



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

16.04.2019
ქ.ოზურგეთი

წელი

ოზურგეთის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ნანა ჯოხაძე
სხდომის მდივანი ლია დარჩია

მოსარჩელე - მა-----ე; ლი--- გო-----ი; მზ-----ი; ლე-- გო-----ი; თა-
----- გო-----ი;

წარმომადგენელი - ტოგო ჭელიძე;

მოპასუხე - სს „თი-----ი“;

წარმომადგენელი - ია თვალავაძე;

დავის საგანი: იპოთეკის ხელშეკრულების ნაწი---ს ბათილად ცნობა;

ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბათილად იქნეს ცნობი--- სს „თი-----სა“ და მესაკუთრეებს - მა-----
ეს, თა----- გო-----ს, მზ-----ს, ლი--- გო-----ს და ლე-- გო-----ს 2016
წლის 25 ნოემბერს დადებული იპოთეკის ხელშეკრულების მე-7 თავის შემდეგი
პუნქტები/დებულებები: 7.1.1; 7.1.1.1; 7.1.1.2; 7.1.3; 7.1.4 და 7.1.5, რომლითაც
დადგენი--- იქნა იპოთეკარის ინტერესების დაკმაყოფილების მიზნით
იპოთეკის საგნის რელიზაციის განსხვავებული წესები, როგორიცაა
სამოქალაქო კოდექსის 301 მულის მე-3 ნაწი---თ გათვალისწინებული
„იპოთეკის საგნის რელიზაციის სხვა წესი“, კერძოდ კი სპეციალისტის მიერ
აუქციონის მეშვეობით;

2. მოპასუხეების პოზიცია:

2.1. მოპასუხემ წარმოდგენი--- შესაგებლით და სასამართლო სხდომაზე
სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ იპოთეკის ხელშეკრულების მეშვიდე
მუხლი სრულად მოიცავს საკითხებს სპეციალისტის მიერ ქონების
რელიზაციასთან დაკავშირებით და მოსარჩეულებმა - მესაკუთრეებმა თავისი

ხელმოწერით წერილობით დაადასტურეს თანხმობა ქონების რეალიზაციის ამ ფორმაზე, შესაბამისად, სხვა დამატებითი შეთანხმების საჭიროება არ იდგა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები მხარეთა მიერ სადავოდაა გამხდარი.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მა-----ესა და ს.ს „თი-----ს“ შორის 2016 წლის 25 ნოემბერს გაფორმდა იპოთეკის №1----- ხელშეკრულება, რომლითაც იპოთეკით დაიცვირთა მესაკუთრის მა-----ის უძრავი ქონება (მდებარე: ოზ-----ი, ჯო-----ს ქ. ჩიხი 1 №12, ბინა 21 ს.კ. 2-----).

იპოთეკის №1----- ხელშეკრულების საფუძველზე იპოთეკით დაიცვირთა ლე-- გო-----ის უძრავი ქონება (მდებარე: ქ. ოზ-----ი, ჯო-----ს ქ. ჩიხი 1. №12. ს.კ. 2-----).

იპოთეკის №1----- ხელშეკრულების საფუძველზე იპოთეკით დაიცვირთა მზ-----ის უძრავი ქონება (მდებარე: ქ. ოზ-----ი, რუ-----ს ქ. ჩიხი I №5 ს.კ. 2-----).

იპოთეკის №1----- ხელშეკრულების საფუძველზე იპოთეკით დაიცვირთა ლი-- გო-----ის უძრავი ქონება (მდებარე: ოზ-----ი დაბა ურ--- ს.კ. 2-----).

იპოთეკის №1----- ხელშეკრულების საფუძველზე იპოთეკით დაიცვირთა თა----- გო-----ის უძრავი ქონება (მდებარე: ოზ-----ი, ჯო-----ს ქ. ჩიხი 1, №12 ბ.16 ს.კ. 2-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- იპოთეკის ხელშეკრულებები და ამონაწერები რეესტრიდან (იხ. ს.ფ 25-64).

3.2.2. 2016 წლის 25 ნოემბერს დადებული იპოთეკის ხელშეკრულების მე-7 თავის: 7.1.1; 7.1.1.1; 7.1.1.2; 7.1.3; 7.1.4 და 7.1.5 პუნქტებში/დებულებებში მითითებულია:

7.1.1 იპოთეკის საგნის რეალიზაცია განახორციელოს აუქციონის მეშვეობით. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით მხარეები უპირობოდ თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულებით უზრუნველყოფი-- ვალდებულებ(ებ)ის მსესხებლის მხრიდან შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში იპოთეკარი უფლებამოსი--ა მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება იპოთეკის საგნიდან და ამ მიზნისთვის იპოთეკარი უფლებამოსი--ა განახორციელოს იპოთეკის საგნის გაყიდვა, რა შემთხვევაშიც გამოიყენება იპოთეკის საგნის რეალიზაციის სხვა წესი სამოქალაქო კოდექსის

301-ე მუხლის მე-3 ნაწილს შესაბამისად. იპოთეკარი და მესაკუთრე უპირობოდ თანხმდებიან და ადგენენ აუქციონისაგან განსხვავებულ სპეციალურ რეალიზაციის ფორმებს სამოქალაქო კოდექსის 302-ე მუხლის მე-3 ნაწილს შესაბამისად. სპეციალური რეალიზაციის ალტერნატიული წესი დგინდება ინამდებარე ხელშეკრულებით, რაზეც მესაკუთრე წინასწარ აცხადებს თანხმობას. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერით კლიენტი ბანკს წინასწარ ანიჭებს უპირობო უფლებას ამოირჩიოს ქვემოთ განსაზღვრული აუქციონის წესებიდან თუ რომელი უნდა იყოს გამოყენებული, კერძოდ:

7.1.1.1 იპოთეკის საგნის რეალიზაცია განახორციელოს აუქციონის მეშვეობით საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილ წესით (ამასთან, მესაკუთრე ამ ხელშეკრულების ხელმოწერით წინასწარ აცხადებს თანხმობას, აუქციონის ჩატარების მიზნით იპოთეკარის მიერ შერჩეული პირის სპეციალისტად დანიშვნაზე; სპეციალისტის ანაზღაურება განისაზღვრება იმ ვალდებულების ღირებულების არანაკლებ 0.1%-ით და არაუმეტეს 5%-ისა, რომლის შესასრულებლადაც (დასაფარავადაც) ჩატარდება აუქციონი), ამ ქვეპუნქტში აღწერილ წესით ჩატარებულ აუქციონზე არ გავრცელდება „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული მოთხოვნები;

7.1.1.2 იპოთეკის საგნის რეალიზაციის სხვა წესი (სპეციალური რეალიზაციის ფორმა) ითვალისწინებს იპოთეკის საგნის გაყიდვას აუქციონზე აუქციონატორის (სპეციალისტის) მეშვეობით. მესაკუთრე აცხადებს თანხმობას, რომ სპეციალისტს წარმოადგენს შპს „მა-----“ (ს/კ 2-----) ან/და შპს „კო-----“ (ს/კ 4-----), რომელიც თავად ახდენს იპოთეკის საგნის რეალიზაციას წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად. აუქციონის წარმოებაში, გარდა ფაქტობრივად განხორციელებული აუქციონის წარმოების ხარჯებისა (რომელსაც იხდის ბანკი და აუქციონის დასრულების შემდგომ ეკისრება მესაკუთრეს) სპეციალისტი იღებს ფიქსირებულ ანაზღაურებას 490 (ოთხას ოთხმოცდაათი) ლარისა და 120 (ასოცი) ლარის ოდენობით ყოველი დამატებითი აუქციონის შემთხვევაში. სპეციალისტს არ აქვს უფლება თავად მიიღოს მონაწილეობა აუქციონში. პირველი აუქციონის საწყისი ფასი განისაზღვრება ხელშეკრულებით უზრუნველყოფილ მოთხოვნისა და სხვა ხარჯების ჯამური ოდენობით. აუქციონში გამარჯვებულმა აუქციონის თანხა სრულად უნდა შეიტანოს სპეციალისტის სადეპოზიტოანგარიშზე აუქციონის დასრულების დღესვე, წინააღმდეგ შემთხვევაში იგი კარგავს მის მიერ საბანკო გარანტიის სახით წარმოდგენილ თანხას და უქმდება მისი, როგორც აუქციონზე გამარჯვებულის სტატუსი. ასეთ შემთხვევაში აუქციონზე გამარჯვებულად ითვლება ის პირი, რომლის შემოთავაზებული თანხა ერთი ბიჭით ჩამორჩებოდა გამარჯვებაჩამორთმეული პირის შეთავაზებას. აღნიშნული წესი წინასწარ უნდა განისაზღვროს აუქციონის პირობებში. თუ პირველი აუქციონის

დროს არ მოხდება შესაბამისი შემოთავაზება, სპეციალისტი, სპეციალისტი 30 დღის ვადაში ნიშნავს მეორე აუქციონს. მეორე აუქციონი უნდა გამოცხადდეს იმავე ფორმით, რა ფორმითაც გამოცხადდა პირველი აუქციონი. მეორე აუქციონის ჩატარების დროს უძრავი ნივთის საწყისი ფასი არის პირველ აუქციონზე შემოტავაზებული საწყისი ფასის ნახევარი ან კრედიტორის წერილობითი თანხმობის შემთხვევაში – უფრო მცირე თანხა. თუ მეორე აუქციონის დროს არ მოხდება შესაბამისი შემოთავაზება, სპეციალისტი 90 დღის ვადაში ნიშნავს მესამე აუქციონს. მესამე აუქციონზე იპოთეკის საგნის (უძრავი ნივთს) გაყიდვის წესს განსაზღვრავს ერთპიროვნულად სპეციალისტი ისე, რომ უძრავი ქონება სავალდებულოდ გაიყიდოს. აღნიშნული დათქმა წარმოადგენს მესაკუთრის ალტერნატიულ ვალდებულებებს, რომელთა შესრულების არჩევის უფლება აქვს იპოთეკარს. თუ იპოთეკარი უარს იტყვის აღნიშნული გზით ვალდებულების შესრულებაზე, ეს არ გამორიცხავს იპოთეკის საგნის რეალიზაციას მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად გაცემული სააღსრულებლო ფურცლის საფუძველზე.

7.1.3 იპოთეკის საგნის იპოთეკარისთვის გადაცემა ან/და რეალიზაცია განახორციელოს ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე;

1.1.4 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლის შესაბამისად მიიღოს საკუთრებაში იპოთეკის საგანი. იპოთეკის საგნის საკუთრებაში პირდაპირ გადასვლის მიზნებისთვის ეს ხელშეკრულება განიხილება მესაკუთრისა და იპოთეკარის ერთობლივ განცხადებად იპოთეკის საგანზე იპოთეკარის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია იპოთეკარის განცხადების საფუძველზე, რომელსაც თან დაერთვება ამ ხელშეკრულების ასლი, იპოთეკის საგნის მესაკუთრედ დაარეგისტრიროს იპოთეკარი;

1.1.5 იპოთეკის საგნის რეალიზაცია განახორციელოს პირდაპირი მიყიდვის გზით. ამ შემთხვევაში იპოთეკარს, როგორც მესაკუთრის მიერ სათანადო უფლებამოსილებით აღჭურვილ პირს უფლება ექნება დადოს უძრავი ნივთის ნასყიდობის ან აღნაგობის უფლების გადაცემის (დათმობის) შესახებ ხელშეკრულება(იმის მიხედვით იპოთეკის საგანი უძრავი ნივთია თუ აღნაგობის უფლება), რომლის საფუძველზეც უშუალოდ იპოთეკარი მესაკუთრის სახელით გადასცემს საკუთრების უფლებას იპოთეკის საგანზე მის მიერ შერჩეულ ნებისმიერ პირს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- იპოთეკის ხელშეკრულებები (იხ. ს.ფ 25-64).

3.2.3. 2016 წლის 28 ნოემბერს ს.ს „თი-----სა“ და მა-----ეს შორის

გაფორმდა სესხის 2----- (საკრედიტო) ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც მა-----ეს გადაეცა 88000 აშშ დოლარი 84 თვის ვადით (დამთავრების თარიღი 13.11.2023 წელი) წლიური 9 %, მიზნობრიობა - სხვა ბანკის ვალდებულების რეფინანსირება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სესხის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ 64-67).

3.2.4. 2017 წლის 12 დეკემბერს ს.ს „თი-----სა“ და მა-----ეს შორის გაფორმდა საკრედიტო ბარათით სარგებლობის შესახებ №2----- ხელშეკრულება. საკრედიტო ლიმიტის მოცულობა წარმოადგენდა 10 000 ლარს, წლიური 24 % განაკვეთით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საკრედიტო ბარათით სარგებლობის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ 68-72).

3.2.5. სს „თი-----იმ“ გაუგზავნა მოპასუხეებს შეტყობინება, რომლითაც ეცნობათ, რომ 2018 წლის 20 ივნისს დაირღვა კრედიტის დაფარვის ვადა, რის გამოც სს „თი-----ის“ მიმართ ერიცხებათ დავალიანება და მიეცათ წინადადება ნებაყოფლობით შეესრულებინათ ნაკისრი ვალდებულებები. წინააღმდეგ შემთხვევაში სს „თი-----ი“ ცალმხრივად შეწყვეტდა ხელშეკრულებას და სესხის უზრუნველსაყოფად დატვირთული ქონება მიექცეოდა სარეალიზაციოდ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გაფრთხილების წერილ--- და ჩაბარების დასტურები (იხ. ს.ფ 131-140;152-161).

3.2.6. ბანკმა ცალმხრივად შეწყვიტა საკრედიტო ხელშეკრულების მოქმედება. მიმართა შპს „კო-----პს“ და მოითხოვა იპოთეკის საგნის რეალიზაცია.

2018 წლის 19 ოქტომბრის შპს „კო-----პიმ“ გამაფრთხილებელი წერილით და აუქციონის დანიშვნის და ქონების რეალიზაციის შესახებ განცხადებით მიმართა მოპასუხეებს, ეცნობათ სასეხო დავალიანების ჯამური ოდენობა და აუქციონის ჩატარების დრო და ადგილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გაფრთხილების წერილები (იხ. ს.ფ 78-85).

3.2.7. სასამართლო განმარტავს, რომ ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა ან არარსებობა უნდა დადასტურდეს კონკრეტული მტკიცებულებებით. ფაქტობრივად, სადაო გარემოებებთან დაკავშირებით მხარეები იძლევიან ურთიერთ საწინააღმდეგო განმარტებას. მათი განმარტებები გამორიცხავენ ერთმანეთის არგუმენტებს. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მტკიცებულებად. საბოლოოდ გაიზიარებს მხოლოდ იმ მხარის განმარტებას, ვინც მტკიცებულებებით დაადასტურებს თავის არგუმენტებს.

სადაო საკითხის დადგენისას სასამართლო ხელმძღვანელობს მხარეთა თანასწორობის, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. დისპოზიციურობის პრინციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად. ზოგადად ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების არსებობა. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებული უნდა იყოს სამართლიანად. მხარეს უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტის დამტკიცების ვალდებულება, რომლის განხორციელებაც მას შეუძლია. მხარეს არ უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლის განხორციელებაც მისთვის შეუძლებელია. მტკიცების ტვირთის სწორი გადანაწილება საქმის განხილვის უმთავრესი პრინციპია. შესაბამისად, პროცესუალურად, ზოგადი წესის მიხედვით, მტკიცების ტვირთი მხარეებს ერთნაირად ეკისრებათ.

ფაქტების დამტკიცებას იწყებს მოსარჩელე, რომელმაც მითითებული მტკიცებულებებით უნდა დაადასტუროს მის მიერ მოპასუხისადმი წაყენებული მოთხოვნის ფაქტობრივი საფუძველი. იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსარჩელე დაამტკიცებს ამ ფაქტებს, მტკიცების ტვირთი გადადის მოპასუხეზე. სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო სამართალში მოქმედებს პრინციპი რომლის მიხედვით „მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს“.

სამოქალაქო პროცესში მონაწილეობს ორი ერთმანეთისადმი დაპირისპირებული მხარე - მოსარჩელე და მოპასუხე. შესაბამისად, ერთი ნაწილი მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტებისა ივარაუდება მოსარჩელის სასარგებლოდ, ხოლო დანარჩენი ნაწილი - მოპასუხის სასარგებლოდ. ის, რაც მოსარჩელის სასარგებლოდ ივარაუდება უნდა გააქარწყლოს მოპასუხემ, ხოლო ის, რაც მოპასუხის სასარგებლოდ ივარაუდება პირიქით, უნდა გააქარწყლოს მოსარჩელემ (**იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება, სუსგ, საქმე №ას-570-541-2015, 11.11.2015 წელი**).

როგორც წესი, ფაქტის მითითებისა და მისი დამტკიცების ტვირთი მჭიდრო კავშირშია ერთმანეთთან, თუმცა არც ისაა გამორიცხული, რომ მატერიალურ-

სამართლებრივი ნორმით ერთ მხარეს მხოლოდ ფაქტის მითითების ტვირთი ეკისრებოდა, ხოლო მეორე მხარეს საწინააღმდეგოს დამტკიცების ტვირთი (შდრ. სუსგ №ას-1485-1401-2012, 11.11.2013).

მოცემულ შემთხვევაში, მხარეთა შორის სადავო გარემოებას წარმოადგენს იმ საკითხის შეფასება - ჰქონდა თუ არა მოპასუხეს იპოთეკის საგნის რეალიზაციის უფლება. კერძოდ, იპოთეკარის ინტერესების დაკმაყოფილების მიზნით იპოთეკის საგნის რეალიზაციის განსხვავებული წესი - მიემართა სპეციალისტისთვის და დაევალებინა ქონების რეალიზაცია აუქციონის მეშვეობით. მოსარჩელის მტკიცებით, ს.ს „თი-----ს“ არ ჰქონდა უფლება მიემართა სპეციალისტისთვის - შპს „კო-----პისთვის“ და დაევალებინა ამ უკანასკნელისთვის მოეხდინა ქონების რეალიზაცია აუქციონის მეშვეობით, იმ მიზეზის გათვალისწინებით, რომ ეს უკანასკნელი არ იყო შეთანხმებული მოვალესთან/ქონების მესაკუთრესთან. მიუხედავად იმისა რომ მათ შორის 2016 წლის 25 ნოემბერს გაფორმებულ იპოთეკის ხელშეკრულებაში არსებობდა ჩანაწერი რომ შესაძლებელი იყო იპოთეკის საგნის რეალიზაცია განხორციელებულიყო აუქციონის მეშვეობით სპეციალისტის მიერ, რადგან ამ ჩანაწერს წინ უსწრებს დათქმა, რომ ეს მხოლოდ იმ შემთხვევაშია შესაძლებელი, როცა სახეზე იქნებოდა მსესხებლის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობა ან არაჯეროვანი შესრულება და ამავდროულად მხარეებს შორის სადაო არ იქნებოდა შესასრულებელი ვალდებულების ოდენობა.

აღნიშნულ მითითებას სასამართლო არ იზიარებს და მიიჩნევს, რომ მოპასუხემ მართებულად გამოიყენა მისთვის ხელშეკრულებით მინიჭებული უფლება - მოეხდინა იპოთეკის საგნის რეალიზაცია (7.1.1. პუნქტი). მოცემულ შემთხვევაში, თავად იპოთეკის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იყო მხარეთა შორის შეთანხმება, რომელიც გაფორმდა მოვალე - მა-----ის მიერ ნაკისრი ვალდებულების უზრუნველსაყოფად და კრედიტორს აძლევდა უფლებას მსესხებლის მიერ ნაკისრი ვალდებულების დარღვევის პირობებში უზრუნველყოფა მოთხოვნის დაკმაყოფილება იპოთეკის საგნის რეალიზაციის რამოდენიმე ფორმით.

უდავოა, რომ არსებობდა ძირითადი ვალდებულების განმსაზღვრელი და დამდგენი დოკუმენტი (იპოთეკის ხელშეკრულება), რომლის ფარგლებშიც სს „თი-----ს“ და მა-----ეს შორის წარმოიშვა ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა. არსებობდა მოთხოვნის უზრუნველყოფის სანივთო უფლება - იპოთეკა. ასევე მხარეთა შეთანხმება - ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში კრედიტორს მიეღო დაკმაყოფილება იპოთეკის საგნიდან თავისი შეხედულებისამებრ ერთ-ერთი ფორმით. კერძოდ, იპოთეკის საგანზე გადახდევინების მიქცევის უფლებამოსილების წარმოშობის მომენტიდან ბანკი უფლებამოსილია თავისი

შეხვედულებისამებრ, იპოთეკის საგნის რეალიზაცია მოახდინოს ხელშეკრულების მე-7 მუხლით გათალისწინებული პირობების შესაბამისად.

ამდენად, ხელშეკრულების საფუძველზე მოპასუხე არ იყო შეზღუდული მოთხოვნის რეალიზების მიზნით აერჩია ერთ-ერთი ფორმა - მიემართა სპეციალისტისთვის. სასამართლოს მიაჩნია, რომ სს „თი-----მა“ გამოიყენა სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპიდან გამომდინარე, მისთვის მინიჭებული უფლება აერჩია იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ფორმა საკრედიტო დავალიანების უზრუნველსაყოფად.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებული სასამართლო დასკვნა:

საქმის მასალების გაცნობის, მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა მოსმენის, ასევე სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე, 85-ე მუხლები.
- ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტი;
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 319-ე, 50-ე, 54-ე, 327-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი ნაწი—თ თანახმად, ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს.

უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწი—, რომლის თანახმადაც, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფი—ა უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლზომიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგე--ს. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცვას ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6

მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, სამოქალაქო უფლებათა და მოვალეობათა განსაზღვრისას ყველას აქვს გონივრულ ვადაში მისი საქმის სამართლიანი და საქვეყნო განხილვის უფლება კანონის საფუძველზე შექმნი—
- დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი სასამართლოს მიერ. აღნიშნული საერთაშორისო აქტით განმტკიცებული სამართლიანი სასამართლოს უფლება გულისხმობს სასამართლოს ვალდებულებას, დაასაბუთოს მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სასამართლოს ხელმისაწვდომობის უფლების რეალიზაცია დისპოზიციურობის პრინციპის გამოვლინებაა, რაც მხარეებს ანიჭებს უფლებას თავისუფლად განკარგონ თავიანთი მატერიალური და საპროცესო უფლებები. მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს... (სსს კოდექსის მე-3 მუხლი). გარდა ამისა, სარჩელის უფლებაში გაერთიანებულია ორი უფლება: **1.** სარჩელისა აღძვრის უფლება და **2.** სარჩელის დაკმაყოფილების უფლება. სარჩელში სასარჩელო მოთხოვნა უნდა იყოს დასაბუთებული, როგორც მატერიალურ-სამართლებრივი, ისე საპროცესო-სამართლებრივი ნორმების შესაბამისად, რაც წარმოადგენს სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობას. სარჩელის დასაბუთება, მისი, დაკმაყოფილება, ნაწილობრივ დაკმაყოფილება ან არ დაკმაყოფილება უშუალოდ დაკავშირებულია სამართალწარმოების ისეთ ფუნდამენტურ პრინციპთან, როგორცაა შეჯიბრებითობა და თანასწორობა, რაც განმტკიცებულია საქართველოს კონსტიტუციის 85-ე მუხლის მე-3 პუნქტით, რომლის თანახმად, სამართალწარმოება ხორციელდება მხარეთა თანასწორობისა და შეჯიბრებითობის საფუძველზე.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის თანახმად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. იმავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწი—ს თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძველიდან.

დადგენი—ა და დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ მხარეთა შორის წარმოებს საბანკო საკრედიტო ურთიერთობიდან წარმოშობი— კერძო ხასიათის სამართლებრივი დავა. ორივე მხარემ გამოავლინა ხელშეკრულების დადების ნამდვი— ნება, რაც გახდა ხელშეკრულების დადების საფუძველი. სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეები სარგებლობენ ხელშეკრულების დადების თავისუფლების პრინციპით და მათ უფლება აქვთ კანონის

ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მხარეებს შეუძლიათ ნებისმიერ საკითხზე შეთანხმდნენ. მთავარია მათი შეთანხმება არ ეწინააღმდეგებოდეს კანონს, აკმაყოფილებდეს მორალის ფარგლებს და არ არღვევდეს საჯარო წესრიგს.

სამოქალაქო კოდექსი აღიარებს და ეფუძნება „pacta sunt servanda-ს“ (ხელშეკრულება უნდა შესრულდეს) პრინციპს, რომლის თანახმად ხელშეკრულების მხარემ, რომელმაც იკისრა ვალდებულება, უნდა შეასრულოს ხელშეკრულებით მისივე ნებით შეთანხმებული უფლება-მოვალეობები.

შესრულების ვალდებულება პირველ რიგში ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შედეგის დადგომას გულისხმობს. ამავდროულად, პირველადი ვალდებულების შეუსრულებლობისას წარმოიშობა ნაწარმოები შესრულების (ზიანის ანაზღაურება, პირგასამტეხლო) ვალდებულება.

საერთო წესის მიხედვით, ვალდებულება უნდა შესრულდეს, რადაც არ უნდა დაუჯდეს ეს ვალდებულ პირს. თუ მოვალეს ვალდებულების შესრულება გაუერთულდა ან მან დაკარგა ხელშეკრულების შესრულების ინტერესი, ეს მას არ ათავისუფლებს ნაკისრი ვალდებულების შესრულების მოვალეობისაგან. მან თავად იკისრა ვალდებულების შესრულება და თავადვე უნდა ატაროს მისი შეუსრულებლობის რისკი (იხ. საქართველოს უზე-ესი სასამართლოს გადაწყვეტილება №ას-888-834-2012).

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლე--, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

ამდე--დ, გარიგება არის ნების თავისუფალი გამოვლე--, რომელიც მიმართულია რაიმე სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისაკენ. გარიგება ეს არის მისი მონაწილე მხარეების განსჯის შედეგი, რომელთაც გაცნობიერებული აქვთ მისი შედეგები და შესაძლო სამომავლო რისკები.

ამავე კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწი--ს მიხედვით, 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 მათ. ამავე კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწი--ს თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულება წარმოადგენს ვალდებულების

წარმოშობის ერთ-ერთ ყველაზე გავრცელებულ საფუძველს. ხელშეკრულება ეს არის მხარეთა შეთანხმება მათი ურთიერთობის არსებით და მნიშვნელოვან მომენტებზე, რომელიც არსებით გავლენას ახდენს მათ უფლება-მოვალეობების წარმოშობა განსაზღვრაზე.

6.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლის პირველი ნაწი—ს თანახმად, თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, იპოთეკარი უფლებამოსი—ა, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია.

დადგენი—ა, რომ მოსარჩელებსა და მოპასუხეს შორის დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულებები, რომლის საფუძველზეც იპოთეკით დაიცვინათ მოსარჩელეთა საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებები (იხ. 3.2.1. პუნქტი). ამავე ხელშეკრულებებით მხარეებმა განსაზღვრეს იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ფორმა.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელების მოსაზრებას, რომ იპოთეკარის ინტერესების დაკმაყოფილების მიზნით იპოთეკის საგნის რეალიზაციის განსხვავებული წესი - მიმართვა სპეციალისტისთვის და დავალება ქონების რეალიზაცია აუქციონის მეშვეობით მოხდა ყოველგვარი გაფრთხილების გარეშე.

საქმეში წარმოდგენი— სს „თი-----ის“ შეტყობინებები და 2018 წლის 19 ოქტომბრის შპს „კო-----პიმ“ გამაფრთხილებელი წერილები, რომლითაც მოსარჩელებს - ეცნობათ სასეხო დავალიანების ჯამური ოდენობა და აუქციონის ჩატარების დრო და ადგი— (იხ. 3.2.5; 3.2.6 პუნქტები).

სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას დაცულია ნების გამოხატვის სამართლებრივი ფორმა. ხელშეკრულებაში მითითებულ მხარეებს გამსესხებელსა და მსესხებელს წარმოეშვათ იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებები და მოვალეობები.

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

აღნიშნული მუხლი ადგენს ზოგად სტანდარტს უცილოდ ბათი— გარიგებებისა და ამოსავალ დებულებად მიიჩნევს მის კანონთან, საზოგადოებრივ წესრიგთან ან ზნეობის ნორმებთან წინააღმდეგობრიობას. კანონსაწინააღმდეგო გარიგების შემთხვევაში, დამფუძნებელ ნორმად გვევლინება კანონის ის იმპერატიული დათქმები, რომლებიც კრძალავენ ამა თუ იმ შინაარსის შეთანხმებას, ხოლო საჯარო წესრიგისა და/ან ზნეობის საწინააღმდეგოდ გარიგების მიჩნევა შეფასების საგანს წარმოადგენს და სამართლის დოქტრინაში განვითარებული

მოსაზრების თანახმად, იგი სამოქალაქო ბრუნვის ფუნდამენტურ პრინციპებთან შეუსაბამო უნდა იყოს, რაც შეეხება ამორალურ გარიგებას, ამგვარად მიიჩნევა ყველა ის გარიგება, რომელიც არსებითად არღვევს ერთ-ერთი მხარის ინტერესებს.

სამართლებრივ სახელმწიფოში მართლწესრიგის არსებობას უზრუნველყოფს, როგორც კანონი, ასევე, მორალური ქცევის სტანდარტი, შესაბამისად, მიუხედავად იმისა, რომ კერძოსამართლებრივ ურთიერთობაში კერძო ავტონომიისა და თავისუფალი კონტრაქტების პრინციპი მოქმედებს, გარიგება, რომელიც საზოგადოებაში „საყოველთაოდ მიღებულ ქცევის სტანდარტს“ ეწინააღმდეგება, ამორალურ გარიგებად მიიჩნევა და ბათილობის სამართლებრივ შედეგებს უკავშირდება. სსკ-ის 54-ე მუხლის საკანონმდებლო დანაწესის მიხედვით, 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 (იხ. სუსგ №ას-15-15-2016, 01 მარტი 2016წელი).

მხოლოდ ყოველ კონკრეტულ საქმეზე დადგენი— ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების საფუძველზეა შესაძლებელი იმგვარი დასკვნის გაკეთება, წარმოშობს თუ არა გარიგება ბათილობის წინაპირობებს, მათ შორის კეთილსინდისიერების, გულისხმიერების, მართლზომიერების, კანონსაწინააღმდეგო მოქმედების საფუძველებით. ყოველი კონკრეტული სამოქალაქო საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში, დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენით. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოშობილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებული ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელემ ვერ შეძლო იმის მტკიცება, რომ იპოთეკის ხელშეკრულების სადაო პუნქტების საჯარო წესრიგისა და ზნეობის საწინააღმდეგოა. მხოლოდ ზოგადი შედავებით სადავო გარიგების ბათილობის საფუძველები წარმოშობილად ვერ მიიჩნევა. ამასთან, აღნიშნული წინააღმდეგობაში მოვა აგრეთვე გარიგების მონაწილე მეორე მხარის - ინტერესის განხორციელებასთანაც. ვინაიდან ვიცავთ რა გარიგების ერთი მხარის უფლებას, არ უნდა დავუშვათ მეორე მხარის ინტერესების დაუსაბუთებელი შელახვა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 346-ე მუხლის თანახმად, ბათი—ა ხელშეკრულებათა სტანდარტული პირობა, მიუხედავად ხელშეკრულებაში მისი ჩართვისა, თუ იგი ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპების საწინააღმდეგოდ საზიანოა ხელშეკრულების მეორე მხარისათვის.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს ხელშეკრულების

სადავო პუნქტებზე და განმარტავს, რომ მართალია, გარიგება ითვალისწინებს იპოთეკის საგნის რეალიზაციის რამოდენიმე ფორმას, თუმცა ამავე გარიგებით კრედიტორს მიენიჭა უფლება თავისი შეხედულებისამებრ მოეხდინა იპოთეკის საგნის რეალიზაცია. ხელშეკრულების აღნიშნული პუნქტი შესაბამისობაშია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 301-ე და 302-ე მუხლის მოთხოვნებთან და ცალკე აღებული სადავო სტანდარტული პირობა, სასამართლოს მოსაზრებით, არ არღვევს კეთილსინდისიერების პრინციპს და უკანონოდ არ ბოჭავს მოსარჩელეს.

სასამართლო არ იზიარებს, მოსარჩელის განმარტებას მასზედ, რომ კრედიტორს - მოპასუხეს გააჩნდა მისთვის ხელშეკრულების პირობების დეტალურად გაცნობის ვალდებულება. სასამართლო განმარტავს, რომ ნების გამოხატვა, რომელიც გარკვეული სამართლებრივი შედეგების დადგომისკენ არის მიმართული, დაკავშირებულია არა მხოლოდ უფლებების, არამედ მოვალეობების წარმოშობისაკენ.

უდავოა, რომ მოსარჩელემ დაარღვია ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, ხოლო მოპასუხემ გამოიყენა მისთვის მინიჭებული უფლება იპოთეკის საგნის რეალიზაციის თაობაზე. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ საქმეზე დადგენი— ფაქტობრივი გარემოებების გაანალიზების შედეგად მიიჩნია, რომ არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შე--ტანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის. ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით კი განსაზღვრულია სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელი სუბიექტები და გათვალისწინებულია, რომ სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელებად ითვლებიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთა ინტერესებიდან გამომდინარეც სპეციალურად რწმუნებული დაწესებულებები ასრულებენ იურიდიულ მოქმედებებს და გასცემენ შესაბამის საბუთებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწი—ს თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელეს არ აუნაზღაურდება მის მიერ გადახდი— სახელმწიფო ბაჟი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

ოზ-----ის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 22 ნოემბრის განჩინებით აეკრძალა სს „თი-----ს“ (ს/კ 2-----) მოახდინოს მასსა და თა----- გო-----ს (პ/ნ 3-----) მზ-----ს (პ/ნ 3-----) და ლი--- გო-----ს (პ/ნ 3-----) შორის 2016 წლის 25 ნოემბერს გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულების #1-----; #1----- და #1----- საფუძველზე იპოთეკით დატვირთული ქონებების:

ა) საკადასტრო კოდით 2-----, მდებარე ოზ-----ი, ჯო-----ს ქ. ჩიხი 1 N12, ბინა 16, მესაკუთრე თა----- გო-----ი;

ბ) უძრავი ქონების საკადასტრო კოდით 2----- მდებარე ქ. ოზ-----ი, რუ-----ს ქ. ჩიხი N 1, N5, მესაკუთრე მზ-----ი;

გ) უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 2-----, მდებარე ოზ-----ი, დაბა ურ---, მესაკუთრე ლი--- გო-----ი.

- აუქციონის წესით რეალიზაცია სპეციალისტის მეშვეობით საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლის მე-3 ნაწი---თ დადგენი--- წესის შესაბამისად.

1.2. აეკრძალა 2016 წლის 25 ნოემბერს გაფორმებული #1-----; #1----- და #1----- იპოთეკის ხელშეკრულებაში სპეციალისტის სახით მოხსენიებულ შპს „კო-----პს“ ს.ს. „თი-----ის“ დავალების შესრულება, კერძოდ იპოთეკით დატვირთული ქონებების:

ა) საკადასტრო კოდით 2-----, მდებარე ოზ-----ი, ჯო-----ს ქ. ჩიხი 1 N12, ბინა 16, მესაკუთრე თა----- გო-----ი;

ბ) უძრავი ქონების საკადასტრო კოდით 2----- მდებარე ქ. ოზ-----ი, რუ-----ს ქ. ჩიხი N 1, N5, მესაკუთრე მზ-----ი;

გ) უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 2-----, მდებარე ოზ-----ი, დაბა ურ---, მესაკუთრე ლი--- გო-----ი;

- რეალიზაცია და ამ მიზნით აუქციონის ორგანიზება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1991-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ - უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენი--- წესით.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, არსებობს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწი---:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო

კოდექსის მე-8, 49, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. მა-----ის, ლი— გო-----ის, მზ-----ის, ლე-- გო-----ის და თა-----
გო-----ის სარჩელი სს „თი-----ის“ მიმართ იპოთეკის ხელშეკრულების
ნაწი—ს ბათილად ცნობის თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს ოზ-----ის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 22 ნოემბრის
განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება,
რომლითაც აეკრძალა სს „თი-----ს“ (ს/კ 2-----) მოახდინოს მასსა და თა-----
გო-----ს (პ/ნ 3-----) მზ-----ს (პ/ნ 3-----) და ლი— გო-----ს (პ/ნ 3-----)
შორის 2016 წლის 25 ნოემბერს გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულების #1-----
-----; #1----- და #1----- საფუძველზე იპოთეკით დატვირთული
ქონებების:

ა) საკადასტრო კოდით 2-----, მდებარე ოზ-----ი, ჯო-----ს ქ. ჩიხი 1
N12, ბინა 16, მესაკუთრე თა----- გო-----ი;

ბ) უძრავი ქონების საკადასტრო კოდით 2----- მდებარე ქ. ოზ-----ი, რუ-----
ს ქ. ჩიხი N 1, N5, მესაკუთრე მზ-----ი;

გ) უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 2-----, მდებარე ოზ-----ი, დაბა ურ---,
მესაკუთრე ლი— გო-----ი.

- აუქციონის წესით რეალიზაცია სპეციალისტის მეშვეობით საქართველოს
სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლის მე-3 ნაწი—თ დადგენი— წესის
შესაბამისად.

აეკრძალა 2016 წლის 25 ნოემბერს გაფორმებული #1-----; #1----- და #1-----
----- იპოთეკის ხელშეკრულებაში სპეციალისტის სახით მოხსენიებულ შპს „კო---
-----პს“ ს.ს. „თი-----ის“ დავალების შესრულება, კერძოდ იპოთეკით
დატვირთული ქონებების:

ა) საკადასტრო კოდით 2-----, მდებარე ოზ-----ი, ჯო-----ს ქ. ჩიხი 1
N12, ბინა 16, მესაკუთრე თა----- გო-----ი;

ბ) უძრავი ქონების საკადასტრო კოდით 2----- მდებარე ქ. ოზ-----ი, რუ-----
ს ქ. ჩიხი N 1, N5, მესაკუთრე მზ-----ი;

გ) უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით 2-----, მდებარე ოზ-----ი, დაბა ურ---,
მესაკუთრე ლი— გო-----ი;

- რეალიზაცია და ამ მიზნით აუქციონის ორგანიზება.

3. საქმეზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდი—ა;

4. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება
გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობი—ა გადაწყვეტილების
გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწი-
—ს გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს

ოზ-----ის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგე-- დაუშვებელია. საქართველოს 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 დადგენი— წესით;

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სააპელაციო წესით ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. ქუთაისი ნიუ-პორტის ქ. №32), გადაწყვეტილების მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან 14 დღის ვადაში ოზ-----ის რაიონული სასამართლოს (მისამართი: ოზ-----ი, სიორიძის ქ. №14) მეშვეობით;

მოსამართლე:

ნანა ჯოხაძე