



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

20 მარტი, 2019 წელი
თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე მადი ჩანტლაძე
სხდომის მდივანი სალომე მემარნიშვილი

მოსარჩელები - ცი-----ე, მა-----ე
წარმომადგენელი - თა-----ი

მოპასუხე - ლე-----ა
წარმომადგენელი - და-----ა

დავის საგანი - სააღსრულებო ფურცლის გაუქმება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

- 1.1. გაუქმდეს ნოტარიუსის ინ-----ის მიერ 2017 წლის 13 აპრილს გაცემული №1----- სააღსრულებო ფურცელი მოვალედ ცი-----ის მითითებისა და იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების (მდებარე, თბილისი, აღ. ყა-----ის გამზ. №2-, №- ბინა, სა--დასტრო კოდი: 0--1-.0-.0--.0--.0--0--) იძულებით საჯარო აუქციონზე სარეალიზაციოდ მიქცევის ნაწილში.

სარჩელში განმარტებულია, რომ მოსარჩელებ, ცი-----ემ 2015 წლის 0-აგვისტოს მა-----ეს ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე აჩუქა უძრავი ქონება, თბილისში, აღ. ყა-----ის გამზ. №2--ში მდებარე №- ბინა (ს/კ: 0--1-.0-.0--.0--.0--0--), კერძოდ, დასაჩუქრებულს თანასაკუთრებაში გადასცა მხოლოდ თანაბარი წილი - უძრავი ქონების ნაწილი. საჯარო რეესტრს, 2015 წლის 06 აგვისტოს გაცემული ამონაწერის შესაბამისად (სარეგისტრაციო წარმოება №8---, 0-/08/2015), ჩუქების ხელშეკრულებაში განსაზღვრული წილისაგან განსხვავებულად, შეცდომით, მა-----ის საკუთრებად აღურიცხავს

აღნიშნული უძრავი ქონება მთლიანად. ჩუქების ხელშეკრულების დადებამდე, საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შესაბამისად, თბილისში, ალ. ყა-----ის გამზ. №2--ში მდებარე ბინა №-, ცი-----ის საკუთრებად ირიცხებოდა სააგენტოს მიერ დამოწმებული 2012 წლის 20 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

2015 წლის 4 აგვისტოს შემდეგ 2017 წლის 9 მარტამდე არც მოსარჩელებსა და არც სხვა მესამე პირს აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრის ამონაწერის განახლება არ მოუთხოვია.

2017 წლის 17 მარტს, როდესაც მოსარჩელე ცი-----ემ ზემომითითებულ უძრავ ქონებაზე ამონაწერის განახლების მოთხოვნით მიმართა საჯარო რეესტრს, გამოვლინდა, რომ სარეგისტრაციო წარმოებაში (№8----- - 0-/08/2015 წ.) დაშვებული იყო ხარვეზი. ცი-----ის განცხადების საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ამავე დღესვე გაცემული ამონაწერით გაასწორა ხარვეზი და თბილისში, ალ. ყა-----ის გამზ. №2--ში მდებარე №- ბინის თანამესაკუთრედ მიუთითა ცი-----ე. თუმცა, ცი-----ის წილზეც უკანონოდ გაავრცელა 2016 წლის 20 სექტემბერს ნოტარიუსის ინ-----ის მიერ დამოწმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული იპოთეკა (ლე-----ას და ლა-----ის სასარგებლოდ).

ნოტარიუსმა 2017 წლის 13 აპრილს გასცა სააღსრულებო ფურცელი, რომლის თანახმად, კრედიტორს წარმოადგენს მოპასუხე ლე-----ა, აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობა შეადგენს სესხის ძირითად თანხას - 22 000,00 აშშ დოლარს, ორი თვის სარგებელს 1 100,00 აშშ დოლარს, სააღსრულებო ფურცლის გაცემის სანოტარო ხარჯს - 127,90 ლარი. ვალდებულების აღსრულების სახედ განსაზღვრულია რეალიზაცია (აუქციონზე) იპოთეკის საგნისა, უძრავი ქონებისა, მდებარე, თბილისი, გამზირი ალ. ყა-----ი №2-, ბინა №--, ფართით: 94,97 კვ.მ, მიწის (უძრავი ქონების) სა--დასტრო კოდი: 0--1-0-0--.0--.0--0--.

მოსარჩელის ცი-----ის წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე დააზუსტა მოპასუხეთა წრე (რასაც დაეთანხმა მოსარჩელე მა-----ეც) და სარჩელით დასახელებული მოპასუხეებიდან (ნოტარიუსი ინ-----ი და იპოთეკარი ლე-----ა), მოპასუხედ განისაზღვრა მხოლოდ ლე-----ა (იხ, 2018 წლის 30 მაისის სასამართლო სხდომის ოქმი, 11:15:00).

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველად მოსარჩელები კვლავ მიუთითებენ, რომ „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის 47-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის პირველი წინადადების დარღვევით, ნოტარიუსმა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების სანოტარო წესით დადასტურებისას იხელმძღვანელა ძველი ამონაწერით (№8----- - 0-/0-/2015 წ.), რა დროსაც ხარვეზის არსებობის გამო მესაკუთრის გრაფაში მხოლოდ მა-----ე ეწერა.

მოსარჩელის მა-----ის განმარტებით, მისთვის საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ხარვეზის შესახებ უცნობი იყო, რამდენადაც მან იცოდა, რომ ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე დედამ, ცი-----ემ აჩუქა მას მხოლოდ ბინის 1/2 წილი. ნოტარიუსმა ინ-----მა ნოტარიატის შესახებ კანონის 38. 5 მუხლის უხეში დარღვევით გასცა სააღსრულებო ფურცელი, რაც გამოიხატა იმაში, რომ ნოტარიუსს სააღსრულებო ფურცლის გაცემის უფლება ჰქონდა მხოლოდ სესხის ნაწილში და თუ იგი იპოთეკის ნაწილში მაინც გასცემდა სააღსრულებო ფურცელს, მაშინ მას, უნდა ეხელმძღვანელა მის მიერ დამოწმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების მე-19 პუნქტით და მხოლოდ მოსარჩელე მა-----ის წილი უნდა მიექცია იძულებით საჯარო აუქციონზე სარეალიზაციოდ. მოსარჩელე ცი-----ე ქონების წილის ახალი შემძენი კი არ იყო, არამედ ხარვეზის შესწორებით მიეთითა მესაკუთრის გრაფაში, შესაბამისად, ეს გარემოება სააღსრულებო ფურცელში მის მოვალედ მითითებას ცალსახად გამორიცხავდა. ნოტარიუსმა, როგორც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მეორე ავტორიზებულმა პირმა, არც ის შესაძლებლობა გამოიყენა, რომ ელექტრონულის სახით გაცნობოდა მოსარჩელის მა-----ის უფლების დამდგენ საბუთს - 2015 წლის 3 აგვისტოს ჩუქების ხელშეკრულებას, რადროსაც ნოტარიუსი აღმოაჩენდა, რომ ცი-----ემ მა-----ეს საკუთრების უფლება გადასცა ქონების (ბინის) მხოლოდ ნაწილზე.

შესაბამისად, გამოვლინდებოდა რა ამონაწერის ხარვეზი, განახლდებოდა ამონაწერი სწორი ჩანაწერით და აცილებული იქნებოდა დავის წარმოშობა, ვინაიდან მოსარჩელე ცი-----ე სესხის უზრუნველსაყოფად ქონების წილს იპოთეკით არ დატვირთავდა და საერთოდ არ დაიდებოდა ის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელზედაც ნოტარიუსმა სადავო სააღსრულებო ფურცელი გასცა.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე ლე-----ამ წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო სარჩელი და განმარტა, რომ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დამოწმებისას მა-----ეს არ განუცხადებია, რომ იგი უძრავი ქონების მხოლოდ 1/2 წილის მესაკუთრე იყო. ასე რომ მოქცეულიყო, სესხს არავინ მისცემდა საზიარო ქონებაზე. ცი-----ე საჯარო რეესტრის ჩანაწერებით მხოლოდ 2017 წელს აღირიცხა თანამესაკუთრედ და ამის გამო, ის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებაზე გავლენას ვერ მოახდენს. მა-----ის მხრიდან სახეზეა თაღლითობის შემადგენელი ქმედება და ცი-----ეს შეუძლია ზიანის ანაზღაურება მოსთხოვოს საჯარო რეესტრსა და მის შვილს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 2016 წლის 19 სექტემბერს ერთი მხრივ, ლე-----ასა და ლა-----ეს (გამსესხებლები, იპოთეკარები) და მეორე მხრივ, მა-----ეს (მსესხებელი, მესაკუთრე) შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (სანოტარო რეგისტრაციის ნომერი 1-----), რომლის თანახმად, მა-----ემ ლე-----ასაგან 6 თვის ვადით ისესხა 22 000,00 აშშ დოლარი, ყოველთვიურად 2,5%-ის სარგებლის დარიცხვით.

მსესხებლის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიცვირთა მა-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე თბილისი, გამზირი ალ. ყა-----ი №2-, ბინა №-, ფართი: 94,97 კვ.მ, მიწის (უძრავი ქონების) სა--დასტრო კოდი: 0--1-.0-.0--.0--.0--.0--.

მესაკუთრის საკუთრების უფლება დადგინდა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო სამართლის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერით მიწაზე (უძრავ ქონებაზე) სა--დასტრო კოდი: 0--1-.0-.0--.0--.0--.0--., განცხადების რეგისტრაცია №8-----, 0-/08/2015.

სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში (განცხადების რეგისტრაციის ნომერი 8-----; თარიღი 19/09/2016).

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

2016 წლის 19 სექტემბრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ. 50-55).
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 20/09/2016) (ს.ფ. 57-58).

3.1.2. სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების მე-19 პუნქტის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით იპოთეკარები უფლებამოსილნი იყვნენ მიემართათ ნოტარიუსისათვის სააღსრულებო ფურცლის მისაღებად.

იპოთეკარს ჰქონდა უფლება სასამართლოსადმი მიმართვისა და სასამართლო საქმის წარმოების გარეშე მიემართა ნოტარიუსისათვის სააღსრულებო ფურცლის გაცემის მოთხოვნით, მიეღო ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელი და მოვალის მიმართ თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების აღსრულების პროცესი დაეწყო ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

თუ იპოთეკის საგანი გაიყიდებოდა ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, იპოთეკის საგნის გაყიდვით მიღებული თანხის ის ნაწილი, რაც აღამტებოდა მოთხოვნის მოცულობისა და აღსრულებასთან და--ვშირებული ყველა ხარჯის ჯამს, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით უნდა გადასცემოდა მესაკუთრეს.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

2016 წლის 19 სექტემბრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ. 50-55).

3.1.3. 2016 წლის 19 სექტემბერს დამოწმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 1-----) საფუძველზე 2017 წლის 13 აპრილს ნოტარიუსმა ინ-----მა გასცა სააღსრულებო ფურცელი (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი 1-----), რომლის თანახმად, კრედიტორს/იპოთეკარს წარმოადგენს ლე-----ა, მოვალეს - მა-----ე, იპოთეკის საგნის მესაკუთრეებს - მა-----ე და ცი-----
---ე.

სააღსრულებო ფურცლის თანახმად, ვალდებულების შესრულების დროა 2017 წლის 19 მარტი; აღსასრულებელი ვალდებულების მოცულობა შეადგენს 2017 წლის 13 აპრილის მდგომარეობით სესხის ძირითად თანხას - 22 000,00 აშშ დოლარს, ორი თვის სარგებელს - 1 100,00 აშშ დოლარს, სააღსრულებო ფურცლის გაცემის სანოტარო ხარჯს - 127,90 ლარი.

ვალდებულების აღსრულების სახედ განსაზღვრულია რეალიზაცია (აუქციონზე) იპოთეკის საგნისა, უძრავი ქონებისა, მდებარე, თბილისი, გამზირი ალ. ყა-----ი №2-, ბინა №-, ფართით: 94,97 კვ.მ, მიწის (უძრავი ქონების) სა--დასტრო კოდი: 0--1-.0-.0--.0--.0--.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

სააღსრულებო ფურცელი (34-37).

3.1.4. ნოტარიუსის ინ-----ის მიერ 2017 წლის 13 აპრილს გაცემული სააღსრულებო ფურცლისა და კრედიტორის ლე-----ას განცხადების საფუძველზე დაწყებული სააღსრულებო წარმოების (№A-----) შესახებ 2017 წლის 18 აპრილის კერძო აღმასრულებლის კა-----ს წინადადებით გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ (№A-----0-----) ეცნობათ მოვალეებს მა-----ესა და ცი-----ეს, რომელთაც მიეცათ 7 დღის ვადა, ნებაყოფლობით, დაკისრებული თანხის გადასახდელად.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

წინადადება გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ A-----0----- (ს.ფ. 41-43).

3.1.5. 2015 წლის 3 აგვისტოს მჩუქებელს, ცი-----ესა და დასაჩუქრებულს, მა-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, მჩუქებელმა უძრავი ნივთი, მდებარე თბილისი, გამზირი ალ. ყა-----ი №2-, ბინა №-, ფართით: 94,97 კვ.მ, თანასაკუთრებაში გადასცა

თანაბარი წილით დასაჩუქრებულს.

ხელშეკრულების თანახმად, მიუქებლის საკუთრების უფლება დასტურდებოდა ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან №8-----, მომზადების თარიღი 25/04/2012 წელი.

ამავე ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან დგინდება, რომ 2012 წლის 25 აპრილიდან ცი-----ე აღირიცხა უძრავი ქონების მესაკუთრედ, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტია უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 20/04/2012, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

მა-----ე აღნიშნული ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე აღირიცხა უძრავი ქონების, მდებარე, თბილისი, გამზირი ალ. ყა-----ი №2-, ბინა №-, ფართით: 94,97 კვ.მ, მიწის (უძრავი ქონების) სა--დასტრო კოდი: 0--1-.0-.0--.0--.0--, მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში (უფლების რეგისტრაციის თარიღი: 06/08/2015).

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება (ს.ფ. 65-66).

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 25/04/2012) (ს.ფ. 49).

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი 06/08/2015) (ს.ფ. 56).

3.1.6. 2017 წლის 17 მარტის №8----- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა 2017 წლის 17 მარტს რეგისტრირებული განცხადების მოთხოვნა (წარდგენილი ჩუქების ხელშეკრულებით ცი-----ემ თანასაკუთრებაში გადასცა ქონება მა-----ეს თანაბარწილად, ხოლო ამონაწერი მომზადებული იყო მხოლოდ მა-----ის სახელზე) და გასწორდა ტექნიკური ხარვეზი.

2017 წლის 17 მარტს მომზადებული ამონაწერით (განცხადების რეგისტრაცია №8----- – 17/0-/2017) დგინდება, რომ ცი-----ე აღირიცხა უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ (მესაკუთრეები: მა-----ე, ცი-----ე).

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებს წარმოადგენს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 20/04/2012, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 0-/08/2015, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

განცხადების მიღების ბარათი (ს.ფ. 64).
№8----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 63).
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 61-62).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს საქმეში წარმოდგენილი მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიაჩნია, რომ მა-- და ცი-----
-----ეების სასარჩელო მოთხოვნა მოკლებულია ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძვლებს, რის გამოც სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 302-ე, 311-ე, 312-ე მუხლებით;

„ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის 38-ე, მე-40, 52-ე მუხლებით;

„სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის 47-ე, 72-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეების მიერ დავის საგნის განსაზღვრა დისპოზიციურობის პრინციპის ერთ-ერთი კონკრეტული გამოვლინებაა. სასამართლომ უნდა გაარკვიოს მოსარჩელის მოთხოვნის არსი და საფუძველი და ისე იმსჯელოს მის საფუძვლიანობასა და დასაბუთებულობაზე.

განსახილველ შემთხვევაში სასარჩელო მოთხოვნა სააღსრულებო ფურცლის გაუქმების შესახებ (სააღსრულებო ფურცელში მოვალედ ცი-----ის მითითების ნაწილსა და იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების (მდებარე, თბილისი, ალ. ყა-----ის გამზ. №2-, №- ბინა, სა--დასტრო კოდი: 0--1-.0-.0--.0--.0--) იძულებით საჯარო აუქციონზე სარეალიზაციოდ მიქცევის ნაწილშიც) ეფუძნება ფაქტობრივ გარემოებებს: ნოტარიუსის მიერ კანონმდებლობის მოთხოვნების დარღვევით სააღსრულებო ფურცლის გაცემასა და მის მიერ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების კანონდარღვევით დამოწმებას.

სასამართლო განმარტავს, რომ კრიტერიუმი, რომლითაც უნდა იხელმძღვანელოს სასამართლომ იმისათვის, რომ სწორად განსაზღვროს მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტებიდან, თუ რომელი ამართლებს სამართლებრივად მხარეთა მოთხოვნებს (შესაგებელს) და

რომელი არა, ესაა - სარჩელის საგანი (მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსი), მოპასუხის შესაგებელი და შესაბამისი მატერიალურ სამართლებრივი ნორმა.

სასამართლოს მიზანშეწონილად მიაჩნია, მოსარჩელის მიერ ფორმულირებული მოთხოვნიდან გამომდინარე, შეაფასოს მის მიერ მითითებული გარემოებები, ნოტარიუსის მიერ კანონმდებლობის მოთხოვნების დარღვევით სესხის ხელშეკრულების დამოწმებისა და სააღსრულებო ფურცლის გაცემის შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 302-ე მუხლის მესამე პრიმა 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.

განსახილველ შემთხვევაში 2016 წლის 19 სექტემბერს ერთი მხრივ, ლე----- ასა და ლა-----ეს (გამსესხებლები, იპოთეკარები) და მეორე მხრივ, მა-----ეს (მსესხებელი, მესაკუთრე) შორის გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება შეიცავდა როგორც ნოტარიუსის განმარტებას, სააღსრულებო ფურცლის გაცემის სამართლებრივი შედეგების შესახებ, ასევე უშუალოდ ხელშეკრულების ტექსტი, სადაც ჩამოყალიბებული იყო ხელშეკრულების არსებითი პირობები, მოიცავდა ნოტარიუსის ასეთი უფლებამოსილების თაობაზე პირობას. შესაბამისად, მხარეები შეთანხმდნენ კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების უზრუნველყოფაზე ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ თავად სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ნამდვილობა (თუნდაც იპოთეკის ნაწილში) არ არის სადავოდ გამხდარი და შესაბამისად, გარიგება არ არის გაბათილებული, რაც შესაძლოა გამხდარიყო ნოტარიუსის მიერ საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით სააღსრულებო ფურცლის გაცემის საფუძველი (ან გაცემაზე უარის თქმის საფუძველი).

აქედან გამომდინარე, სასამართლომ დაადგინა, რომ მხარეებს შორის გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულება, მათ შორის, მისი პირობა ნოტარიუსის მიერ სააღსრულებო ფურცლის გაცემის თაობაზე, რომლის საფუძველზე ნოტარიუსის მიერ დადგენილია უძრავი ქონების რეალიზაცია, ნამდვილ გარიგებას წარმოადგენს.

„ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის 38-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, ნოტარიუსი გასცემს სააღსრულებო ფურცელს იმ ფულადი

დავალიანების გადახდევის შესახებ, რომლის შესრულების ვადაც დამდგარია: ნოტარიუსი გასცემს სააღსრულებო ფურცელს ფულადი თანხის დავალიანების გადახდევის ვადადამდგარი მოთხოვნის, ქონებაზე უფლების გადაცემის, აგრეთვე დაგირავებულ/იპოთეკით დატვირთულ ქონებაზე იძულებითი აღსრულების მიქცევის მოთხოვნის საფუძველზე, თუ ამაზე არსებობს მხარეთა შეთანხმება და ნოტარიუსის მიერ საანოტარო აქტში წერილობით განმარტებულია სააღსრულებო ფურცლის გაცემის სამართლებრივი შედეგები.

„ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-40 მუხლის 1-ლი პუნქტის 1-ლი წინადადების თანახმად, ნოტარიუსი სააღსრულებო ფურცელს გასცემს კრედიტორის (მისი უფლებამონაცვლის) წერილობითი განცხადების საფუძველზე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ამ მუხლით დადგენილი საფუძველების არსებობისას ნოტარიუსი სააღსრულებო ფურცელს გასცემს ვალდებულების შეუსრულებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტების გამოთხოვის გარეშე.

„ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-40 მუხლის მე-6 პუნქტის თანახმად, სააღსრულებო ფურცლის გაცემის წესი დგინდება „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ ინსტრუქციით“.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის №-1 ბრძანებით დამტკიცებული „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის 72-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ნოტარიუსი გასცემს სააღსრულებო ფურცელს იმ საანოტარო აქტის აღსასრულებლად, რომლის საფუძველზე დადგენილი ვალდებულების აღსრულება კანონმდებლობის შესაბამისად დაიშვება ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე და არ არის გასული ვალდებულების შესრულების ხანდაზმულობის კანონით დადგენილი ვადა. ამავე ინსტრუქციის 72-ე მუხლის მე-5 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ კრედიტორი რამდენიმე და მათ აქვთ სხვადასხვა მოთხოვნა, რომელთა დასაკმაყოფილებლადაც უნდა გაიცეს სააღსრულებო ფურცელი, მაშინ გაიცემა იმდენი სააღსრულებო ფურცელი, რამდენი კრედიტორიცაა.

დადაგენილია, რომ კრედიტორის, ლე-----ას მოთხოვნის საფუძველზე ნოტარიუსმა გასცა სააღსრულებო ფურცელი მოვალის, მა-----ის მიმართ ვადამოსული მოთხოვნის საფუძველზე (სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებიდან 2016 წლის 19 სექტემბრიდან 6 თვის გასვლის შემდეგ 2017 წლის 13 აპრილს). ამასთან, სააღსრულებო ფურცლის გაცემის დროისათვის არ არსებობდა ზემოთ დასახელებული ინსტრუქციის 72-ე მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული სააღსრულებო ფურცლის გაცემის დამაბრკოლებელი გარემოებები.

სსკ-ის 311.1 მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამავე კოდექსის 312.1 მუხლის მიხედვით, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ თავად მოსარჩელე მა-----ისათვის (ისევე როგორც ცი-----ისათვის) სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის არ იყო ცნობილი საჯარო რეესტრის ხარვეზის არსებობის შესახებ, თავად მოსარჩელე მხარე მიუთითებს, რომ ეს გარემოება მათთვის ცნობილი გახდა 2017 წლის 17 მარტს, როდესაც მოსარჩელე ცი----- -ემ უძრავ ქონებაზე ამონაწერის განახლების მოთხოვნით მიმართა საჯარო რეესტრს (რა დროსაც გამოვლინდა, რომ სარეგისტრაციო წარმოებაში (№8----- -- - 0-/08/2015 წ.) დაშვებული იყო ხარვეზი). 2017 წლის 17 მარტის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებით (№8-----0) დაკმაყოფილდა 2017 წლის 17 მარტს რეგისტრირებული განცხადების მოთხოვნა და გასწორდა ტექნიკური ხარვეზი. ამავე დღეს მომზადებული ამონაწერით ცი-----ე აღირიცხა უძრავი ქონების თანამესაკუთრედ (მესაკუთრეები: მა-----ე, ცი-----ე).

სადავო არ არის გარემოება იმის შესახებ, რომ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისას და არც მას შემდგომ, არცერთ მხარეს ეჭვქვეშ არ დაუყენებია საჯარო რეესტრის ამონაწერის სიზუსტე და უტყუარობა.

შესაბამისად, ნოტარიუსს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების დამოწმების დროისათვის არ ჰქონდა საფუძველი ევარაუდა რაიმე ხარვეზის არსებობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერთან დაკავშირებით, რამდენადაც, როგორც აღინიშნა, თავად მოსარჩელე მხარეს, მესაკუთრეს, რომელმაც იცოდა, რომ გადაეცა ქონებაზე თანასაკუთრების უფლება, არ ჰქონდა ეჭვი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის ხარვეზის შესახებ სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის (2016 წლის 19 სექტემბერი).

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის №1 ბრძანებით დამტკიცებული "სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ" ინსტრუქციის მუხლი 47-ე მუხლის (უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გარიგებების დამოწმების წესი) პირველი პუნქტის თანახმად, საჯარო აქტის ფორმით უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გარიგებების (ნასყიდობა, უზუფრუქტი, აღნაგობა, ქირავნობა, იჯარა, იპოთეკა და სხვა) შედგენისას ნოტარიუსი ვალდებულია უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით გამოითხოვოს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. ამასთანავე, სამკვიდრო მოწმობის გაცემა

უძრავ ქონებაზე დაიშვება ამ ინსტრუქციის 89-ე მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი დოკუმენტების წარდგენის საფუძველზე.

როგორც მოყვანილი წესიდან ირკვევა, ნოტარიუსს გააჩნია ვალდებულება ამონაწერის გამოთხოვისა ბაზიდან და მას არ ევალება საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის განახლება, არამედ ნოტარიუსი ამოწმებს არსებულ ამონაწერს.

შესაბამისად, სანოტარო მოქმედებების შესრულების მარეგულირებელი საკანონმდებლო აქტები ნოტარიუსს არ ავალდებულებს უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრის ამონაწერის განახლებას, საკუთრების უფლების წარმომავლობის გარკვევასა და უფლების დამდგენი დოკუმენტების კვლევას.

2016 წლის 19 სექტემბერს, საჯარო რეესტრის ამონაწერის განახლების შემთხვევაშიც კი, აღნიშნული თარიღის ამონაწერსა და იმ ამონაწერს შორის (მომზადების თარიღ 25/04/2012), რომელიც გამოყენებული იქნა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებისას, განსხვავება, მათში ასახული მესაკუთრის შესახებ ინფორმაციის მიხედვით, არ იქნებოდა და მესაკუთრედ კვლავ მა-----ე იქნებოდა რეგისტრირებული, რამდენადაც როგორც აღინიშნა ხარვეზი უძრავი ქონების მესაკუთრის გრაფაში გასწორდა 2017 წლის 17 მარტს.

„ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის 52-ე მუხლით განსაზღვრულია სანოტარო მოქმედების შესრულებაზე უარის თქმის საფუძვლები. აღნიშნული მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ნოტარიუსი უარს ამბობს სანოტარო მოქმედების შესრულებაზე, თუ სანოტარო მოქმედების შესრულება ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობას. სააღსრულები ფურცლის გაცემის დროისათვის არ არსებობდა სანოტარო მოქმედების შესრულებაზე უარის თქმის საფუძვლები.

შესაბამისად, ნოტარიუსმა, იხელმძღვანელა რა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორისა და უტყუარობის პრეზუმფციით, კანონის მოთხოვნათა სრლი დაცვით შეასრულა აღნიშნული სანოტარო მოქმედებები. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ნოტარიუსის ინ-----ის მიერ სააღსრულებო ფურცელი გაცემულია კანონის მოთხოვნათა დაცვით.

6.2. სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით: „სამოქალაქო კოდექსის

185-ე და 312-ე მუხლებში ნახსენებ ტერმინ „გამსხვისებელში“ ყოველთვის იგულისხმება პირი, რომელიც არ არის უფლებამოსილი, გაასხვისოს საჯარო რეესტრში მის სახელზე რეგისტრირებული უფლება და ამდენად, ის არ არის უფლებამოსილი დადოს გარიგება“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის პირველი ივლისის გადაწყვეტილება №ას-1607-1509-2012).

შესაბამისად, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილი შეეხება შემთხვევას, როდესაც უძრავი ქონების გასხვისება (უფლებრივი დატვირთვა) ხდება იმ პირის მიერ, რომელიც არასწორად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში. ამასთან, აღნიშნული ნორმის თანახმად რომელიმე უფლების შემძენმა პირმა (განსახილველ შემთხვევაში - იპოთეკარმა) არ უნდა იცოდეს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის შესახებ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, „უზუსტო ჩანაწერთან დაკავშირებით, შემძენს არაკეთილსინდისიერად აქცევს არა ყოველგვარი ცოდნა, არამედ მხოლოდ ისეთი, რაც ეჭვის ქვეშ აყენებს უფლების შეძენის ნამდვილობას, ანუ იმ გარემოებათა ცოდნა, რის გამოც ჩანაწერი უზუსტოა“ (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 16 იანვრის გადაწყვეტილება №ას-189-182-2013).

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის მე-2 ნაწილი კლასიკური გაგებით, შეეხება რეესტრის ჩანაწერის იმგვარ უზუსტობას, როდესაც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლებების შემძენი წინდახედულობის გონივრულ ფარგლებში რეგისტრირებული მესაკუთრის უფლებას ნამდვილად მიიჩნევს. ანუ ამ ნორმათა ანალიზით, შეიძლება დავასკვნათ, რომ როდესაც საქმე ეხება უძრავი ქონების მესაკუთრის უფლებამოსილებას, უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მფლობელ პირს შეუძლია დაეყრდნოს რეესტრში რეგისტრირებული ფაქტების სისწორის ვარაუდს, თუნდაც სინამდვილეში არასწორი იყოს რეესტრის მონაცემები, ამ მდგომარეობას არა არსებითად აქცევს შემძენის (იპოთეკის უფლების მქონე პირის) კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება, რაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უსწორობის არცოდნაში გამოიხატება. ერთადერთი, რაც რეესტრის უტყუარობის ფიქციას არღვევს, სწორედ არაკეთილსინდისიერებაა. დასახელებული ნორმა შეიცავს არაკეთილსინდისიერების იურიდიული შედეგის განმსაზღვრელ ელემენტებს და ნორმით გათვალისწინებულ პრეზუმფციაზე - რეესტრის ჩანაწერის სისწორეზე დაყრდნობისას უნდა შემოწმდეს არა მარტო საჯარო რეესტრის მონაცემები, ასევე უტყუარად უნდა ირკვეოდეს, რომ პირმა ნივთის რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უფლების შეძენამდე არ იცოდა და არც შეიძლება სცოდნოდა საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის თაობაზე.

საყურადღებოა, რომ ამ კუთხით მოსარჩელე მხარეს მტკიცება არ განუხორციელებია, კერძოდ, არ მიუთითებია იმ სარწმუნო ფაქტებსა თუ მტკიცებულებებზე, რაც გარიგების დადების დროს იპოთეკართა არაკეთილსინდისიერებას დაადასტურებდა. როგორც აღინიშნა, სესხისა და

იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის, თავად მოსარჩელე მხარისათვის არ იყო ცნობილი რეესტრის ამონაწერის ხარვეზიანი ჩანაწერის შესახებ. იპოთეკარის ლე-----ას მიმართ სასარჩელო მოთხოვნა დაუსაბუთებელია.

სასარჩელო მოთხოვნა მოკლებულია ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძვლებს და სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

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 გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

მოსარჩელის მიერ გადახდილი ბაჟი ჩაითვლება სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

8. სარჩელის 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.

განსახილველ შემთხვევაში, რადგან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, უნდა გაუქმდეს სარჩელზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8; 53-ე, 199¹-ე, 243-ე, 244-ე, 257-ე, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ცი-----ისა და მა-----ის სარჩელი მოპასუხე ლე-----ას მიმართ ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის ნაწილობრივ გაუქმების თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 28 ივნისის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ შუამდგომლობის დაკმაყოფილების თაობაზე, რომლითაც სასამართლოს მიერ საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე შეჩერდა ნოტარიუსის ინ-----ის მიერ 2017 წლის 13 აპრილს გაცემული №1----- სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე დაწყებული სააღსრულები წარმოება მოვალე ცი-----ისა და იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების აუქციონზე რეალიზაციის ნაწილში.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 1- დღის ვადაში (მდ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №-ა) სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (მდ. თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ, №6).
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 თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.
5. სსსკ-ის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-ე-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მოსამართლე

მადი ჩანტლაძე

