოლოდ ძირითადი თანხა 85 00 აშშ დოლარი ყოველგვარი პროცენტისა და პირგასამტეხლოს გარეშე, რითაც იპოთეკარსა და მესაკუთრეს შორის ყოველგვარი ურთიერთვალდებულების შესრულება დასრულდება. შეთანხმების შეუსრულებლობის შემთხვევაში იპოთეკარი უფლებამოსილია კანონმდებლობის შესაბამისად დაიცვას თავისი ინტერესები”.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შეთანხმება (ს.ფ.31-32)

2.4. უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, გამზირი ი.ჭ-----, №4- /ქუჩა თ----- (ყოფ. რ---- ქუჩა) №2 (ს/კ 0-1-1-0--0--0-03-) 20-7 წლის 22 მაისის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე აღრიცხულია მოსარჩელე მ---- კ-----ის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი (ს.ფ. 42-43)

2.5. 20-4 წლის 19 მარტს გაცემული სააღსრულებო ფურცლის, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი №1-----7 საფუძველზე, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ დაწყებული სააღსრულებო წარმოების - A----- ფარგლებში, 20-8 წლის 1- მაისს მოვალე შ----- გ-----ეს და მესაკუთრე მ----- კ-----ეს გაეგზავნათ წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ, რომლითაც აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობა განისაზღვრა 8- 000 აშშ დოლარით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- წინადადება (ს.ფ. 33-35)

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განსახილველ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.6. მხარეთა შორის 20-6 წლის 1- ნოემბერს დადებული შეთანხმება არ განაპირობებს 20-1 წლის 0- აპრილის სესხის და იპოთეკის №1----- ხელშეკრულების და მის საფუძველზე 20-4 წლის 19 მარტს ნოტარიუს ი--- ხ----- ის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის №1-----7 ძალადაკარგულად ცნობას.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შესაბამისად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. სასამართლომ უნდა განსაზღვროს, თუ რომელ მხარეს ეკისრება ამ ფაქტის მტკიცების ტვირთი და ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები უნდა დააკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა. სამოქალაქო საქმეზე დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღების ერთადერთი გზა მტკიცებაა, რომლითაც დგინდება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები. მტკიცების პროცესში იგულისხმება პროცესის მონაწილე სუბიექტების საქმიანობა, მიმართული საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტების არსებობის ან არარსებობის დასადგენად. პროცესის მონაწილე მხარეთა და სასამართლოს მტკიცებითი საქმიანობა, მოიცავს შემდეგ სტადიებს: მტკიცების საგნის განსაზღვრა; მტკიცებულებათა შეგროვება (მტკიცებულებათა გამოვლენა, მათი შეკრება და სასამართლოში წარდგენა); მტკიცებულებათა სასამართლოში გამოკვლევა; მტკიცებულებათა შეფასება. დამტკიცებას საჭიროებს ის გარემოებები, რომლებიც ასაბუთებს სასარჩელო მოთხოვნასა და სარჩელის ფაქტობრივ გარემოებებს, მოწინააღმდეგე მხარის მიერ სარჩელის ფაქტობრივი გარემოებებისა და სასარჩელო მოთხოვნის უარყოფას, ასევე, საქმის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები (იხ. სუსგ, საქმე №ას-1206-1-66- 20-

6).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებანი, რომლებიც კანონის თანახმად, უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. აღნიშნული ნორმა ასახავს სამოქალაქო სამართალში მოქმედ ზოგად პრინციპს „მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს“ - „affirmanti, non legati, incumbit probatio“.

შესაბამისად, მოქმედი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, აწესებს მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტს, რომლის მიხედვითაც მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ კი ის გარემოებები, რომლებსაც შესაგებელი ეფუძნება. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო-სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისთვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი.

შესაბამისად, სამოქალაქო პროცესის შეჯიბრებითობის პრინციპი, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომლის შეუსრულებლობას უკავშირდება ამავე მხარისთვის არახელსაყრელი შედეგი. ეს დანაწესი გამომდინარეობს როგორც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, ასევე ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე, მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განხორციელდეს. ამავდროულად, სამოქალაქო საპროცესო სამართალში არსებული მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი უნდა გადანაწილდეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცების ვალდებულება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია (იხ. სუსგ, საქმე №ას-1003-964-20-6).

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მიუთითა იმ გარემოებაზე, რომ მხარეთა შორის 20-6 წლის 1- ნოემბერს

გაფორმებული შეთანხმებით განისაზღვრა შესასრულებელი ვალდებულების მოცულობა 60 000 აშშ დოლარით - პროცენტების და პირგასამტეხლოს გარეშე, რამაც განაპირობა 20-1 წლის 0- აპრილის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების და მის საფუძველზე გაცემული სააღსრულებო ფურცლის ძალადაკარგულად ცნობა.

სასამართლო მიუთითებს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება

არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისკენ. ამასთან, ნების არსებობა არ იწვევს გარიგების დადებას, აუცილებელია, რომ ნება გამოვლენილ იქნას, გარდა ამისა, ნება მიმართული უნდა იყოს სამართლებრივი შედეგის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ნება შინაგანი სუბიექტური კატეგორიაა და იგი სამართლებრივ შედეგებს იწვევს მხოლოდ მისი გარეგანი გამოხატვის შედეგად, რაც იმას ნიშნავს, რომ სამართლებრივი შედეგისადმი მიმართული ნება იურიდიულად ქმედითი ხდება მისი გამოვლენის შემდეგ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის თანახმად, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან. შესაბამისად, აღნიშნული ნორმა ადგენს სადავობისას დავის გადასაწყვეტად ნების გამოვლენის გონივრული განსჯის სტანდარტს. ამასთან, განმარტების მიზანი არ არის არა ნების გამოვლენისათვის ახალი მნიშვნელობის მინიჭება, არამედ გარიგების მონაწილეთა ნების დადგენა.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს მიერ დადგენილია ფაქტობრივი გარემოება მხარეთა შორის 20-1 წლის 0- აპრილს სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების დადების და მის საფუძველზე სააღსრულებო ფურცლის გაცემის შესახებ. ამასთანავე, უდავოა, რომ 20-6 წლის 1- ნოემბერს მხარეთა შორის დაიდო დამატებითი შეთანხმება, რომლის თანახმადაც მხარეები შეთანხმდნენ, რომ შ---- გორგოძის მიერ დარჩენილი შესასრულებელი ვალდებულება 20-7 წლის 31 მაისამდე შესრულების შემთხვევაში განისაზღვრებოდა 60 000 აშშ დოლარით. შესაბამისად, მოვალეს კრედიტორისათვის უკვე გადახდილი 25 000 აშშ დოლარის გარდა დარჩენილი ექნებოდა 60 000 აშშ დოლარი გადასახდელად კონკრეტულ ვადაში. ამასთან, ამავე შეთანხმებით მხარეებმა განსაზღვრეს, რომ შეთანხმების შეუსრულებლობის შემთხვევაში იპოთეკარი უფლებამოსილი იქნებოდა

კანონმდებლობის შესაბამისად დაეცვა თავისი ინტერესები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხის თანახმად, სასამართლოსთვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში როგორც წარმოდგენილი მტკიცებულების, რომელსაც არსებითად ემყარება სასარჩელო მოთხოვნა, ასევე ზოგადად ნების გამოვლენის განმარტების ზემოაღნიშნული სტანდარტით ხელმძღვანელობის შედეგად, სასამართლო იზიარებს მოპასუხის პოზიციას იმასთან მიმართებით, რომ წარმოდგენილი შეთანხმება არც პირდაპირ და არც მისი შინაარსის ზოგადი გააზრების კუთხით, არ ქმნის მხარეთა შორის 20-1 წლის 0- აპრილს დადებული სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების ძალადაკარგულად მიჩნევის საფუძველს. აღნიშნული შეთანხმებით განისაზღვრა მხარეთა ნება კონკრეტულ ვადამდე ვალდებულების შესრულების თაობაზე დარიცხული პროცენტებისა და პირგასამტეხლოს გარეშე, რაც ვერ მოიაზრება მხარეთა შორის არსებული სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების გაუქმების დათქმად.

ამასთანავე, სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა იპოთეკის, როგორც უზრუნველყოფის საშუალების როლსა და მნიშვნელობაზე სამოქალაქო კანონმდებლობიდან გამომდინარე. და 20-1 წლის 0- აპრილის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების მე-19 მუხლის დათქმაზე, რომლის თანახმადაც განისაზღვრა, რომ მხარეთა შეთანხმებით ან ვალდებულებათა შესრულებით იპოთეკის გაუქმებისათვის აუცილებელია ამ ხელშეკრულების სანოტარო წესით გაუქმება და იპოთეკის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 289-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. რეგისტრაცია ხდება ერთ-ერთი მხარის მიერ გარიგების წარდგენის საფუძველზე, რომელიც დადებულია ამ კოდექსის 31-¹ მუხლით დადგენილი წესით. შესაბამისად, იპოთეკის როგორც რეგისტრაციას, ასევე გაუქმებას განაპირობებს საჯარო რეესტრში შესაბამისი ჩანაწერის გაკეთება. განსახილველ შემთხვევაში მხარეებმა 20-1 წლის 0- აპრილის სანოტარო წესით დამოწმებული ხელშეკრულებით თავადვე განსაზღვრეს ამ ხელშეკრულების გაუქმების წესი და პირობები. მოსარჩელის მიერ აპელირებული 20-6 წლის 1- ნოემბრის შეთანხმება კი არ წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების გაუქმების ხელშეკრულებას და მხარეები არც მოიაზრებდნენ მის საფუძველზე უძრავი ქონების იპოთეკისგან გათავისუფლებას. უდავოა, რომ

მოსარჩელე მ----- კ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება კვლავ დატვირთულია იპოთეკით და მოსარჩელის პოზიციის გაზიარების შემთხვევაშიც კი მხარეთა მიერ არ განხორციელებულა მისი რეგისტრაციის გაუქმება.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის 20-6 წლის 1- ნოემბერს დადებული შეთანხმება არ განაპირობებს 20-1 წლის 0- აპრილის სესხის და იპოთეკის №1----- ხელშეკრულების და მის საფუძველზე 20-4 წლის 19 მარტს ნოტარიუს ი--- ხ----- ის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის №140251197, ძალადაკარგულად ცნობას.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

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

„ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის 38-ე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, ნოტარიუსი გაცემს სააღსრულებო ფურცელს ფულადი თანხის დავალიანების გადახდევინების ვადა დამდგარი მოთხოვნის, ქონებაზე უფლების გადაცემის, აგრეთვე დაგირავებულ/იპოთეკით დატვირთულ ქონებაზე იძულებითი აღსრულების მიქცევის მოთხოვნის საფუძველზე, თუ ამაზე არსებობს მხარეთა შეთანხმება და ნოტარიუსის მიერ სანოტარო აქტში წერილობით განმარტებულია სააღსრულებო ფურცლის გაცემის სამართლებრივი შედეგები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. შესრულება შეიძლება გამოიხატოს მოქმედებისაგან თავის შეკავებაშიც. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მხარეთა შორის ვალდებულებითი ურთიერთობა წარმოიშვა 20-1 წლის 0- აპრილს გაფორმებული №1----- სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებით, რომლის საფუძველზეც 20-4 წლის 19 მარტს ნოტარიუს ი--- ხ-----ის მიერ გაიცა სააღსრულებო ფურცელი სანოტარო

აქტის რეგისტრაციის №1-----7.

2.8 სასამართლომ მიუთითა, რომ სამოქალაქო საქმეებზე დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღებისა და ზოგადად, მართლმსაჯულების განხორციელების უწინარეს საფუძველს წარმოადგენს იმის სწორად განსაზღვრა, თუ რა სამართლებრივი საფუძვლიდან გამომდინარეობს მხარეთა შორის წარმოშობილი დავა. ამ მიზნით, საქმის განმხილველმა სასამართლომ პირველყოვლისა, უნდა დაადგინოს მოთხოვნის მატერიალური საფუძველი [მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმა]. მხოლოდ ამის შემდეგ უნდა გამოარკვიოს მოძიებული ნორმის წინაპირობები, მისი აბსტრაქტული შემადგენლობა და შეამოწმოს განხორციელებულია თუ არა განსახილველ საქმეზე ყველა მათგანი. ამ ასპექტში, ფორმალურ სამართლებრივი თვალსაზრისით, სასამართლო შეზღუდულია სარჩელის ფაქტობრივი გარემოებებით: იგი ამოწმებს რომელ კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებებზე მიუთითებს მოსარჩელე, ქმნიან თუ არა ისინი დამფუძნებელი ნორმის უკლებლივ ყველა წანამძღვარს. ამის შემდეგ მოწმდება, მოპასუხის პოზიცია რამდენად აქარწყლებს წარმოშობილ წანამძღვრებს (პროცესუალური და მატერიალური თვალსაზრისით) (იხ. სუსგ№ას-53-49-20-7, 07 აპრილი 20-7 წელი).

წარმოდგენილი სარჩელით, სასარჩელო მოთხოვნაა 20-6 წლის 1- ნოემბრიდან - მხარეთა შორის შეთანხმების დადების დღიდან - ძალადაკარგულად იქნეს ცნობილი 20-1 წლის 0- აპრილს გაცემული და 20-3 წლის 1- ნოემბერს ნაწილობრივ გაუქმებული სესხის და იპოთეკის №1----- ხელშეკრულება და მის საფუძველზე 20-4 წლის 19 მარტს ნოტარიუს ი--- ხ-----ის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცელი, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის №1-----7.

სასამართლომ მიუთითა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისკენ. ამასთან, ნების არსებობა არ იწვევს გარიგების დადებას, აუცილებელია, რომ ნება გამოვლენილ იქნას, გარდა ამისა, ნება მიმართული უნდა იყოს სამართლებრივი შედეგის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ნება შინაგანი სუბიექტური კატეგორიაა და იგი სამართლებრივ შედეგებს იწვევს მხოლოდ მისი გარეგანი გამოხატვის შედეგად, რაც იმას ნიშნავს, რომ სამართლებრივი შედეგისადმი მიმართული ნება იურიდიულად ქმედითი ხდება მისი გამოვლენის შემდეგ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის თანახმად, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად და არა

მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან.

სასამართლო მიუთითა, რომ ხელშეკრულება არის მხარეთა მიერ მიღწეული კონსენსუსის შედეგი, რომელიც, სამართლებრივი თვალსაზრისით, იწვევს მხარეთა მიმართ უფლებებისა და ვალდებულებების წარმოშობას მათივე ნების საფუძველზე. ხელშეკრულების არსებობისათვის აუცილებელია ორი ან მეტი ნების თანხვედრა, რაც იწვევს მხარეთა საერთო ნების დადგენის აუცილებლობას. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, ხელშეკრულების განმარტების არსი მხარეთა მიერ გამოვლენილი საერთო ნების ნამდვილი შინაარსი, ხელშეკრულების რეალური მიზნის დადგენაში მდგომარეობს.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ წარმოდგენილი 20-6 წლის 1- ნოემბრის შეთანხმების პირობები არც პირდაპირ და არც შინაარსობრივად არ მიუთითებს მხარეთა შორის 20-1 წლის 0- აპრილს დადებული სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების გაუქმებაზე, რის გამოც სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის 20-6 წლის 1- ნოემბერს დადებული შეთანხმება არ განაპირობებს 20-1 წლის 0- აპრილის სესხის და იპოთეკის №1----- ხელშეკრულების და მის საფუძველზე 20-4 წლის 19 მარტს ნოტარიუს ი--- ხ-----ის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის №1-----7, ძალადაკარგულად ცნობას.

შესაბამისად, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, არ არსებობს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით 20-6 წლის 1- ნოემბრის შეთანხმებით კრედიტორმა აღიარა მოვალის მხრიდან ძირი თანხის 25 000 აშშ დოლარის გადახდა და შეთანხმებაშივე დააფიქსირა, რომ 20-7 წლის 31 მაისამდე 60 000 აშშ დოლარის გადახდის შემთხვევაში მოვალეს იპოთეკარისათვის ჯამში გადახდილი ექნებოდა მხოლოდ ძირი თანხა 85 000 აშშ დოლარი ყოველგვარი პროცენტებისა და პირგასამტეხლოს გარეშე, რომელიც გამომდინარეობდა მხარეებს შორის 20-4 წლის 20 მარტს მიღწეული ზეპირი შეთანხმებიდან, რა დროსაც მოპასუხემ მოსარჩელეს გადასცა ძირი თანხის ნაწილი- 25000 აშშ დოლარის ოდენობით. ახალი შეთანხმების შესაბამისად, 60 000 აშშ დოლარის გადახდის გარდა, სხვა ფულადი ვალდებულების გადახდა მოვალეს მოხსნილი ჰქონდა. ახალი შეთანხმება რაიმე პირობას არ მოიცავდა, კერძოდ არც პირდაპირ და არც ირიბად, რაიმე მინიშნებით არ ითვალისწინებდა სანქციას იმ შემთხვევისათვის, თუ დათქმულ ვადაში არ შესრულდებოდა ახალი ვალდებულება. მიუხედავად ამისა, სასამართლომ უსაფუძვლოდ გაიზიარა მოპასუხის მიერ შესაგებელში ახალი

შეთანხმების ტექსტის არასწორი ინტერპრეტირება და გადაწყვეტილებაში მიუთითა თითქოს მხარეები 20-6 წლის 1- ნოემბრს შეთანხმდნენ, რომ "შ----- გ----- -ის მიერ დარჩენილი შესასრულებელი ვალდებულება 20-7 წლის 31 მაისამდე შესრულების შემთხვევაში, განისაზღვრებოდა 60 000 აშშ დოლარით.

ამრიგად, აპელანტი არ იზიარებს სასამართლოს დასკვნას, რომ მხარეებს შორის გაფორმებული ახალი შეთანხმება იყო პირობა დადებული გარიგება და თუ არ იქნებოდა დათქმულ (კონკრეტულ) ვადაში გადახდილი დარჩენილი 60 000 აშშ დოლარი, მაშინ მთლიანი დავალიანების თანხა აღარ შემოიფარგლებოდა მხოლოდ 60 000 აშშ დოლარით, არამედ აღდგებოდა პირვანდელი მდგომარეობა.

აპელანტის მოსაზრებით მოპასუხე თავის შესაგებელში ფაქტობრივად აღიარებს ახალი შეთანხმების მოქმედებას მისი დადებიდან 20-4 წლის 31 მაისამდე და შესაბამისად თავდაპირველი სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ძალადაკურგულად ცნობას, რაც გამოიხატება იმაზე მითითებით, რომ სანამ მოსარჩელე 20-4 წლის 31 მაისამდე არ შეასრულებდა დარჩენილი 60 000 აშშ დოლარის ვალდებულებას, მანამდე იგი არ უფლებამოსილი აღსასრულებლად წარედგინა ამ შეთანხმების დადებამდე გაცემული სადავო სააღსრულებო ფურცელი.

აპელანტის მიიჩნევს, რომ სასამართლოს მიერ ახალი შეთანხმების პირობა დადებულ გარიგებად ცნობას არანაირი სამართლებრივი და ლოგიკური საფუძველი არ გააჩნია, რამეთუ შეთანხმების მეორე აბზაცში არაორაზროვნად აღნიშნულია, რომ მხარეები 20-4 წლის 20 მარტს ზეპირსიტყვიერად შეთანხმდნენ მხოლოდ სესხის ძირი თანხის 85 000 აშშ დოლარის დაბრუნებაზე ყოველგვარი პროცენტებისა და პირგასამტეხლოს გარეშე. მით უფრო არანაირ საფუძველს არ ემყარება სასამართლოს დასკვნა, რომ ახალი შეთანხმების დადება ძალას ვერ დააკარგვინებდა სესხისა და იპოთეკის თავდაპირველ ხელშეკრულებას, რაც ეწინააღმდეგება სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლით გათვალისწინებულ მხარეთა უფლებას თავისუფლად შეცვალონ მათ შორის არსებული სამართალ ურთიერთობა.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო

საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

4.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1.1. სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

- 20-1 წლის 0- აპრილს ერთი მხრივ ბ--- ფ-----ეს და მეორე მხრივ შ--- გ-----ეს შორის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლის საფუძველზეც ბ--- ფ-----ემ შ--- გ-----ეს 20-1 წლის 0- ივლისამდე 85 000 აშშ დოლარი ყოველთვიურად 3%-იანი სარგებლის დარიცხვის პირობით ასესხა. ხელშეკრულების პირობების დარღვევისთვის გათვალისწინებული იქნა პირგასამტეხლო, რომელიც ყოველი ვადაგადცილებული დღისთვის სესხის ძირის თანხის 0.3%-ს შეადგენდა. სესხის უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დაიცვირთა შ--- გ-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, ი. ჭ----- გამზირი №4---, ბინა №3-, საკადასტრო კოდით: 0-.1-.1-.0--.0--.0-.03-. ხელშეკრულებაში მხარეებმა გამოავლინეს ნება, რომ მხარეთა შეთანხმებით ან ვალდებულებათა შესრულებით იპოთეკის გაუქმებისათვის აუცილებელი იქნებოდა სესხის და იპოთეკის შესახებ ხელშეკრულების სანოტარო წესით გაუქმება და იპოთეკის რეგისტრაციის გაუქმება საჯარო რეესტრში.

- 20-4 წლის 19 მარტს ნოტარიუს ი--- ხ-----ის მიერ ბ--- ფ-----ის მიმართვის საფუძველზე სააღსრულებო ფურცელი გაიცა, სადაც კრედიტორად მითითებულია ბ--- ფ-----ე, მოვალედ - შ--- გ-----ე, ვალდებულების წარმოშობის საფუძველად კი სესხის და იპოთეკის ერთიანი ხელშეკრულება №1--- ----. სააღსრულებო ფურცლის მიხედვით აღსასრულებელ ვალდებულების მოცულობა სესხის ძირი თანხის სახით განისაზღვრა 85000 აშშ დოლარი, რასაც ემატება ორი თვის სარგებელი 5100 აშშ დოლარი და პირგასამტეხლო 20-1 წლის პირველი ივლისიდან ყოველდღიურად სესხის ძირი თანხის 0,03%-ის ოდენობით. სააღსრულებო ფურცლით ასევე განისაზღვრა იპოთეკის საგნის, კერძოდ, უძრავი

ნივთის მდებარე: ქ. თბილისი, გამზ. ი. ჭ----- #4-/ქ. თბილისი, თ----- (ყოფ. რ--- ქუჩა) #2, სართული #2, ბინა #3-, წილი:8-00/1---00 მესაკუთრის შ----- გ-----ის უძრავი ქონება, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი:0-1-1-0--0--0-03-რეალიზაცია.

- 20-6 წლის 1- ნოემბერს ერთი მხრივ ბ---- ფ-----ეს და მეორე მხრივ შ----- გ-----ეს შორის შემდეგი შინაარსის შეთანხმება გაფორმდა:

„ორიათას თერთმეტი წლის პირველ აპრილს, ბ---- ფ-----ესა და შ----- გ-----ეს შორის გაფორმდა სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება №1-----, რომლის თანახმადაც, შ----- გ-----ემ ბ---- ფანჩულიძისგან ისესხა 85 000 აშშ დოლარი სამი თვით ყოველთვიური 3%-ის დარიცხვით და გადახდით. ერთი თვის 3%-2 250 აშშ დოლარი, გადაეცა იპოთეკარს წინასწარ ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე.

მესაკუთრის ოჯახური მდგომარეობის მკვეთრად გაუარესების გამო (ხანგრძლივი ავადმყოფობის შედეგად გარდაეცვალა მეუღლე და ვაჟიშვილი) შეუძლებელი გახდა ზემოთ აღნიშნული ხელშეკრულების პირობების შესრულება. ყოველივე აქედან გამომდინარე 20.03.20-4 წელს მორიგი შეხვედრისას მხარეთა შორის მიღწეულ იქნა სიტყვიერი შეთანხმება, ჯამში მხოლოდ სესხის ძირითადი თანხის 85 000 აშშ დოლარის დაბრუნებაზე, პროცენტისა და პირგასამტეხლოს გარეშე.

შეთანხმების დროს იპოთეკარს მესაკუთრემ გადასცა 22 450 აშშ დოლარი, რითაც იპოთეკარისთვის გადაცემულმა თანხამ მთლიანად ჯამში შეადგინა 25 000 აშშ დოლარი. ძირითადი თანხის 85 000 აშშ დოლარის დასაფარად დარჩენილი 60 000 აშშ დოლარი ზემოაღნიშნული შეთანხმების თანახმად მესაკუთრეს უნდა გადაეცა იპოთეკარისათვის არა უგვიანეს 30.04.20-6 წელს, რაც ვერ შესრულდა.

12.10.20-6 წ. მხარეთა შორის მიღწეულ იქნა დამატებით შეთანხმება ზემოთაღნიშნული სიტყვიერი შეთანხმების ვადის გაგრძელებაზე 20-7 წლის 31 მაისამდე, რაც გულისხმობს მხოლოდ დარჩენილი 60 000 აშშ დოლარის დაბრუნებას.

მაშასადამე, შეთანხმების შესრულების შემთხვევაში მესაკუთრეს იპოთეკარისათვის გადახდილი ექნება ჯამში მხოლოდ ძირითადი თანხა 85 00 აშშ დოლარი ყოველგვარი პროცენტისა და პირგასამტეხლოს გარეშე, რითაც იპოთეკარსა და მესაკუთრეს შორის ყოველგვარი ურთიერთვალდებულების შესრულება დასრულდება.

შეთანხმების შეუსრულებლობის შემთხვევაში იპოთეკარი უფლებამოსილია კანონმდებლობის შესაბამისად დაიცვას თავისი ინტერესები”.

4.1.2. მოცემულ შემთხვევაში შ----- გორგოძის მოთხოვნას წარმოადგენს 20-1 წლის

0- აპრილის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულების და მის საფუძველზე 20-4 წლის 19 მარტს ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის ძალადაკარგულად გამოცხადება. მოსარჩელე მხარე ზემოაღნიშნული მოთხოვნის საფუძველად იმ გარემოებაზე უთითებს, რომ 20-1 წლის 0- აპრილის ხელშეკრულების გაფორმების, ასევე ამ ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ვალდებულების იძულებით შესრულების მიზნით ნოტარიუსის მიერ 20-4 წლის 19 მარტს სააღსრულებო ფურცლის გაცემის შემდეგ, მხარეებს შორის 20-6 წლის 1- ნოემბერს დამოუკიდებელი შეთანხმება გაფორმდა, რომლითაც მხარეებმა მათ შორის მანამდე გაფორმებული ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი სამართალურთიერთობა ძველი ხელშეკრულებისგან განსხვავებულად მოაწესრიგეს. კერძოდ, მხარეებმა დააფიქსირეს რა, რომ მესაკუთრე მსესხებელს კრედიტორი იპოთეკარის მიმართ, 25 000 აშშ დოლარის გადახდით ნაწილობრივ შესრულებული ჰქონდა ნაკისრი ვალდებულება, მხარეებმა აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობა სესხის ძირი თანხის სახით გადასახდელი 60 000 აშშ დოლარით განსაზღვრეს, რა დროსაც გათვალისწინებული არ ყოფილა სარგებელი და პირგასამტეხლო და მხარეები არც მოთხოვნის დაკმაყოფილების უზრუნველყოფის საშუალებაზე აღარ შეთანხმებულან.

4.1.3. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ 20-1 წლის 0- აპრილის და მის საფუძველზე 20-4 წლის 19 მარტს ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის ძალადაკარგულად გამოცხადების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის მიხედვით, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან. ხელშეკრულების განმარტებისას, უპირველეს ყოვლისა, გასათვალისწინებელია, არა ზოგადი დათქმები, არამედ ის არსებითი უფლება-მოვალეობები, რომლებსაც მხარეები იძენენ გარიგების გაფორმებისას, ანუ ყურადღება ექცევა არა მხოლოდ ჩანაწერის სიტყვა-სიტყვით არამედ, მის შინაარსობრივ მნიშვნელობას, რა დროსაც მხარეთა ნების განმარტება ლოგიკურ საწყისებზე ხდება. განსახილველ შემთხვევაში 20-6 წლის 1- ნოემბრის შეთანხმების წარმოსაჩენად და ამ შეთანხმებასთან დაკავშირებით მხარეთა ნების განმარტებისთვის სასამართლო მნიშვნელოვნად მიიჩნევს შეაპირისპიროს მხარეებს შორის 20-1 წლის 0- აპრილს გაფორმებული ხელშეკრულება 20-6 წლის 1- ნოემბრის შეთანხმებასთან. ამ მიმართებით სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაპყრობს იმ გარემოებაზე, რომ 20-1 წლის 0- აპრილის სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებით ბ----ი ფ-----ემ შ----- გ-----ეს 85 000 აშშ დოლარი ყოველთვიური სარგებლის დარიცხვის პირობით უძრავი ნივთის უზრუნველყოფით ასესხა. ხაზგასმით უნდა აღინიშნოს ის უდავო გარემოებაც, რომ მოსარჩელემ 20-1 წლის 0- აპრილის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება დააღვია და ვალდებულების იძულებით აღსრულების მიზნით

კრედიტორი იპოთეკარის მოთხოვნით 20-4 წლის 19 მარტს მსესხებლის წინააღმდეგ სააღსრულებო ფურცელი გაიცა. მნიშვნელოვანია ხაზგამისთავი აღინიშნოს, რომ მოვლენათა ამგვარი განვითარების პირობებში, რა დროსაც მსესხებელმა/მესაკუთრემ დაარღვია რა მხარეებს შორის 20-1 წლის 0- აპრილს გაფორმებული ხელშეკრულება და ვალდებულების იძულებით შესრულების მიზნით მის წინააღმდეგ სააღსრულებო ფურცელი გაიცა, მსესხებელი მხარე იმაზე აპელირებს, რომ 20-6 წლის 1- ნოემბერს 60 000 აშშ დოლარზე მხარეებს შორის ახალი გარიგება უზრუნველყოფის საშუალების გამოყენების გარეშე გაფორმდა. სადავო საკითხის სწორად შეფასების მიზნით პალატის მოსაზრებით გამოკვეთილად მხედველობაშია მისაღები 20-6 წლის 1- ნოემბრის შეთანხმების მე-4, მე-5 და მე-6 აბზაცები, სადაც მხარეთა ნება ჩამოყალიბებულია შემდეგი შინაარსით: „12.10.20-6წ. მხარეთა შორის მიღწეულ იქნა დამატებით შეთანხმება ზემოთაღნიშნული სიტყვიერი შეთანხმების ვადის გაგრძელებაზე 20-7 წლის 31 მაისამდე, რაც გულისხმობს მხოლოდ დარჩენილი 60 000 აშშ დოლარის დაბრუნებას. მაშასადამე, შეთანხმების შესრულების შემთხვევაში მესაკუთრეს იპოთეკარისათვის გადახდილი ექნება ჯამში მხოლოდ ძირითადი თანხა 85 00 აშშ დოლარი ყოველგვარი პროცენტისა და პირგასამტეხლოს გარეშე, რითაც იპოთეკარსა და მესაკუთრეს შორის ყოველგვარი ურთიერთვალდებულების შესრულება დასრულდება. შეთანხმების შეუსრულებლობის შემთხვევაში იპოთეკარი უფლებამოსილია კანონმდებლობის შესაბამისად დაიცვას თავისი ინტერესები”. 20-1 წლის 0- აპრილიდან სადავო შეთანხმებამდე განვითარებული მოვლენების შინაარსის (რა დროსაც მხარეებს შორის ერთი მხრივ სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება, ხოლო მეორე მხრივ ამ ხელშეკრულების აღსრულების მიზნით მოსარჩელე აპელანტის წინააღმდეგ სააღსრულებო ფურცელი გაიცა) და თავად ამ შეთანხმების, როგორც სიტყვა-სიტყვითი, ასევე ლოგიკური ახსნა-განმარტების შედეგად სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ 20-6 წლის 1- ნოემბრის შეთანხმება თავისი შინაარსით მხარეებს შორის უკვე არსებული 20-1 წლის 0- აპრილის ხელშეკრულებაში პოზიტიური პირობის დამატებას წარმოადგენდა, რაც შეთანხმებაში მითითებულ ვადაში სესხის ძირი თანხის სახით დარჩენილი 60 000 აშშ დოლარის გადახდის შემთხვევაში ვალდებულების შესრულებით შეწყვეტას გულისხმობდა. შეთანხმებაში მითითებულ ვადაში ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში კი ამ ვადის უშედეგოდ გასვლით, დაკარგავდა რა პირობა ძალას, კრედიტორი თავდაპირველ უფლებებში აღდგებოდა. აღნიშნულ დასკვნას განსაკუთრებით აძლიერებს შეთანხმების ბოლო აბზაცის შინაარსი, სადაც შეთანხმების შეუსრულებლობის შემთხვევასთან მიმართებით ბ---- ფ-----ე იპოთეკარადაა მოხსენიებული. ამრიგად, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ 20-6 წლის 1- ნოემბრის შეთანხმებაში ვალდებულების კონკრეტულ ვადაში, კონკრეტულ ოდენობაზე შეთანხმებას და მხოლოდ შეთანხმების შესრულების შემთხვევაში სესხის ძირი თანხის სახით 60 000 აშშ დოლარის გადახდით ვალდებულების შეწყვეტილად გამოცხადებაზე მითითებას, ასევე შეთანხმების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ბ----ი ფ-----ის

„იპოთეკარად“ მოხსენიება, რომელსაც შეთანხმების თანახმად უფლებები კანონმდებლობის შესაბამისად უნდა დაეცვა, ის დანიშნულება ჰქონდა, რომ წახალისებული ყოფილიყო ვალდებულების ნებაყოფლობითი და დროული შესრულება. წინააღმდეგ შემთხვევაში გაუგებარია, მხარეებს შორის ამ შეთანხმების გაფორმებად დადებული სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევის და ვალდებულების იძულებით შესრულების მიზნით მსესხებლის წინააღმდეგ სააღსრულებო ფურცლის აღების პირობებში, რატომ გააფორმებდა მხარე არაუზრუნელყოფილი სესხის ხელშეკრულებას საკმაოდ სოლიდურ თანხაზე (60 000 აშშ დოლარზე) ისეთ მსესხებელთან, რომელსაც მხარეებს შორის მანამდე დადებული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დარღვეული ჰქონდა თანხის გადახდის ვალდებულება და უფრო მეტიც, კრედიტორ იპოთეკარს ვალდებულების იძულებით შესრულების მიზნით მიღებული ჰქონდა სააღსრულებო ფურცელი. გასათვალისწინებელია ისიც, რომ 20-6 წლის 1- ნოემბრის შეთანხმებაში მხარეებს არც უკვე არსებული იპოთეკის გაუქმების ნება არ გამოუვლენიათ და მითუმეტეს აღნიშნული მარეგისტრირებელ ორგანოში არ დაუფიქსირებიათ. აღსანიშნავია, რომ იპოთეკის გაუქმებისთვის მხარეებს გათვალისწინებული ჰქონდათ სპეციალური წესი სესხის და იპოთეკის შესახებ ხელშეკრულების სანოტარო წესით გაუქმება და ამის შემდეგ საჯარო რეესტრში იპოთეკის რეგისტრაციის გაუქმება.

საბოლოოდ, სააპელაციო პალატა ასკვნის, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გამოიკვლია და დაადგინა დავის გადაწყვეტისათვის ყველა მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოება და მათ კვალობაზე გააკეთა სწორი სამართლებრივი შეფასებები სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ. წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს საკმარის სამართლებრივ დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საწინააღმდეგოდ და მასში პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებული სამართლებრივი დასკვნების გასაბათილებლად.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. აპელანტი გათვისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან "სახელმწიფო ბაჟის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი

პუნქტის "მ" ქვეპუნქტის საფუძველზე.

**სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ
და ა დ გ ი ნ ა :**

1. შ----- გ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოცემულ საქმეზე უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-9 წლის 22 თებერვლის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

სხდომის თავმჯდომარე:
წიკლაური /

/ვანო

მოსამართლეები:

/ნათია გუჯაბიძე /

/გოდერძი გიორგიშვილი /