



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

10 აპრილი, 2--9 წელი

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ხათუნა ჯინორია
სხდომის მდივანი ირაკლი გამსახურდია

მოსარჩელე - შპს „ჩ-----ი“

წარმომადგენლები - ს-----ი, მ-----ე, პ-----ი

მოპასუხე - სს „ს-----ი“

წარმომადგენლები - თ-----ე, ზ-----ი

მესამე პირი (დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე)-თ-----
—ი

წარმომადგენლები - ა-----, ნ-----ა

მესამე პირი (დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე) - ვ-----
—ი

წარმომადგენელი - ც-----ი

დავის საგანი - ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, ზიანის ანაზღაურება,
უსაფუძვლო გამდიდრება.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1. ბათილად იქნეს ცნობილი შპს „ჩ-----სა“ და სს „ს-----ს“ შორის
2--6 წლის 1- თებერვალს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება 0---
-----/5-----; ბათილად იქნეს ცნობილი იჯარის
ხელშეკრულების დამატებითი პირობები 1-1 0-----/5-----

---1, ბათილად იქნეს ცნობილი 0-----/5-----1 ხელშეკრულება და დაეკისროს ს-----ს ბათილი ხელშეკრულებების გაფორმებით გამოწვეული უსაფუძვლოდ მიღებული სარგებლის 63 390 აშშ დოლარის მოსარჩელისათვის გადახდის ვალდებულება.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი სს „ს-----სა“ და შპს „ჩ----ს“ შორის გაფორმებული საკრედიტო ხელშეკრულება 5-----, რომლითაც მოხდა შპს „ჩ----ზე“ 134 950 აშშ დოლარის მოცულობის კრედიტის გაცემა.

1.3. დაეკისროს სს „ს-----ს“ უსაფუძვლოდ გამდიდრების ფარგლებში მიღებული სარგებლის მოსარჩელისათვის დაბრუნება, კერძოდ, უძრავი ნივთების 0----- და 0----- მოსარჩელის საკუთრებაში აღრიცხვა და მოსარჩელისათვის 280 000 აშშ დოლარის ანაზღაურება.

სარჩელის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 2--0 წლის 8 ივლისს სს „ს-----სა“ და შპს „ჩ----ს“ შორის გაფორმდა გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ N5---- ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისად ბანკში მოსარჩელის სახელზე გაიხსნა საკრედიტო ხაზი 10 000 000 აშშ დოლარზე.

2--1 წლის 4 თებერვალს შპს „ჩ----სა“ და სს „ს-----ს“ შორის გაფორმდა საკრედიტო ხელშეკრულება N5-----8----, რომლის შესაბამისადაც შპს „ჩ----ის“ სახელზე გაიცა კრედიტი 871 000 აშშ დოლარის ოდენობით. ამავე დღეს გაფორმდა საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულება N5-----8----1, რომლის შესაბამისადაც შპს „ჩ----ის“ სახელზე გაიხსნა საკრედიტო ხაზი 150 000 აშშ დოლარის ოდენობით, ჯამში კრედიტისა და საკრედიტო ხაზის მოცულობამ შეადგინა 1 021 000 აშშ დოლარი. კრედიტის უზრუნველყოფა მოხდა შპს „ჩ----ის“ საკუთრებაში არსებული შემდეგი უძრავი ნივთებით: ს/კ 0-----; 0-----; 0----- (ამჟამად რეგისტრირებული შემდეგი საკადასტრო კოდით : 0-----). აღნიშნული უძრავი ნივთები 2-- წელს იყო იპოთეკით დატვირთული სს „ს-----ის“ სასარგებლოდ. სამივე უძრავი ქონების მისამართია თბილისი, ბ-----.

შპს „ჩ----ი“ პირნათლად ასრულებდა მასზე დაკისრებულ ვალდებულებას და კრედიტზე ყოველთვიური შენატანების სახით შეჰქონდა გრაფიკით გათვალისწინებული თანხა. 2--1 წლიდან 2--4 წლის 0- ნოემბრამდე კრედიტის დასაფარად შპს „ჩ----ის“ მხრიდან სს „ს-----ის“ სასარგებლოდ მხოლოდ პროცენტის სახით გადახდილია 492 000 აშშ დოლარი, ხოლო ძირითადი თანხის სახით 2--4 წლის თებერვლის ჩათვლით დაფარულია 290 000 აშშ დოლარი.

შესაბამისად, 2--1-2--4 წლებში მოსარჩელეს მოპასუხის სასარგებლოდ ჯამურად გადახდილი აქვს 782 000 აშშ დოლარი.

კომპანიაში მიმდინარე მოვლენების გამო 2--5 წლის მეორე ნახევარში შპს „ჩ----ის“ ფინანსური მდგომარეობა საგრძნობლად გაუარესდა. დირექტორი პ-----ი სამომავლო პრობლემების თავიდან აცილების მიზნით ცდილობდა მოეხდინა სესხის რესტრუქტურირაცია, თუმცა ბანკმა უარი თქვა სესხის რესტრუქტურირებაზე.

კომპანიის დამფუძნებელმა სს „ს-----ს“ შესთავაზა იპოთეკით დატვირთული ერთ-ერთი უძრავი ნივთის საკუთრებაში გადაცემის სანაცვლოდ მომხდარიყო იმ მომენტისათვის კომპანიის სახელზე არსებული სესხიდან 92-000 აშშ დოლარიდან 680 000 აშშ დოლარის დაფარვა, ხოლო დარჩენილ თანხას შპს „ჩ----ი“ გადაიხდიდა. სს „ს-----მა“ ამ შეთავაზებაზეც უარი განაცხადა და მოითხოვა სამივე უძრავი ნივთის ს-----ის სახელზე გადაფორმება, რომლითაც მოხდებოდა 92-000 აშშ დოლარიდან მხოლოდ 850 000 აშშ დოლარის დაფარვა. დარჩენილი თანხის გადახდას კი „ჩ----ი“ გააგრძელებდა ახალი გრაფიკის მიხედვით. იმ შემთხვევაში, თუ შპს „ჩ----ი“ დათანხმდებოდა ბანკის შემოთავაზებას, ბანკი მოახდენდა დამატებითი შეთანხმების გაფორმებას, რომლითაც „ჩ----ს“ მიეცემოდა შესაძლებლობა 1-თვის ვადაში მოეხდინა უძრავი ქონების გამოსყიდვა დღგ-ს თანხის დამატებით. ბანკი მხოლოდ იმ შემთხვევაში გააფორმებდა დამატებით ხელშეკრულებას (ნასყიდობა გამოსყიდვის უფლებით) და შეთანხმებას (გადახდის ახალ გრაფიკზე) მსესხებელთან, თუ შპს „ჩ----სა“ და ბანკს შორის დაიდებოდა დამატებითი იჯარის ხელშეკრულება ბანკის სახელზე გადაფორმებული უძრავი ნივთებით სარგებლობაზე, რითაც ბანკი კიდევ მიიღებდა დამატებით სარგებელს. ასეთ შემთხვევაში შპს „ჩ----ი“ იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ბანკს ყოველთვიურად გადაუხდიდა 8 357 აშშ დოლარს.

ბანკის წარმომადგენლის განმარტებით იჯარის თანხის დაანგარიშება მოხდა შემდეგნაირად - მიუხედავად იმისა, რომ უძრავი ქონებების გადაცემით ბანკმა შპს „ჩ----ის“ სახელზე არსებული სესხიდან გაქვითა 850 000 აშშ დოლარი და ამავდროულად კომპანიას დაუწესა 1- თვიანი გამოსყიდვის პერიოდი, ბანკს უკვე გაქვითულ სესხზე უნდა მიეღო სარგებელი. ბანკის წარმომადგენლის განმარტებით, 850 000 აშშ დოლარს, რომელიც უძრავი ქონებების საკუთრებაში გადაცემის სანაცვლოდ ჩამოიწერა კომპანიის სესხიდან, მაინც უნდა ემუშავა და ბანკისათვის მოეტანა სარგებელი/მოგება, რაც მოსარჩელეს აყენებდა მძიმე მდგომარეობაში. ზემოაღნიშნული თანხა ბანკმა შეაფასა როგორც წლიური 10%-იანი კრედიტი და იჯარის თანხა დაადგინა წლიური 10%-იანი სარგებლის შესაბამისად, რაც თვეში შეადგენდა 7 083 აშშ დოლარს.

იჯარის ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისათვის ერთ-ერთი ქონება,

კერძოდ „ფი-----ს“ ობიექტი (0-----) არ ფუნქციონირებდა, შესაბამისად, ბანკსა და შპს „ჩ-----ს“ შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულება იყო ფორმალური და წარმოადგენდა თვალთმაქცურ და მოჩვენებით გარიგებას, რომელიც ბანკს აძლევდა საპროცენტო სარგებლის მიღების შესაძლებლობას.

ბანკისათვის ცნობილი იყო მოსარჩელის მატერიალური მდგომარეობა და მოსარჩელეს რომ მოეხდინა დარჩენილი კრედიტისა და იჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება შესთავაზა კრედიტის 134 950 აშშ დოლარის გაცემა.

ფსიქოლოგიური ზეწოლის ფონზე 2--5 წლის 24 დეკემბერს მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის გაფორმდა საკრედიტო ხელშეკრულება N5-----, რომლის შესაბამისადაც შპს „ჩ-----ის“ სახელზე გაიცა კრედიტი 134 950 აშშ დოლარი, 12-თვის ვადით და წლიურ 6-თვიან labor -განაკვეთს დამატებული 9.35%-ად.

2--5 წლის 24 დეკემბერს მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის გაფორმდა შეთანხმება N2-----; შეთანხმების დანართი N1-2-----00- და შეთანხმების დანართი Nა 2-----00-.

შეთანხმების დანართი Nა 2-----00-ით განისაზღვრა სამივე უძრავ ქონებაზე გამოსყიდვის შესაძლებლობა - ბანკის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან 1- თვის განმავლობაში. თუმცა გამოსყიდვა უნდა მომხდარიყო 153 000 აშშ დოლარით მეტი ღირებულებით. გამოსყიდვის ოფცია ძალაში რჩებოდა იმ შემთხვევაში, თუ მსესხებლის მხრიდან მოხდებოდა ბანკისათვის გადაცემული ყველა უძრავი ქონების ერთდროულად გამოსყიდვა.

2--6 წლის 1- თებერვალს შპს „ჩ-----სა“ და სს „ს-----ს“ შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება N0-----/5-----, ამავე დღეს გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობები N-----/5----- --1 და იჯარის ხელშეკრულების დანართი Nა (უძრავი ნივთი) N0-----/5-----1.

იჯარის ხელშეკრულების დანართი Nა (უძრავი ნივთი) N0-----/5----- --1-ით განისაზღვრა, რომ ხელშეკრულება გაფორმდა 1- თვის ვადით და თითოეული ქონების ყოველთვიური საიჯარო საფასური იყო N0----- - უძრავ ქონებაზე 882 აშშ დოლარი, N0----- უძრავ ქონებაზე - 3 050 აშშ დოლარი, N0----- უძრავ ქონებაზე - 4 425 აშშ დოლარი. ჯამურად საიჯარო თანხა შეადგენდა 8 357 აშშ დოლარს, საიდანაც პირველი შვიდი თვის საფასური ბანკმა მიიღო მის მიერვე 24.12.2--5 გაცემული სესხით.

იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე შპს „ჩ-----ი“ უფლებამოსილი იყო იჯარით აღებული უძრავი ქონებები ქვეიჯარით გადაეცა მესამე პირებისათვის, ბანკის წერილობითი თანხმობით.

2--6 წლის მარტის თვეში ობიექტის 5 წლის ვადით, იჯარით აღების სურვილი გამოთქვა სს „პ-----მა“, რომლის განმარტებითაც ქვეიჯარის ხელშეკრულების გაფორმების შემთხვევაში ბანკი ობიექტზე ჩაატარებდა 2-0 000 ლარის ღირებულების ევრორემონტს, რაც გაზრდიდა შენობის ფასსა და ლიკვიდურობას. ყოველთვიურ გადასახდელ საიჯარო თანხად განისაზღვრა 4 000 აშშ დოლარი. მომზადდა სამმხრივი შეთანხმება, რომელშიც მოსარჩელემ ჩართო „ს-----იც“, მაგრამ ბანკმა მოულოდნელად უარი თქვა ქვეიჯარის ხელშეკრულებაზე თანხმობის მიცემაზე. სს „პ-----ის“ გარდა კიდევ რამდენიმე კომპანიამ გამოთქვა ქონების დაქირავების სურვილი, თუმცა ს-----მა ყველა შემთხვევაში უარი განაცხადა.

საკრედიტო ხელშეკრულება N5-----ის ფარგლებში (რომლითაც მოსარჩელეზე გაიცა სესხი დარჩენილი 73 000 აშშ დოლარისა და 7 თვის ქირის დასაფარავად) 2--7 წელს ბანკმა დაიწყო იძულებითი ღონისძიებების გატარება და უკვე 2--7 წლის მაისში თავადვე შეიძინა აუქციონზე გატანილი და იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება. 0-...3--0--0--0.5--. იძულებით აუქციონზე ასევე თავადვე შეიძინა უძრავი ქონება N0-.1-.0-.0--.0--0.0.5-- - თუმცა აღნიშნული უძრავი ქონება მის სახელზე არ აქვს ამ დრომდე აღრიცხული საჯარო რეესტრში. ორივე უძრავი ქონება ეკუთვნოდა მოსარჩელის თავდებებს. ინფორმაცია იმის შესახებ, თუ რა ფასად მოხდა აღნიშნული ქონებების რეალიზაცია და მათი ამონაგებით რა თანხის დაფარვა განხორციელდა მოსარჩელეს არა აქვს.

2--7 წლის მარტში ს-----მა სარჩელით მიმართა სასამართლოს და მოითხოვა შპს „ჩ-----ისა“ და თავდებებისაგან საკრედიტო ხელშეკრულება N5-----ის ფარგლებში დარჩენილი დავალიანების 1-5 0-5.23 აშშ დოლარის გადახდის დაკისრება. მოსარჩელემ სასამართლოსადმი მიმართვის შემდეგ მოახდინა ერთ-ერთი თავდების ქონების რეალიზაცია, თუმცა მას მოთხოვნა იგივე ოდენობით აქვს დაყენებული.

უძრავი ქონებების N0-----, N0-----, N0----- საკუთრებაში მიღების სანაცვლოდ ბანკმა მოახდინა მოსარჩელის საკრედიტო დავალიანების გაქვითვა 850 000 აშშ დოლარის ფარგლებში, მაშინ როდესაც აღნიშნული ქონების ღირებულება რეალურად გაცილებით მეტი იყო. 2--- წლის 4 მარტს, როდესაც მოხდა უძრავი ქონებების ს-----ის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთვა, უძრავი ქონებები N0----- და N0----- შეფასებულ იქნა 700 000 აშშ დოლარად, ხოლო მესამე ქონება N0----- - 800 000 აშშ დოლარად. ამასთან 2--4 წელს აუდიტ-ცენტრის მიერ მოხდა უძრავი ქონების N0----- შეფასება, დასკვნის მიხედვით ქონების ღირებულება იყო 1 2-2 434 აშშ დოლარი.

ბანკიდან მიღებული სიტყვიერი ინფორმაციის შესაბამისად, 2--6 წელს სს „ს-----

-----მა“ თავადაც დაუკვეთა ნივთების შეფასება სა-----ო კვლევით ორგანიზაციას „C-----I“-ს, რომელმაც ქონების ღირებულება შეაფასა 1 2-0 000 აშშ დოლარამდე.

ბანკმა 850 000 აშშ დოლარის სანაცვლოდ დაისაკუთრა ორ მილიონამდე ღირებულების უძრავი ნივთები, ისე, რომ მოსარჩელეს დაუტოვა დავალიანებაც და წარმოუქმნა ახალი ვალდებულებებიც. ქონებების რეალურ ღირებულებასა და ბანკის მიერ საკუთრებაში მიღების ღირებულებას შორის საკმაოდ დიდი განსხვავებაა, კერძოდ 1 052 434 აშშ დოლარი. შესაბამისად, სახეზეა უსაფუძვლო გამდიდრება.

მესამე პირი დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე თ-----ი ეთანხმება სარჩელს.

მესამე პირი დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე ვ-----ი ეთანხმება სარჩელს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე სს „ს-----ი“ წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნობს სარჩელს და შენიშნავს, რომ არასწორია მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ ბანკი არ უკეთებდა რესტრუქტურირებას, 2--5 წლის 24 დეკემბერს გაფორმებული საკრედიტო ხელშეკრულებები სხვა არაფერია თუ არა დადასტურება იმისა, რომ ბანკმა დამატებითი შესაძლებლობა მისცა მოსარჩელეს ვალდებულების შესასრულებლად.

მოსარჩელე თავადვე ადასტურებს, რომ ბანკმა მისცა როგორც სესხის გადახდის ისე უძრავი ნივთების გამოსყიდვის შესაძლებლობა. სადავო შეთანხმებები დადებულია მხარეთა ერთობლივი სურვილით, ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე. მოსარჩელეს სურდა საქმიანობის გაგრძელება ბანკის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთში, მას უნდა ჰქონოდა აღნიშნულის სამართლებრივი საფუძვლები და სწორედ მხარეთა ერთობლივი სურვილით გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება. იჯარის ხელშეკრულებაში მითითებული თანხა წარმოადგენდა მხარეთა ორმხრივი ნების გამოხატვის შედეგად, უძრავი ნივთებით სარგებლობისათვის გადასახდელ საფასურს, რომელსაც ბანკი მიიღებდა იმ შემთხვევაშიც, თუ იჯარის ხელშეკრულებას არ გააფორმებდა მოსარჩელესთან და სხვა პირს მისცემდა ნივთით სარგებლობის უფლებას.

2--8 წლის 02 ივლისს სს „ს-----სა“ და შპს „ლ-----“ შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება და უძრავი ნივთი ს/კ 0----- გაიყიდა 610 000 აშშ დოლარად.

შპს „ჩ----ის“ მიერ ვალდებულების არაჯეროვნად შესრულების გამო მოსარჩელესა და ბანკს შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება კანონით დადგენილი წესით შეწყდა, თუმცა უძრავი ქონება კვლავ იმყოფება მოსარჩელის მიერ დაფუძნებული იურიდიული პირის სარგებლობაში და აგრძელებს საქმიანობას ყოველგვარი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. ბანკს ამ დრომდე გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში არ გადმოსცემია მისი კუთვნილი ს/კ 0----- და ს/კ 0----- უძრავი ნივთები.

მოპასუხის მითითებით შპს „ჩ----ის“ სარჩელი ემსახურება მხოლოდ „ს-----
-----ის“ საქმიანი რეპუტაციის შელახვას. სადავო ხელშეკრულებები გაფორმდა მხარეთა ორმხრივი ნების გამოვლენის შესაბამისად და არ არსებობს ბათილად ცნობის საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

**3.1.1. 2--0 წლის 8 ივლისს სს „ს-----სა“ (კრედიტორი) და შპს „ჩ----
ს“ (მოვალე) შორის გაფორმდა გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ
N5----- ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისად მოსარჩელის სახელზე
გაიხსნა საკრედიტო ხაზი 10 000 000 აშშ დოლარზე.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ N5----- ხელშეკრულება (ტ. I, ს.ფ. 41-42);

**3.1.2. 2--0 წლის 08 ივლისს სს „ს-----სა“ და შპს „ჩ----ს“ შორის
გენერალური საკრედიტო ხელშეკრულების ფარგლებში დაიდო
საკრედიტო ხელშეკრულება N5-----7----- და გაიცა კრედიტი 510 000 აშშ
დოლარი. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იყო სარგებელი
წლიური 19%, პირგასამტეხლო - ათვისებული კრედიტის თანხების
ან/და მათზე დარიცხული საპროცენტო სარგებლის დაბრუნების ვადის
გადაცილებისათვის 38%, პირგასამტეხლო საკრედიტო ხაზის
მოქმედების ვადის ამოწურვამდე ხელშეკრულების შეწყვეტისათვის -
7%. საკრედიტო ხაზის მოქმედების ვადა განისაზღვრა 2 თვით.**

**2--0 წლის 08 ივლისს სს „ს-----სა“ და შპს „ჩ----ს“ შორის
გენერალური საკრედიტო ხელშეკრულების ფარგლებში დაიდო
საკრედიტო ხელშეკრულება N5-----7----- და გაიცა კრედიტის თანხა
590 000 აშშ დოლარის ოდენობით, წლიური საპროცენტო განაკვეთი
15.73%, პირგასამტეხლო ათვისებული კრედიტის თანხების ან/და მათზე
დარიცხული საპროცენტო სარგებლის დაბრუნების ვადის**

გადაცილებისათვის 31.46%, პირგასამტეხლო საკრედიტო ხაზის მოქმედების ვადის ამოწურვამდე ხელშეკრულების შეწყვეტისათვის - 7%. საკრედიტო ხაზის მოქმედების ვადა განისაზღვრა 32 თვით.

აღნიშნული ორი ხელშეკრულება რესტრუქტურიზებულია მხარეებს შორის 2--1 წლის 4 თებერვალს დადებული N5-----8----1 საკრედიტო ხელშეკრულებით, რომლის შესაბამისადაც შპს „ჩ----ის“ სახელზე გაიხსნა საკრედიტო ხაზი 150 000 აშშ დოლარის ოდენობით, წლიური 15% სარგებლის დარიცხვით. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 6 თვით.

2--1 წლის 9 აგვისტოს მხარეებმა ხელშეკრულების მოქმედების ვადა გაზარდეს 2--2 წლის 3 თებერვლამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 08.0-.2--0 საკრედიტო ხელშეკრულება N5-----7----- და N5-----7----- (ტ. I, ს.ფ. 358-370);
- N5-----8----1 საკრედიტო ხელშეკრულება (ტ. I, ს.ფ. 325-327);
- დამატებითი პირობები (ტ. I, ს.ფ. 325-328).

3.1.3. 2--0 წლის 23 ივლისს სს „ს-----სა“ და შპს „ჩ----ს“ შორის გენერალური საკრედიტო ხელშეკრულების ფარგლებში დაიდო საკრედიტო ხელშეკრულება N5-----7----- და გაიცა კრედიტი 100 000 აშშ დოლარი, წლიური საპროცენტო განაკვეთი 19%, პირგასამტეხლო ათვისებული კრედიტის თანხების ან/და მათზე დარიცხული საპროცენტო სარგებლის დაბრუნების ვადის გადაცილებისათვის 38%. კრედიტის თანხის დაფარვის თარიღი - 0-.12.2--0.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ N5----- ხელშეკრულება (ტ. I, ს.ფ. 41-42);
- 23.0-.2--0 საკრედიტო ხელშეკრულება N5-----7----- (ტ. I, ს.ფ. 371-372);
- 08.0-.2--0 საკრედიტო ხელშეკრულება N5-----7----- და N5-----7----- (ტ. I, ს.ფ. 358-370);

3.1.4. 08.0-.2--0 წლის გენერალური საკრედიტო ხაზის ფარგლებში დადებული ხელშეკრულებები უზრუნველყოფილი იყო იპოთეკით. იპოთეკით დაიტვირთა შპს „ჩ----ის“ კუთვნილი თ-----ში მდებარე შემდეგი უძრავი ნივთები: ს/კ 0-----; 0-----; 0----- (ამჟამად რეგისტრირებული შემდეგი საკადასტრო კოდით : 0-----). აღნიშნული უძრავი ნივთები 2-- წელს იყო იპოთეკით დატვირთული სს „ს-----ის“ სასარგებლოდ.

08.0-.2--0 წლის გენერალური საკრედიტო ხაზის ფარგლებში დადებული ხელშეკრულებები ასევე უზრუნველყოფილია თ-----ისა და ვ---

-----ის სოლიდარული თავდებობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 08.0-2--0 იპოთეკის ხელშეკრულებები (ტ. I, ს.ფ. 340-356);
- 0-0-2--- იპოთეკის ხელშეკრულება N5-----8-----ა (ტ. I, ს.ფ. 2---210);
- საჯარო რეესტრის ამონაწერები (ტ. I, ს.ფ. 52-53, 56-57, 62-63, 64-67);
- განცხადება სოლიდარული თავდებობის შესახებ და ხელშეკრულება (ტ. II; ს.ფ. 1-4-1-9);
- განცხადება სოლიდარული თავდებობის შესახებ და ხელშეკრულება (ტ. III; ს.ფ. 1--16).

3.1.5. 2--1 წლის 4 თებერვალს შპს „ჩ----სა“ და სს „ს-----ს“ შორის გაფორმდა საკრედიტო ხელშეკრულება N5-----8-----, რომლის შესაბამისადაც შპს „ჩ----ის“ სახელზე გაიცა კრედიტი 871 000 აშშ დოლარი, წლიური 15% სარგებლით, პირგასამტეხლო - ათვისებული კრედიტის თანხების ან/და მათზე დარიცხული საპროცენტო სარგებლის დაბრუნების ვადის გადაცილებისათვის - ვადაგადაცილებული თანხის წლიური 30%, პირგასამტეხლო კრედიტის თანხის ან/და საპროცენტო სარგებლის ვადამდე დაფარვისათვის - 7%.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 0-02.2--1 საკრედიტო ხელშეკრულება N5-----8----- (ტ. I, ს.ფ. 43-44);

3.1.6. 2--3 წლის 31 იანვარს სს „ს-----სა“ და შპს „ჩ----ს“ შორის გენერალური საკრედიტო ხელშეკრულების ფარგლებში დაიდო საკრედიტო ხელშეკრულება N5-----1----- და გაიცა კრედიტის თანხა 70-000 აშშ დოლარის ოდენობით, წლიური საპროცენტო განაკვეთი 14%, პირგასამტეხლო ათვისებული კრედიტის თანხების ან/და მათზე დარიცხული საპროცენტო სარგებლის დაბრუნების ვადის გადაცილებისათვის 28%, პირგასამტეხლო კრედიტის თანხის ან/და საპროცენტო სარგებლის ვადამდე დაფარვისათვის -7%. კრედიტის მოქმედების ვადა - 84 თვე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 31.0-2--3 საკრედიტო ხელშეკრულება N5-----1----- (ტ. I, ს.ფ. 371-374);

3.1.7. 2--5 წლის მეორე ნახევარში შპს „ჩ----მა“ საკრედიტო ვალდებულებები დაარღვია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.8 2--5 წლის 24 დეკემბერს მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის გაფორმდა შეთანხმება N2-----; შეთანხმების დანართი Na-2-----00- და შეთანხმების დანართი N1- 2-----00-.

მოვალის დავალიანება ამ დროისათვის შეადგენდა ჯამში 92- 000 აშშ დოლარს.

შეთანხმების შესაბამისად, სს „ს-----ს“ პირდაპირ საკუთრებაში გადაეცა იპოთეკით დატვირთული სამივე უძრავი ნივთი (იხ. 3.1.4 პუნქტი), რის შედეგადაც მოვალის დავალიანებიდან დაიფარა 850 000 აშშ დოლარი.

შეთანხმების დანართი Na 2-----00--ით გათვალისწინებულია შესყიდვის ოფცია, კერძოდ, შპს „ჩ----ს“ მიეცა ბანკისათვის გადაცემული უძრავი ნივთების გამოსყიდვის შესაძლებლობა. შეთანხმების მიხედვით, შესყიდვის ოფცია ძალაში შედის შესყიდვის ოფციის საგანზე ბანკის საკუთრების უფლების რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან და მოქმედებს 1- თვის განმავლობაში.

შესყიდვის ოფცია ძალაშია მხოლოდ სამივე უძრავი ნივთის (ს/კ 0-----, 0----- და 0-----) ერთდროულად გამოსყიდვის შემთხვევაში. ამასთან, ბანკი აცხადებს თანხმობას, რომ ოფციის მოქმედების პერიოდში (თუ კონტრაქტის მხრიდან ადგილი არ ექნება ოფციის პირობების დარღვევას) კონტრაქტის წერილობითი თანხმობის გარეშე არ გაასხვისებს დასაკუთრებულ ნივთებს.

დანართი N1- 2-----00--ის 2.5 პუნქტის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ შეთანხმების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან 7 დღის ვადაში გააფორმებენ უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულებას 1- თვემდე ვადით. საიჯარო ქირა განისაზღვრა 7085 აშშ დოლარით ყოველთვიურად. იჯარის ხელშეკრულების პირობების დარღვევის შემთხვევაში მოიჯარეს მიეცემოდა 30 კალენდარულის დღის ვადა დარღვევების აღმოსაფხვრელად, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ბანკს უფლება ჰქონდა, ცალმხრივად გაეუქმებინა შესყიდვის ოფცია.

უძრავი ნივთების გამოსყიდვის ფასი განისაზღვრა შემდეგი პრინციპით: კვადრატული მეტრის ღირებულება 1487,62 აშშ დოლარი, რაც მოიცავდა დღგ-ს და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა გადასახადებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 24.12.2--5 N2----- შეთანხმება; შეთანხმების დანართი N1-2-----00- და

შეთანხმების დანართი № 2-----00- (ტ. I, ს.ფ. 164-1-1).

3.1.9. 2--5 წლის 24 დეკემბერს მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის გაფორმდა საკრედიტო ხელშეკრულება N5-----, რომლის შესაბამისადაც შპს „ჩ-----ის“ სახელზე გაიცა კრედიტი 134 950 აშშ დოლარი, 12- თვის ვადით და წლიურ 6-თვიან labor განაკვეთს დამატებული 9.35%-ად.

134 950 აშშ დოლარიდან 73 528 აშშ დოლარი არის შეთანხმების გაფორმების შემდგომ დარჩენილი დავალიანება, ხოლო 63 390 აშშ დოლარი - სამომავლოდ გადასანდელი საიჯარო ქირა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 24.12.2--5 საკრედიტო ხელშეკრულება N5----- (ტ. I, ს.ფ. 158-159).

3.1.10. 2--6 წლის 1- თებერვალს შპს „ჩ-----სა“ და სს „ს-----ს“ შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება N0-----/5-----, ამავე დღეს გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობები N-----/5-----1 და იჯარის ხელშეკრულების დანართი № (უძრავი ნივთი) N0-----/5-----1.

იჯარის ხელშეკრულების დანართი № (უძრავი ნივთი) N0-----/5-----1-ით განისაზღვრა, რომ ხელშეკრულება გაფორმდა 1- თვის ვადით და თითოეული ქონების ყოველთვიური საიჯარო საფასური იყო N0----- უძრავ ქონებაზე 882 აშშ დოლარი, N0----- უძრავ ქონებაზე - 3 050 აშშ დოლარი, N0----- უძრავ ქონებაზე - 4 425 აშშ დოლარი. ჯამურად საიჯარო ქირა შეადგენდა 8 357 აშშ დოლარს.

იჯარის ხელშეკრულების 1-1- პუნქტის თანახმად, მოიჯარეს უფლება არა აქვს ბანკის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე მესამე პირს გადასცეს ან გადააბაროს მასზე ხელშეკრულებით ან/და მასთან დაკავშირებული სხვა ხელშეკრულებით (მათ შორის მათი დანართით) ნაკისრი ნებისმიერი ვალდებულება ან მინიჭებული უფლება. ბანკის უარი გამორიცხავს ნებისმიერი ზემოაღნიშნული ქმედების ან/და გარიგების განხორციელების შესაძლებლობას და შესაბამისად ამ წესის დარღვევით განხორციელებული ქმედება ან/და გარიგება ბათილია და არ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

- 2--6 წლის 1- თებერვლის იჯარის ხელშეკრულება N0-----/5-----, იჯარის ხელშეკრულების დამატებითი პირობები N-----/5-----1 და იჯარის ხელშეკრულების დანართი Na (უძრავი ნივთი) N0-----/5-----1 (ტ. I, ს.ფ. 1-2-1-1).

3.1.1- 2--6 წლის მარტში N0----- უძრავი ნივთის 5 წლის ვადით იჯარით აღების სურვილი გამოთქვა სს „პ-----მა“. „ს-----მა“ უარი თქვა ქვეიჯარის ხელშეკრულებაზე თანხმობის მიცემაზე.

2--8 წელს იმავე ქონების 7 წლის ვადით იჯარით აღების სურვილი „ნ-----მა“ გამოთქვა. ბანკმა უარი თქვა ქვეიჯარის ხელშეკრულებაზე თანხმობის მიცემაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ქვეიჯარის ხელშეკრულების პროექტები (ტ. I, ს.ფ. 1-2-195);
- ამონაწერი ელექტრონული ფოსტიდან (ტ. I, ს.ფ. 196).

3.1.12 2--7 წლის მარტში სს „ს-----მა“ სარჩელით მიმართა სასამართლოს და მოითხოვა შპს „ჩ-----ისა“ და თავდებებისათვის N5----- საკრედიტო ხელშეკრულების ფარგლებში დარჩენილი დავალიანების - 1-5 0-5.23 აშშ დოლარის გადახდის დაკისრება.

აღნიშნულ დავაზე შეჩერებულია საქმის წარმოება, წინამდებარე საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 1-0-2--9 წლის N2---0-5-1- განჩინება (ტ. II; ს.ფ. 240-245).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. კრედიტორის საკუთრებაში გადასვლის დროისათვის იპოთეკის საგნის ს/კ 0----- საბაზრო ღირებულება შეადგენდა 1 2-2 434 აშშ დოლარს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (სსკ-ის) 102-ე მუხლის შესაბამისად თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

სადავოდ მიჩნეული უფლების კანონიერება უნდა დამტკიცდეს. მხარეს დარღვეული უფლების დაცვა კონკრეტულ ფაქტებზე დაყრდნობით შეუძლია და ამ ფაქტების მითითება მხარის პრეროგატივაა. საქმის სწორად

გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, რომელიც სადავოა, დამტკიცებას საჭიროებს, ხოლო ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ფაქტების მიმთითებელ მხარეებს ეკისრებათ. გამონაკლისს წარმოადგენს მატერიალური სამართლით გათვალისწინებული შემთხვევა, როდესაც ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ამა თუ იმ ნორმით განსხვავებულია მოწესრიგებული. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ სამართლებრივი მნიშვნელობაც აქვს, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი (იხ. სუსგ Nას-944-894-2--5). მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტის მიხედვით, მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს. სსკ-ის მე-4 მუხლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. სსკ-ის მე-3 მუხლით, დისპოზიციურობის პრინციპის მიხედვით, დადგენილია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები სადავოდ უნდა გახადოს მოპასუხემ. სწორედ ამის შემდეგ ეკისრება მოსარჩელეს მათი დადასტურების ტვირთი.

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ სამივე უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება 2 000 000 აშშ დოლარამდე აღწევდა.

მოპასუხის სს „ს-----ი“ აღნიშნავს, რომ 2--8 წლის 02 ივლისს სს „ს-----სა“ და შპს „ლ-----“ შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება და უძრავი ნივთი ს/კ 0----- გაიყიდა 610 000 აშშ დოლარად. ეს ფაქტობრივი გარემოება მხარეებს შორის სადავო არ არის.

მოპასუხის მიერ ასევე წარმოდგენილია სს „ს-----ის“ შემფასებლის - ზუ-----სა და საკრედიტო ექსპერტის - ა. უ-----ს უძრავი ქონების შეფასების აქტი N4----. აღნიშნული აქტის თანახმად, უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შეადგენს 600 000 აშშ დოლარს, ხოლო სალიკვიდაციო ღირებულება 400 000 აშშ დოლარს.

სასამართლომ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, ყოველმხრივ, სრულად და ობიექტურად გამოიკვლია საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებები, შეაფასა ისინი ერთობლივად და მივიდა დასკვნამდე, რომ მოსარჩელემ მასზე დაკისრებული მტკიცების ტვირთის რეალიზება შეძლო, ხოლო მოპასუხემ - ვერა.

მოსარჩელე და მესამე პირები მიუთითებენ, რომ უძრავი ნივთების ფართობი აღემატება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულს. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად უძრავი ნივთის ს/კ 0----- ფართობია 125 კვ.მ

და სა----- 84,71 კვ.მ, ხოლო უძრავი ნივთის ს/კ 0----- – 58,42 კვ.მ.

„ს-----ის“ მიერ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი ნახაზების მიხედვით კი, აღნიშნული ორი ნივთის ფართობი ჯამში 24,419 კვ.მ-ით მეტია რეგისტრირებულზე. პ-----ის მიერ წარდგენილი ნახაზის მიხედვით, ამ ორი კომერციული ფართის პირველი სართულის ფართობი 57,89 კვ.მ-ით მეტია რეგისტრირებულზე.

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ იპოთეკის საგნების ფართობი ფაქტობრივი მდგომარეობით აღემატება რეგისტრირებულს, რის შესახებ კრედიტორისათვისაც იყო ცნობილი.

მოსარჩელე შპს „ჩ-----ის“ მიერ წარმოდგენილია აუდიტ-ცენტრი „ს-----ის“ დამოუკიდებელი აუდიტორის 2--4 წლის 1- ივლისის დასკვნა N3--- - თ-----, საკადასტრო კოდი: 0----- უძრავი ქონების შეფასების თაობაზე (ტ. I; ს.ფ. 21--215).

აღნიშნული დასკვნის თანახმად, უძრავი ქონების პირველი სართულის (226.78 კვ.მ) ღირებულება განისაზღვრა 861 764 აშშ დოლარით, ხოლო სა-----ს (1-9.30) ღირებულება - 340 670 აშშ დოლარით, სულ - თ-----, საკადასტრო კოდი: 0----- უძრავი ქონების ღირებულება განისაზღვრა 1 2-2 434 აშშ დოლარით.

დასკვნაში ასევე აღნიშნულია, რომ აღნიშნული ფასის ცდომილება საბაზრო ძალთა ზემოქმედების შედეგად შეიძლება მერყეობდეს 5-10 პროცენტის ფარგლებში.

მოპასუხე არ ეთანხმება დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნას, რადგან სს „ს-----ის“ მიერ უძრავი ქონების შეფასების აქტი N4-----ის თანახმად, უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შეადგენს 600 000 აშშ დოლარს.

მტკიცებულებათა თავისუფალი შეფასების პრინციპიდან გამომდინარე, სასამართლო უფლებამოსილია არასარწმუნოდ მიიჩნიოს, არ გაიზიაროს ესა თუ ის მტკიცებულება, მაგრამ გადაწყვეტილებით უნდა დაასაბუთოს, რა მოსაზრებით ხელმძღვანელობდა.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ უპირატესობა უნდა მიენიჭოს დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნას და არ უნდა იქნეს გაზიარებული დაინტერესებული მხარის თანამშრომლების შეფასება. დამოუკიდებელი აუდიტორის მიერ შედგენილი დასკვნის მომზადებისას გამოყენებულ იქნა შესაფასებელი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დასადგენად გაყიდვების შედარების მეთოდი, გაყიდვების შედარების ანუ გაყიდვების შედარებითი ანალიზის მეთოდი შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების განსაზღვრისას ეფუძნება მის

პირდაპირ შედარებას ახლო წარსულში გაყიდული ან გასაყიდად გამოცხადებული ანალოგიური ობიექტების ფასებთან. აღნიშნული მეთოდით შეფასების პროცესის განხორციელებისას დადგინდა შესაფასებელი უძრავი ქონების ტიპიური სეგმენტი და შეირჩა შედარების ადეკვატური ერთეულები. დასკვნის თანახმად, მოხდა შესაფასებელი ობიექტის ვიზუალური დათვალიერება ადგილზე. ფართში განთავსებული მაღაზია „ფი-----“ და მისი ფიზიკური მდგომარეობა არის ძალიან კარგი. უძრავი ქონების მთლიანი ფართი შეადგენს 406.30 კვ.მ-ს. პირველი სართულის იატაკი დაფარულია უმაღლესი ხარისხის კომბინირებული შავი და რუხი ფერის მეტლახით, შიდა კედლები შეღებილია მაღალი ხარისხის თეთრი ფერის საღებავით. მოწყობილია შეკიდული ჭერი. ბა----- გამოხირის მხრიდან ცენტრალური შესასვლელი ავტომატურად გამღები ორფრთიანი სავიტრინე მინის კარით და ვიტრინა-ფანჯრებით არის მოწყობილი, რომლებიც დაცულია რკინის მოძრავი ჟალუზებით. პირველი სართულის ჭერის სიმაღლე 3.5 მეტრია. ფართში დამონტაჟებულია ერთი ტონა ტვირთამწეობის ლიფტი. ფართი უზრუნველყოფილია სველი წერტილებით, წყალმომარაგებით, აგრეთვე სიგნალიზაციის, ელექტრომომარაგებისა და კონდიციონერ-ვენტილაციის სისტემებით.

საქმეში ასევე წარმოდგენილია შპს „შე-----“ დასკვნა, რომლის თანახმადაც სამივე უძრავი ნივთის ღირებულებაა 2 005 680 აშშ დოლარი, ხოლო NO----- უძრავ ნივთის - 1 062 000 აშშ დოლარი. დასკვნა მომზადებულია 2--8 წლის 29 სექტემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე და ასახავს სარჩელის შემოტანის დროისათვის ქონების შეფასებას, ხოლო „ს-----ის“ დამოუკიდებელი აუდიტორის დასკვნა მომზადებულია 2--4 წელს. ვინაიდან ეს უკანასკნელი ასახავს შეთანხმების გაფორმების დროისათვის არსებულ ვითარებას, სასამართლო მას ანიჭებს უპირატესობას.

ამდენად, საქმეში არსებული მტკიცებულებების შესწავლის და შეფასების შედეგად სასამართლო მიიჩნევს, რომ უძრავი ქონების -NO----- საბაზრო ღირებულება შეადგენს 1 2-2 434 აშშ დოლარს.

რაც შეეხება მოპასუხის მტკიცებას, რომ ქონების საბაზრო ღირებულების ყველაზე კარგი მაჩვენებელია ის, თუ რა ფასად გაიყიდა და უძრავი ნივთი ს/კ 0----- გაიყიდა 600 000 აშშ დოლარად, სასამართლო ვერ გაიზიარებს. სასამართლოსათვის უცნობია, რა პირობებში მოხდა უძრავი ქონების გასხვისება. ჰქონდა თუ არა ადგილი თავისუფალ ვაჭრობას და ფასი კონკრეტულ ქონებაზე ინტერესიდან გამომდინარე განისაზღვრა, თუ კრედიტორმა უბრალოდ მიუთითა სარეალიზაციოდ ის ფასი, რაც „ს----- --ის“ სპეციალისტის მიერ უძრავი ქონების შეფასების აქტშია მითითებული. თუ მოსარჩელემ დაბალ ფასად გაასხვისა ქონება, ეს, თავისთავად, არ ნიშნავს,

რომ ქონების საბაზრო ღირებულება ასეთი იყო. აღსანიშნავია ისიც, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში მითითებულია უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ფართობი.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სამოქალაქო კოდექსის მე-8, 316-ე, 867-ე, 286-ე, 287-ე, მე-300, 30--ე, 319-ე, 360-ე, 325-ე, 54-ე, 55-ე, 56-ე, 976-ე მუხლები, „კომერციული ბანკების საქმიანობის შესახებ“ კანონი, საქართველოს ერ-----ს N5--0- ბრძანება.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სამოქალაქო კოდექსის 867-ე მუხლის თანახმად საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებით კრედიტის გამცემი აძლევს ან მოვალეა მისცეს მსესხებელს სასყიდლიანი კრედიტი სესხის ფორმით.

ამავე 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), ხოლო 287-ე მუხლის თანახმად კი თუ მოთხოვნა უზრუნველყოფილია რამდენიმე უძრავ ნივთზე არსებული იპოთეკით (საერთო იპოთეკა), საერთო მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად გამოიყენება ყოველი ნივთი. კრედიტორს შეუძლია, სურვილისამებრ, მოთხოვნა ნებისმიერი ნივთით დაიკმაყოფილოს, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმებულან.

განსახილველ შემთხვევაში, მხარეებს შორის ურთიერთობა წარმოშობილია იპოთეკით უზრუნველყოფილი სანაკო კრედიტის ხელშეკრულებიდან. იპოთეკით დატვირთული იყო სამი უძრავი ნივთი.

დადგენილია, რომ მოვალემ საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება დაარღვია, რის გამოც კრედიტორის მიმართ ერიცხებოდა დავალიანება.

სამოქალაქო კოდექსის 30-ე მუხლის პირველი 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 მე-300 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად (2--5 წლის დეკემბრის მდგომარეობით) თუ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრე გააჭიანურებს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი შეიძლება გადავიდეს კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში, თუკი კრედიტორი (იპოთეკარი) და იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის მესაკუთრე ამის თაობაზე ერთობლივი განცხადებით მიმართავენ მარეგისტრირებელ ორგანოს.

ამავე კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას.

სამოქალაქო კოდექსის 360-ე მუხლი ასევე ითვალისწინებს დავის ურთიერთდათმობით (მორიგებით) დასრულებას.

დადგენილია, რომ 2--5 წლის 24 დეკემბერს მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის გაფორმდა შეთანხმება N2-----; შეთანხმების დანართი Nა-2-----00- და შეთანხმების დანართი N1- 2-----00-.

მოვალის დავალიანება ამ დროისათვის შეადგენდა ჯამში 92- 000 აშშ დოლარს.

შეთანხმების შესაბამისად, სს „ს-----ს“ პირდაპირ საკუთრებაში გადაეცა იპოთეკით დატვირთული სამივე უძრავი ნივთი (იხ. 3.1.4 პუნქტი), რის შედეგადაც მოვალის დავალიანებიდან დაიფარა 850 000 აშშ დოლარი.

შეთანხმების დანართი Nა 2-----00-ით გათვალისწინებულია შესყიდვის ოფცია, კერძოდ, შპს „ჩ-----ს“ მიეცა ბანკისათვის გადაცემული უძრავი ნივთების გამოსყიდვის შესაძლებლობა. შესყიდვის ოფცია ძალაში შედის შესყიდვის ოფციის საგანზე ბანკის საკუთრების უფლების რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან და მოქმედებს 1- თვის განმავლობაში.

შესყიდვის ოფცია ძალაშია მხოლოდ სამივე უძრავი ნივთის (ს/კ 0-----, 0----- და 0-----) ერთდროულად გამოსყიდვის შემთხვევაში. ამასთან, ბანკი აცხადებს თანხმობას, რომ ოფციის მოქმედების პერიოდში (თუ კონტრაქტის მხრიდან ადგილი არ ექნება ოფციის პირობების დარღვევას) კონტრაქტის წერილობითი თანხმობის გარეშე არ გაასხვისებს

დასაკუთრებულ ნივთებს.

დანართი N1- 2-----00--ის 2.5 პუნქტის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ შეთანხმების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან 7 დღის ვადაში გააფორმებენ უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულებას 1- თვემდე ვადით. საიჯარო ქირა განისაზღვრა 7085 აშშ დოლარით ყოველთვიურად. იჯარის ხელშეკრულების პირობების დარღვევის შემთხვევაში მოიჯარეს მიეცემოდა 30 კალენდარულის დღის ვადა დარღვევების აღმოსაფხვრელად, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ბანკს უფლება ჰქონდა, ცალმხრივად გაეუქმებინა შესყიდვის ოფცია.

უძრავი ნივთების გამოსყიდვის ფასი განისაზღვრა შემდეგი პრინციპით: კვადრატული მეტრის ღირებულება 1487,62 აშშ დოლარი, რაც მოიცავდა დღგ-ს და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა გადასახადებს.

სასამართლოს შეფასების საგანია სწორედ ამ შეთანხმების მართლზომიერება.

სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი.

კეთილსინდისიერების მოთხოვნა საფუძვლად უდევს ყველა კერძოსამართლებრივ ურთიერთობას. აღნიშნული ნორმით გათვალისწინებული გენერალური დათქმა ვრცელდება სახელშეკრულებო ურთიერთობის ყველა ეტაპზე და ხელშეკრულების მხარეები შებოჭილნი არიან კეთილსინდისიერების მოთხოვნით. კეთილსინდისიერების შესახებ ნორმა წარმოადგენს ე.წ. „ღია“ ნორმას ანუ განუსაზღვრელ სამართლებრივ კატეგორიას (ზოგად დებულებას). ასეთი ზოგადი დებულების არსებობა კანონმდებლობაში, სადავო შემთხვევაში, სასამართლოს შესაძლებლობას აძლევს დააბალანსოს მხარეთა ინტერესები. სამოქალაქო ბრუნვის სიმყარე და სტაბილურობა მისი მონაწილეების კეთილსინდისიერებაზეა დამოკიდებული. კეთილსინდისიერება არა მარტო უფლების არსებობის, არამედ მოვალეობის შესრულების ვარაუდიცაა.

მიუხედავად იმისა, რომ კანონი სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეებს კეთილსინდისიერი მოქმედების ვალდებულებას აკისრებს, მაგრამ არ განსაზღვრავს, რას ნიშნავს „კეთილსინდისიერება.“ დოქტრინაში გამოთქმულია მრავალი მოსაზრება ამის თაობაზე, ქცევის მორალური სტანდარტებიდან დაწყებული სიკეთისა და ბოროტების ცნებების მიხედვით მხარეთა ქცევის შეფასების ჩათვლით (იხ. მაგ. ნ. ხუ----- „კეთილსინდისიერების პრინციპი სახელშეკრულებო სამართალში“, სადისერტაციო ნაშრომი, თბილისი, 2--4), თუმცა განსახილველი დავის ფარგლებში სასამართლო მიიჩნევს, რომ კეთილსინდისიერების სტანდარტი გულისხმობს კრედიტორის მიერ საკუთარი ინტერესების დაკმაყოფილებას იმგვარად, რომ

მოვალის ინტერესები არ იყოს სრულად იგნორირებული, კონტრაჰენტი ბოროტად არ უნდა იყენებდეს პარტნიორის უკიდურესად გაჭირვებულ მდგომარეობას და ამ მდგომარეობიდან გამომდინარე, არ მიიღოს იმაზე მეტი, ვიდრე საჭიროა მისი ინტერესების დასაკმაყოფილებლად.

სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თავისი შინაარსისა და ხასიათის გათვალისწინებით ვალდებულება შეიძლება ყოველ მხარეს აკისრებდეს მეორე მხარის უფლებებისა და ქონებისადმი განსაკუთრებულ გულისხმიერებას.

„ყველა მართლწესრიგი სამართლის სუბიექტთა ქცევის წესს კეთილსინდისიერების პრინციპზე აფუძნებს და ამ პრინციპს ნორმატიულ კონცეფციად განიხილავს. იგი თანამედროვე სამართლის, ფილოსოფიისა და ბიზნესის ერთერთი ფუძემდებლური პრინციპია. კეთილსინდისიერება გულისხმობს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა მოქმედებას პასუხისმგებლობით, და ერთმანეთის უფლებებისადმი პატივისცემით მოპყრობას. კეთილსინდისიერება როგორც ნორმატიული, ისე სუბიექტური ნების განმარტების ინსტრუმენტია. მის საფუძველზე აღმოიფხვრება როგორც კანონის, ისე ხელშეკრულების ხარვეზი. კეთილსინდისიერების პრინციპის შინაარსი, უპირველეს ყოვლისა, იმით გამოიხატება, რომ მხარეს, გარდა ვალდებულების ჯეროვანი შესრულებისა, ევალება ვალდებულების კეთილსინდისიერად შესრულებაც, ანუ კონტრაჰენტის პატივსაღები ინტერესების გათვალისწინება და დაცვა. ამ მოთხოვნის დარღვევა კი არა მხოლოდ სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების პროცესში, არამედ სახელშეკრულებო მოლაპარაკებათა და ძირითადი ვალდებულებების შესრულების შემდგომ ეტაპზეც შესაძლებელია პასუხისმგებლობის დაკისრების საფუძველი გახდეს. კეთილსინდისიერების ზემოაღნიშნული ფუნქციებიდან გამომდინარეობს, რომ ნებისმიერ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში, კრედიტორს არ შეუძლია უარი თქვას მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების მცირე ხელშეწყობაზე, როდესაც მოვალეს კრედიტორის მხრიდან ესაჭიროება ასეთი ხელშეწყობა მასზე ნაკისრი ვალდებულების ჯეროვნად შესრულებისათვის. კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარე, ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე მხარეთა თანამშრომლობა, მეორე მხარის ინტერესების გათვალისწინება, მეორე მხარის უფლებებისა და ქონებისადმი განსაკუთრებული გულისხმიერების გამოჩენა (სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად) საჭიროა ამ ურთიერთობის ნორმალურად განვითარებისათვის“ (იხ. სუსგ (№ას-1338-1376-2--4).

„განსაკუთრებული გულისხმიერება“ არ გულისხმობს კრედიტორის მიერ მოვალის ინტერესების საკუთარზე მაღლა დაყენებას, რაიმე მოთხოვნაზე უარის თქმას, არამედ ხელშეწყობას ვალდებულების შესრულების პროცესში,

ისეთი მოქმედების განხორციელებას, რაც კრედიტორის ვალდებულება არაა, მაგრამ ამ გზით იგი ხელს შეუწყობს ვალდებულების შესრულების პროცესს. ასეთი დათმობის ერთ-ერთ მაგალითად უნდა ჩაითვალოს საბანკო დაწესებულების მიერ საბანკო კრედიტის დაფარვის პირობების შეცვლა, პროცენტის შემცირება, ყოველთვიურად გადასახდელი თანხის შემცირება ვადის გაზრდის ხარჯზე ან სხვაგვარი რესტრუქტურიზაცია. ბუნებრივია, თავის მხრივ, მოვალეც უნდა იყოს კეთილსინდისიერი, პასუხისმგებლობით უნდა ეკიდებოდეს საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებებს და ვალდებულების შესრულებას თავს კი არ უნდა არიდებდეს, არამედ კრედიტორს სთავაზობდეს ვალდებულების შესრულების რაიმე გზას, იქნება ეს კრედიტის რესტრუქტურიზაცია თუ მოთხოვნის დაკმაყოფილების ალტერნატიული გზა. ცხადია, შეთავაზება უნდა იყოს გონივრული და ვალდებულებასთან მიმართებით, პროპორციული (მაგალითად, არაგონივრულად შეიძლება შეფასდეს მოვალის შეთავაზება 10 000-ლარიანი დავალიანება დაიფაროს თვეში 100-ლარიანი გრაფიკით, მაშინ როცა სესხის ვადა გაცილებით ნაკლები იყო და ა.შ).

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოვალე არაკეთილსინდისიერი არ ყოფილა. სადავო არ არის ის გარემოება, რომ მას შემდეგ რაც შპს „ჩ----ს“ შეექმნა სირთულეები ვალდებულების დაფარვისას, მან რამდენიმე შეთავაზებით მიმართა კრედიტორს. მოსარჩელე მიუთითებს, რომ კრედიტორი არაკეთილსინდისიერად მოიქცა, ვინაიდან სესხის რესტრუქტურიზაციაზე უარი უთხრა.

იმის გათვალისწინებით, რომ სადავო შეთანხმების გაფორმების პერიოდისათვის საბანკო კრედიტი უკვე რესტრუქტურიზებული იყო, სასამართლო მიიჩნევს, რომ კიდევ ერთხელ რესტრუქტურიზაციაზე უარი ვერ შეფასდება კრედიტორის არაკეთილსინდისიერებად, მაგრამ სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო შეთანხმების გაფორმებისას კრედიტორმა დაარღვია კეთილსინდისიერების სტანდარტი.

სამოქალაქო კოდექსის მე-300 და 30--ე მუხლებიდან გამომდინარე, თუ მოვალე დაარღვევს ვალდებულებას, კრედიტორის მიერ მოთხოვნის დაკმაყოფილების გზაა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაცია ან იპოთეკის საგნის პირაპირ საკუთრებაში გადაცემა. ამავდროულად, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს, რომ იპოთეკის საგნის პირდაპირ საკუთრებაში გადაცემა ემსახურება ვალდებულების შესრულებას და იპოთეკის საგნის ღირებულება გონივრულ შესაბამისობაში უნდა იყოს არსებულ დავალიანებასთან. თუ დავალიანება მცირეა და იპოთეკის საგნის ღირებულება მნიშვნელოვნად აღემატება მას, ასეთი უძრავი ქონების პირდაპირ საკუთრებაში გადაცემა ვალდებულების შესრულების არსს ეწინააღმდეგება და კრედიტორის გამდიდრებას ემსახურება.

განსახილველ შემთხვევაში, კრედიტორს პირაპირ საკუთრებაში გადაეცა იპოთეკით დატვირთული სამივე უძრავი ნივთი, ამასთან, დარიცხული დავალიანებიდან დაიფარა მხოლოდ 850 000 აშშ დოლარი, მაშინ, როცა, როგორც სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, სამიდან მხოლოდ ერთი ნივთის ღირებულება იყო 1 2-2 434 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეთანხმება მოპასუხეს, რომ უძრავი ქონების საკუთრებაში მიღებისას კომერციულმა ბანკმა უნდა გაითვალისწინოს ყველა რისკი, კერძოდ, რისკი იმისა, რომ ქონება საბაზრო ღირებულებაზე დაბალ ფასად შეიძლება გასხვისდეს.

სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ საბანკო საქმიანობა კანონმდებლობით რეგულირებული სფეროა. „კომერციული ბანკების საქმიანობის შესახებ“ კანონის მე-2- მუხლი ამომწურავად ჩამოთვლის საბანკო საქმიანობის სახეებს. აღნიშნული მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად კომერციული ბანკის მიერ ქონების იჯარით გაცემა შეიძლება მხოლოდ კომერციული ბანკის მიმართ არსებული ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის ღონისძიების ფარგლებში დასაკუთრებული უძრავი ქონების მართვის მიზნით ან/და იმ პირობით, რომ ქონება მთელი საიჯარო პერიოდის განმავლობაში მხოლოდ საბანკო საქმიანობის, მასთან დაკავშირებული საქმიანობის ან კომერციული ბანკის სოციალური პროექტების განსახორციელებლად იქნება გამოყენებული, ხოლო მე-5 პუნქტის თანახმად ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, კომერციულ ბანკს ეკრძალება უძრავი ქონების შეძენა ან ფლობა მისი იჯარით გაცემის მიზნით.

სხვა კრედიტორისგან განსხვავებით, კომერციულ ბანკს არ აქვს შესაძლებლობა უძრავი ქონება მუდმივად ან ხანგრძლივი დროით გამოიყენოს შემოსავლის მიღების წყაროდ. ქონების იჯარით გადაცემა შესაძლებელია მხოლოდ იმ პერიოდში, სანამ მოქმედებს ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სადავო შეთანხმების გაფორმების დროისათვის მოქმედებდა საქართველოს ერ-
-----ს N5--0- ბრძანება, რომლის მე-16 მუხლის თანახმად კომერციული ბანკის სხვა უძრავი ქონების კლასიფიკაცია და მათი შესაძლო დანაკარგების რეზერვების შექმნა ხორციელდება შემდეგ კრიტერიუმებზე დაყრდნობით:

ა) კომერციული ბანკის საკუთრებაში არსებული სხვა უძრავი ქონება, მისი ღირებულების მიუხედავად, წარმოადგენს არაჯანსაღ საბანკო აქტივს. ასეთი აქტივი დასაკუთრებისთანავე უნდა გაანალიზდეს კომერციული ბანკის მიერ და დაექვემდებაროს კლასიფიკაციას;

ბ) კომერციული ბანკი ვალდებულია, შეძენიდან მაქსიმუმ სამი წლის

განმავლობაში გაასხვისოს მის საკუთრებაში არსებული სხვა უძრავი ქონება, ასევე კომერციული ბანკის ყოფილი შენობები, რომლებიც აღარ გამოიყენება საბანკო საქმიანობისათვის, მათი ამ დანიშნულებით არგამოყენების დღიდან სამი წლის განმავლობაში. წინააღმდეგ შემთხვევაში უნდა შეიქმნას შესაბამისი რეზერვი და ჩამოიწეროს ბალანსიდან;

გ) კომერციულმა ბანკმა იპოთეკის დასაკუთრებისთანავე უნდა მოახდინოს სხვა უძრავი ქონების კლასიფიკაცია და მისთვის შესაბამისი რეზერვები შექმნას შემდეგნაირად:

გ.ა) სხვა უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებამდე თანხაზე როგორც არასტანდარტული;

გ.ბ) სხვა უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებაზე ზევით თანხაზე როგორც უიმედო.

დ) ბალანსზე აღრიცხვიდან ერთი წლის გასვლის შემდეგ კომერციულმა ბანკმა უნდა მოახდინოს მისი კლასიფიკაცია როგორც საექვო და შექმნან შესაბამისი რეზერვი;

ე) ბალანსზე აღრიცხვიდან სამი წლის შემდეგ, ყველა კომერციული ბანკი ვალდებულია სხვა უძრავი ქონების კლასიფიკაცია მოახდინოს როგორც უიმედო, შექმნას შესაბამისი რეზერვი და ჩამოიწეროს თავისი ბალანსიდან, რის შემდეგაც მათი აღრიცხვა იწარმოებს შესაბამის გარესაბალანსო ანგარიშებზე.

აღსანიშნავია ისიც, რომ კომერციული ბანკი, უძრავი ქონების გასხვისებისას საგადასახადო კოდექსის 161-ე მუხლის შესაბამისად, იხდის დამატებული ღირებულების გადასახადს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, რა თქმა უნდა, კომერციულმა ბანკმა, როგორც იპოთეკური სესხის გაცემისას, ისე დატვირთული ქონების ხარჯზე მოთხოვნის დაკმაყოფილებისას უნდა გაითვალისწინოს ყველა რისკი, ასევე დამატებული ღირებულების გადასახადის გადახდის ვალდებულება და სესხი უნდა გასცეს ისეთი უძრავი ქონებით უზრუნველყოფის პირობით, რომელიც ყველა ამ რისკს გადაფარავს. ანალოგიურად, უძრავი ქონების პირდაპირ საკუთრებაში გადაცემისას, ბანკმა ყველა ეს რისკი უნდა გაითვალისწინოს და მას აქვს უფლება საკუთრებაში მიიღოს ქონება, რომელიც უფრო ძვირადღირებულია, ვიდრე შესასრულებელი ვალდებულება, ოღონდ ქონების ღირებულება იმდენით უნდა აღემატებოდეს ვალდებულებას, რაც ამ რისკების დასაზღვევადაა საკმარისი და კრედიტორის გამდიდრებას არ უნდა იწვევდეს.

„ნებისმიერი დავის გადაწყვეტისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს დავის სამართლიანად გადაწყვეტისა და მონაწილეთა ინტერესების დაცვის პრინციპით. სამოქალაქო სამართალში ურთიერთობის მონაწილეთა კეთილსინდისიერი ქცევაა პრეზუმირებული, რაც იმთავითვე გულისხმობს

იმის ვარაუდს, რომ ისინი თავიანთ უფლებებს კეთილსინდისიერად ახორციელებენ [სსკ-ის 8.3 მუხლი]. „უფლებათა ბოროტად გამოყენებისაგან სხვათა თავისუფლებას იცავს სამოქალაქო კანონის იმპერატიული ნორმები“ [სსკ-ის 10-ე მუხლის მესამე ნაწილი]. შესაბამისად, მხარეთა უფლება თავისუფლად დადონ ხელშეკრულება და ასევე თავისუფლად განსაზღვრონ მისი შინაარსი, აბსოლუტური არ არის. სახელშეკრულებო დებულებების განსაზღვრის დროს ისინი ვალდებული არიან გაითვალისწინონ ზემოაღნიშნული“ (იხ. სუსგ ას-663-6---2--5).

სამოქალაქო კოდექსის 325-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თუ ვალდებულების შესრულების პირობები უნდა განისაზღვროს ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის ან მესამე პირის მიერ, მაშინ საეჭვოობისას ივარაუდება, რომ ამგვარი განსაზღვრა უნდა მოხდეს სამართლიანობის საფუძველზე.

სადავო არ არის ის გარემოება, რომ მოვალე იმყოფებოდა მძიმე ფინანსურ მდგომარეობაში, რის გამოც ვალდებულების შესრულებას ვერ ახერხებდა. სადავო არც ის გარემოებაა, რომ მოვალეს იპოთეკის საგნის აუქციონზე რეალიზაციის თავიდან აცილება სურდა.

სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

აღნიშნული მუხლი თავისი არსით ზოგადი ხასიათის ნორმაა და გარიგების ბათილობის სამ განსახვავებულ, ასევე ზოგად საფუძველზე უთითებს, კერძოდ გარიგება ბათილია, თუ იგი არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

ამავე კოდექსის 55-ე მუხლით დადგენილია კონკრეტული წინაპირობა გარიგების ბათილად მისაჩნევად, დასახელებული ნორმის თანახმად, გარიგების ბათილად მისაჩნევად, აუცილებელია, რომ გარიგება დადებული უნდა იყოს მხოლოდ იმის წყალობით, რომ ხელშეკრულების ერთერთმა მხარემ ბოროტად გამოიყენა თავისი საბაზრო ძალაუფლება ან ისარგებლა კონტრაქტენტის მძიმე მდგომარეობით ან გულუბრყვილობით.

საკანონმდებლო დანაწესის მიზანს სწორედ იმგვარი გარიგებების თავიდან აცილება წარმოადგენს, რომლებიც ფორმალურად კანონსაწინააღმდეგო არ არის, თუმცა, თავისი არსით, საზოგადოებრივ მართლწესრიგს არღვევს და სამოქალაქო ბრუნვის სუბიექტთა თანაცხოვრებას აუარესებს, რაც შედეგობრივად, სამოქალაქო ბრუნვას აფერხებს. გარიგების მართლსაწინააღმდეგოობისა და ამორალურობის დროს გადამწყვეტი მნიშვნელობა მხარეთა ნებას ენიჭება, თუმცა, აუცილებელი არ არის მხარეთა

ნება თანხვედრი იყოს, ანუ გარიგების დადების ამორალური და მართლსაწინააღმდეგო მოტივი და მიზანი ორივე მხარეს ამოძრავებდეს. გარიგების ამორალურად და მართლსაწინააღმდეგოდ მიჩნევის მიზნებისათვის საკმარისია გარიგების ერთ-ერთი მხარის არამართლზომიერი, ამორალური განზრახვა. სამართალურთიერთობის საფუძველი მორალურად ყოველთვის გამართლებული უნდა იყოს. აღნიშნული პრინციპი განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია ისეთი სამართალურთიერთობის არსებობისას, როდესაც ამავე ურთიერთობის მხარეებს შორის ნდობისა და კეთილსინდისიერების სტანდარტი მაღალია (იხ. სუსგ ას-50--475-2--5).

დამკვიდრებული საერთაშორისო სტანდარტების თანახმად, იმისთვის, რომ გარიგება ამორალურად (არაკეთილსინდისიერად) იქნეს მიჩნეული, აუცილებელია ერთდროულად არსებობდეს ორი პირობა: პირველი - ერთი მხარე უნდა იყენებდეს მეორე მხარის უმწეო მდგომარეობაში ყოფნას, გამოუცდელობას, გონივრული განსჯის უუნარობას ან უყურადღებობას (ანუ სარგებლის მიმღები უნდა მოქმედებდეს გასაკიცხი მოტივაციით) და მეორე - სახეზე უნდა იყოს აშკარა შეუსაბამობა შესრულებასა და საპასუხო შესრულებას შორის (იხ. სუსგ ას-1224-1-49-2--5). მართალია, სამოქალაქო კოდექსის 287-ე მუხლი კრედიტორს ანიჭებს უფლებას საერთო იპოთეკისას მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად გამოიყენოს ყველა უძრავი ნივთი, მაგრამ ეს იმას არ ნიშნავს, რომ მოთხოვნის დაკმაყოფილება აუცილებლად ყველა იპოთეკის საგნის მეშვეობით უნდა მოხდეს, თუ ამის საჭიროება არ არსებობს.

სასამართლო ითვალისწინებს იმ გარემოებას, რომ მოპასუხე მხედველობაში იღებს უძრავი ქონების მხოლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებს, კერძოდ, ფართობს, ხოლო აუდიტის დასკვნით, რომელიც სასამართლომ გაიზიარა, შეფასებულია ფაქტობრივი მოცემულობა, ამასთან, სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმეში წარმოდგენილი მინიმალური შეფასების გათვალისწინებითაც კი, არსებული დავალიანების დასაფარავად, მათ შორის, კომერციული ბანკის მხრიდან ზემოთ აღნიშნული რისკების დაზღვევით, საკმარისი იყო ორი უძრავი ნივთის ს/კ 0----- და 0----- კრედიტორის საკუთრებაში გადაცემით.

გარდა იმისა, რომ კრედიტორმა მიიღო სამივე უძრავი ნივთი, დავალიანების დაფარვა სრულად არ მომხდარა, კერძოდ, დაიფარა 850 000 აშშ დოლარი. შეთანხმებით ასევე გათვალისწინებული იქნა იჯარის გაფორმების ვალდებულება და განისაზღვრა გადასახდელი საიჯარო ქირა.

დადგენილია, რომ 2--5 წლის 24 დეკემბერს მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის გაფორმდა საკრედიტო ხელშეკრულება N5-----, რომლის შესაბამისადაც შპს „ჩ-----ის“ სახელზე გაიცა კრედიტი 134 950 აშშ დოლარი, 12- თვის ვადით და წლიურ 6-თვიან labor განაკვეთს დამატებული 9.35%-ად. სადავო არ არის ის

გარემოება, რომ 134 950 აშშ დოლარიდან 73 528 აშშ დოლარი არის შეთანხმების გაფორმების შემდგომ დარჩენილი დავალიანება, ხოლო დარჩენილი თანხა - სამომავლოდ გადასახდელი 7 თვის საიჯარო ქირა.

კრედიტორმა, გარდა იმისა, რომ სრულად შესრულებულად არ მიიჩნია ვალდებულება, მიუხედავად იმისა, რომ იპოთეკის საგნის ღირებულება ბევრად აღემატებოდა შეუსრულებელი ფულად ვალდებულებას, დავალიანების დარჩენილი ნაწილი გამოიყენა შემოსავლის დამატებით წყაროდ, ახალი სესხი გასცა მასზე, შესაბამისი პროცენტის დარიცხვით. სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო შეთანხმებისა და საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების პირობები ცალმხრივად განსაზღვრა კრედიტორმა, რომელმაც გამოიყენა მოვალის მიერ საკრედიტო ვალდებულების დარღვევის ფაქტი, იმ ეტაპზე მისი გადახდისუუნარობა და ქონების დაკარგვის თავიდან აცილების სურვილი.

მოპასუხე მიუთითებს, რომ ხელშეკრულების მხარეებმა თავიანთი შეთანხმებით განსაზღვრეს ნასყიდობის ფასი. ხელშეკრულებაში დაბალი ფასის გათვალისწინება კი, მისი ბათილობის საფუძველი არ არის.

სასამართლო ეთანხმება მოპასუხის იმ მტკიცებას, რომ ნებისმიერი სასყიდლიანი ხელშეკრულების ფარგლებში მხარეების მიერ საბაზრო ღირებულებაზე დაბალი ფასის თუ საზღაურის გათვალისწინება, თავისთავად, არ არის ამ ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი, მაგრამ ეს ეხება ნების თავისუფალი გამოვლენის პირობებში, თავისუფალი მოლაპარაკებების შედეგად დადებულ ხელშეკრულებებს - ხელშეკრულებებს, რომლებიც დადებულია ისეთ პირობებში, როცა ყველა კონტრაქტს აქვს შესაძლებლობა გავლენა მოახდინოს არსებითი პირობების ფორმირებაზე სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის შესაბამისად, ხოლო სასურველი შედეგის მიუღწევლობის შემთხვევაში კი - შესაძლებლობა აქვს ისარგებლოს ბაზარზე არსებული სხვა ალტერნატივით.

სასამართლო პირველ რიგში აღნიშნავს, რომ სადავო შეთანხმება არ არის ნასყიდობის ხელშეკრულება, არამედ იპოთეკის საგანი კრედიტორს გადაეცა პირდაპირ საკუთრებაში სკ-ის 30-ე მუხლის შესაბამისად, ასევე მხარეები შეთანხმდნენ უძრავი ნივთების გამოსყიდვის პირობაზე. გარდა ამისა, შეთანხმება არ არის დადებული თავისუფალი მოლაპარაკებების პირობებში და კრედიტორმა გამოიყენა საკუთარი უპირატესი მდგომარეობა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო შეთანხმება, უძრავი ქონების ს/კ 0----- კრედიტორის პირდაპირ საკუთრებაში გადაცემის ნაწილში ბათილია, ასევე ბათილია 2--5 წლის 24 დეკემბრის N5----- საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება სესხის 73 528 აშშ დოლარის გაცემის ნაწილში.

სამოქალაქო კოდექსის 61-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად უცილოდ ბათილი (არარა) გარიგება ბათილად ითვლება მისი დადების მომენტიდან. ვინაიდან შეთანხმება ბათილია უძრავი ნივთის ს/კ 0----- საკუთრებაში გადაცემის ნაწილში და სამართლებრივ შედეგებს არ წარმოშობს, ამ ნაწილში ასევე ბათილია იჯარის ხელშეკრულება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის თანახმად, პირს, რომელმაც სხვას ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე გადასცა, შეუძლია მოსთხოვოს ვითომ-კრედიტორს (მიმღებს) მისი უკან დაბრუნება, თუ ვალდებულება გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძვლის გამო არ არსებობს, არ წარმოიშობა ან შეწყდა შემდგომში.

სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლი, ეხება ვალდებულების საფუძველზე შესრულებულის დაბრუნებას (იგივე „შესრულების კონდიქცია“). ამ სამართალურთიერთობის სპეციფიკა ისაა, რომ მოთხოვნა მიმართულია ქონებისაკენ, რომელიც მოსარჩელემ მოპასუხეს შეგნებულად, საკუთარი ნებით გადასცა, თუმცა ითხოვს დაბრუნებას, რადგანაც გადაცემის სახელშეკრულებო საფუძველი არ არსებობდა ან შემდგომში მოისპო. ამგვარად, აღნიშნული მუხლი აწესრიგებს შემთხვევას, რასაც ჩვეულებრივ, რესტიტუციას უწოდებენ.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს ბათილი ხელშეკრულების საფუძველზე მოპასუხისათვის გადაცემული უძრავი ნივთი.

სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ ვინაიდან იჯარის ხელშეკრულება ერთი უძრავი ნივთის ნაწილში ბათილია, მოვალეს ასევე აქვს უფლება უკან მოითხოვოს გადანდელი საიჯარო ქირა, თუმცა განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე ადასტურებს, რომ მას არც ერთი თვის ქირა არ გადაუხდია. მოსარჩელე მიუთითებს, რომ N5----- საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებით კრედიტორმა ასევე გასცა სესხი საიჯარო ქირის დაფინანსების მიზნით და პირველ სასარჩელო მოთხოვნაში მითითებული 63 390 აშშ დოლარი არის კრედიტის თანხა. ამ გარემოებას მოპასუხეც ეთანხმება. სარჩელი არ იძლევა იმის შესაძლებლობას, რომ დადგინდეს ამ თანხიდან რამდენია ს/კ 0----- ----- უძრავ ნივთზე დადებული იჯარის ხელშეკრულების წილი ქირა, შესაბამისად, მოსარჩელეს ამ ნაწილში უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლო აქვე შენიშნავს, რომ სარჩელი შეიცავს გარკვეულ მათემატიკურ უზუსტობებს და თანხების ჯამი ყოველთვის არ ემთხვევა მითითებულს (მაგალითად, 92- 000 – 850 000 არ უდრის 73 528, ასევე 73 528 + 63 390 მეტია 134 950-ზე). ეს ცდომილებები ახსნილი არ არის, მაგრამ ვინაიდან მოპასუხეს არ გაუხდია სადავოდ, სასამართლომ იხელმძღვანელა მოსარჩელის მიერ მითითებული ოდენობებით.

6.2. მოსარჩელე ითხოვს მთლიანად იჯარის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, მიუთითებს, რომ ხელშეკრულება იყო თვალთმაქცური და მოჩვენებითი გარიგება, რომელიც ბანკს აძლევდა საპროცენტო სარგებლის მიღების შესაძლებლობას. ერთ-ერთი ობიექტი ამ დროისათვის არ ფუნქციონირებდა, მოვალე საქმიანობას აღარ ახორციელებდა და არ სჭირდებოდა იჯარის გაფორმება.

სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

სასამართლო პირველ რიგში განმარტავს, რომ გარიგება ერთდროულად მოჩვენებითი და თვალთმაქცური ვერ იქნება. თუ მოჩვენებითი გარიგებისას მხარეები შეთანხმებულნი არიან, რომ მათ მიერ გამოვლენილ ნებას მსვლელობა არ მიეცემა და გარიგება იურიდიულ შედეგებს არ წარმოშობს, თვალთმაქცური გარიგების დადებისას მხარეები ნილბავენ მათ შორის რეალურად არსებულ შეთანხმებას, მაგრამ გარიგებით განსაზღვრული შედეგის მიღწევა სურთ.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ იჯარის ხელშეკრულება არ არის მოჩვენებითი გარიგება, ვინაიდან სამართლებრივ შედეგებს წარმოშობდა - ქონება იმყოფებოდა (ნაწილი ამჟამადაც იმყოფება) მოვალის მფლობელობაში და საიჯარო ქირის დასაფინანსებლად გაიცა კრედიტი. გარდა ამისა, კერძო ხელშეკრულების თვალთმაქცურად მიჩნევისათვის საჭირო საფუძვლები გამოიკვეთა, ვინაიდან არ დგინდება, რა გარიგება გადაიფარა იჯარის ხელშეკრულებით.

რაც შეეხება მოსარჩელის მტკიცებას, რომ მას არ სჭირდებოდა იჯარის ხელშეკრულების დადება და ხელშეკრულება მხოლოდ ბანკის მიერ სარგებლის მიღებას ემსახურებოდა, სასამართლო კიდევ ერთხელ აღნიშნავს, რომ კეთილსინდისიერება და გულისხმიერების მოთხოვნა არ ნიშნავს კონტრაქტის ინტერესების ცალმხრივად დაცვას და მოვალის დასაცავად კრედიტორისათვის საზიანო დათმობაზე წასვლას.

სასამართლო სხდომაზე პ-----მა დაადასტურა, რომ შესყიდვის ოფცია მის ინტერესში იყო და მას სურდა ბანკისათვის გადაცემული ქონების დაბრუნება, შესაბამისად, კრედიტორმა 1--თვიანი ვადით მოვალის ინტერესის შესაბამისად შეიზღუდა თავი და იკისრა ვალდებულება, რომ ამ ვადის ამოწურვამდე მოვალის თანხმობის გარეშე ქონებას არ გაასხვისებდა.

როგორც უკვე აღინიშნა, კომერციული ბანკის საქმიანობის ფორმა არ არის უძრავი ქონების შეძენა და/ან მისი გამოყენება შემოსავლის მისაღებად. კომერციულ ბანკს არ აქვს შესაძლებლობა ხანგრძლივი ან განუსაზღვრელი ვადით იქონიოს საკუთრებაში უძრავი ნივთი, რომელიც მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად დაისაკუთრა. სხვა კრედიტორისგან განსხვავებით, კომერციულ ბანკს ქონების იჯარით გადაცემა შეუძლია მხოლოდ იმ პერიოდში, სანამ მოქმედებს ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის ღონისძიება. სადავო შეთანხმებისა და იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებისას ასევე მოქმედებდა 5--0- ბრძანებით გათვალისწინებული შეზღუდვები.

ასეთ პირობებში, ის, რომ კომერციულმა ბანკმა, მოვალის ინტერესის შესაბამისად, თავი შეიზღუდა 1--თვიანი ვადით, მას ანიჭებს ამ პერიოდში უძრავი ქონებისაგან მისთვის ხელმისაწვდომი გზით შემოსავლის მიღების უფლებას.

შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სადავო პერიოდში მოვალესთან იჯარის ხელშეკრულების გაფორმება არ არის კეთილსინდისიერების სტანდარტის დარღვევა და არც სამოქალაქო კოდექსის 54-55 მუხლებს ეწინააღმდეგება.

მოსარჩელე ასევე მიუთითებს, რომ კრედიტორმა უსაფუძვლოდ უთხრა უარი ქვეიჯარის ხელშეკრულებების დადებაზე, რითაც ზიანი მიაყენა.

სასამართლო ამ მტკიცებას არ იზიარებს და აღნიშნავს, რომ შესყიდვის ოფცია და იჯარის ხელშეკრულებები 1- თვის ვადით იყო დადებული, ხოლო ქვეიჯარის პროექტები ითვალისწინებდა 5 და 7-წლიან ვადებს, ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ კრედიტორის უარი დაუსაბუთებელი არ ყოფილა და არც უფლების ბოროტად გამოყენებას წარმოადგენს.

6.3. საქმის მიმდინარეობის ყველა ეტაპზე, მიუხედავად იმისა, რომ 2--9 წლის 21 იანვრის განჩინებით შუამდგომლობა არ დაკმაყოფილდა, მოპასუხე მიუთითებდა, რომ წარმოდგენილ სარჩელზე უნდა შეწყვეტილიყო საქმის წარმოება.

სასამართლო კიდევ ერთხელ აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 272-ე მუხლი ამომწურავად ჩამოთვლის საქმის წარმოების შეწყვეტის საფუძვლებს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის არც ერთი ნორმა არ უზღუდავს პირს, რომ შეგებებული სარჩელის აღძვრის ნაცვლად წარადგინოს დამოუკიდებელი სარჩელი. შეზღუდვა არც იმ შემთხვევაში მოქმედებს, თუ კონკრეტული დავის ფარგლებში, პირს უარი ეთქვა შეგებებული სარჩელის განსახილველად

მიღებაზე: მას აქვს უფლება იგივე სარჩელი აღძრას საერთო წესით. ამგვარი შეზღუდვის დაწესება წინააღმდეგობაში მოვიდოდა სამართლიანი სასამართლოს უფლებით გარანტირებულ სასამართლოს ხელმისაწვდომობის პრინციპთან.

იმ შემთხვევაში, თუ, მაგალითად, მიმდინარეობს დავა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების თაობაზე და მოპასუხე დამოუკიდებლად აღძრავს აღიარებით სარჩელს, მოთხოვნით, რომელსაც დამოუკიდებელი სარჩელის აღძვრა არ სჭირდება (მაგალითად, ხელშეკრულების, როგორც უცილოდ ბათილი გარიგების ბათილად ცნობა) და შესაგებელში მითითება საკმარისია, სასამართლომ არ უნდა დაუშვას ახალი სამართალწარმოების დაწყების პროვოცირება, საჭიროების არ არსებობის პირობებში და ასეთ სარჩელს მიღებაზე უარი უნდა ეთქვას, ან მიღების შემთხვევაში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1-7-ე მუხლის შესაბამისად, დარჩეს განუხილველად, იურიდიული ინტერესის არ არსებობის გამო.

ამ შემთხვევაში ასეთი ვითარება არ ყოფილა. მოსარჩელე არა მხოლოდ N5----- საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას ითხოვს, არამედ ასევე ითხოვს 63 390 აშშ დოლარის გადახდის დაკისრებასაც. სარჩელშიც მითითებულია და სხდომაზეც განმარტა მოსარჩელის წარმომადგენელმა, რომ ეს 63 390 აშშ დოლარი არის კრედიტის - 134 950 აშშ დოლარის ნაწილი. სარჩელი აღიარებითთან ერთად მიკუთვნებით მოთხოვნასაც შეიცავს, რომლის რეალიზებაც შესაგებლის ფარგლებში შეუძლებელია. მოთხოვნის სამართლებრივი პერსპექტიულობა სარჩელის დასაშვებობას არ განსაზღვრავს და არც საქმის წარმოების შეწყვეტის საფუძველი შეიძლება გახდეს.

რაც შეეხება იმ მითითებას, რომ მეორე დავის ფარგლებში შპს „ჩ----მა“ სარჩელი ცნო, სასამართლო ხაზს უსვამს, რომ შესაგებლით სარჩელის ცნობა არ ნიშნავს სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ გადაწყვეტილების მიღებას. თუ სხდომაზე სარჩელის ცნობის საპროცესო-სამართლებრივი შედეგების განმარტების შემდგომ მოპასუხე განაცხადებს, რომ სარჩელს არ ცნობს, სასამართლო ვერ დააკმაყოფილებს სარჩელს ამ საფუძველით. სხვა საკითხია, რამდენად წარმატებული იქნება მოპასუხის შედავება, მაგრამ სამართალწარმოება საერთო წესით უნდა განხორციელდეს და მიღებული იქნეს შესაბამისი გადაწყვეტილება.

სასამართლო ასევე აღნიშნავს, რომ ამ ორ საქმეზე სხვადასხვა გადაწყვეტილების მიღება შეუძლებელია, ვინაიდან სს „ს-----ის“ სარჩელზე შეჩერებულია საქმის წარმოება წინამდებარე საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 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.

ვინაიდან სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 25-- ლარის ანაზღაურება უნდა დაეკისროს. მასვე უნდა დაეკისროს სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 50 ლარის ანაზღაურება.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს 50 ლარს. მოსარჩელემ გადაიხადა 100 ლარი, ამდენად, ზედმეტად გადახდილი 50 ლარი უნდა დაუბრუნდეს სსკ-ის 42-ე მუხლის შესაბამისად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ 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.

გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა გაუქმდეს იმ უძრავ ნივთზე ყადაღის დადების ნაწილში, რომლის დაბრუნებაზეც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 39-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 259¹, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე, მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. შპს „ჩ----ის“ სარჩელი სს „ს-----ის“ მიმართ დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. შპს „ჩ----ს“ საკუთრებაში დაუბრუნდეს უძრავი ქონება, რომლის მისამართი და მახასიათებლებია: ქ-----, ს/კ 0-----;
3. ბათილად იქნეს ცნობილი შპს „ჩ----ს“ და სს „ს-----ს“ შორის 2--6 წლის 1- თებერვალს დადებული იჯარის ხელშეკრულება N0-----
--/5----- და იჯარის ხელშეკრულების დანართი Nა - 0-----
-----/5-----1, თ-----ში მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ 0-----
-----) იჯარით გადაცემის ნაწილში;
4. ბათილად იქნეს ცნობილი შპს „ჩ----ს“ და სს „ს-----ს“ შორის 2--5 წლის 24 დეკემბერს დადებული საკრედიტო ხელშეკრულება N5-----, კრედიტის - 73 528 აშშ დოლარის გაცემის ნაწილში;
5. დანარჩენ ნაწილში შპს „ჩ----ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
6. სს „ს-----ს“ დაეკისროს შპს „ჩ----ის“ სასარგებლოდ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან - 25-- ლარის და სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე გადახდილი ბაჟის - 50 ლარის ანაზღაურება;
7. შპს „ჩ----ს“ (ს/კ 2-----) დაუბრუნდეს სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 50 ლარი (08/10/2--8 წლის სს „თ-----“ საგადასახადო დავალება #-, გადამხდელი - პ-----ი), რომელიც ჩაირიცხა სახელმწიფო ხაზინის შემდეგი რეკვიზიტების მიხედვით: ბიუჯეტის შემოსულობების სახაზინო კოდი 300 773 150, ბანკის კოდი TRESGE22.
8. ნაწილობრივ გაუქმდეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2--8 წლის 9 ოქტომბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და ყადაღა მოეხსნას სს „ს-----ის“ კუთვნილ უძრავ ქონებას, რომლის მისამართი და მახასიათებლებია: ქ-----, ს/კ 0-----.
9. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. 7ა) სარეზოლუციო ნაწილის მე-10 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში,

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. N6) მეშვეობით;

10. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 2- 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

ჯინორია

ხათუნა