



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

4
ქ. გორი

თებერვალი,

2019

წელი

(შესავალი ნაწილი)

**გორის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ვალერიანე ფილიშვილი
სხდომის მდივანი ნანა ხინჩიკაშვილი**

მოსარჩელე - თ-----ი

წარმომადგენელი - ე-----ი

მოპასუხე - გ-----ი

წარმომადგენლები - თ-----ი, რ-----ი

მესამე პირი - რ-----ი

დავის საგანი - იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაცია

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი დავალიანების, 10 000 (ათი ათასი) აშშ დოლარის თ-----ის სასარგებლოდ გადახდევენების მიზნით, სარეალიზაციოდ მიექცეს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება მდებარე, გორის რაიონის სოფელ ს-----ში (ს-----5--1--1--), მესაკუთრე გ-----ი.

სარჩელის საფუძვლები:

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, 2012 წლის 1- სექტემბერს თ-----სა და რ-----ს შორის გაფორმდა სესხის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მისმა მარწმუნებელმა ამ უკანასკნელს სამი თვით 7 000 აშშ დოლარი ასესხა. სესხი იყო სარგებლიანი და სარგებელი თვეში 7 %-ს

შეადგენდა. ხელშეკრულების მიხედვით, ვალდებულების დარღვევისათვის პირგასამტეხლო განისაზღვრა, რომელიც ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე დასაბრუნებელი თანხის 0.2 %-ს შეადგენდა. სესხის უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დაიცვირთა გ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, რომლის საკადასტრო კოდია 6--5--1--1--.

მოსარჩელის წარმომადგენელი აღნიშნავს, რომ იპოთეკის საგანი მისმა მარწმუნებელმა საჯარო რეესტრში ვერ დაარეგისტრირა, ვინაიდან ქონების ფართი დასაზუსტებელი აღმოჩნდა, რაზეც ქონების მესაკუთრემ უარი განაცხადა. აღნიშნული კი, სასამართლოს განხილვის საგანი გახდა. საბოლოოდ, სასამართლოს გადაწყვეტილებით რ-----ს დაეკისრა 10 000 აშშ დოლარის გადახდა თ-----ის სასარგებლოდ, ხოლო გ-----ს დაევალა დაზუსტებული უძრავი ქონების რეგისტრაციაში გატარება.

მოსარჩელის წარმომადგენელი აღნიშნავს, რომ რ-----ი არ ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებას, რის გამოც ითხოვს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების აუქციონზე რეალიზაციას.

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხემ სარჩელი ნაწილობრივ ცნო და შესაგებელში მიუთითა, რომ გადასახდელი მოსარჩელისათვის ნაწილი თანხა დარჩათ, რის გამოც თანახმაა, რომ ვალის გასტუმრების მიზნით უძრავი ქონება გაყიდოს.

3. მესამე პირის პოზიცია

რ-----მა სარჩელი ნაწილობრივ ცნო და შესაგებელში მიუთითა, რომ თ-----ისათვის გადასახდელი ნაწილი თანხა დარჩა, რის გამოც თანახმაა, რომ ვალის გასტუმრების მიზნით უძრავი ქონება გაყიდონ.

4. ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. 2012 წლის 1- სექტემბერს თ-----სა და რ-----ს შორის დაიდო სესხის და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც თ-----მა რ-----ს სამი თვით 7 000 აშშ დოლარი ასესხა. სესხი იყო სარგებლიანი და სარგებელი თვეში 7 %-ს შეადგენდა. საბოლოოდ გადასახდელი ძირითადი თანხა და სარგებელი 8 470 აშშ დოლარით განისაზღვრა. სესხის უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დაიცვირთა გ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება (ს-----1-0-1--). სესხის გადახდის ვადის უშედეგო ამოწურვის შემდგომ მესაკუთრეს ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე უნდა გადაეხადა პირგასამტეხლო, დარჩენილი

დასაბრუნებელი თანხის 0.2%. იპოთეკარი ასევე უფლებამოსილი იყო მოეთხოვა იპოთეკის საგნის რეალიზაცია, თუ მსესხებელი სესხს არ გადაიხდიდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, სანოტარი მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი №120987534.

4.1.2. გორის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 8 ნოემბრის №----- გადაწყვეტილებით თ-----ის სარჩელი რ-----ისა და გ-----ის მიმართ ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა; რ-----ს თ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა 2012 წლის 1- სექტემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე ძირი თანხა 7000 (შვიდი ათასი) აშშ დოლარი, სარგებელი - 1-70 (ათას ოთხას სამოცდაათი) აშშ დოლარი და პირგასამტეხლო - 1530 (ათას ხუთას ოცდაათი) აშშ დოლარი, სულ 10000 (ათი ათასი) აშშ დოლარი. არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მოთხოვნა გ-----ისთვის უძრავი ქონების მდებარე, გორის რაიონის სოფელი ს-----ი, საკადასტრო კოდით №6--1-.0-.1-- რეგისტრაციაში გატარების დავალდებულების ნაწილში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გორის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 8 ნოემბრის №----- გადაწყვეტილება.

4.1.3. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 201- წლის 20 ნოემბრის №----- გადაწყვეტილებით თ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გორის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 8 ნოემბრის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება. მოპასუხე გ-----ს დაევალა დაზუსტებული უძრავი ქონების მდებარე, გორის რაიონი სოფელი ს-----ი, საკადასტრო კოდი №6--1-.0-.1--, რეგისტრაციაში გატარება. სხვა ნაწილში გორის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება უცვლელად დარჩა. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში შევიდა, რის გამოც სააღსრულებო ფურცელი გაიცა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 201- წლის 20 ნოემბრის №----- გადაწყვეტილება;
- სააღსრულებო ფურცელი, გაცემის თარიღი 26.10.2016 წელი.

4.1.4. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, უძრავი ქონება, რომლის საკადასტრო კოდია 6--5--1--1-- (ნაკვეთის წინა ნომერი 6--1-.0-.1--) და მდებარეობს გორის რაიონის სოფელ ს-----ში დატვირთულია იპოთეკით. იპოთეკარს წარმოადგენს თ-----ი (პ-----), ხოლო ქონების

მესაკუთრეა გ-----ი (პი-----). იპოთეკის წარმოშობის საფუძველია სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რეესტრის ნომერი №120987534.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი.

4.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

4.2.1. რ-----ის დავალიანება აღარ შეადგენს 10 000 აშშ დოლარს, ვინაიდან სააღსრულებო ბიურომ მოახდინა მისი უძრავი ქონების რეალიზაცია და ამონაგენი თანხა თ-----ს გადასცა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოპასუხის ახსნა-განმარტება;
- მესამე პირის ახსნა-განმარტება;
- შესაგებელი.

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. მხარეები თვითონ განსაზღვრვენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაუდონ საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

ამავე კოდექსის 1---ე მუხლის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით და ექსპერტთა დასკვნებით, ხოლო აღნიშნული მუხლის მესამე ნაწილის შესაბამისად, გარემოებები, რომელიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოების დაუდასტურებლობის შემთხვევაში, სასამართლომ უნდა განსაზღვროს, თუ რომელ მხარეს ეკისრება ამ ფაქტის მტკიცების ტვირთი და ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები უნდა დააკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა. ამასთან, მხარეებს შორის, მტკიცების ტვირთი განაწილებული უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია.

სამოქალაქო კოდექსის 623-624-ე მუხლებისა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1---ე მუხლის თანახმად, მოსარჩელის საპროცესო ვალდებულებაა, სათანადო წერილობითი მტკიცებულებების წარდგენით დაამტკიცოს, რომ მან მსესხებელს სესხის სახით გადასცა თანხა, ხოლო ამ უკანასკნელის ვალდებულებაა სათანადო მტკიცებულებები წარმოადგინოს სესხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების ფაქტის დასადასტურებლად.

მოპასუხე გ-----მა და მესამე პირმა რ-----მა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი დავალიანების, 10 000 აშშ დოლარის შემცირების თაობაზე, საკუთარი ახსნა-განმარტებების გარდა სხვა მტკიცებულებები სასამართლოს ვერ წარმოუდგინეს.

სასამართლო მიუთითებს, რომ ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება, თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა და საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში, სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტების მიჩნევა სსსკ-ის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს ეწინააღმდეგება.

ამდენად, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხე გ-----ისა და მესამე პირის რ-----ის განმარტებას იმასთან დაკავშირებით, რომ გორის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 8 ნოემბრის გადაწყვეტილებით დაკისრებული თანხის ამოღების მიზნით მოხდა რ-----ის უძრავი ქონების რეალიზაცია და ამონაგები თანხა თ-----ს გადაეცა, ხოლო მოსარჩელის მიმართ დავალიანება დღეის მდგომარეობით აღარ შეადგენს 10 000 აშშ დოლარს.

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა.

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა საფუძველზე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ თ-----ის სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე, 301-ე მუხლები.

7. სამართლებრივი შეფასება:

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

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.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სესხის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება უზრუნველყოფილია გ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონებით, რომლის რეალიზაციაც არ დადგენილა გორის რაიონული სასამართლოს 2013 წლის 8 ნოემბრისა და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 201- წლის 20 ნოემბრის გადაწყვეტილებებით. შესაბამისად, კრედიტორი უფლებამოსილია მოითხოვოს ზემოთმითითებული სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების გადახდევინება, მოპასუხის კუთვნილი იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაციის გზით.

8. 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 სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ

დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

მოცემულ სარჩელზე და სარჩელის უზრუნველყოფის შუამდგომლობაზე მოსარჩელე თ-----მა გაიდაიხადა სახელმწიფო ბაჟი 773,06 (შვიდას სამოცდაცამეტი ლარი და ექვსი თეთრი), რომლის გადახდაც უნდა დაეკისროს გ-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

სარჩელზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა დარჩეს უცვლელად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8-ე, 53-ე, 199¹-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. თ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან (სანოტარი მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი №120987534) წარმოშობილი დავალიანების, 10 000 აშშ დოლარის თ-----ის სასარგებლოდ გადახდევინების მიზნით, სარეალიზაციოდ მიექცეს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება მდებარე, გორის რაიონის სოფელ ს-----ში (ს-----5--1--1--), მესაკუთრე გ-----ი;
3. გ-----ს თ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელის მიერ სარჩელზე და სარჩელის უზრუნველყოფის შუამდგომლობაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის, 773,06 (შვიდას სამოცდაცამეტი ლარისა და ექვსი თეთრის) ლარის გადახდა;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 1- დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გორის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით;
5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება

გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე 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;

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნა და ჩაბარება უზრუნველყოს სასამართლომ ამავე კოდექსის 70–78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მოსამართლე:

ფილიშვილი

ვალერიანე