



**გადაწყვეტილება**  
საქართველოს სახელით

27 მარტი, 2019 წელი

თბილისი

**შესავალი ნაწილი**

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია**

**მოსამართლე თ----- ლაკერბაია**  
**სხდომის მდივანი ირმა იმნაძე**

**მოსარჩელე - სს „პ-----ი“**

**წარმომადგენელი - თ-----ი**

**მოპასუხეები - ლ---- მ----ე, თ---- ვ-----ე, კ----- ვ-----ე**

**დავის საგანი - თანხის დაკისრება, იპოთეკის საგნის რეალიზაცია**

**ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :**

**1. სს „პ-----ი“-ს სასარჩელო მოთხოვნა**

**1.1.** მოპასუხეებს ლ---- მ----ეს და თ---- ვ-----ეს სს „პ-----ი“-ს სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ 2012 წლის 14 მაისის N--.2--6 საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების - 20 286.86 აშშ დოლარის გადახდა, საიდანაც ძირითადი თანხაა 15 159.59 აშშ დოლარი, ხოლო პროცენტი - 5 127.27 აშშ დოლარი;

**1.2.** 2012 წლის 14 მაისის N--.2--6 საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების დაფარვის უზრუნველყოფის მიზნით სარეალიზაციოდ მიექცეს სს „პ-----ი“-ს სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთული კ----- ო-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: თბ-----ი, ქუჩა მ----- N--, ფართი N-, პირველ სართულზე 50.20 კვ.მ ფართი, მიწის ნაკვეთში შესაბამისი წილობრივი მონაწილეობით, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0-----

**1.3.** იმ შემთხვევაში თუ უზრუნველყოფის საგნის რეალიზაციით მიღებული თანხა არ დაფარავს სს „პ-----ი“-ს წინაშე არსებულ მოპასუხეთა

დავალიანებას, აღსრულება მიეჭკეს ლ--- მ---ის და თ---- ვ-----ის სხვა უძრავ/მოძრავ ქონებაზე მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილების მიზნით.

**მოსარჩელე სს „პრ-----ი“-მა სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მიუთითა შემდეგი:**

სს „პ-----ი“-სა და ლ--- ო----ს შორის 2012 წლის 14 მაისს გაფორმდა გენერალური ხელშეკრულება #FW--.1-5, რომლის თანახმადაც საკრედიტო ლიმიტი განისაზღვრა 30 000 აშშ დოლარით, 360 თვის ვადით, არაუმეტეს წლიური 36% სარგებლის დარიცხვით. აღნიშნული გენერალური ხელშეკრულების საფუძველზე, 2012 წლის 14 მაისს სს „პ-----ი“-სა და ლ--- ო----ს შორის დაიდო #2-2--6 საკრედიტო ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მსესხებელზე 120 თვის ვადით, წლიური 15% სარგებლის დარიცხვით გაიცა კრედიტი 22 000 აშშ დოლარის ოდენობით. გენერალური ხელშეკრულების თანახმად, სესხის გრაფიკით გათვალისწინებულ ვადებში შემოუტანლობის შემთხვევაში, განისაზღვრა პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 2% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე პირველი 10 დღის განმავლობაში, ხოლო ამ ვადის გასვლის შემდეგ შესაბამისი გადასახდელი თანხის 0.5%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

აღნიშნული გენერალური ხელშეკრულებისა და მის საფუძველზე გაფორმებული შემადგენელი საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველყოფის მიზნით ამავე თარიღში სს „პ-----ი“-სა და ვ----- ო----ს შორის ამავე თარიღში გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც იპოთეკით დაიცვირთა ვ----- ო----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: თბ----ი, ქუჩა მ----- N--, სართული N-, ფართი N-, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0-----. ამასთანავე, აღნიშნული გენერალური ხელშეკრულებისა და მის საფუძველზე გაფორმებული შემადგენელი საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველყოფის მიზნით ამავე თარიღში სს „პ-----ი“-სა და თ---- ვ-----ს შორის დაიდო სოლიდარული ვალდებულების შესახებ ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, კონტრაჰენტი კისრულობს სოლიდარულ პასუხისმგებლობას მსესხებლის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში და ვალდებულია მსესხებლის მიერ თანხის გადაუხდელობის შემთხვევაში გადაუხადოს ბანკს თანხა საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ დროში და პირობებით.

მსესხებლის მხრიდან საკრედიტო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება დარღვეულია 2017 წლის 11 იანვრიდან. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხეების ლ--- მ---ის და თ---- ვ-----ის დავალიანება სს „პ-----ი“-ს წინაშე შეადგენს 20 286.86 აშშ დოლარს, საიდანაც ძირითადი თანხაა - 15 159.59 აშშ დოლარი, ხოლო პროცენტი ვადის ბოლომდე დასარიცხი პროცენტის ჩათვლით

შეადგენს 5 127.27 აშშ დოლარს. მოპასუხეებს არ შეუსრულებიათ ვალდებულება მიუხედავად იმ გარემოებისა, რომ მოსარჩელის მიერ მათ განესაზღვრათ დამატებითი ვადა.

მსესხებელი საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების დადებისას გვარად იყო ო-----ი, თუმცა ამჟამად მას შეცვლილი აქვს გვარი და მისი გვარი ნაცვლად „ო-----ისა“ არის „მ-----ე“.

## **2. მოპასუხის პოზიცია**

### **2.1. მოპასუხეთა პოზიცია სს „პ-----ი“-ს სარჩელთან მიმართებით:**

მოპასუხეებმა ლ---- მ----ემ და თ----- ვ-----ემ წარმოდგენილი შესაგებლებით, ისევე როგორც სასამართლო სხდომაზე მითითებული პოზიციით სარჩელი არ ცნეს. მოპასუხეები წარმოდგენილი შეგაბელებით დაეთანხმნენ მოსარჩელესთან შესაბამისი ხელშეკრულებების დადების ფაქტს. ამასთანავე მიუთითეს, რომ მოსარჩელის მიერ 2018 წლის 07 ნოემბერს სს „პ-----ი“-ს გაფრთხილების წერილში მითითებულია, რომ მათი დავალიანება შეადგენდა 6 768.30 ლარს. მოპასუხეებმა ასევე მიუთითეს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელის მიერ გაფრთხილებით განსაზღვრული 14 დღიანი ვადა დავალიანების სრულად დაფარვისთვის არარეალური იყო.

**2.2.** მოპასუხე ვ----- ო-----ს სარჩელი და თანდართული მასალები ჩაბარდა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით, თუმცა მას განსაზღვრულ ვადაში შესაგებელი არ წარმოუდგენია.

### **3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.1.1.** 2012 წლის 14 მაისს სს „პ-----ი“-სა და ლ---- ო-----ს შორის დაიდო გენერალური საკრედიტო ხელშეკრულება #FW--.1-5, რომლის თანახმადაც საკრედიტო ლიმიტი განისაზღვრა 30 000 აშშ დოლარით, მოქმედების ვადა - 360 თვით მაქსიმალური საპროცენტო განაკვეთის წლიური 36% სარგებლის დარიცხვის პირობით.

გენერალური ხელშეკრულების 7.2 და 7.5 პუნქტების თანახმად, მსესხებლის ვალდებულებები ასევე უზრუნველყოფილი იქნება შემდგომში გასაფორმებელი იპოთეკების, გირავნობისა თუ სხვა ტიპის ხელშეკრულებებით. მსესხებელი თანახმაა, რომ ბანკმა იძულებითი გადახდევინება მიაქციოს მსესხებლის კუთვნილ ნებისმიერ ( მათ შორის არაუზრუნველყოფილ) ქონებაზე. ამასთან არ არის აუცილებელი მსესხებლის მიმართ არსებული მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით იძულებითი აღსრულება შეეხოს თავდაპირველად უზრუნველყოფის საგნებს. ბანკის გადაწყვეტილებით შესაძლებელია იძულებითი აღსრულება თავდაპირველად დაიწყოს მსესხებლის კუთვნილ სხვა ქონებაზე.

გენერალური ხელშეკრულების მე-9 მუხლის თანახმად, სესხის გრაფიკით გათვალისწინებულ ვადებში გადასახდელი თანხის შემოუტანლობის შემთხვევაში, პირგასამტეხლო განისაზღვრა პირველი ათი დღის განმავლობაში შესაბამისი გადასახდელი თანხის 2%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. აღნიშნული ვადის გასვლის შემდეგ კი შესაბამისი გადასახდელი თანხის 0.5%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

გენერალური ხელშეკრულების 13.1 პუნქტის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მათ შორის წინამდებარე ხელშეკრულებიდან წარმოშობილ დავაზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება მიექცევა დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის საფუძველზე.

აღნიშნული გენერალური ხელშეკრულების საფუძველზე, 2012 წლის 14 მაისს სს „კ-----ი“-სა და ლ---- ო-----ს შორის დაიდო #2-2--6 საკრედიტო ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მსესხებელზე 120 თვის ვადით, წლიური 15% სარგებლის დარიცხვით გაიცა კრედიტი 22 000 აშშ დოლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გენერალური ხელშეკრულება (ს.ფ.16-25);
- საკრედიტო ხელშეკრულება (ს.ფ.27-29);
- სესხის დაფარვის გრაფიკი (ს.ფ.30-34);
- ახსნა-განმარტება.

**3.1.2.** აღნიშნული გენერალური ხელშეკრულებისა და მის საფუძველზე გაფორმებული შემადგენელი საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველყოფის მიზნით 2012 წლის 14 მაისს სს „კ-----ი“-სა და კ----- ო-----ს შორის გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება N67-----1, რომლის საფუძველზეც იპოთეკით დაიცვირთა კ----- ო-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: თბ-----ი, ქუჩა მ----- N--, ფართი N-, პირველ სართულზე 50.20 კვ.მ ფართი, მიწის ნაკვეთში შესაბამისი წილობრივი მონაწილეობით, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0-----

ხელშეკრულების 5.6 პუნქტის თანახმად, თუ იპოთეკის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხა არ არის საკმარისი იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დასაფარავად ან/და იპოთეკის საგნის პირდაპირ საკუთრებაში გადაცემის შემთხვევაში იპოთეკის საგნის ღირებულება მთლიანად არ ფარავს საკრედიტო მოთხოვნის ოდენობას, მხარეები თანხმდებიან, რომ ასეთ შემთხვევაში უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობა არ ჩაითვლება სრულად დაკმაყოფილებულად, არამედ ჩაითვლება დაკმაყოფილებულად მხოლოდ იმ ნაწილში, რასაც გასწვდება

იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შედეგად ამონაგები თანხა ან მისი ღირებულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ.41-46);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.48-49);
- ახსნა-განმარტება.

**3.1.3.** აღნიშნული გენერალური ხელშეკრულებისა და მის საფუძველზე გაფორმებული შემადგენელი საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველყოფის მიზნით 2012 წლის 14 მაისს სს „პ-----ი“-სა და თ----- ვ-----ეს შორის დაიდო ხელშეკრულება სოლიდარული ვალდებულებების შესახებ N50-----1, რომლის თანახმადაც, მოპასუხემ იკისრა სოლიდარული პასუხისმგებლობას მსესხებლის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში სს „პ-----ი“-ს წინაშე.

ხელშეკრულების 4.1 პუნქტის თანახმად, სოლიდარული ვალდებულების მოცულობა განისაზღვრება მსესხებელსა და ბანკს შორის გაფორმებული გენერალური საკრედიტო ხელშეკრულებითა და მის საფუძველზე გაფორმებული შემადგენელი საკრედიტო ხელშეკრულებებით წარმოშობილი მთლიანი ვალდებულებებით, მათ შორის მსესხებლის მიერ გენერალური საკრედიტო ხელშეკრულებით და მის საფუძველზე მოქმედი შემადგენელი საკრედიტო ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული კრედიტის ძირითადი თანხა, დარიცხული პროცენტები, პირგასამტეხლო, მსესხებლის/სოლიდარული მოვალის ვალდებულებების შეუსრულებლობით ან არასათანადო შესრულებით გამოწვეული ზარალის ანაზღაურება, ქონების მოძიებაზე, შენახვაზე და მის რეალიზაციაზე ბანკის მიერ გაწეული აუცილებელი დანახარჯების ანაზღაურება, მათ შორის სასამართლო, სასამართლოს გარეშე და სააღსრულებო ხარჯები, აგრეთვე ხელშეკრულების შეუსრულებლობით ან არაჯეროვნად შესრულებით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება (ს.ფ.50-53);
- ახსნა-განმარტება.

**3.1.4.** მოპასუხე ლ---- ო-----მა (პირადი N0-----) შეიცვალა გვარი, რის შედეგადაც მისი გვარი განისაზღვრა როგორც - „მ-----ე“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ახსნა-განმარტება.

**3.1.5.** 2014 წლის 25 მარტს განხორციელდა ცვლილება 2012 წლის 14 მაისს გენერალური ხელშეკრულების საფუძველზე დადებულ საკრედიტო

ხელშეკრულებაში და აღნიშნული ცვლილების თანახმად, პროცენტის მოცულობა კრედიტის თანხაზე განისაზღვრა წლიური 11.5%-ით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ცვლილება (ს.ფ. 35-36);
- კრედიტის დაფარვის გრაფიკი (ს.ფ.37-40);
- ახსნა-განმარტება.

**3.1.5.** ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო მოპასუხე ლ--- მ---ის სახელზე გაცემული სესხი 2017 წლის 11 იანვრიდან ვადაგადაცილებაშია. საკრედიტო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო, მსესხებელს სს „პ-----ი“-ს მიმართ ერიცხება დავალიანება 20 286.86 აშშ დოლარი, საიდანაც სესხის ძირი თანხაა 15 159.59 აშშ დოლარი, ხოლო დარიცხული პროცენტი - 5 127.27 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ცნობა (ს.ფ.54);
- ახსნა-განმარტება.

**3.1.6.** 2018 წლის 07 ნოემბერს მოპასუხეებს გაეგზავნათ გაფრთხილების წერილები ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულების თაობაზე, რისთვისაც მათ განესაზღვრათ დამატებით 14 დღიანი ვადა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიმართვები (ს.ფ.55-57);
- ახსნა-განმარტება.

## **3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

მხარეებს საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები სადავო არ გაუხდიათ.

**სამოტივაციო ნაწილი:**

## **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

სასამართლო თვლის რომ სს „პ-----ი“-ს სარჩელი საფუძვლიანია და საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შესაბამისად იგი უნდა დაკმაყოფილდეს.

## **5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა**

**5.1.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე, 301-ე, 361-ე, 400-ე, 463-ე, 464-ე, 867-ე, 868-ე, 891-ე, 892-ე, 895-ე მუხლები.

## 6. სამართლებრივი შეფასება

**6.1.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 867-ე მუხლის თანახმად, საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებით კრედიტის გამცემი აძლევს ან მოვალეა მისცეს მსესხებელს სასყიდლიანი კრედიტი სესხის ფორმით. ამავე კოდექსის 868-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, მხარეთა შეთანხმებით კრედიტისათვის შეიძლება განისაზღვროს მყარი ან ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 463-ე მუხლის თანახმად, თუ რამდენიმე პირს ევალება ვალდებულების შესრულება ისე, რომ თითოეულმა უნდა მიიღოს მონაწილეობა მთლიანი ვალდებულების შესრულებაში (სოლიდარული ვალდებულება), ხოლო კრედიტორს აქვს შესრულების მხოლოდ ერთგვარადი მოთხოვნის უფლება, მაშინ ისინი წარმოადგენენ სოლიდარულ მოვალეებს. ამავე კოდექსის 464-ე მუხლის თანახმად, სოლიდარული ვალდებულება წარმოიშობა ხელშეკრულებით, კანონით ან ვალდებულების საგნის განუყოფლობით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 891-ე მუხლის პირველი ნაწილით, თავდებობის ხელშეკრულებით თავდები კისრულობს ვალდებულებას, თავდებად დაუდგეს კრედიტორის წინაშე მესამე პირს ამ უკანასკნელის ვალდებულების შესასრულებლად. ამავე კოდექსის 892-ე მუხლით, თავდებობის ნამდვილობისათვის საჭიროა თავდების წერილობითი განცხადება და თვით თავდებობის დოკუმენტში (ხელშეკრულებაში) თავდების პასუხისმგებლობის რაოდენობრივად განსაზღვრული მაქსიმალური თანხის მითითება.

საქართველოს სამოქალაქო 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.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2012 წლის 14 მაისს სს „პ-----ი“-სა და ლ----ო-----ს შორის დაიდო გენერალური საკრედიტო ხელშეკრულება #FW--.1-5 და ამ ხელშეკრულების საფუძველზე ამავე თარიღში მათ შორის დაიდო #2-.2--6 საკრედიტო ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მსესხებელზე 120 თვის ვადით, წლიური 15% სარგებლის დარიცხვით გაიცა კრედიტი 22 000 აშშ დოლარის ოდენობით. ამასთანავე დადგენილია, რომ აღნიშნული გენერალური ხელშეკრულებისა და მის საფუძველზე გაფორმებული შემადგენელი საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველყოფის მიზნით 2012 წლის 14 მაისს სს „პ-----ი“-სა და თ-----

ვ-----ეს შორის დაიდო ხელშეკრულება სოლიდარული ვალდებულებების შესახებ N50-----1.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ჯეროვანი შესრულება შეიცავს რამდენიმე მოთხოვნის დაცვის აუცილებლობას, რომლებიც განსაზღვრავენ, ვინ ვის წინაშე უნდა განახორციელოს შესრულება, რომელი საგნით, სად, როდის და რა გზით უნდა განხორციელდეს იგი. ბრუნვის მონაწილის ვალდებულება, ჯეროვნად შეასრულოს ვალდებულება, ემყარება იმ სინამდვილეს, რომელიც მისთვის ცნობილია და მას ამ სინამდვილისადმი კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება ევალება. კეთილსინდისიერად ქცევის ვალდებულება ემყარება სამართალში საზოგადოდ მოქმედ კეთილსინდისიერების ვარაუდს. ეს ვარაუდი განსაზღვრავს სამართლებრივი ურთიერთობის განვითარების საერთო მიმართულებას. ვალდებულების ჯეროვანი, კეთილსინდისიერი შესრულების სტანდარტი მოქმედებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დროის მიმართაც. ხელშეკრულებით ვალდებულების შესრულებისათვის დროის განსაზღვრა, ნიშნავს მხარეთა ინტერესს აღნიშნულ ვადაში ვალდებულების შესრულებასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, კრედიტორის ინტერესი ვალდებულების ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ დროში შესრულების მიმართ მტკიცებას არ საჭიროებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-400 მუხლის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადა გადაცილებულად ითვლება, თუ შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მსესხებლის მხრიდან დაირღვა საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება თანხის განსაზღვრული გრაფიკით გადახდის შესახებ.

ასევე დადგენილია, რომ საკრედიტო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო, მსესხებელს სს „ვ-----ი“-ს მიმართ ერიცხება დავალიანება 20 286.86 აშშ დოლარი, საიდანაც სესხის ძირი თანხაა 15 159.59 აშშ დოლარი, ხოლო დარიცხული პროცენტი - 5 127.27 აშშ დოლარი. შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა მოვალისათვის სესხის ძირი თანხის და ამ თანხაზე დარიცხული პროცენტის სრულად დაკისრების თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს სასარჩელო მოთხოვნა როგორც ძირითადი მოვალის, ასევე თავდების მიმართაც.

**6.2.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 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 მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა).

ამდენად, იპოთეკა, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის ერთ-ერთი საშუალება, წარმოადგენს მყარ გარანტიას, რომელიც ეძლევა კრედიტორს სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება იპოთეკით დატვირთული ნივთიდან იმ შემთხვევაში, როცა მოვალე არ, ან ვერ ასრულებს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ სს „პ-----ი“-სა და ლ---- მ---- ეს შორის დადებული გენერალური ხელშეკრულებისა და მის საფუძველზე გაფორმებული შემადგენელი საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველყოფის მიზნით 2012 წლის 14 მაისს სს „პ-----ი“-სა და კ----- ო-----ს შორის გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება N67-----1, რომლის საფუძველზეც იპოთეკით დაიტვირთა კ----- ო-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: თბ-----ი, ქუჩა მ----- N--, ფართი N-, პირველ სართულზე 50.2- კვ.მ ფართი, მიწის ნაკვეთში შესაბამისი წილობრივი მონაწილეობით, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0-----

ამასთანავე მხარეები შეთანხმდნენ, რომ თუ იპოთეკის საგნის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხა არ არის საკმარისი იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დასაფარავად ან/და იპოთეკის საგნის პირდაპირ საკუთრებაში გადაცემის შემთხვევაში იპოთეკის საგნის ღირებულება მთლიანად არ ფარავს საკრედიტო მოთხოვნის ოდენობას, მხარეები თანხმდებიან, რომ ასეთ შემთხვევაში უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობა არ ჩაითვლება სრულად დაკმაყოფილებულად, არამედ ჩაითვლება დაკმაყოფილებულად მხოლოდ იმ ნაწილში, რასაც გასწვდება იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შედეგად ამონაგები თანხა ან მისი ღირებულება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, იპოთეკარი უფლებამოსილია, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ამავე მუხლის 1<sup>1</sup> ნაწილის მიხედვით 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.

განსახილველ შემთხვევაში არ არის სადავო ის გარემოება, რომ მოვალემ ვერ

შედლო საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სს „კ-----  
ი“-ს წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება. შესაბამისად, მოსარჩელის  
მოთხოვნა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაციის თაობაზე  
საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს და დავალიანების გადახდევინების  
მიზნით უნდა განხორციელდეს იპოთეკით დატვირთული კ----- ო-----ის  
საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებების იძულებით აუქციონზე  
რეალიზაცია.

### **აღსრულების წესის განსაზღვრა**

გენერალური ხელშეკრულების 7.5 პუნქტის თანახმად განისაზღვრა, რომ  
მსესხებელი თანახმაა, რომ ბანკმა იძულებითი გადახდევინება მიაქციოს  
მსესხებლის კუთვნილ ნებისმიერ ( მათ შორის არაუზრუნველყოფილ)  
ქონებაზე. ამასთან არ არის აუცილებელი მსესხებლის მიმართ არსებული  
მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით იძულებითი აღსრულება შეეხოს  
თავდაპირველად უზრუნველყოფის საგნებს. ბანკის გადაწყვეტილებით  
შესაძლებელია იძულებითი აღსრულება თავდაპირველად დაიწყოს  
მსესხებლის კუთვნილ სხვა ქონებაზე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 251-ე მუხლის თანახმად, თუ  
სასამართლო დაადგენს გადაწყვეტილების აღსრულების განსაზღვრულ წესს  
ამის შესახებ მითითებული უნდა იყოს გადაწყვეტილებაში. კრედიტორის  
მოთხოვნა აღსრულების დამატებითი წესის (თუ უზრუნველყოფის საგნის  
რეალიზაციით მიღებული თანხა ვერ დაფარავს ვალს, აღსრულება  
განხორციელდეს მოვალეთა სხვა ქონებიდან) განსაზღვრის თაობაზე  
საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს. შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, თუ  
იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის შედეგად ამონაგები თანხით  
არ მოხდება დავალიანების სრულად დაფარვა, იძულებით აღსრულება უნდა  
მიექცეს მსესხებლის სხვა ქონებაზე.

### **მოსარჩელემ მოითხოვა მიღებული გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება:**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი  
ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა  
თხოვნით მთლიანად ან ნაწილობრივ დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად  
გადასცეს გადაწყვეტილებები ყველა სხვა საქმეზე, თუ განსაკუთრებულ  
გარემოებათა გამო გადაწყვეტილების აღსრულების დაყოვნებამ შეიძლება  
გადამხდევინებელს მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენოს, ან თუ გადაწყვეტილების  
აღსრულება შეუძლებელი აღმოჩნდება. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად,  
გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების დაშვებისას სასამართლოს  
შეუძლია მოსთხოვოს მოსარჩელეს გადაწყვეტილების აღსრულების  
შებრუნების უზრუნველყოფა სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების

შემთხვევაში.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ გენერალური ხელშეკრულების 13.1 პუნქტის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მათ შორის წინამდებარე ხელშეკრულებიდან წარმოშობილ დავაზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება მიექცევა დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის საფუძველზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების საკითხის გადაწყვეტისას, სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს ის ფაქტი, გამოიწვევს თუ არა გადაწყვეტილების აღსრულების დაყოვნება გადაწყვეტილების აღსრულების შეუძლებლობას ან აღსრულების დაყოვნებამ ხომ არ შეიძლება გამოიწვიოს მნიშვნელოვანი ზიანი. გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევა, თავისი შინაარსით ემსახურება მის კანონიერ ძალაში შესვლამდე, მოსარჩელის სასარგებლოდ დაკმაყოფილებული მოთხოვნის დაცვას აღუსრულებლობისაგან, რათა სააპელაციო თუ საკასაციო საჩივრით მოპასუხე მხარის მიერ გადაწყვეტილების გასაჩივრების შემთხვევაში, არ მოხდეს გადაწყვეტილების აღუსრულებელ გადაწყვეტილებად ქცევა, რითაც ფაქტიურად აზრი ეკარგება მოსარჩელის უფლებების სასამართლოს გზით დაცვას.

განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულება ითვალისწინებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულებას, შესაბამისად, სასამართლოს მოსარჩელის შუამდგომლობის საფუძველზე მიზანშეწონილად მიაჩნია მიღებული გადაწყვეტილება მიაქციოს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

## **7. საპროცესო ხარჯები**

საქართველოს 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 განთავისუფლებული 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, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელეს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი აქვს 1 620.5 ლარი (ს.ფ.64). ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად, მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ანაზღაურება.

ამასთან, მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ სასამართლოს გარეშე ხარჯის - ამონაწერის მომზადებისათვის გადახდილი 15 ლარის (ს.ფ.65) ანაზღაურება.

## **8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები**

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

### **სარეზოლუციო ნაწილი**

**სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259<sup>1</sup>-ე, 369-ე მუხლებით და**

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:**

1. სს „პ-----ი“-ს სარჩელი ლ--- მ---ის, თ---- ვ-----ის და კ----- ო-----ის მიმართ დაკმაყოფილდეს:

1.1. მოპასუხეებს ლ--- მ---ეს და თ---- ვ-----ეს სს „პ-----ი“-ს სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ 2012 წლის 14 მაისის N--.2--6 საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების - 20 286.86 აშშ დოლარის გადახდა, საიდანაც ძირითადი თანხაა 15 159.59 აშშ დოლარი, ხოლო პროცენტი - 5 127.27 აშშ დოლარი;

1.2. 2012 წლის 14 მაისის N--.2--6 საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების დაფარვის უზრუნველყოფის მიზნით სარეალიზაციოდ მიექცეს სს „პ-----ი“-ს სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთული კ----- ო-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე: თბ-----ი, ქუჩა მ----- N--, ფართი N-, პირველ სართულზე 50.20 კვ.მ ფართი, მიწის ნაკვეთში შესაბამისი წილობრივი მონაწილეობით, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0-----

1.3. იმ შემთხვევაში თუ უზრუნველყოფის საგნის რეალიზაციით მიღებული თანხა არ დაფარავს სს „პ-----ი“-ს წინაშე არსებულ მოპასუხეთა დავალიანებას, აღსრულება მიექცეს ლ--- მ---ის სხვა უძრავ/მოძრავ ქონებაზე მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილების მიზნით;

2. სამოქალაქო საქმეზე #2/37353-18 მიღებული გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად;

3. მოპასუხეებს ლ--- მ---ეს, თ---- ვ-----ეს და კ----- ო-----ს მოსარჩელე სს „პ-----ი“-ს სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 1 620.53 ლარის ანაზღაურება;

4. მოპასუხეებს ლ--- მ---ეს, თ---- ვ-----ეს და კ----- ო-----ს მოსარჩელე სს „პ-----

-----ი”-ს სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ მოსარჩელის მიერ ამონაწერის განახლებისათვის გაღებული ხარჯის - 15 ლარის ანაზღაურება;

**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  
ლაკერბაია**

**თ-----**