



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა **საქართველოს სახელით**

20 მარტი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ივერი აბაშიძე
სხდომის მდივანი - ირინე ობოლაშვილი

მოსარჩელე - ფ-----ე

მოპასუხე - ე-----ე

წარმომადგენელი - ნ-----ე

დავის საგანი - იპოთეკის ხელშეკრულებისა და სააღსრულებო ფურცლის გაუქმება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1.** გაუქმდეს 2017 წლის 27 ოქტომბრის N----- იპოთეკის ხელშეკრულება;
- 1.2.** გაუქმდეს ნოტარიუს ი-----ის მიერ 2018 წლის 6 ნოებერს გაცემული N--
----- სააღსრულებო ფურცელი.

მოსარჩელემ სარჩელში მიუთითა შემდეგ გარემოებებზე:

მხარეებს შორის 2017 წლის 27 ოქტომბერს დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, მიღებული სესხის სანაცვლოდ იპოთეკით დაიცვირთა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ერთადერთი საცხოვრებელი სახლი, მდებარე ქ. თბილისი, ს-----ში (საკადასტრო კოდი 8-----).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის მე-4 და მე-5 ნაწილების თანახმად, ვინაიდან იპოთეკარი არ წარმოადგენს საქართველოს ეროვნული

ბანკის შესახებ საქართველოს ორგანული კანონის შესაბამისად საქართველოს ეროვნული ბანკის ზედამხედველობისადმი დაქვემდებარებულ კომერციულ ბანკს, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციას ... ან ფიზიკურ პირს, გასაცემი/გაცემული სესხის/ კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მის ან სხვა ფიზიკური პირის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, უნდა გაუქმდეს იპოთეკა.

მოსარჩელემ ასევე მიუთითა, რომ ძირითადი თანხის შესახებ ჩანაწერი - 72000 აშშ დოლარი, იყო არასწორი, მას ეს თანხა მიღებული არ ჰქონდა.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და წარმოდგენილი შესაგებლით განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლში შეტანილ ცვლილებებს წინ უსწრებდა სადავო ხელშეკრულების გაფორმება, ახალ რედაქციას უკუძღა არ აქვს, შესაბამისად იგი იპოთეკისა და სააღსრულებო ფურცლის გაუქმების საფუძველი ვერ გახდებოდა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მსესხებელს ფ-----ეს და გამსესხებელს ე-----ეს შორის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება დაიდო 2017 წლის 27 ოქტომბერს. ხელშეკრულების თანახმად, ფ-----ემ ისესხა 72000 აშშ დოლარი, 4 თვის ვადით, თვეში 2% სარგებლის, ხოლო სესხის და/ან სარგებლის გადაუხდელობის შემთხვევაში ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე საერთო თანხის 0,01% პირგასამტეხლოს დარიცხვის პირობით.

სესხის გადახდა უზრუნველყოფილი იქნა ფ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით, მდებარე თბილისი, ს-----ი, უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი N8-----.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 27.10.2017 წლის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება;

3.1.2. სესხის ხელშეკრულებაში სესხის ძირითადი თანხის სახით 72000 აშშ დოლარის მითითების საფუძველი გახდა მხარეებს შორის მანამდე არსებული სასესხო ურთიერთობა, რომლის ფარგლებში ფ-----ემ სესხის სახით

მიიღო 45800 აშშ დოლარი, გარკვეული პროცენტის გადახდის პირობით და 72000 აშშ დოლარი წარმოადგენდა 45800 აშშ დოლარისა და მასზე დარიცხული პროცენტების ჯამს. მოსარჩელე არ უარყოფს, რომ სააღსრულებო ფურცელში მითითებული თანხა მის მიერ გადასახდელ ვალდებულებას წარმოადგენს.

ამის საწინააღმდეგო შედაკება მოპასუხეს არ განუხორციელებია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 11.03.2019 წლის სხდომის ოქმი.

3.1.3. კრედიტორის ე-----ის მოთხოვნის საფუძველზე, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაზე ნოტარიუს ი-----ის მიერ 2018 წლის 6 ნოემბერს გაიცა სააღსრულებო ფურცელი, სადაც მოვალის ფ-----ის მიმართ აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობა განისაზღვრა, სესხის ძირითადი თანხა - 72000 აშშ დოლარი, პროცენტი – 5760 აშშ დოლარი, პირგასამტეხლო - 1951 აშშ დოლარი, ასევე 2018 წლის 27 თებერვლიდან აღსრულებამდე, საერთო თანხის 0,01% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე და სააღსრულებო ფურცლის გაცემის ხარჯი - 126,72 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 06.11.2018 წლის სააღსრულებო ფურცელი N-----.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე სადავო გარემოება არ არის.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს;

5. სამართლებრივი შეფასება

5.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის მიხედვით, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

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

ამავე 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 მისი საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა);

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 გასცემს სააღსრულებო ფურცელს ფულადი თანხის დავალიანების გადახდევინების ვადადამდგარი 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.

მხარეებს შორის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმების დროს მოქმედი რედაქციის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის თანახმად, მუხლი შეიცავდა პირველ, მე-2 და მე-3 ნაწილებს კერძოდ:

1. 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 მისი საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა);
2. იპოთეკა შეიძლება ასევე გამოყენებულ იქნეს სამომავლო ან პირობით მოთხოვნასთან დაკავშირებით, თუ იპოთეკის დადგენის მომენტისთვის შესაძლებელი ამ მოთხოვნის განსაზღვრა;
3. ის მოთხოვნა, რომელიც უზრუნველყოფილია იპოთეკით, შეიძლება შეიცვალოს სხვა მოთხოვნით. ამისთვის საჭირო მესაკუთრისა და კრედიტორის (იპოთეკარის) შეთანხმება და ამ შეთანხმების რეგისტრაცია რეესტრში.

აღნიშნულ მუხლში 2018 წლის 21 ივლისს განხორციელებული დამატებების საფუძველზე მუხლს დაემატა მე-4, მე-5, მე-6 და მე-7 პუნქტები, რომლის მე-4 და მე-5 ნაწილები თანახმად:

4. ფიზიკურ პირზე (მათ შორის, ინდივიდუალურ მეწარმეზე) გასაცემი/გაცემული სესხის/კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უზრუნველსაყოფის საშუალებად არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მის ან სხვა ფიზიკური პირის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, აგრეთვე წყლის და საჰაერო სატრანსპორტო საშუალება;

5. ამ მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული შეზღუდვა არ ვრცელდება საქართველოს ეროვნული ბანკის შესახებ საქართველოს ორგანული კანონის შესაბამისად საქართველოს ეროვნული ბანკის ზედამხედველობისადმი დაქვემდებარებული კომერციული ბანკის, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციის, არასაბანკო სადეპოზიტო დაწესებულების - საკრედიტო კავშირის და სესხის გამცემი სუბიექტის მიერ დასაბუთებული/დადებული სესხის/კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უზრუნველყოფაზე.

მოსარჩელის განმარტებით, ვინაიდან მუხლში შეტანილი დამატებებით აკრძალულია მათ შორის გაცემული სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთვა, სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის ახალი რედაქცია უნდა გავრცელებულიყო 2017 წლის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაზეც.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის მე-3 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კანონი და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები ძალაში შედიან მხოლოდ დადგენილი წესით ოფიციალურ ორგანოში საყოველთაო გაცნობისათვის მათი გამოქვეყნების შემდეგ და ამავდროულად კოდექსის მე-6 მუხლის თანახმად, კანონებსა და კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტებს არ აქვთ უკუქვეყნითი ძალა, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ეს პირდაპირ არის კანონით გათვალისწინებული.

მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლში განხორციელებული დამატებები, 2018 წლის 21 ივლისის საქართველოს კანონის „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ“ N3315-რს საფუძველზე მოხდა, აღნიშნული კანონის პირველი მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, 286-ე მუხლს დაემატა შემდეგი შინაარსის მე-4-მე-7 ნაწილები:

„4. ფიზიკურ პირზე (მათ შორის, ინდივიდუალურ მეწარმეზე) გასაცემი/გაცემული სესხის/კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად არ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მის ან სხვა ფიზიკური პირის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, აგრეთვე წყლის და საჰაერო სატრანსპორტო საშუალება.

5. ამ მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული შეზღუდვა არ ვრცელდება „საქართველოს ეროვნული ბანკის შესახებ“ საქართველოს

ორგანული კანონის შესაბამისად საქართველოს ეროვნული ბანკის ზედამხედველობისადმი დაქვემდებარებული კომერციული ბანკის, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციის, არასაბანკო სადეპოზიტო დაწესებულების – საკრედიტო კავშირის და სესხის გამცემი სუბიექტის მიერ დასაბუთებული სესხის/კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უზრუნველყოფაზე.

6. ამ მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული შეზღუდვა არ მოქმედებს, თუ მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულებით დგინდება, რომ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი საცხოვრებელ სადგომად გამოყენების მიზნით სარგებლობაში გადაეცემა იპოთეკარ ფიზიკურ პირს (მათ შორის, ინდივიდუალურ მეწარმეს), ან ადგილსამყოფლად (იურიდიულ მისამართად) გამოყენების მიზნით გადაეცემა იპოთეკარ იურიდიულ პირს. ამასთანავე, თუ ერთი და იმავე ფიზიკური პირის (მათ შორის, ინდივიდუალური მეწარმის) ან იურიდიული პირის სასარგებლოდ რეგისტრირებულია ორი იპოთეკის უფლება, მესამე და ყოველი მომდევნო იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას მასზე ვრცელდება ამ მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული შეზღუდვა.

7. მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის მიზნით წარდგენილი იპოთეკის ხელშეკრულების შინაარსისთვის, მასში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების ნამდვილობისა და მართლზომიერებისათვის პასუხისმგებელი არიან უშუალოდ იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეები;

ამავე კანონის (2018 წლის 21 ივლისის საქართველოს კანონის „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ“ N3315-რს) მე-2 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად „ამ კანონის პირველი მუხლის პირველი და მე-3-მე-6 ნაწილების მოქმედება გავრცელდეს მისი ამოქმედების შემდეგ რეგისტრირებულ იპოთეკასა და გირავნობასთან დაკავშირებულ სამართლებრივ ურთიერთობებზე, აგრეთვე ამ კანონის ამოქმედებამდე რეგისტრირებული იპოთეკისა და გირავნობის უფლების ფარგლებში გასაცემი/გაცემული სესხის/კრედიტის ამ კანონის ამოქმედების შემდეგ ნებისმიერი ფორმით გადავადების, რესტრუქტურისაციისა და რეფინანსირების შემთხვევებზე, თუ სესხის/კრედიტის ნაშთი იზრდება. სესხის ნაშთის ზრდაში არ გაითვალისწინება სესხზე დარიცხული და გადაუხდელი პროცენტების/საკომისიოების, პირგასამტეხლოს და ნებისმიერი ფორმის ფინანსური სანქციის კაპიტალიზაცია. ამ კანონის პირველი მუხლის მე-9 ნაწილის მოქმედება გავრცელდეს მისი ამოქმედების შემდეგ გასაცემი/გაცემული სესხის/კრედიტის სახელშეკრულებო ურთიერთობებზე“;

აღნიშნული ცვლილების შინაარსი მიუთითებს, რომ მისი მოქმედება მის მიღებამდე არსებულ ურთიერთობებზე არ ვრცელდება.

აღნიშნული ნორმის ანალიზის შესაბამისად, დაუშვებელია მოქმედი სამოქალაქო კოდექსის კონკრეტული ნორმის გავრცელება იმ ურთიერთობაზე, რომლებიც წარმოშობილია და დასრულებულია ამ კოდექსის ამოქმედებამდე მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე, თუ კანონი სხვა რამეს არ ითვალისწინებს. აღნიშნული საფუძველით მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 52-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხარჯები (სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები), კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, წინასწარ შეაქვს მხარეს, რომელმაც შესაბამისი საპროცესო მოქმედების შესრულება მოითხოვა.

ამავე კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად.

7. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 12 დეკემბრის განჩინებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის შინაარსის გათვალისწინებით, სარჩელზე უარის თქმის საფუძველით, უნდა გაუქმდეს გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37-ე, 52-ე, 55-ე, 199¹-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ფ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

2. მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით წინასწარ გადახდილი თანხა 3000 ლარი ჩაითვალოს სახ. ბიუჯეტში გადახდილად.
3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 12 დეკემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც შეჩერდა ნოტარიუს ი-----ის მიერ 06.11.2018 წელს გაცემულ №----- სააღსრულებო ფურცელის საფუძველზე დაწყებული N----- სააღსრულებო წარმოება საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების გამოტანამდე;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (მის: თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ №6) მეშვეობით.
5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ივერი აბაშიძე