



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

20 მარტი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე მაკა ჭედია
სხდომის მდივანი კახა კომლაძე

მოსარჩელე სს „ს-----“
წარმომადგენელი გ-----

მოპასუხე ვა-----, ბ-----
წარმომადგენელი რე-----

დავის საგანი საკრედიტო და სოლიდარული თავდებობის
ხელშეკრულებებიდან
გამომდინარე ფულადი ვალდებულების შესრულება,
მოპასუხეთა
ქონების, მათ შორის იპოთეკის საგნების რეალიზაცია

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1. მოპასუხეების ვ-----ისა და ბ-----სათვის მოსარჩელე სს „ს-----ს“ სასარგებლოდ სოლიდარულად 110 534 აშშ დოლარის გადახდის დაკისრება, საიდანაც კრედიტის ძირი თანხაა 101 139.29 აშშ დოლარი, პროცენტი - 5968 აშშ დოლარი და პირგასამტეხლო - 3426.71 აშშ დოლარი.
- 1.2. მოპასუხეების ვ-----ისა და ბ-----სათვის მოსარჩელე სს „ს-----ს“ სასარგებლოდ სოლიდარულად 2018 წლის 01 მარტიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, ყოველდღიურად გადაუხდელი ძირითადი თანხის 101 139.29 აშშ დოლარის წლიური 10.5%-ის გადახდა,

რაც ყოველდღიურად შეადგენს 29.09 აშშ დოლარს.

- 1.3. დავალიანების დაფარვის მიზნით სარეალიზაციოდ მიექცეს სს „ს-----
-----ს“ სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთული შემდეგი უძრავი
ქონებები:
- 1.3.1. ვ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე, ქ.
თბილისში, ს-----“, მიწის დაზუსტებული ფართობი
237 კვ.მ. და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობა ს/კ N0--7-.1-.----0---
- 1.3.2. ვ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე, ქ.
თბილისში, ს-----“, დაზუსტებული ფართობი:
465კვ.მ. და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობა. ს/კ N0--7-.1-.----0--.
- 1.3.3. ბ-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე, ქ.
თბილისში, დ-----, ბინა 88, 80.50 კვ.მ. ს/კ N0--1-.-.---
.0--0---
- 1.3.4. ბ-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე, ქ.
თბილისში, დ-----, სათავსი სადარბაზო 2, მე-1-
სართულზე ბინა 8--ის ზემოთ ფართით 27.20 კვ.მ. ს/კ N0--1-.-.0--.-.-----.
- 1.3.5. იმ შემთხვევაში, თუ იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შედეგად ამონაგები
თანხა სრულად ვერ უზრუნველყოფს არსებული დავალიანების
დაფარვას, ფულადი ვალდებულების სრულად შესრულების მიზნით
სარეალიზაციოდ მიექცეს მოპასუხეების ვ-----ისა და ბ-----
ს საკუთრებაში არსებული სხვა უძრავ-მოძრავი ქონება.

**2016 წლის 01 დეკემბერს სს „ს-----“ და ვა-----ს შორის
დაიდო საკრედიტო ხელშეკრულება**, რომლის თანახმადაც, ვ-----ის
სასარგებლოდ გაიცა კრედიტი 102 935 აშშ დოლარის ოდენობით, 180 თვის
ვადით, წლიური 10.5% სარგებლის დარიცხვით. საკრედიტო ხელშეკრულებით
მხარეთა მიერ გათვალისწინებულია პირგასამტეხლო ფულადი
ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულებისათვის ყოველ ვადაგადაცილებულ
დღეზე 0.5%-ის ოდენობით.

2016 წლის 01 დეკემბრის საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველყოფის
მიზნით სს „ს-----“ და ბ-----ს შორის დაიდო სოლიდარული
თავდებობის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, სოლიდარული
თავდების პასუხისმგებლობის ზღვრული ოდენობა განისაზღვრა 300 000 აშშ

დოლარით.

2016 წლის 1 დეკემბრის საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველყოფის მიზნით სს „ს-----“ და ბ-----ს შორის 2016 წლის 01 დეკემბერს დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, **ბანკის სასარგებლოდ იპოთეკით დაიტვირთა ბ-----ს კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, ი-----, ბინა 8--ის ზემოთ, ფართი 27.20 კვ.მ. ს/კ N0--1-.-.0--.-.-.-.**

საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველყოფის მიზნით, სს „ს-----“ და ვა-----ს შორის 2016 წლის 01 დეკემბერს დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ბანკის სასარგებლოდ იპოთეკით დაიტვირთა ვ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე, თბილისში, ს----- ს/კ N0--7-.0---6--- იპოთეკის საგანი დღევანდელი მდგომარეობით გამიჯნულია ორ ცალ-ცალკე ქონებად და მინიჭებული აქვს შემდეგი საკადასტრო კოდები: N0--7-.1-.-.-0-- და N0--7-.1-.-.-0--.

საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველყოფის მიზნით, სს „ს-----“ და ბ-----ს შორის დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ბანკის სასარგებლოდ იპოთეკით დაიტვირთა ბ-----ს კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, ი-----, ბინა N--., ს/კ N0--1-.-.-6.-.-.0--0---

იპოთეკის ხელშეკრულებები კანონით დადგენილი წესით რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

სს „ს-----ს“ მიერ საკრედიტო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება შესრულდა სრულად მსესხებელზე გაიცა კრედიტი. მსესხებელს კრედიტის ძირითადი თანხისა და საპროცენტო სარგებლის დაფარვა უნდა ეწარმოებინა საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებითა და ხელშეკრულებაზე თანდართული გრაფიკის მიხედვით.

მოპასუხეებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება არ შეუსრულებიათ, კერძოდ, მსესხებლის მიერ 2017 წლის 04 სექტემბრის შემდეგ არ განხორციელებულა სესხის გრაფიკით გათვალისწინებული თანხის გადახდა და მანამდეც სისტემატურად არღვევდა გრაფიკით გათვალისწინებულ გადახდის ვადებს.

ვა-----სა და ბ-----ს სს „ს-----ს“ სასარგებლოდ ერიცხებათ დავალიანება 110 534 აშშ დოლარის ოდენობით, საიდანაც კრედიტის ძირი თანხაა 101 139.29 აშშ დოლარი, პროცენტი 5968 აშშ დოლარი და პირგასამტეხლო - 3426.71 აშშ დოლარი.

2.1. შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა:

შეწყდეს ვა-----სა და სს „ს-----“ შორის 2016 წლის 01 დეკემბერს გაფორმებული საკრედიტო, სოლიდარული თავდებობის და იპოთეკის ხელშეკრულებები. იპოთეკისაგან გათავისუფლდეს ბ-----ს **საკუთრებაში არსებული სს „ს-----ს“ სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთული ორი უძრავი ქონება**, მდებარე, ქ. თბილისში, ი-----, ბინა 88 ს/კ N0--1-.-.0--.-.-.-.- და N0--1-.-.0--.-.-.-0--0---

სს „ს-----“ დაეკისროს ვ-----ის სასარგებლოდ ზიანის ასანაზღაურებლად 66 000 აშშ დოლარის გადახდა.

2016 წლის 01 დეკემბერს სს „ს-----“ და ვა-----ს შორის დადებული საკრედიტო ხელშეკრულებით აღებული საბანკო კრედიტი აღებულ იქნა მიზნობრივი იპოთეკური კრედიტის სახით, რომლის ამოცანასაც წარმომადგენდა ქ. თბილისში, ს-----ში, ორი უძრავი ქონების შეძენა, საკადასტრო კოდებით: N0--7-1-.-.-0-- და N0--7-1-.-.-0--- **ბანკი კისრულობდა ვალდებულებას შეემოწმებინა შესაძენი და შეძენამდე იპოთეკით დასატვირთი უძრავი ქონების უფლებრივი და ნივთობრივი მთლიანობა. საკრედიტო და იპოთეკის ხელშეკრულებებში მითითებულია, რომ იპოთეკის საგანი უფლებრივად და ქონებრივად უნაკლოა.**

უძრავი ქონების წინა მესაკუთრეებთან ასევე გაფორმებულია იპოთეკის ხელშეკრულება, სადაც მითითებულია საკუთრების წარმოშობის საფუძვლები: ნასყიდობის ხელშეკრულება და არქიტექტურის სამსახურის გადაწყვეტილება. მოგვიანებით გაირკვა, რომ იპოთეკური სესხით შეძენილი უძრავი ქონებები უფლებრივად ნაკლის მქონეს წარმოადგენდა, კერძოდ, მიწებზე დამაგრებული საცხოვრებელი სახლების მე-2 სართულების მშენებლობა არქიტექტურის სამსახურის მიერ არ იყო ნებადართული და შესაბამისად საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ინფორმაცია, იმის თაობაზე, რომ საცხოვრებელი სახლი ორსართულიანი იყო იურიდიულ ფიქციას შეიცავდა. არქიტექტურის სამსახურის გადაწყვეტილების თანახმად, ნებართვა გაცემული იყო ერთ სართულზე, მე-2 სართული მოითხოვდა ნებართვას, როგორც მე-2 კლასის ნაგებობაზე, რაც მიღებული არ ყოფილა. ეს გარემოება ბანკისთვის ცნობილი იყო, რომელსაც მყიდველმა მიაწოდო უძრავი ქონებების შემოწმება. აღნიშნულმა უფლებრივმა ნაკლმა გამოიწვია ის, რომ უძრავმა ქონებამ დაკარგა ლიკვიდურობა და იმ ვითარებაში, როდესაც მოპასუხეებმა კრედიტის თანხა ვერ დაფარეს შეუძლებელი გახდა იპოთეკის საგნის რეალიზაციის გზით ნორმალური საბაზრო ფასის

მიღება.

სს „ს-----“ არ შეასრულა საკრედიტო ხელშეკრულებით მასზე დაკისრებული ვალდებულებები, არ უზრუნველყო უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთის გადაცემა, რის გამოც შემძენმა დაკარგა ნივთის შეძენის ინტერესი, იქიდან გამომდინარე, რომ მას სახლი სჭირდებოდა საცხოვრებლად, ხოლო საამისოდ სამშენებლო-ტექნიკური უსაფრთხოების ნორმები დაცული არ აღმოჩნდა. ზიანის ოდენობა მოსარჩელე ვა-----მ განსაზღვრა უძრავი ქონების შეძენის ღირებულებით 66 000 აშშ დოლარით.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეებმა ვა-----მ და ბ-----მა წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნეს სარჩელის მოთხოვნები. სს „ს-----საგან“ კრედიტი აღებულ იქნა მიზნობრივი იპოთეკური კრედიტის სახით, რომლის ამოცანაც იყო ქ. თბილისში, ს-----ში ორი უძრავი ქონების შეძენა, საკადასტრო კოდებით: 0--7-.1-.---0-- და 0--7-.1-.---0--. ამ მიზნით სს „ს-----“ მოპასუხე ვა-----მ გააფორმდა საბანკო მომსახურების ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, აღნიშნული მიზნობრივი კრედიტის უზრუნველსაყოფად, **ბანკი იღებს ვალდებულებას შეამოწმოს შესაძენი და შეძენამდე იპოთეკით დასატვირთი უძრავი ქონების უფლებრივი და ნივთობრივი მთლიანობა.** საკრედიტო ხელშეკრულებითა და მის უზრუნველსაყოფად გაფორმებულ იპოთეკის ხელშეკრულებაში აღნიშნულია, რომ იპოთეკის საგანი უფლებრივად და ქონებრივად უნაკლოა. იპოთეკური სესხით შეძენილი უძრავი ქონება უფლებრივად ნაკლის მქონე აღმოჩნდა, კერძოდ, მიწებზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლების მე-2 სართულების მშენებლობა არქიტექტურის სამსახურის მიერ არ იყო ნებადართული და შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირებული ინფორმაცია, თითქოს სახლი ორსართულიანი იყო იურიდიულ ფიქციას შეიცავდა. ეს გარემოება ცნობილი იყო ბანკისთვის, რომელსაც მიახდეს შესაძენი უძრავი ქონებების შემოწმება და საამისო მომსახურების ანაზღაურებაც გადაიხადეს მოპასუხეებმა. აღნიშნულმა უფლებრივმა ნაკლმა გამოიწვია ის, რომ უძრავმა ქონებამ დაკარგა ლიკვიდურობა და ასეთ ვითარებაში შეუძლებელი გახდა საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულება.

შეგებებულ სარჩელზე მოპასუხე სს „ს-----ს“ წარმომადგენელმა შესაგებლით არ ცნო სარჩელის მოთხოვნა შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკრედიტო, თავდებობისა და იპოთეკის ხელშეკრულებების შეწყვეტის საფუძველი არ არსებობს. შეგებებულ სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი

გარემოებები არ არის კავშირში მოთხოვნასთან. სს „ს-----“ არ დაურღვევია საკრედიტო და იპოთეკის ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე ვალდებულება, გასცა კრედიტი შეთანხმებული ოდენობით და საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების უზრუნველსაყოფად გააფორმა იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელიც დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. ბანკი არ არის პასუხისმგებელი მსესხებლის მიერ შეძენილი ნივთის მდგომარეობაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2016 წლის 01 დეკემბერს სს „ს-----“ და ვა-----ს შორის დაიდო საკრედიტო ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, ვ-----ის სასარგებლოდ გაიცა კრედიტი 102 935 აშშ დოლარის ოდენობით, 180 თვის ვადით, წლიური 10.5% სარგებლის დარიცხვით.

მსესხებელს კრედიტის ძირითადი თანხისა და საპროცენტო სარგებლის დაფარვა უნდა ეწარმოებინა საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებითა და ხელშეკრულებაზე თანდართული გრაფიკის მიხედვით.

საკრედიტო ხელშეკრულებით მხარეთა მიერ გათვალისწინებულია პირგასამტეხლო ფულადი ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულებისათვის ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 0.5%-ის ოდენობით.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;
- 2016 წლის 01 დეკემბრის საკრედიტო ხელშეკრულება (ს.ფ.17-23).

3.1.2. მსესხებელი სისტემატურად არღვევდა საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ გადახდის ვადებს და 2017 წლის 04 სექტემბრის შემდეგ, არ გადაუხდია სესხის გრაფიკით გათვალისწინებული თანხები.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;
- ნაერთი ამონაწერი საბანკო ანგარიშიდან.
- ინფორმაცია დავალიანების შესახებ.
- სესხის დაფარვების შესახებ ინფორმაცია.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველყოფის მიზნით 2016 წლის 01 დეკემბერს სს „ს-----“ და ბ-----ს შორის დაიდო სოლიდარული თავდებობის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, თავდებმა იკისრა სოლიდარული პასუხისმგებლობა სს „ს-----“ და ვა-----ს შორის გაფორმებული გენერალური საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულებისა და მის ფარგლებში გაფორმებული ზემოაღნიშნული 2016 წლის 01 დეკემბრის საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ფულადი ვალდებულებების შესრულებაზე.

სოლიდარული თავდების პასუხისმგებლობის ზღვრული ოდენობა განისაზღვრა 300 000 აშშ დოლარით.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;
- განცხადება სოლიდარული თავდებობის შესახებ.
- სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულება.

3.2.2. საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველყოფის მიზნით, სს „ს-----“ და ვა-----ს შორის 2016 წლის 01 დეკემბერს დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ბანკის სასარგებლოდ იპოთეკით დაიტვირთა ვ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე, თბილისში, ს----- მიწის ნაკვეთის დაზუსტებული ფართობი: 702 კვ.მ. და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობები, ს/კ **N0--7-.0--6--** იპოთეკის საგანი დღევანდელი მდგომარეობით გამიჯნულია ორ ცალ-ცალკე ქონებად და მინიჭებული აქვს შემდეგი საკადასტრო კოდები: N0--7-.1-.----0-- და N0--7-.1-.----0--.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან.**

3.2.3. 2016 წლის 1 დეკემბრის საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველყოფის მიზნით სს „ს-----“ და ბ-----ს შორის 2016 წლის 01 დეკემბერს დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, **ბანკის სასარგებლოდ იპოთეკით დაიტვირთა ბ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, ი-----, ბინა 8--ის ზემოთ, ფართი 27.20 კვ.მ. ს/კ N0--1-.--.0--.----.-----.**

საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველყოფის მიზნით, სს „ს-----“ და ბ-----ს შორის დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ბანკის სასარგებლოდ იპოთეკით დაიტვირთა ბ-----ს კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, ი-----, ბინა N-- -, ს/კ N0--1-.--.--.6.---.0--0---

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან.

3.2.4. იპოთეკის ხელშეკრულებები რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან.

3.2.5. სს „ს-----“ და ვა-----ს შორის 2016 წლის 1 დეკემბერს გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულების მე-8 მუხლის 8.4. პუნქტის მიხედვით, თუ იპოთეკის საგანზე გადახდევენების მიქცევით მიღებული სარგებელი (ბანკის საკუთრებაში გადასული იპოთეკის საგანი ან იპოთეკის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხა) სრულად არ ფარავს უზრუნველყოფილ მოთხოვნებს, და მოვალესთან გაფორმებული ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს, ბანკი უფლებამოსილია მოთხოვნების სრულად დაკმაყოფილების მიზნით გადახდევენება მიაქციოს მოვალის ნებისმიერ ქონებაზე.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;
- იპოთეკის ხელშეკრულება.

3.2.6. მსესხებლის დავალიანება სს „ს-----ს“ მიმართ შეადგენს 110 534 აშშ დოლარს, საიდანაც კრედიტის ძირი თანხაა 101 139.29 აშშ დოლარი, პროცენტი 5968 აშშ დოლარი და პირგასამტეხლო - 3426.71 აშშ დოლარი.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;
- ნაერთი ამონაწერი საბანკო ანგარიშიდან.
- ინფორმაცია დავალიანების შესახებ.
- სესხის დაფარვების შესახებ ინფორმაცია.

3.2.7. სს „ს-----“ არ დაურღვევია საკრედიტო და იპოთეკის ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე ვალდებულება.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოთხოვნის უზრუნველყოფის ერთ-ერთ ყველაზე ეფექტური საშუალებაა იპოთეკა, რომელიც ანიჭებს კრედიტორს უფლებას დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა იპოთეკის საგნიდან, სხვა კრედიტორებთან შედარებით უპირატესად. უზრუნველყოფის ამ საშუალების გამოყენებისას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება მოვალისა და კრედიტორის

ნებას, მოვალის სურვილს, გარკვეული რისკის ქვეშ დააყენოს უძრავი ქონება, რითაც **ქმნის ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების გარანტიასა** და კრედიტორის სურვილს, გასცეს თანხა, სანაცვლოდ მიიღოს უზრუნველყოფის საშუალება გარანტიად, რომლითაც უპირობოდ დაკმაყოფილდება, მისი მოთხოვნა მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში. **იპოთეკა ხელს უწყობს კრედიტორს, წინასწარ შეაფასოს, რამდენად უზრუნველყოფს იპოთეკის საგანი მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას მოვალის მხრიდან ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში.**

ამდენად, იპოთეკა, როგორც სანივთო-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც არსებობს **იპოთეკარსა და იპოთეკის საგნის მესაკუთრეს შორის, ემსახურება ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობის შესრულებას.**

კონკრეტულ შემთხვევაში, სს „ს-----“ და ვა----- შორის ვალდებულებითი ურთიერთობა წარმოიშვა საკრედიტო და იპოთეკის ხელშეკრულებების საფუძველზე, რომლის საფუძველზეც, ბანკმა მსესხებელზე გასცა საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული კრედიტის თანხა, რაც მსესხებლის მიერ ათვისებულია. საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიცვირთა ვ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, ს-----
-----“, 702 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით. ს/კ NO--7-.1-.0---6---

ამდენად, ზემოაღნიშნული იპოთეკის საგანი უზრუნველყოფს სს „ს-----
---“ და ვა-----ს შორის გაფორმებული საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული **მსესხებლის ვალდებულების შესრულებას.**

იპოთეკის ხელშეკრულების მე-7 მუხლის 7.3. პუნქტის 7.3.2. ქვეპუნქტის მიხედვით, ბანკის ერთ-ერთ უფლებაა იპოთეკის საგნის ნივთობრივი და უფლებრივი უნაკლობის უზრუნველსაყოფად გამოიყენოს იგივე უფლებები, რაც მესაკუთრემ. მე-7 მუხლის 7.1. პუნქტის 7.1.1. ქვეპუნქტის მიხედვით, **მესაკუთრე უფლებამოსილია ისარგებლოს იპოთეკის საგნით და მისი ნაყოფით ისე, რომ ამით არ შემცირდეს იპოთეკის საგნის ღირებულება,** თუ ეს შემცირება არ არის იპოთეკის საგნის ნორმალური სამეურნეო გამოყენების შედეგი. ამავე მუხლის 7.2. პუნქტის 7.2.1. მიხედვით, **მესაკუთრის ვალდებულებაა მოუაროს იპოთეკის საგანს და შეინარჩუნოს მისი ღირებულება.**

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულებით შეთანხმებული მხარეთა უფლება-მოვალეობები ემსახურება კრედიტორის სს "ს-----ს" სასარგებლოდ საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მსესხებლის ფულადი

ვალდებულებების შესრულებას.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, იპოთეკის სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე, მოპასუხეების აპელირება იმ გარემოებაზე, რომ იპოთეკის ხელშეკრულებით კრედიტორს ეკისრებოდა იპოთეკის საგნის უფლებრივი ნაკლის შემოწმების ვალდებულება სამართლებრივ საფუძველსაა მოკლებული.

სს „ს-----“ და ვა-----ს შორის არსებული ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე ბანკმა ჯეროვნად შეასრულა საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულება, გასცა კრედიტი შეთანხმებული ოდენობით. **იპოთეკის საგნის უფლებრივი მდგომარეობის შემოწმების ვალდებულება, მხარეებს შორის არსებული სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამო, ბანკს არ ეკისრება.**

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სს „ს-----ს“ მოთხოვნები საფუძვლიანი და დასაბუთებულია, რის გამოც სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.
სასამართლოს მიაჩნია, რომ შეგებებული სარჩელის მოთხოვნები უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 867-ე, 327-ე, 873-ე, 868-ე, 411-ე, 394-ე, 408-ე, 417-ე, 418-ე, 891-ე, 895-ე, 286-ე, 301-ე, 361-ე, 352-ე, 405-ე, 153-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოთხოვნა საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ძირითადი თანხის დაკისრების შესახებ, უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.1.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 867-ე მუხლის შესაბამისად, საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებით, კრედიტის გამცემი აძლევს ან მოვალეა მისცეს მსესხებელს სასყიდლიანი კრედიტი სესხის ფორმით.

სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულია ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის

მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ. მხარეები შეთანხმებულნი არიან ხელშეკრულების ყველა არსებით პირობაზე: ხელშეკრულების საგანზე - კრედიტის სახით განსაზღვრული თანხის გაცემაზე, შესაბამის საპროცენტო განაკვეთზე და ვადაზე. სახეზეა შემთხვევა, რომელიც წარმოშობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 867-ე მუხლით გათვალისწინებულ უფლება-მოვალეობებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 873-ე მუხლის მიხედვით, კრედიტის გამცემს შეუძლია შეწყვიტოს საკრედიტო ურთიერთობა, თუ გათვალისწინებულია კრედიტის დაბრუნება ნაწილ-ნაწილ და კრედიტის ამღებმა გადააცილა ზედიზედ, სულ ცოტა, ორ ვადას. შეწყვეტა ძალაში შედის მაშინ, თუ ორკვირიანი დამატებითი ვადის მიცემის შემდეგაც არ მოხდება გადახდა.

დადგენილია რომ მხარეებს სს „ს-----“ და ვა-----ს შორის ვალდებულებითი ურთიერთობა წარმოიშვა საკრედიტო ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლის შესაბამისად, სს „ს-----“-მ მსესხებელზე გასცა კრედიტი 102 935 აშშ დოლარის ოდენობით. ბანკის მიერ შესრულდა ნაკისრი ვალდებულება, გაიცა კრედიტი შეთანხმებული ოდენობით, შესაბამისად, მსესხებელს - ვ-----ს წარმოეშვა სესხის თანხის გადახდის ვალდებულება. ხელშეკრულებით დადგენილ ვადებში თანხის გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო, კრედიტორი უფლებამოსილია მოითხოვოს კრედიტის მთლიანი გადაუხდელი დავალიანების გადახდევინება მსესხებლისაგან.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოთხოვნა პროცენტის დაკისრების შესახებ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.1.2. ამავე კოდექსის 868-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მხარეთა შეთანხმებით კრედიტორისთვის შეიძლება განისაზღვროს მყარი ან ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთი.

საკრედიტო ხელშეკრულებით განისაზღვრა კრედიტით სარგებლობისათვის წლიური 10.5%. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოვალეს ერიცხება პროცენტის სახით 5968 აშშ დოლარი. შესაბამისად, კრედიტორი უფლებამოსილია მოითხოვოს მსესხებლისაგან ამ თანხის გადახდევინება.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელის მოთხოვნა სარჩელის აღძვრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე პროცენტის დაკისრების ნაწილში უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

6.1.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, ზიანი

უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისათვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო.

საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება, სსკ-ის 867-ე მუხლის თანახმად, ყოველთვის სარგებლიან სესხს წარმოადგენს, რომლის ფარგლებშიც კრედიტორი, ვალდებულების ჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, იბრუნებს როგორც სესხად გაცემული თანხის ძირს, ისე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პროცენტს“ (ას-914-864-2015, 04.12.2015წ.). საბანკო კრედიტს უკავშირდება დაბრუნების, ფასიანობის, უზრუნველყოფისა და ვადიანობის საწყისებზე ფულადი თანხების გაცემასთან დაკავშირებული ვალდებულებები („კომერციული ბანკების საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონი - მუხლი 1, „თ“ პუნქტი).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, მოვალე ვალდებულია ფაქტობრივ ზიანთან ერთად მიუღებელი შემოსავალიც აუნაზღაუროს დაზარალებულს. **განსახილველ დავაში მიუღებელი შემოსავლის არსებობა უდავოა, რადგან ფული, როგორც ყველაზე ბრუნვაუნარიანი საგანი, უპირობოდ იძლევა შემოსავლის მიღების პრეზუმფციას. მოვალემ ვალდებულების დარღვევით, იმით, რომ კრედიტორს დროულად არ გადაუხადა საკრედიტო ხელშეკრულებით ნაკისრი თანხა, ლოგიკურად სავარაუდო შემოსავალი დააკარგვინა მას.** „სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლი კიდევ უფრო აკონკრეტებს 408-ე მუხლში მოცემულ ზიანის სრულად ანაზღაურების პრინციპს. სრული ანაზღაურება ეხება არა საერთოდ ზიანს, რომელიც შეიძლება ვინმემ განიცადოს, არამედ იმ ზიანს, რომელიც სამოქალაქო პასუხისმგებლობის საერთო საფუძვლებიდან გამომდინარე ანაზღაურებადია. ანაზღაურებას ექვემდებარება ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს. როდესაც ხელშეკრულების მხარე კისრულობს ვალდებულებას, მას მხედველობაში აქვს მხოლოდ იმ რისკის აღება, რომელიც კანონზომიერად არის დაკავშირებული ხელშეკრულების შესრულებასთან. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მისგან შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს მხოლოდ იმ ზიანის ანაზღაურება, რომელიც ხელშეკრულების დარღვევის ნორმალურ შედეგად აღიქმება“ (სუსგ ას-459-438-2015, 07.10.2015 წ.).

მიუღებელი შემოსავალი არის ის თანხა, რასაც კრედიტორი მიიღებდა ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო, ანუ ამგვარი ზიანის მოთხოვნის უფლებას კრედიტორს მოვალის მიერ ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულება წარმოუშობს და ის მათ შორის გაფორმებული ხელშეკრულების პირობებზე დამოკიდებული არ არის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილი განამტკიცებს ვალდებულების დამრღვევი პირის ბრალეული პასუხისმგებლობის პრინციპს და **ანიჭებს კრედიტორს ვალდებულების დარღვევის შედეგად წარმოშობილი ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებას, ხოლო მისი გამოყენების წინაპირობებია: მართლწინააღმდეგობა, ბრალი, მიზეზობრივი კავშირი და ზიანი.** ზიანის ოდენობის განსაზღვრისას მხედველობაშია მისაღები ის ინტერესი, რომელიც კრედიტორს ჰქონდა ვალდებულების ჯეროვანი შესრულების მიმართ (სსკ-ის 408-ე მუხლი). ანაზღაურებას ექვემდებარება პირდაპირი ზიანი და არა არაპირდაპირი ზიანი. პირდაპირ ზიანს მიეკუთვნება როგორც დადებითი ზიანი, ისე მიუღებელი შემოსავალი. არაპირდაპირი ზიანი ეს ისეთი ზიანია, რომელიც გონივრული ვარაუდის ცნებიდან გამომდინარე, საერთოდ ვერ იქნებოდა სავარაუდო მოვალისათვის. როგორც ზიანის მიყენების ფაქტი, ასევე განცდილი ზიანის ოდენობის დამტკიცების ტვირთი აწევს დაზარალებულ მხარეს ანუ კრედიტორს. ზიანის ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოების არარსებობის შემთხვევაში ნავარაუდები სამართლებრივი მდგომარეობის აღდგენის ორიენტირი განმტკიცებულია სსკ-ის 408-ე მუხლში, რომლის ნორმატიული მიზნიდან გამომდინარეობს, რომ განხორციელდეს იმ ვითარების აღდგენა, რომელიც იარსებებდა ზიანის ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოების დადგომამდე, ე.ი. ვალდებულების დარღვევამდე. მოხმობილი ნორმიდან გამომდინარეობს დასკვნა, რომ ზიანი არის ის ქონებრივი დანაკლისი, რომელიც არ იარსებებდა ვალდებულების დარღვევის არარსებობის შემთხვევაში, ე.ი. ვალდებულების ჯეროვანი შესრულების პირობებში. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნასთან მიმართებით, სასამართლომ, უპირველესად, უნდა შეაფასოს ზიანის, როგორც მეორადი მოთხოვნის, წარმოშობის სამართლებრივი საფუძვლების არსებობა (სუსგ №ას-167-163-2016, 01.07.2016).

აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, **სასამართლო მიიჩნევს, რომ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისათვის 2018 წლის 01 მარტიდან სარჩელის აღძვრიდან გადაწყვეტილების გამოტანამდე, ყოველდღიურად გადაუხდელ ძირ თანხაზე 101 139.29 აშშ დოლარზე წლიური 10.5% სარგებლის გადახდის თაობაზე, რაც ყოველდღიურად შეადგენს - 29.09 აშშ დოლარს.**

სარჩელის მოთხოვნა პირგასამტეხლოს დაკისრების შესახებ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

6.1.4. სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო წარმოადგენს მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრულ ფულად თანხას, რომელიც

მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის.

სამოქალაქო კოდექსის 418-ე მუხლის მიხედვით, ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს, გარდა ამ კოდექსის 625-ე მუხლის მე-8 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას.

აღნიშნული ნორმის მიხედვით პირგასამტეხლო მოვალეს უპირობოდ ეკისრება. ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში დამრღვევმა მხარემ უპირობოდ უნდა მოახდინოს პირგასამტეხლოს გადახდა. განსახილველ შემთხვევაში არსებობს მხარეების მიერ დადებული წერილობითი გარიგება, რომელიც ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში განსაზღვრავს პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულებას. ამასთან მოთხოვნილი პირგასამტეხლო შესაბამისობაშია სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის მოთხოვნასთან, არ არის შეუსაბამოდ მაღალი და მისი ანაზღაურება სრულად უნდა განხორციელდეს. **დადგენილია, რომ მსესხებელმა ვალდებულება არ შეასრულა და არ გადაიხდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა დადგენილი გრაფიკის შესაბამისად. ამდენად, არსებობს ყველა პირობა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა პირგასამტეხლოს დაკისრების შესახებ დაკმაყოფილდეს.**

საკრედიტო ხელშეკრულებით განისაზღვრა ვადაგადაცილების შემთხვევაში პირგასამტეხლოს ოდენობა, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაცილებული თანხის 0,5%. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოვალეს ფულადი ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილებისათვის ერიცხება პირგასამტეხლოს სახით 3426.71 აშშ დოლარი.

მოთხოვნა საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სოლიდარული თავდებისათვის დავალიანების დაკისრების შესახებ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

6.1.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 891-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თავდებობის ხელშეკრულებით თავდები კისრულობს ვალდებულებას, თავდებად დაუდგეს კრედიტორის წინაშე მესამე პირს ან უკანასკნელის ვალდებულების შესასრულებლად. ამავე კოდექსის 895-ე მუხლის მიხედვით, თუ თავდები კისრულობს პასუხისმგებლობას სოლიდარულად ან სხვა თანაბარმნიშვნელოვანი სახით, მას შეიძლება წაეყენოს მოთხოვნა იძულებითი აღსრულების მცდელობის გარეშე, თუ ძირითადად მოვალემ გადააცილა გადახდის ვადას და უშედეგოდ იქნა გაფრთხილებული, ანდა მისი გადახდისუუნარობა აშკარაა.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, სს „ს-----“ და ბ-----ს შორის ვალდებულებითი ურთიერთობა წარმოიშვა სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლის შესაბამისად, სოლიდარული მოვალე იღებს ვალდებულებას შეასრულოს მსესხებლის მიერ გენერალური და მის საფუძველზე მოქმედი შემადგენელი სადავო -2016 წლის 1 დეკემბრის საკრედიტო ხელშეკრულებით წარმოშობილი ვალდებულება **300 000 აშშ დოლარის ფარგლებში**, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ დროში და პირობებით.

დადგენილია, რომ მსესხებელმა ვა-----მ არ შეასრულა საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულება და ერიცხება დავალიანება ჯამში 110 534 აშშ დოლარის ოდენობით და სარჩელის შეტანიდან 2018 წლის 01 მარტიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, გადაუხდელი ძირი თანხის წლიური 10.5%. ამ თანხის გადახდის ვალდებულება მსესხებელთან ერთად სოლიდარულად უნდა დაეკისროს თავდებს ბ-----ს, სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ზღვრული თანხის ფარგლებში.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა დავალიანების დაფარვის მიზნით მსესხებლისა და სოლიდარული თავდების საკუთრებაში არსებული ნებისმიერი ქონების ხარჯზე, მათ შორის იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის შესახებ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

6.1.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა).

ამავე კოდექსის 301-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, **იპოთეკარი უფლებამოსილია, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.** ხოლო ¹¹ ნაწილის თანახმად, მოთხოვნა, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, დაკმაყოფილებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხა საკმარისი არ არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დასაფარავად, თუ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

აღნიშნული ნორმა ითვალისწინებს შესაძლებლობას, რომ მხარეები შეთანხმდნენ განსხვავებულ წესზე, რა დროსაც მოთხოვნა არ ჩაითვლება

დაკმაყოფილებულად და კრედიტორი კვლავაც იქნება უფლებამოსილი, მოითხოვოს სხვაობა ამონაგებ თანხასა (საგნის ღირებულებასა) და მოთხოვნის ოდენობას შორის, მოვალის სხვა ქონებაზე აღსრულების მიქცევით.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მხარეები სს "ს-----" და მსესხებელი ვა----- შეთანხმდნენ სწორედ ასეთ განსხვავებულ წესზე.

დადგენილია, რომ საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დაიტვირთა მსესხებლის ვ-----ისა და თავდების ბ-----ს კუთვნილი უძრავი ქონებები. იპოთეკის ხელშეკრულებებით მხარეები შეთანხმდნენ, თუ იპოთეკის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხა არ არის საკმარისი იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დასაფარად, ასეთ შემთხვევაში უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობა არ ჩაითვლება სრულად დაკმაყოფილებულად.

ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ იპოთეკის ხელშეკრულებებით უზრუნველყოფილი საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულება არ შესრულებულა, რაც კრედიტორს ანიჭებს უფლებამოსილებას მოითხოვოს დავალიანების დაფარვის მიზნით იპოთეკით დატვირთული ქონებების რეალიზაცია და ამ ქონებების რეალიზაციის შედეგად ამოღებული თანხით კრედიტორის მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილების შეუძლებლობის შემთხვევაში, მსესხებლისა და თავდების სხვა ქონებებზე აღსრულების მიქცევა.

6.2.1. სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულების დადებისთანავე, მხარეები ვალდებულები არიან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები შეასრულონ, სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით - ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

ამავდროულად ისინი იმყოფებიან სახელშეკრულებო შემოჭვის მდგომარეობაში, რაც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის მიზნებიდან გამომდინარე მოითხოვს, რომ მათ არ ჰქონდეთ უფლება ცალმხრივად თქვან უარი ხელშეკრულებაზე და მისგან გამომდინარე ვალდებულების შესრულებაზე. თუმცა ეს შებოჭვა არ არის აბსოლუტური ძალის და კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში ხელშეკრულების მხარეს უფლება აქვს ცალმხრივად თქვას უარი ხელშეკრულებაზე. ასეთი უფლების გამოყენების საფუძველი შეიძლება სხვადასხვა იყოს, როგორც ხელშეკრულების პირობის დარღვევა - ხელშეკრულების გასვლის წინაპირობა, ასევე ისეთი შემთხვევაც,

როცა ხელშეკრულება რეალურად არ არის დარღვეული, მაგრამ პატივსადები საფუძვლით ხელშეკრულების მხარე კანონის საფუძველზე აღიჭურვება ხელშეკრულების მოშლის უფლებით (სამოქალაქო კოდექსის 398-399-ე მუხლები).

მიუხედავად იმისა, თუ რა საფუძვლით ხდება ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა, მოქმედებს ერთიანი პრინციპი, რომლის მიხედვითაც მხოლოდ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით ზუსტად განსაზღვრულ შემთხვევაში, დაიშვება სახელშეკრულებო ბოჭვის პრინციპისაგან გადახვევა და ხელშეკრულებაზე ცალმხრივად უარის თქმა.

ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლების ცნობას და ამ უფლების წარმოშობის წინაპირობებს ადგენს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლი, რომლის მიხედვით, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლით არსებული პირობების არსებობისას, კრედიტორი უფლებამოსილი ხდება უარი თქვას ხელშეკრულებაზე და მოითხოვოს იმ ზიანის ანაზღაურება, რომელიც მას მიადგა ხელშეკრულების შეუსრულებლობით. ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლების წარმოშობის განხორციელების შესახებ რეგულაციები მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 352-360-ე მუხლებში, ასევე 405-407-ე მუხლებში.

ხელშეკრულებიდან გასვლის მიზანია იმ სტატუს კვოს აღდგენა, რომელიც ხელშეკრულების დადების გარეშე იარსებებდა. ამ მიზანს ემსახურება სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესი, რომლის მიხედვით, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ. (ნატურით დაბრუნება).

ამ დანაწესიდან ჩანს, რომ ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლების გამოყენება იწვევს ახალი ვალდებულების წარმოშობას- ორმაგი რესტიტუციის ვალდებულებას, ანუ მხარეებმა მიღებული შესრულება და სარგებელი უნდა დაუბრუნონ ერთმანეთს. ხდება ერთგვარი ვალდებულებითი ურთიერთობის ტრანსფორმაცია, ძველი სახით არსებულ ვალდებულებით ურთიერთობას, რომლის საფუძველიცაა ხელშეკრულება, ცვლის ახალი სახით წარმოშობილი ვალდებულებითი ურთიერთობა, რომლის საფუძველიცაა სსკ-ის 317-ე მუხლის პირველ ნაწილში ნახსენები კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძველი, კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლი.

განსახილველ შემთხვევაში, საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ვალდებულებით ურთიერთობაზე უარის თქმის ზემოაღნიშნული მუხლებით გათვალისწინებული საფუძველი არ არსებობს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 153-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, აქცესორულია უფლება, რომელიც ისეა დაკავშირებული სხვა უფლებებთან, რომ მის გარეშე არც შეიძლება არსებობდეს.

სასამართლო განმარტავს, რომ აქცესორულობა, როგორც სამართლებრივი ინსტრუმენტი, ქმნის კავშირს უზრუნველყოფილ მოთხოვნასა და პასუხისმგებლობის ობიექტს შორის და მისი დანიშნულებაა განსაზღვროს პასუხისმგებლობის მოცულობა და ხანგრძლივობა.

თავდებობის აქცესორული ბუნება მოცემულია სამოქალაქო კოდექსის 893-ე მუხლში, რომლის თანახმად თავდებობისათვის განმსაზღვრელია ძირითადი ვალდებულების არსებობა. ძირითადი ვალდებულება უნდა არსებობდეს კრედიტორსა და ძირითად მოვალეს შორის. ძირითადი ვალდებულების შესრულება გამოიწვევს თავდებობის შეწყვეტას.

იპოთეკის აქცესორული ბუნება კი მოცემულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 288-ე და 295-ე მუხლებში, რომელთა თანახმადაც, **იპოთეკის წარმოშობა, გადაცემა და შეწყვეტა დამოკიდებულია ძირითადი მოთხოვნის არსებობაზე.**

კონკრეტულ შემთხვევაში, როგორც ზემოთ აღინიშნა, ხელშეკრულებაზე უარის თქმის წინაპირობები არ არსებობს, ასეთი წინაპირობების არსებობის შემთხვევაშიც, არ წყდება მსესხებლის ვალდებულება სს „ს-----ს“ წინაშე დაუბრუნოს კრედიტის დარჩენილი თანხა, მასზე დარიცხულ სარგებელთან და ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პირგასამტეხლოსთან ერთად. აქედან გამომდინარე, ამ მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებების - თავდებობის და იპოთეკის ხელშეკრულებების შეწყვეტის საფუძველიც არ არსებობს.

6.2.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილი განამტკიცებს ვალდებულების დამრღვევი პირის ბრალეული პასუხისმგებლობის პრინციპს და ანიჭებს კრედიტორს ვალდებულების დარღვევის შედეგად წარმოშობილი ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებას, ხოლო მისი გამოყენების წინაპირობებია: მართლწინააღმდეგობა, ბრალი, მიზეზობრივი კავშირი და ზიანი.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ სს „ს-----ს“ არ დაურღვევია საკრედიტო და იპოთეკის ხელშეკრულებებიდან

გამომდინარე ვალდებულება, რის გამოც არ არსებობს მოპასუხისათვის სამოქალაქო პასუხისმგებლობის სახით, ზიანის ანაზღაურების დაკისრების საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ 5000 ლარის გადახდა. რადგან შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, შეგებებულ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვლება სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გადაწყვიტა

1. სს „ს-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
- 1.1. დაეკისროთ მოპასუხეებს ვა-----სა და ბ-----ს მოსარჩელე სს „ს-----ს“ სასარგებლოდ სოლიდარულად კრედიტის ძირი თანხის 101 139.29 აშშ დოლარის ეკვივალენტის ლარში, პროცენტის - 5968 აშშ დოლარის ეკვივალენტის ლარში და პირგასამტეხლოს - 3426.71 აშშ დოლარის ლარში გადახდა.
- 1.2. დაეკისროთ მოპასუხეებს ვა-----სა და ბ-----ს მოსარჩელე სს „ს-----ს“ სასარგებლოდ სოლიდარულად 2018 წლის 01 მარტიდან(სარჩელის აღძვრიდან) გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, ყოველდღიურად გადაუხდელი ძირითადი თანხის 101 139.29 აშშ დოლარის

წლიური 10.5%-ის გადახდა, რაც ყოველდღიურად შეადგენს 29.09 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ლარში.

- 1.3. დავალიანების დაფარვის მიზნით სარეალიზაციოდ მიექცეს სს „ს-----
-----ს“ სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთული შემდეგი უძრავი ქონებები:
 - 1.3.1. ვ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, ს-----“, მიწის დაზუსტებული ფართობი 237 კვ.მ. და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობა ს/კ N0--7-1-.-0--
 - 1.3.2. ვ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, ს-----“, დაზუსტებული ფართობი: 465კვ.მ. და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობა. ს/კ N0--7-1-.-0--.
 - 1.3.3. ბ-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, დ-----, ბინა 88, 80.50 კვ.მ. ს/კ N0--1-.-.-0--0--
 - 1.3.4. ბ-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე, ქ. თბილისში, დ-----, სათავსი სადარბაზო 2, მე-1-სართულზე ბინა 8--ის ზემოთ ფართი 27.20 კვ.მ. ს/კ N0--1-.-.0--.-.-.
 - 1.3.5. იმ შემთხვევაში, თუ იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შედეგად ამონაგები თანხა სრულად ვერ უზრუნველყოფს არსებული დავალიანების დაფარვას, ფულადი ვალდებულების სრულად შესრულების მიზნით სარეალიზაციოდ მიექცეს მოპასუხეების ვ-----ისა და ბ-----ს საკუთრებაში არსებული სხვა უძრავ-მოძრავი ქონება.
2. დაეკისროთ მოპასუხეებს ვა-----სა და ბ-----ს მოსარჩელე სს „ს-----ს“ სასარგებლოდ 5000 ლარის გადახდა სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად.
3. ვ-----ისა და ბ-----ს შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
4. შეგებებულ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვლება სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო

ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია;

მოსამართლე

მაკა ჭედია