

140210018002426192

საქმე №2/852-18



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

06 მარტი, 2019 წელი

ქ. გორი

**გორის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ნინო შარაძე
სხდომის მდივანი თამარ ხარიბეგაშვილი**

მოსარჩელე ვ--ა ქ-----ი

მოპასუხე ლ---ი მ-----ე

წარმომადგენელი ვ--ა კ-----ე

დავის საგანი იპოთეკის საგნის განსაზღვრა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. 2018 წლის 20 ივნისის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე განისაზღვროს და დაზუსტდეს იპოთეკის საგნის, მდებარე ქ. გორი, ა----- გამზ. N100, ს.კ. 66.05.1--807, მთლიანი სახლიდან ერთი ოთახის (იპოთეკის საგნის) მდებარეობა და მისი მონაცემები საერთო ქონებიდან, კერძოდ იპოთეკის საგნად განისაზღვროს ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 18 დეკემბრის N5-----8 ექსპერტიზის დასკვნაზე თანდართული ოთახის გამოყოფის სამი ვარიანტის გეგმაზე (დანართი 2) არსებული პირველ ვარიანტად მითითებული 24.09 კვ.მ. ფართის ოთახი.

მოსარჩელის პოზიცია

მოსარჩელის განმარტებით, 2008 წლის 20 ივნისს გააფორმა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება ლ---ი მ-----ესთან მის საკუთრებაში რიცხულ ქონებაზე, მდებარე: ქ. გორი, ა----- გამზ. 100, ერთ ოთახზე, ბინაში ცხოვრების უფლებით და სესხის სახით გადასცა თანხა 2500 ლარის ოდენობით. აღნიშნული ხელშეკრულება დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრში. ხელშეკრულების გაფორმებისას მოპასუხე მხარემ განუსაზღვრა, რომ აღნიშნული ერთი ოთახი მდებარეობდა ორსართულიანი სახლის პირველ სართულზე, ეზოში შესასვლელი ჭიშკრიდან მარცხენა მხარეს, რომელსაც გააჩნდა სამი ფანჯარა და ერთი შესასვლელი კარი მარცხენა გვერდიდან. მოპასუხის მიერ თანხის გადახედულობის გამო 2013 წელს მიმართა გორის რაიონულ სასამართლოს და მოითხოვა მოპასუხისათვის თანხის გადახდის დაკისრება და იპოთეკის საგნის იძულებით აუქციონზე რეალიზაცია, რომელიც დაკმაყოფილდა და იძულებით აღსრულებაზე აუქციონზე სარეალიზაციოდ მიექცა იპოთეკის საგანი. 2014 წელს მან მიმართა სააღსრულებო ბიუროს, თუმცა ვერ განხორციელდა იძულებითი აღსრულება და სააღსრულებო ფურცელი დაუბრუნდა უკან შეუსრულებელი სახით, ვინაიდან ვერ ირკვეოდა იპოთეკის საგნის მდებარეობა. აღნიშნული გამო, იგი ვერ ახდენს სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებას რითაც ადგება ზიანი.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სახლი არის დამწვარი და ხელახლა აშენებული. სახლი დაიწვა მოსარჩელის ცხოვრების პერიოდში და შესაბამისად არც ოთახების განლაგება არ ემთხვევა ადრე არსებულ განლაგებას, რის გამოც სარჩელს უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2008 წლის 20 ივნისს მხარეთა შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც ლ---ი მ-----ემ ვ---ა ქ-----ისაგან ისესხა თანხა 2500 ლარის ოდენობით, იპოთეკის საგნად განისაზღვრა ლ---ი მ-----ის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებას მდებარე ქ. გორი, ა----- 100-ში არსებული ერთი ოთახი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2008 წლის 20 ივნისის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება.

3.1.2. ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დასტურდება, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ. გორი, ა----- გამზ. N100, ს/კ №66.05.1--807, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ლ---ი მ-----ის სახელზე. აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე 2008 წლის 20 ივნისის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ფიქსირდება იპოთეკა და იპოთეკის საგნად მითითებულია ლ---ი მ-----ის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლიდან ერთი ოთახი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.1.3. 2017 წელს ვ---ა ქ-----მა მიმართა გორის რაიონულ სასამართლოს და მოითხოვა მოპასუხე ლ---ი მ-----ესთან 2008 წლის 20 ივნისის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე თანხის დაკისრება და იპოთეკის საგნის სარეალიზაციოდ მიქცევა.

3.1.4. გორის რაიონული სასამართლოს მიერ 2012 წლის 30 სექტემბერს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდა ვ---ა ქ-----ის სარჩელი და მოპასუხე ლ---ი მ-----ეს (პ/ნ №59001040794) მოსარჩელე ვ---ა ქ-----ის (პ/ნ №590010118940) სასარგებლოდ 2008 წლის 20 ივნისის ხელშეკრულების (რეესტრში რეგისტრაციის №1-1271) საფუძველზე დაეკისრა

2500 (ორი ათას ხუთასი) ლარის გადახდა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც განხორციელდა ამავე ხელშეკრულებით იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების მდებარე - ქ.გორი, ა----- ქ.№100 (ერთი ოთახი) საკადასტრო კოდით №66.05.1--807, აუქციონის წესით რეალიზაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გორის რაიონული სასამართლოს 2012 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილება;

3.1.5. გორის რაიონული სასამართლოს მიერ 2012 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილების იძულებითი აღსრულების მიზნით მასზე 2014 წლის 17 სექტემბერს გაიცა სააღსრულებო ფურცელი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გორის რაიონული სასამართლოს 2014 წლის 17 სექტემბრის სააღსრულებო ფურცელი;

3.1.6. შიდა ქართლისა და მცხეთა-მთიანეთის სააღსრულებო ბიურომ 2015 წლის 31 მარტს განცხადებით მიმართ გორის რაიონულ სასამართლოს 2013 წლის 30 სექტემბრის გადაწყვეტილების განმარტებასთან დაკავშირებით, რაზედაც სასამართლოს მიერ 2015 წლის 23 აპრილის განჩინებით უარი ეთქვა განცხადების დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გორის რაიონული სასამართლოს 2015 წლის 23 აპრილის განჩინება;

3.1.7. 2015 წლის 15 ოქტომბერს შიდა ქართლისა და მცხეთა-მთიანეთის სააღსრულებო ბიუროს მიმართვის საფუძველზე ვ—ა ქ-----ს მოეთხოვა დაეზუსტებინა იპოთეკის საგანი და ერთი თვის ვადაში სააღსრულებო ბიუროში წარედგინა აღნიშნულის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია.

3.1.8. 2015 წლის 27 ნოემბრის აღსრულების ეროვნული ბიუროს N5113 ბრძანებით ვ—ა ქ-----ს უარი ეთქვა საჩივრის დაკმაყოფილებაზე, რომლითაც იგი მოითხოვდა სააღსრულებო საქმის ფარგლებში აღმასრულებლისათვის ქონების რეალიზაციის დავალებას. საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივ დასაბუთებად მითითებულ იქნა, რომ აღსასრულებლად წარდგენილი გადაწყვეტილებით სასამართლომ გადაწყვიტა, რომ დავალიანების ამოღების მიზნით უნდა განხორციელებულიყო მოვალის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან (სა. კოდი 66.05.1--807) ერთი ოთახის რეალიზაცია, თუმცა არ ირკვეოდა კონკრეტულად, რომელი ერთი ოთახის რეალიზაცია იგულისხმებოდა - ქ. გორში ა----- ქ. N100-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან. აღნიშნული არ ირკვევა ასევე არც მხარეთა შორის გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულებიდან და არც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული ჩანაწერებიდან. შესაბამისად, აღმასრულებლისათვის გაურკვეველი იყო გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი, იგი შეიცავდა სადაო დებულებას, არსებულ პირობებში კი იძულებითი რეალიზაცია დაუშვებელი იყო.

3.1.9. 2015 წლის 03 დეკემბრის წერილით ვ—ა ქ-----ს შეუსრულებელი სახით დაუბრუნდა გორის რაიონული სასამართლოს მიერ 2014 წლის 17 სექტემბერს გაცემული სააღსრულებო ფურცელი, ვინაიდან დადგენილ ვადაში მის მიერ სააღსრულებო ბიუროში არ იქნა წარდგენილი იმის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, თუ რომელი ერთი ოთახის რეალიზაცია უნდა განხორციელებულიყო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2015 წლის 27 ნოემბრის N5113 ბრძანება;

- შიდა ქართლისა და მცხეთა-მთიანეთის სააღსრულებო ბიუროს 2015 წლის 13 დეკემბრის წერილი;

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია გარემოება, რომ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 18 დეკემბრის N5-----8 ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად ქ. გორში ა--- ----- გამზირ N100 ში მდებარე შენობა - ნაგებობის პირველ სართულზე მდებარე სამი ოთახიდან შესაძლებელია 2008 წლის 20 ივნისის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე იპოთეკის საგნის (ერთი ოთახის) დაზუსტება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 18 დეკემბრის N5-----8 ექსპერტიზის დასკვნა;

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 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. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

აღნიშნული კვლევისას სასამართლო უმთავრესად ხელმძღვანელობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილით რეგლამენტირებული ნუსხით, თუ რაზე დაყრდნობითაა შესაძლებელი საქმის სადავო გარემოებების დადასტურება, ესენია: თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებები და ექსპერტთა დასკვნები, ხოლო ნორმის მე-3 ნაწილით, კანონმდებელმა განსაზღვრა მტკიცებულებათა სათანადოობის გამოკვლევის წესი და დაადგინა, რომ საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, 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.

სამოქალაქო სამართალწარმოება შეჯიბრებითობის პრინციპის დაცვით უნდა განხორციელდეს, რომლის თანახმადაც, თითოეული მხარე სარგებლობს თანაბარი შესაძლებლობით, განკარგოს ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები. ამდენად, სამოქალაქო სამართალწარმოებაში თითოეული მხარის უფლებრივ ტვირთს წარმოადგენს იმ ფაქტების მითითება და დამტკიცება, რომლითაც მხარეებს სურთ დაასაბუთონ თავიანთი სასარჩელო მოთხოვნები ან გააქარწყლონ სასარჩელო მოთხოვნათა დასასაბუთებლად მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს უპირველესი ამოცანა სამოქალაქო უფლების მართლზომიერად

განხორციელების უზრუნველყოფაში მდგომარეობს. ნებისმიერი დავის განხილვისას, როგორც წესი, სასამართლო ამოწმებს უფლების გამოყენების და ვალდებულების შესრულების მართლზომიერების საკითხს და მის საფუძველზე აფასებს მხარეთა მიერ სასამართლოს წინაშე დაყენებულ მოთხოვნათა მართებულობას. წინააღმდეგ შემთხვევაში სასამართლოსათვის მიმართვის უფლება თავის მნიშვნელობას კარგავს. უფლების გამოყენების მართლზომიერების შესაფასებლად კი აუცილებელია, მისი გამოყენების განმაპირობებელ გარემოებათა მართლზომიერების შეფასება.

წარმოდგენილ შემთხვევაში სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს როგორ მხარეთა განმარტებებზე, ისე საქმეში მოსარჩელე მხარის მიერ მტკიცებულების სახით წარმოდგენილ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 18 დეკემბრის N5-----8 ექსპერტიზის დასკვნაზე და ყოველივე აღნიშნულის ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიიჩნევს, რომ შესაძლებელია 2008 წლის 20 ივნისის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე იპოთეკის საგნის დაზუსტება/იდენტიფიცირება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი მტკიცებულებების ანალიზის საფუძველზე სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე, 130-ე, 286-ე, 301-ე, 316-ე, 317-ე, 319-ე, 327-ე, 361-ე და 623-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ერთ-ერთ ყველაზე ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს. იგი გათვალისწინებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლით. ამ ნორმის მიხედვით, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა.

კანონის დასახელებული დანაწესი გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით, უფლებას იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას, ხოლო აღნიშნული უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცვას ორივე მხარის კანონიერ ინტერესებს.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლზე, რომლის თანახმადაც, 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის თანახმად, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. სასამართლოს უპირველესი ამოცანაც სამოქალაქო უფლების მართლზომიერად განხორციელების უზრუნველყოფაში მდგომარეობს. უფლების მართლზომიერად განხორციელება ნიშნავს სასამართლო დავაში მონაწილე პირთა უფლების თანაზომიერად დაცვას. დავის გადაწყვეტისას სამართლის ნორმათა შეფასებას ისე, რომ არ დაირღვეს რომელიმე მხარის კანონით დაცული უფლება.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე ითხოვს 2018 წლის 20 ივნისის სესხისა

და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ქ. გორი, ა----- გამზ. N100, ს.კ. 66.05.1--807 მდებარე მთლიანი სახლიდან იპოთეკის საგნის დაზუსტებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის 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 286-ე მუხლის შესაბამისად, 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 289.1. მუხლის თანახმად, იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. რეგისტრაცია ხდება ერთ-ერთი მხარის მიერ გარიგების წარდგენის საფუძველზე, რომელიც დადებულია ამ კოდექსის 311 მუხლით დადგენილი წესით. გარიგებაში უნდა აღინიშნოს უძრავი ნივთის მესაკუთრე, იპოთეკარი, სავარაუდო მოვალე მესამე პირი. მხარეთა შეთანხმებით გარიგებაში შესაძლებელია აღინიშნოს აგრეთვე უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობა, სარგებელი, შესრულების ვადა და სხვა პირობები. ამავე კოდექსის 301-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, იპოთეკარი უფლებამოსილია, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

მოცემულ შემთხვევაში ქ. გორი, ა----- გამზ. N100, ს.კ. 66.05.1--807 მდებარე უძრავ ნივთზე 2008 წლის 20 ივნისის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ფიქსირდება იპოთეკა, კერძოდ ამონაწერში საჯარო რეესტრიდან იპოთეკის საგნად მითითებულია ლ---ი მ-----ის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლიდან ერთი ოთახი, თუმცა არ არის დაზუსტებული შენობა ნაგებობის საერთო ფართიდან (131.05 კვ.მ.) რომელი ოთახი წარმოადგენს იპოთეკის საგანს, რომლის სარეალიზაციოდ მიქცევის შემთხვევაშიც დაკმაყოფილებულ იქნება მოსარჩელის - ვ---ა ქ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა.

იპოთეკა, როგორც სანივთო-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც არსებობს იპოთეკარსა და იპოთეკის საგნის მესაკუთრეს შორის, ემსახურება ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის შესრულებას, რომლის მონაწილეებიც არიან კრედიტორი (მოთხოვნის მფლობელი) და მოვალე, ამდენად იპოთეკა აქცესორული უფლებაა და სამოქალაქო კოდექსის 153.1 მუხლის დანაწესის გათვალისწინებით იგი არც შეიძლება არსებობდეს იმ უფლების გარეშე, რომელთანაც დაკავშირებულია. იპოთეკის ლეგიტიმურობა განისაზღვრება საჯარო რეესტრში ამ უფლების რეგისტრაციით.

მოთხოვნის შემთხვევაში უძრავი ქონების რეალიზაციისას საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 302-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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.

მოცემულ შემთხვევაში, გორის რაიონული სასამართლოს მიერ 2012 წლის 30 სექტემბერის გადაწყვეტილების იძულებითი აღსრულების მიზნით 2014 წლის 17 სექტემბერს გაიცა სააღსრულებო ფურცელი, თუმცა სააღსრულებო ბიუროს მიერ ვერ განხორციელდა სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულება, ვინაიდან აღმასრულებლის განმარტებით სასამართლო გადაწყვეტილებიდან არ ირკვეოდა დავალიანების ამოღების მიზნით მოვალის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან (სა. კოდი 66.05.1--807) რომელი ერთი ოთახის რეალიზაცია უნდა განხორციელებულიყო და აღნიშნული ასევე არ ირკვეოდა საჯარო რეესტრის ამონაწერიდანაც.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს საქმეში არსებულ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 19 ივლისის N5004524518 დასკვნას, ვინაიდან აღნიშნული დასკვნიდან არ ირკვევა, თუ რამდენადაა შესაძლებელი ქ. გორში ა----- გამზირ N100 ში მითითებული უძრავი ქონების პირველი სართულიდან რომელიმე ოთახის იზოლირებულად გამოყოფა. სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს, რომ აღნიშნულ დასკვნაში ექსპერტიზისათვის დასმულ შეკითხვებს, რომლის მიხედვითაც ექსპერტს უნდა მოეხდინა ლ---ი მ-----ესა და ვ---ა ქ-----ს შორის 2008 წლის 20 ივნისის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან

გამომდინარე მასში მითითებული იპოთეკის საგნის იდენტიფიცირება, ხოლო იდენტიფიცირების შემთხვევაში ექსპერტს გაეცა პასუხი - იქნებოდა თუ არა შესაძლებელი აღნიშნული იდენტიფიცირებული ერთი ოთახის იზოლირებულად გამოყოფა სახლის დანარჩენი ნაწილიდან. ექსპერტიზის დასკვნაში პასუხად მითითებულია, რომ მის მიერ ვერ განხორციელდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე იპოთეკის საგნის იდენტიფიცირება და შესაბამისად, ექსპერტიზა ვერ იმსჯელებდა იპოთეკის საგნის (ერთი ოთახის) იზოლირებულად გამოყოფის შესაძლებლობაზე. სასამართლო მტკიცებულებად იღებს საქმეზე წარმოდგენილი ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 18 დეკემბრის N5-----8 ექსპერტიზის დასკვნას, რომლითაც დგინდება, რომ ქ. გორში ა----- გამზირ N100 ში მდებარე შენობა - ნაგებობის პირველ სართულზე მდებარე სამი ოთახიდან (საინვენტარიზაციო გეგმაზე არსებული სამი ოთახი) შესაძლებელია ნებისმიერი ოთახის გამოყოფა ფუნქციური ღირებულების შემცირების გარეშე, სრული იზოლირებით ისე, რომ არ დაირღვეს სამშენებლო ნორმებისა და წესების მოთხოვნები. მოსარჩელის განმარტებით, მხარეთა შეთანხმებიდან გამომდინარე იპოთეკის საგანს წარმოადგენდა 2018 წლის 18 დეკემბრის ექსპერტიზის დასკვნაზე თანდართული ოთახის გამოყოფის სამი ვარიანტის გეგმაზე არსებულ პირველ ვარიანტად მითითებული 24.09 კვ.მ. ფართის ოთახი, რომელიც სრულად იყო იზოლირებული მეორე და მესამე ვარიანტად მითითებული ოთახებიდან და მასზე მფლობელობას ახორციელებდა უძრავი ნივთის იპოთეკით დატვირთვის დროისათვის.

სასამართლო განმარტავს, რომ დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია განიმარტოს, თავად იპოთეკის, როგორც სანივთო-სამართლებრივი ინსტიტუტის არსი. მოთხოვნის უზრუნველყოფისას აუცილებელია მოვალისა და კრედიტორის უფლებების თანაბარზომიერი დაცვა. უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებისას გადამწყვეტი

მნიშვნელობა ენიჭება მოვალისა და კრედიტორის ნებას, კერძოდ, მოვალის სურვილს, გარკვეული რისკის ქვეშ დააყენოს უძრავი ქონება, რითაც ქმნის ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების გარანტიასა და კრედიტორის სურვილს, გასცეს თანხა, სანაცვლოდ კი მიიღოს უზრუნველყოფის ღონისძიება გარანტიად, რომლითაც მისი მოთხოვნა, მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, უპირობოდ დაკმაყოფილდება.

იპოთეკარი დაცულია საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერით მოვალის საკუთრებასთან დაკავშირებით, თუნდაც აღნიშნული ჩანაწერი შემდგომში არასწორი აღმოჩნდეს. მეორე მხრივ კი, მოვალე დაცულია იპოთეკის საგნის იმ ვალდებულების ფარგლებით, რომელი ვალდებულებისთვისაც მან ქონება იპოთეკით დატვირთა, ანუ იპოთეკით მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის უმთავრესია, როგორც იპოთეკის საგნის, ისე იმ ვალდებულების განსაზღვრულობა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც სანივთო უფლების რეალიზაცია ხორციელდება. ამ შემთხვევაში წინდაწინაა სავარაუდო, რომ იპოთეკის საგნის რეალიზაციას სწორედ მოთხოვნის დაკმაყოფილების - ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის საშუალება. იგი ხელს უწყობს კრედიტორს, წინასწარ შეაფასოს, რამდენად უზრუნველყოფს იპოთეკის საგანი მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას მოვალის მხრიდან ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, შესაბამისად, იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას იმთავითვე ნათელი უნდა იყოს, თუ სად გადის მოვალის პასუხისმგებლობის ზღვარი, რომელიც გამომდინარეობს ძირითადი ვალდებულებიდან.

აღნიშნული განპირობებულია იპოთეკის სამართლებრივი ბუნებით, კერძოდ, იგი დამოუკიდებლად არ წარმოიშობა და მიბმულია ძირითადი მოთხოვნის არსებობაზე, რაც იმაზე მიუთითებს, რომ იპოთეკით დადგენილი პასუხისმგებლობის ფარგლები მთლიანად განისაზღვრება ძირითადი

მოთხოვნიდან გამომდინარე ვალდებულების ფარგლებით.

სასამართლოს მიერ დადგინდა, რომ იპოთეკით დატვირთული, ქ. გორში ა-----
----- გამზ. N100-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან იპოთეკის საგანს წარმოადგენს
ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული
ბიუროს 2018 წლის 18 დეკემბრის N5-----8 ექსპერტიზის დასკვნაზე
თანდართული ოთახის გამოყოფის სამი ვარიანტის გეგმაზე არსებულ პირველ
ვარიანტად მითითებული 24.09 კვ.მ. ფართის მქონე ოთახი. მოცემულ
შემთხვევაში, უდავოა, რომ მოვალის მიერ დარღვეული იქნა ვალდებულება,
რომლის უზრუნველყოფის მატერიალურ საშუალებას წარმოადგენს იპოთეკა,
რაც შესაბამისად კრედიტორს ანიჭებს უფლებამოსილებას მოთხოვნა
დაიკმაყოფილოს იპოთეკის უფლებით დატვირთული ზემოაღნიშნული
უძრავი ქონების იძულებით რეალიზაციის ხარჯზე, რასაც მოსარჩელე, როგორც
კრედიტორი დღემდე ვერ ახორციელებს და რითაც ილახება მისი კანონიერი
უფლებები და ამდენად, სასამართლოს მიერ ყოველივე ზემოაღნიშნულის
გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის სასარჩელო
მოთხოვნა საფუძვლიანია, უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად

7. საპროცესო ხარჯები

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

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა
მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სარჩელზე
სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 ლარისა და ასევე ექსპერტიზის
დასკვნების მომზადებისთვის გაწეული ხარჯები სახით ჯამში - 328 ლარის

გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 257-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

1.1. დაზუსტდეს 2018 წლის 20 ივნისის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე იპოთეკის საგანი და ასეთად მიეთითოს ქ. გორში, ა----- გამზ. N100-ში მდებარე უძრავი ქონებიდან (ს.კ. №66.05.1--807) სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 18 დეკემბრის N5-----8 ექსპერტიზის დასკვნაზე თანდართული ოთახის გამოყოფის სამი ვარიანტის გეგმაზე (დანართი N2) პირველ ვარიანტად მიითითებული 24.09 კვ.მ. ფართის ოთახი.

2. მოპასუხე ლ---ი მ-----ეს მოსარჩელე ვ---ა ქ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 (ასი) ლარისა და ექსპერტიზის ხარჯის - 328 ლარის, ჯამში - 428 ლარის ანაზღაურება.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.

4. 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 გორის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს

გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე
შარაძე

ნინო