



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

15 მაისი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
მოსამართლე - ხათუნა კაკაბაძე
სხდომის მდივანი - დალი მახაური

მოსარჩელე (შეგებებული სარჩელით მოპასუხე) - სს „თი-----ი“
წარმომადგენლები - მე-----ი, თე-----ე

მოპასუხეები - მი-----ე, მა-----ე
მოპასუხე (შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე) - ზუ-----ე
მოპასუხეთა წარმომადგენელი - გი-----ე

დავის საგანი (თავდაპირველი სარჩელით) - იპოთეკის საგნის რეალიზაცია
დავის საგანი (შეგებებული სარჩელით) - იპოთეკის გაუქმება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ 2012 წლის 19 აპრილს გაცემული №2ბ-----2 სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების უზრუნველყოფის მიზნით, სარეალიზაციოდ მიექცეს სს „თი-----ის“ (სს „ბა-----ას“ უფლებამონაცვლე) სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება, მდებარე: თბ-----6 და მდებარე: მა-----ი, ს/კ 8--0--01.219.

2. შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა

2.1. გაუქმდეს ზუ-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: თბ-----6, სს „თი-----ის“ სასარგებლოდ რეგისტრირებული იპოთეკა (რეგისტრაციის №8-----; რეგისტრაციის თარიღი: 16/06/2008; საფუძველი: იპოთეკის ხელშეკრულება №B---, რეესტრის №-----, დამოწმების თარიღი: 13/06/2008, ნოტარიუსი რ-----ა).

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2008 წლის 10 ივნისს მი-----ესა და სს „ბა-----ას“ შორის გაფორმდა გენერალური ხელშეკრულება კრედიტების, ოვერდრაფტებისა და საბანკო

გარანტიების გაცემის შესახებ, რომლის თანახმადაც მსესხებელს გაეხსნა საკრედიტო ხაზი 60 000 აშშ დოლარის ოდენობით. 2010 წლის 06 მარტს აღნიშნულ ხელშეკრულებაში

შევიდა ცვლილება და საკრედიტო ხაზის ოდენობა განისაზღვრა 80 000 აშშ დოლარით ნაცვლად 60 000 აშშ დოლარისა. გენერალური ხელშეკრულება უზრუნველყოფილ იქნა იპოთეკით, კერძოდ იპოთეკით დაიცვირთა შემდეგი უძრავი ქონება:

1. მა-----ა, 50.0-----,
ს/კ 8--02.23.0--;
2. ჭი-----, №53.1-----;
3. თბ-----;
4. მა-----ი, ს/კ 8--0--01.2--;

გენერალური ხელშეკრულების ფარგლებში, 09.03.2010 წელს სს „ბა-----ასა“ და მი-----ეს შორის გაფორმებული №0----- სესხის ხელშეკრულების თანახმად, მსესხებელზე გაიცა კრედიტი 43 800 ევროს ოდენობით, 99 თვისა და 9 დღის ვადით, კრედიტზე წლიური 20.5% სარგებლის დარიცხვით. ასევე, გენერალური ხელშეკრულების ფარგლებში, 09.03.2010 წელს სს „ბა-----ასა“ და მი-----ეს შორის გაფორმებული №0----- სესხის ხელშეკრულების თანახმად, მსესხებელზე გაიცა კრედიტი 9 496.76 აშშ დოლარის ოდენობით, 59 თვისა და 25 დღის ვადით, კრედიტზე წლიური 22% სარგებლის დარიცხვით. მხარეთა შორის გაფორმდა სესხის დაფარვის გრაფიკი, რომელიც წარმოადგენდა სესხის ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს და რომლითაც განისაზღვრა მსესხებლის მიერ ყოველთვიურად გადასახდელი ძირითადი თანხისა და პროცენტის ოდენობა.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, მსესხებლის მიერ კრედიტის დაფარვა უნდა განხორციელებულიყო ყოველთვიურად, საკრედიტო ხელშეკრულებებზე თანდართული გრაფიკების თანახმად, რაც მსესხებლის მიერ არ შესრულებულა. შესაბამისად, ბანკმა მიმართა არბიტრაჟს თანხის დაკისრებისა და იპოთეკის საგნების რეალიზაციის მოთხოვნით, თუმცა ვინაიდან ორ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: თბ----- და მდებარე: მა-----ი, ს/კ 8--0--01.219, არ არსებობდა საარბიტრაჟო შეთანხმება, ბანკმა მოითხოვა საარბიტრაჟო სარჩელის განუხილველად დატოვება დავალიანების გადახდევინების მიზნით, აღნიშნული ქონებების რეალიზაციის მოთხოვნის ნაწილში.

საარბიტრაჟო გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა ბანკის სარჩელი და მი-----ესა და იბ-----ეს სოლიდარულად გადასახდელად დაეკისრათ 52 840.86 ევროსა და 11 294.36 აშშ დოლარის გადახდა. დავალიანების გადახდევინების მიზნით, განისაზღვრა მსესხებლისა და თავდები პირების უძრავ-მოძრავი ქონებისა და იპოთეკის საგნების, მდებარე: მა-----ა, ს/კ 8--02.23.0-- და მდებარე: ჭი-----, ს/კ 38.10.1--0--01.0--,
იძულებით აუქციონზე რეალიზაცია. მოპასუხეებს გადასახდელად, ასევე

დაეკისრათ გადახდილი საარბიტრაჟო მოსაკრებელი - 4 428.04 ლარი და იურიდიული მომსახურებისათვის გადახდილი ხარჯი - 5731.01 ლარი.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 27 მარტის კანონიერ ძალაში შესული №2ბ-----2 განჩინებით, განხორციელდა მუდმივმოქმედი არბიტრაჟის შპს „და-----ის“ 2011 წლის 30 ნოემბრის №3-- გადაწყვეტილების ცნობა-აღიარება სრულად.

28.06.2012 წელს დაწყებული სააღსრულებო წარმოების ფარგლებში, განხორციელდა ზემოთ აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე იძულებით საჯარო აუქციონის დანიშვნა. შესაბამისად, განხორციელდა სააღსრულებო ფურცელში მითითებული იპოთეკის საგნების აუქციონის წესით რეალიზაცია, თუმცა მიღებული თანხა არ აღმოჩნდა საკმარისი არსებული საკრედიტო დავალიანების სრულად დასაფარად.

კრედიტორის მოთხოვნა, დღეის მდგომარეობით, შეადგენს 52 840.86 ევროს, 11 294.36 აშშ დოლარსა და 14 204.3 ლარს. ამასთან, სს „თი-----ის“ (სს „ბა-----ას“ უფლებამონაცვლე) სასარგებლოდ, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 19 აპრილს გაცემული სააღსრულებო ფურცლითა და შესაბამისი გადაწყვეტილებით დადასტურებული ვალდებულების უზრუნველსაყოფად, უძრავ ქონებაზე, მდებარე: თბ----- და მდებარე: მა-----ი, ს/კ 8--0--01.219, რეგისტრირებულია იპოთეკა.

ამრიგად, საკრედიტო ვალდებულება დადასტურებულ იქნა სასამართლოს მიერ, თუმცა თავდაპირველი წარმოების პროცესში არ ყოფილა განხილული იპოთეკით დატვირთული ყველა ქონების რეალიზაციის საკითხი. ამასთან, კრედიტორს არ უთქვამს უარი იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებებზე, რის გამოც კრედიტორი უფლებამოსილია მოითხოვოს დარჩენილი იპოთეკის საგნების რეალიზაცია.

2017 წლის მაისში განხორციელდა სს „თი-----ის“ და სს „ბა-----ას“ შერწყმა, რის შედეგადაც სს „თი-----ი“ გახდა ყველა იმ უფლება-მოვალეობის უფლებამონაცვლე, რაც გააჩნდა სს „თი-----ს“

ძირითადი სარჩელით მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხეებმა წარმოდგენილი შესაგებლებით სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ სს „ბა-----ასა“ და მი-----ეს შორის 2010 წლის 03 მარტს დადებული საკრედიტო ხელშეკრულებების საფუძველზე გაცემული კრედიტების ოდენობა ცდება გენერალური ხელშეკრულებით განსაზღვრული საკრედიტო ლიმიტის - 60 000 აშშ დოლარის ოდენობას, რის გამოც აღნიშნულ კრედიტებს სადავო უძრავი ქონებები ვერ უზრუნველყოფს. გარდა აღნიშნულისა, მოპასუხეებმა, ასევე განმარტეს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა არის ხანდაზმული, ვინაიდან სს „თი-----ის“ მოთხოვნის წარმოშობის დღიდან

გასულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით განსაზღვრული სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა.

შეგებებული სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2008 წლის 16 ივნისს, 2008 წლის 13 ივნისის იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე, იპოთეკით დაიცვირთა ზუ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბ-----
----- . აღნიშნული იპოთეკა უზრუნველყოფდა მი-----ესა და სს „თი-----
--ს“ შორის 2008 წლის 10 ივნისს დადებული გენერალური ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს.

სს „თი-----ის“ სასარჩელო მოთხოვნა ზუ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების იძულებით რეალიზაციის ნაწილში არის ხანდაზმული. ამავდროულად, სს „თი-----ის“ მიერ საკრედიტო ლიმიტის ზღვრული ოდენობის დარღვევის გამო, ზუ-----ის ქონება არ უზრუნველყოფს 2010 წლის 9 მარტის №1----- და №1----- სესხებს (სხვა მოქმედი კრედიტები არ არსებობს). შესაბამისად, დღეის მდგომარეობით, ვინაიდან აღარ არსებობს ძირითადი მოთხოვნა, რასაც უზრუნველყოფდა ზუ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, დასახელებული იპოთეკა იურიდიული ძალის არ მქონეა და უნდა გაუქმდეს.

შეგებებული სარჩელით მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხე სს „თი-----მა“ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი (შეგებებული) არ ცნო და განმარტა, რომ მართალია იპოთეკის ხელშეკრულებაში მითითებულ თანხაზე მეტი ოდენობის კრედიტი გაიცა, თუმცა გენერალურ ხელშეკრულებაში შესულია ცვლილება, რომლის თანახმადაც საკრედიტო ლიმიტის ოდენობა გაიზარდა და ნაცვლად 60 000 აშშ დოლარისა განისაზღვრა 80 000 აშშ დოლარით.

იპოთეკის ხელშეკრულებებში მითითებულია, რომ უძრავი ქონება უზრუნველყოფს სასესხო ვალდებულებას - არანაკლებ გარკვეული თანხისა, რაც გულისხმობს იმას, რომ ბანკი უფლებამოსილია დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნა აღნიშნული უძრავი ქონებების რეალიზაციით მინიმუმ იპოთეკის ხელშეკრულებაში მითითებული თანხისა და მაქსიმუმ უზრუნველყოფილი 60 000 აშშ დოლარის ოდენობით, რისი დაანგარიშებაც უნდა განხორციელდეს სესხის გაცემის დღის კურსით, რადგან უზრუნველყოფაზე შეთანხმება განხორციელდა სწორედ სესხის გაცემის დროს.

გასათვალისწინებელია ის გარემოებაც, რომ №0----- საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველყოფა სადავო არ არის, რადგან ეტევა იმ ლიმიტის ფარგლებში, რაც მითითებულია იპოთეკის ხელშეკრულებაში. დღეის მდგომარეობით, აღნიშნული სესხიდან გამომდინარე დავალიანება სს „თი-----ის“ მიმართ შეადგენს 52 418.7 ევროს. ამასთან, უძრავი ქონების, მდებარე: ქალ-----
-----, რეალიზაციიდან ამონაგები თანხა მიექცა სწორედ

აღნიშნული ვალდებულების დასაფარად (5560.6 აშშ დოლარი). ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, ბანკის სარჩელი მინიმუმ ამ საკრედიტო ვალდებულების დასაფარად უნდა დაკმაყოფილდეს.

მოპასუხე, ასევე განმარტავს, რომ არ არის გასული ხანდაზმულობის ვადა, ვინაიდან იპოთეკა აქცესორული უფლებაა, ხოლო საქმის მასალებში წარმოდგენილია სასამართლოს მიერ მოთხოვნის დადასტურების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2008 წლის 10 ივნისს სს „ბა-----ასა“ და მი-----ეს შორის დაიდო გენერალური ხელშეკრულება კრედიტების, ოვერდრაფტებისა და საბანკო გარანტიების გაცემის შესახებ, რომლითაც განისაზღვრა მსესხებელის უფლება იკისროს ვალდებულებები კრედიტებით, ოვერდრაფტებითა და საბანკო გარანტიებით, თუმცა ზღვრული თანხის ფარგლებში, კერძოდ მაქსიმუმ 60 000 აშშ დოლარით ან მისი ექვივალენტი კონვერტირებადი ვალუტით. (ხელშეკრულების 2.1. პუნქტი) ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 15 წლით - 2008 წლის 10 ივნისიდან 2023 წლის 10 ივნისამდე.

ხელშეკრულების 2.2. პუნქტის თანახმად, „ზღვრულ თანხაში“ იგულისხმება წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში ნებისმიერ დროს აღებულ ძირითად ვალდებულებათა ერთობლიობა დასარიცხი საპროცენტო სარგებლის, საბანკო გარანტიისათვის საზღაურის და ჯარიმის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გაუთვალისწინებლად.

ხელშეკრულების 2.3. პუნქტის თანახმად, თითოეული კრედიტის, ოვერდრაფტის და საბანკო გარანტიის გაცემა ხდება შესაბამისად ცალკე საკრედიტო, ცალკე ოვერდრაფტის და ცალკე საბანკო გარანტიის გაცემის შესახებ ხელშეკრულების საფუძველზე.

ხელშეკრულების 3.1.ა. პუნქტის თანახმად, კრედიტის და ოვერდრაფტის ჯამური ოდენობა მისი გაცემის დღეს არ უნდა აღემატებოდეს ზღვრული თანხის აუთვისებელ ნაწილს. ხოლო, ხელშეკრულების 4.1.ა. პუნქტის თანახმად, საბანკო გარანტიით ნაკისრი ვალდებულების ზღვრული ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს საბანკო გარანტიის გაცემის დღეს წინამდებარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 1-ლი პუნქტით გათვალისწინებული ზღვრული თანხის აუთვისებელ ნაწილს.

2010 წლის 06 ივნისს სს „ბა-----ასა“ და მი-----ეს შორის დაიდო შეთანხმება, რომლის საფუძველზეც ცვლილება შევიდა მხარეთა შორის 2008 წლის 10 ივნისს დადებულ გენერალურ ხელშეკრულებაში. კერძოდ, გაიზარდა კრედიტის ზღვრული თანხის ოდენობა და ნაცვლად 60 000 აშშ დოლარისა, განისაზღვრა 80 000 აშშ დოლარით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 10.06.2008წ. გენერალური ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 19-21);
- 06.03.2010წ. შეთანხმება (იხ. ს.ფ. 138-139);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.2. 10.06.2008წ. გენერალური ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ვალდებულებების უზრუნველყოფის მიზნით, 2008 წლის 13 ივნისს სს „ბა-----ასა“ და ზუ-----ეს შორის დაიდო №B----- იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც იპოთეკით დაიტვირთა ზუ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე: ქა-----
--, ს/კ 01.10.08.0--.0--.01.0--.

ხელშეკრულების 2.4. პუნქტის თანახმად, იპოთეკით უზრუნველყოფილია ბანკის მოთხოვნები მსესხებლის მიმართ 55 000 აშშ დოლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 13.06.2008წ. №B----- იპოთეკის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 23-31);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 102-103);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.3. 10.06.2008 წ. გენერალური ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ვალდებულებების უზრუნველყოფის მიზნით, 2008 წლის 13 ივნისს სს „ბა-----ასა“ და შპს „მე---ს“ შორის დაიდო №B----- იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც იპოთეკით დაიტვირთა შპს „მე---ის“ კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე: მა-----ა, ს/კ 8--02.23.0--.

ხელშეკრულების 2.4. პუნქტის თანახმად, იპოთეკით უზრუნველყოფილია ბანკის მოთხოვნები მსესხებლის მიმართ 2500 აშშ დოლარის ოდენობით.

2008 წლის 04 დეკემბერს სს „ბა-----ასა“ და შპს „მე---ს“ შორის დაიდო შეთანხმება 13.06.2008წ. №B----- იპოთეკის ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ, რომლის საფუძველზეც ცვლილება შევიდა აღნიშნული ხელშეკრულების 2.4. პუნქტში და იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობა ნაცვლად 2500 აშშ დოლარისა განისაზღვრა 25 000 აშშ დოლარით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 13.06.2008წ. №B----- იპოთეკის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 32-40);
- 04.12.2008წ. შეთანხმება (იხ. ს.ფ. 41-46);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.4. 10.06.2008წ. გენერალური ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ვალდებულებების უზრუნველყოფის მიზნით, 2008 წლის 13 ივნისს სს „ბა-----ასა“ და ავ-----ეს შორის დაიდო №B----- იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც იპოთეკით დაიტვირთა ავ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე: მა-----ი, ს/კ 8--0--01.219.

ხელშეკრულების 2.4. პუნქტის თანახმად, იპოთეკით უზრუნველყოფილია ბანკის მოთხოვნები მსესხებლის მიმართ არანაკლებ 3400 აშშ დოლარის ოდენობით.

დასახელებული უძრავი ქონების მესაკუთრეს, დღეის მდგომარეობით, წარმოადგენს მა-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 13.06.2008წ. №B----- იპოთეკის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 47-55);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 104-105);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.5. 10.06.2008წ. გენერალური ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ვალდებულებების უზრუნველყოფის მიზნით, 2008 წლის 13 ივნისს სს „ბა-----ასა“ და მი-----ეს შორის დაიდო №B----- იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც იპოთეკით დაიცვრთა მი-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ჭი-----
----1, ს/კ 38.10.1-0--.

ხელშეკრულების 2.4. პუნქტის თანახმად, იპოთეკით უზრუნველყოფილია ბანკის მოთხოვნები მსესხებლის მიმართ არანაკლებ 6500 აშშ დოლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 13.06.2008წ. №B----- იპოთეკის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 56-64);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.6. 10.06.2008წ. გენერალური ხელშეკრულების საფუძველზე, 2008 წლის 15 დეკემბერს სს „ბა-----ასა“ და მი-----ეს შორის დაიდო საკრედიტო ხელშეკრულება №8----, რომლის თანახმადაც მი-----ის სასარგებლოდ გაიცა კრედიტი 12 500 აშშ დოლარის ოდენობით, წლიური 28% სარგებლის დარიცხვის პრიობით. კრედიტის სრულად დაფარვის თარიღად განისაზღვრა 2010 წლის 15 დეკემბერი. სესხის დაფარვა უნდა განხორციელებულიყო ბანკთან შეთანხმებული გრაფიკის დაცვით. კრედიტის აღების მიზანს წარმოადგენდა ბენზინის და დიზელის შეძენა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 15.12.2008წ. საკრედიტო ხელშეკრულება (იხ. 15.04.2019წ. განცხადებაზე დართული მტკიცებულება);

3.1.7. 10.06.2008წ. გენერალური ხელშეკრულების საფუძველზე, 2008 წლის 18 ივნისს სს „ბა-----ასა“ და მი-----ეს შორის დაიდო საკრედიტო ხელშეკრულება №6----, რომლის თანახმადაც მი-----ის სასარგებლოდ გაიცა კრედიტი 37 000 ევროს ოდენობით, წლიური 19.5% სარგებლის დარიცხვის პირობით. კრედიტის სრულად დაფარვის თარიღად განისაზღვრა 2018 წლის 18

ივნისი. სესხის დაფარვა უნდა განხორციელებულიყო ბანკთან შეთანხმებული გრაფიკის დაცვით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 18.06.2008წ. საკრედიტო ხელშეკრულება (იხ. 15.04.2019წ. განცხადებაზე დართული მტკიცებულება);

3.1.8. 10.06.2008წ. გენერალური ხელშეკრულების საფუძველზე, 2010 წლის 09 მარტს სს „ბა-----ასა“ და მი-----ეს შორის დაიდო საკრედიტო ხელშეკრულება №1----- (რესტრუქტურირებული იპოთეკური სესხი), რომლის თანახმადაც მი-----ის სასარგებლოდ გაიცა კრედიტი 43 800 ევროს ოდენობით, წლიური 20.5% სარგებლის დარიცხვის პირობით. კრედიტით სრულად დაფარვის თარიღად განისაზღვრა 2018 წლის 01 ივლისი. სესხის დაფარვა უნდა განხორციელებულიყო ბანკთან შეთანხმებული გრაფიკის დაცვით. კრედიტის აღების მიზანს წარმოადგენდა ვადაგადაცილებული იპოთეკური სესხის რეფინანსირება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 09.03.2010წ. №1----- საკრედიტო ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 65-70);
- შეთანხმება 09.03.2010წ. ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ (იხ. ს.ფ. 71-72);
- სესხის დაფარვის გრაფიკი (იხ. ს.ფ. 73-75);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.9. 10.06.2008წ. გენერალური ხელშეკრულების საფუძველზე, 2010 წლის 09 მარტს სს „ბა-----ასა“ და მი-----ეს შორის დაიდო №1----- საკრედიტო ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც მი-----ის სასარგებლოდ გაიცა კრედიტი 9 496.75 აშშ დოლარის ოდენობით, წლიური 22% სარგებლის დარიცხვის პირობით. კრედიტით სრულად დაფარვის თარიღად განისაზღვრა 2015 წლის 01 აპრილი. სესხის დაფარვა უნდა განხორციელებულიყო ბანკთან შეთანხმებული გრაფიკის დაცვით. კრედიტის აღების მიზანს წარმოადგენდა სს „ბა-----აში“ მიმდინარე სესხის №8----- კაპიტალიზაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 09.03.2010წ. №1----- საკრედიტო ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 76-80);
- შეთანხმება 09.03.2010წ. ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ (იხ. ს.ფ. 81-82);
- სესხის დაფარვის გრაფიკი (იხ. ს.ფ. 83-84);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.10. მუდმივმოქმედი არბიტრაჟის შპს „და-----ის“ მიერ 2011 წლის 30 ნოემბერს მიღებული №3-- გადაწყვეტილებით, სს „ბა-----ას“ საარბიტრაჟო სარჩელი დაკმაყოფილდა და:

- შეწყვეტილად იქნა აღიარებული სს „ბა-----ასა“ და მი-----ეს შორის

2008 წლის 10 ივნისს გაფორმებული გენერალური ხელშეკრულება კრედიტების, ოვერდრაფტების და საბანკო გარანტიების გაცემის შესახებ, მასში 2008 წლის 03 დეკემბერს შესული ცვლილება, 2010 წლის 09 მარტის №1----- საკრედიტო ხელშეკრულება, მასში 2010 წლის 13 მაისს შეტანილი ცვლილება, 2010 წლის 09 მარტის რესტრუქტურიზებული იპოთეკური სესხის №1----- საკრედიტო ხელშეკრულება და მასში 2010 წლის 13 მაისს შეტანილი ცვლილება.

- მოპასუხეებს მი-----ესა და იზ-----ეს სოლიდარულად გადასახდელად დაეკისრათ №1----- საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების 52 840.86 ევროს გადახდა, ხოლო №1----- საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 11 294.36 აშშ დოლარის გადახდა.

- დავალიანების გადახდევინების მიზნით, დადგინდა მსესხებლისა და თავდები პირების უძრავ-მოძრავი ქონებისა და იპოთეკის საგნის - შპს „მე----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქა-----
---ი, ს/კ 8--02.23.0-----

-----, ს/კ 38.10.1-0--.01.0--, იძულებით აუქციონზე რეალიზაცია.

- მოპასუხეებს მი-----ესა და იზ-----ეს სს „ბა-----ას“ სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრათ მოსარჩელის მიერ გადახდილი საარბიტრაჟო მოსაკრებელი 4 428.04 ლარი და იურიდიული მომსახურებისათვის გადახდილი ხარჯი 5731.01 ლარი.

- ამავე გადაწყვეტილებით, სს „ბა-----ას“ მოთხოვნა ზუ-----ისა და ავ-----ის მიმართ დარჩა განუხილველი, იმ საფუძველით რომ მხარეთა შორის არ იყო გაფორმებული საარბიტრაჟო შეთანხმება. ამასთან, მოსარჩელეს განემარტა, რომ უფლება ჰქონდა მიემართა სასამართლოსათვის იპოთეკის საგნების რეალიზაციის მოთხოვნით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 30.11.2011წ. საარბიტრაჟო გადაწყვეტილება (იხ. ს.ფ. 85-94);

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.11. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2012 წლის 27 მარტის გადაწყვეტილებით (საქმე №2ბ-----2), სს „ბა-----ას“ განცხადება საარბიტრაჟო გადაწყვეტილების ცნობისა და აღსრულების შესახებ დაკმაყოფილდა და ცნობილ იქნა მუდმივმოქმედი არბიტრაჟის შპს „და-----
-----ის“ 2011 წლის 30 ნოემბრის №3-- გადაწყვეტილება და დაექვემდებარა აღსრულებას.

აღნიშნული გადაწყვეტილების საფუძველზე, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ 2012 წლის 19 აპრილს გაიცა სააღსრულებო ფურცელი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 27.03.2012წ. გადაწყვეტილება (იხ. ს.ფ. 97-100);

- სააღსრულებო ფურცელი (იხ. ს.ფ. 95-96);

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.12. ქვემო ქართლის სააღსრულებო ბიუროს მიერ, 2018 წლის 28 თებერვალს გაცემული ცნობის თანახმად, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ 19.04.2012წ. გაცემული სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების უზრუნველყოფის მიზნით, სარეალიზაციოდ მიექცა შპს „მე----ის“ საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონება ს/კ 8--02.23.0--, საიდანაც დაიფარა შემოსავლების სამსახურის დავალიანება, ხოლო დარჩენილი თანხა 2734.57 ლარი გადაირიცხა კრედიტორთან. რაც შეეხება უძრავ ქონებას ს/კ 38.10.1-.0--.01.0--, უშედეგო აუქციონის შემდეგ დაუბრუნდა მოვალეს მი-----ეს. დღეის მდგომარეობით, აღსასრულებელი ვალდებულებაა 52 840.86 ევრო, 11294.36 აშშ დოლარი და 14 20--3 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქვემო ქართლის სააღსრულებო ბიუროს 28.02.2018წ. ცნობა (იხ. ს.ფ. 101);

3.1.13. 2017 წლის 08 მაისს განხორციელდა სს „ბა-----ას“ შერწყმა სს „თი-----თან“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო იურიდიული პირების რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 106-107);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო ადგენს, რომ სს „ბა-----ასა“ და მი-----ეს შორის 2010 წლის 09 მარტს დადებული №1---- და №1---- საკრედიტო ხელშეკრულებები წარმოადგენს მხარეთა შორის 2008 წლის 10 ივნისს დადებული გენერალური ხელშეკრულებისაგან დამოუკიდებელ ხელშეკრულებებს და მათზე ვერ გავრცელდება გენერალური ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ვალდებულებების უზრუნველყოფის მიზნით, სს „ბა-----ასა“ და ზუ-----ეს შორის 2008 წლის 13 ივნისს დადებული №B---- და სს „ბა-----ასა“ და ავ-----ეს შორის 2008 წლის 13 ივნისს დადებული №B---- იპოთეკის ხელშეკრულების მოქმედება. (დასაბუთება იხ. გადაწყვეტილების მე-6 ნაწილში)

3.2.2. სასამართლო ადგენს, რომ მოსარჩელის (თავდაპირველი სარჩელით) მოთხოვნა - თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მიერ 2012 წლის 19 აპრილს გაცემული №2ბ-----2 სააღსრულებო ფურცლის აღსრულების უზრუნველყოფის მიზნით, სს „თი-----ის“ (სს „ბა-----ას“ უფლებამონაცვლე) სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების, მდებარე: თბ-----
-----6 და მდებარე: მა-----ი, ს/კ 8--0--01.219, სარეალიზაციოდ მიქცევის თაობაზე, ხანდაზმულია. (დასაბუთება იხ.

გადაწყვეტილების მე-6 ნაწილში)

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მტკიცებულებებისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ „თი-----ის“ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ზუ-----ის შეგებებული სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-130-ე, 138-140-ე, 142-ე, 144-145-ე, 153-ე, 286-ე, 301-ე, 867-ე მუხლებით;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა). ამავე კოდექსის 301-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, კი თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, იპოთეკარი უფლებამოსილია, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

10.06.2008წ. გენერალური ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი ვალდებულებების უზრუნველყოფის მიზნით, 2008 წლის 13 ივნისს სს „ბა-----ასა“ და ზუ-----ეს შორის დაიდო №B----- იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც იპოთეკით დაიტვირთა ზუ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბ-----, ს/კ 01.10.08.0--.0--.01.0--. ასევე, 2008 წლის 13 ივნისს სს „ბა-----ასა“ და ავ-----ეს შორის დაიდო №B----- იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც იპოთეკით დაიტვირთა ავ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე: მა-----ი, ს/კ 8--0--01.219. აღნიშნული უძრავი ქონება, დღეის მდგომარეობით, წარმოადგენს მა-----ის საკუთრებას.

6.2. წარმოდგენილი სარჩელის დავის საგანია №3-- საარბიტრაჟო გადაწყვეტილებითა და თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო

საქმეთა პალატის 27.03.2012წ. გადაწყვეტილებით დადასტურებული მოსარჩელის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად, მოპასუხეთა კუთვნილი, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების სარეალიზაციოდ მიქცევა. შესაბამისად, სასამართლო უპირველეს ყოვლისა მიზანშეწონილად მიიჩნევს განმარტოს იპოთეკის, როგორც სანივთო-სამართლებრივი ინსტიტუტის არსი:

იპოთეკა სანივთო-სამართლებრივი უზრუნველყოფის ერთ-ერთი ღონისძიებაა და ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების რისკის პრევენციას ახდენს. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობისას იპოთეკა იკავებს შესრულების ადგილს და კრედიტორს უზრუნველყოფის საშუალების მეშვეობით თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას აძლევს. იპოთეკა აქცესორული უფლებაა და სამოქალაქო კოდექსის 153-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იგი არ წარმოიშობა და არც შეიძლება არსებობდეს ძირითადი უფლების გარეშე.

უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებისას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება მოვალისა და კრედიტორის ნებას, კერძოდ, მოვალის სურვილს, გარკვეული რისკის ქვეშ დააყენოს უძრავი ქონება, რითაც ქმნის ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების გარანტიასა და კრედიტორის სურვილს, გასცეს თანხა და სანაცვლოდ მიიღოს უზრუნველყოფის ღონისძიება გარანტიად, რომლითაც უპირობოდ დაკმაყოფილდება მისი მოთხოვნა მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში. იპოთეკარი დაცულია საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერით მოვალის საკუთრებასთან დაკავშირებით, თუნდაც აღნიშნული ჩანაწერი შემდგომში არასწორი აღმოჩნდეს. მეორე მხრივ კი, მოვალე დაცულია იპოთეკის საგნის იმ ვალდებულების ფარგლებით, რომელი ვალდებულებისთვისაც მან ქონება იპოთეკით დატვირთა, ანუ უმთავრესია იპოთეკით მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის, როგორც იპოთეკის საგნის, ისე იმ ვალდებულების განსაზღვრულობა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც ხორციელდება სანივთო უფლების რეალიზაცია. ამ შემთხვევაში წინდაწინაა სავარაუდო, რომ იპოთეკის საგნის რეალიზაციაა სწორედ მოთხოვნის დაკმაყოფილების - ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის საშუალება. იგი ხელს უწყობს კრედიტორს წინასწარ შეაფასოს რამდენად უზრუნველყოფს იპოთეკის საგანი მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას მოვალის მხრიდან ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში. **შესაბამისად, იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას იმთავითვე ნათელი უნდა იყოს, თუ სად გადის იპოთეკით დატვირთული ნივთის მესაკუთრის პასუხისმგებლობის ზღვარი, რომელიც მოიცავს ძირითადი ვალდებულების ფარგლებს (ღირებულებას) ან იპოთეკის გარიგებით მხარეთა შეთანხმებულ უზრუნველყოფილ მოთხოვნის ოდენობას.** აღნიშნული განპირობებულია იპოთეკის სამართლებრივი ბუნებით, კერძოდ, იგი დამოუკიდებლად არ წარმოიშობა და მიბმულია ძირითადი მოთხოვნის არსებობაზე, რაც იმაზე მიუთითებს, რომ იპოთეკით დადგენილი პასუხისმგებლობის ფარგლები მთლიანად განისაზღვრება ძირითადი

მოთხოვნიდან გამომდინარე ვალდებულების ფარგლებით. (იხ. სუსგ. საქმე №ას-1280-1300-2011, 06.03.2012წ.; მსგავსი პრაქტიკა იხ. საქმე №ას-149-142-2013, 10.06.2013წ.)

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია რომ სს „ბა-----ასა“ და მი-----ეს შორის 2008 წლის 10 ივნისს დადებული კრედიტების, ოვერდრაფტებისა და საბანკო გარანტიების გაცემის შესახებ გენერალური ხელშეკრულებით განისაზღვრა საკრედიტო ლიმიტის ოდენობა - 60 000 აშშ დოლარი ან მისი ექვივალენტი კონვერტირებადი ვალუტა. აღნიშნული ხელშეკრულების 3.1.ა. და 4.1.ა. პუნქტის თანახმად, კრედიტის, ოვერდრაფტისა და საბანკო გარანტიით ნაკისრი ვალდებულების ჯამური ოდენობა მისი გაცემის დღეს არ უნდა აღემატებოდეს ზღვრული თანხის აუთვისებელ ნაწილს. იპოთეკის ხელშეკრულებების 4.1. პუნქტის თანახმად, კი იპოთეკით უზრუნველყოფილ იქნა ბანკის მოთხოვნები მსესხებლის მიმართ გამომდინარე 2008 წლის 10 ივნისს დადებული კრედიტების ოვერდრაფტებისა და საბანკო გარანტიების გაცემის შესახებ გენერალური ხელშეკრულებიდან. ამდენად, ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, უნდა დავასკვნათ, რომ სადავო იპოთეკის ხელშეკრულებების მოქმედება ვრცელდება 2008 წლის 10 ივნისის გენერალური ხელშეკრულებიდან და მის ფარგლებში დადებული საკრედიტო ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე იმ მოთხოვნებზე, რომლებიც გაცემულია განსაზღვრული ლიმიტის - 60 000 აშშ დოლარის ფარგლებში. შესაბამისად, მისი სხვა ვალდებულებებზე გავრცელება მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების ფარგლებს სცილდება.

6.3. რაც შეეხება სხვა ვალდებულებებზე იპოთეკის გავრცელებას, აღნიშნულს სამოქალაქო კოდექსი გარკვეული წინაპირობების არსებობისას უშვებს. კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ის მოთხოვნა, რომელიც უზრუნველყოფილია იპოთეკით, შეიძლება შეიცვალოს სხვა მოთხოვნით. ამისათვის საჭიროა მესაკუთრისა და კრედიტორის (იპოთეკარის) შეთანხმება და ამ შეთანხმების რეგისტრაცია რეესტრში. მითითებული ნორმის ანალიზი ცხადჰყოფს, რომ მხარეთა შორის ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობისათვის მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება მისი მესაკუთრის ნებას საჭიროებს.

საქმეში წარმოდგენილია სს „ბა-----ასა“ და მი-----ეს შორის 2010 წლის 06 მარტს დადებული შეთანხმება, რომლის საფუძველზეც ცვლილება შევიდა 10.06.2008წ. გენერალურ ხელშეკრულებაში და საკრედიტო ლიმიტის ოდენობა ნაცვლად 60 000 აშშ დოლარისა განისაზღვრა 80 000 აშშ დოლარით. აღნიშნულ შეთანხმებას ხელს აწერენ მხოლოდ კრედიტორი - სს „ბა-----ასა“ წარმომადგენელი და მსესხებელი მი-----ე. შეთანხმებას ხელს არ აწერს გენერალური ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთული არც ერთი უძრავი ქონების მესაკუთრე (ზუ-----ე და ავ-----ე). ამასთან, აღნიშნული ცვლილება არც საჯარო რეესტრში არ არის რეგისტრირებული. შესაბამისად, ვინაიდან საქართველოს სამოქალაქო

კოდექსის 286-ე მუხლის თანახმად, იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ცვლილებისათვის სავალდებულოა მესაკუთრისა და კრედიტორის შეთანხმება და ამ შეთანხმების რეგისტრაცია რეესტრში, რასაც მოცემულ შემთხვევაში ადგილი არ ჰქონია, საკრედიტო ლიმიტის გაზრდილ ოდენობაზე ვერ გავრცელდება 2008 წლის 13 ივნისს სს „ბა-----ასა“ და ზუ-----ესა და სს „ბა-----ასა“ და ავ-----ეს შორის დადებული იპოთეკის ხელშეკრულების მოქმედება.

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

2008 წლის 10 ივნისს სს „ბა-----ასა“ და მი-----ეს შორის დაიდო გენერალური ხელშეკრულება კრედიტების, ოვერდრაფტებისა და საბანკო გარანტიების გაცემის შესახებ, რომლითაც განისაზღვრა მსესხებელის უფლება იკისროს ვალდებულებები კრედიტებით, ოვერდრაფტებითა და საბანკო გარანტიებით, თუმცა ზღვრული თანხის ფარგლებში, კერძოდ მაქსიმუმ 60 000 აშშ დოლარით ან მისი ექვივალენტი კონვერტირებადი ვალუტით. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 15 წლით - 2008 წლის 10 ივნისიდან 2023 წლის 10 ივნისამდე.

გენერალური ხელშეკრულების ფარგლებში, გაფორმდა შემდეგი საკრედიტო ხელშეკრულებები:

- 2008 წლის 15 დეკემბერს №8---- საკრედიტო ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მი-----ის სასარგებლოდ გაიცა კრედიტი 12 500 აშშ დოლარის ოდენობით.

- 2008 წლის 18 ივნისს №6---- საკრედიტო ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მი-----ის სასარგებლოდ გაიცა კრედიტი 37 000 ევროს ოდენობით. (კრედიტის გაცემის დღეს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის კურსის შესაბამისად - 57 374.63 აშშ დოლარი)

- 2010 წლის 09 მარტს №1----- საკრედიტო ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მი-----ის სასარგებლოდ გაიცა კრედიტი 43 800 ევროს ოდენობით. კრედიტის აღების მიზანს წარმოადგენდა ვადაგადაცილებული იპოთეკური სესხის რეფინანსირება.

- 2010 წლის 09 მარტს №1----- საკრედიტო ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მი-----ის სასარგებლოდ გაიცა კრედიტი 9 496.75 აშშ დოლარის ოდენობით. კრედიტის აღების მიზანს წარმოადგენდა სს „ბა-----აში“ მიმდინარე სესხის №8---- კაპიტალიზაცია.

ამდენად, 10.06.2008წ. გენერალური ხელშეკრულების ფარგლებში დადებული 15.12.2008წ. და 18.06.2008წ. საკრედიტო ხელშეკრულების საფუძველზე, კრედიტის გაცემის დროს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის კურსის შესაბამისად, ჯამში გაიცა კრედიტი 69 874.63 აშშ დოლარის ოდენობით (18.06.2008 წელს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ვალუტის

გაცვლის ოფიციალური კურსის თანახმად, 1 აშშ დოლარი = 1.4270 ლარი; 1 ევრო = 2.2128 ლარი). ამასთან, 10.06.2008წ. გენერალური ხელშეკრულების 3.1.ა. და 4.1.ა. პუნქტის თანახმად, კრედიტის, ოვერდრაფტისა და საბანკო გარანტიით ნაკისრი ვალდებულების ჯამური ოდენობა მისი გაცემის დღეს არ უნდა აღემატებოდეს ზღვრული თანხის აუთვისებელ ნაწილს. შესაბამისად, ვინაიდან გენერალური ხელშეკრულებით განსაზღვრული საკრედიტო ლიმიტი შეადგენდა 60 000 აშშ დოლარს, სს „ბა-----ასა“ და მი-----ეს შორის დადებული ზემოთ აღნიშნული საკრედიტო ხელშეკრულებებით სრულად ამოიწურა საკრედიტო ლიმიტის ოდენობა.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ ერთ ერთ საქმეზე მიიჩნია, რომ ვინაიდან საკრედიტო ლიმიტის თანხა სრული მოცულობით იქნა ათვისებული ძირითადი მოვალის მიერ, საკრედიტო ლიმიტის ათვისების შემდგომ, გენერალური საკრედიტო ხელშეკრულების ფარგლებში დადებული ხელშეკრულება წარმოადგენს დამოუკიდებელ ხელშეკრულებას, რომელიც არ იქნა უზრუნველყოფილი, ვინაიდან იპოთეკის საგნის მესაკუთრეს არ გამოუვლენია ნება ახალი კრედიტის მისი ქონებით უზრუნველყოფისათვის (**იხ. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის გადაწყვეტილება საქმე №2ბ/3397-10, 19.05.2011წ.**)

აღნიშნული განმარტების შესაბამისად, სასამართლო დამოუკიდებელ ხელშეკრულებად მიიჩნევს სს „ბა-----ასა“ და მი-----ეს შორის 2010 წლის 09 მარტს დადებულ №1---- და №1---- საკრედიტო ხელშეკრულებებს, ვინაიდან აღნიშნული ხელშეკრულების დადების დროისათვის სრულად იყო ამოწურული გენერალური ხელშეკრულებით განსაზღვრული საკრედიტო ლიმიტი. შესაბამისად, მათზე, ასევე ვერ გავრცელდება 2008 წლის 13 ივნისს დადებული №B----- და №B----- იპოთეკის ხელშეკრულებების მოქმედება, ვინაიდან იპოთეკის საგნის მესაკუთრეებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის შესაბამისად, არ გამოუხატავთ ნება იპოთეკის ზემოთ დასახელებული საკრედიტო ხელშეკრულებებზე გავრცელების თაობაზე. ამდენად, აღნიშნული საკრედიტო ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე დავალიანების გადახდევინების მიზნით, სადავო იპოთეკის საგნების სარეალიზაციოდ მიქცევა გამოირიცხება.

ამასთან, სასამართლო განმარტავს, რომ დავის შეფასებისათვის არ აქვს მნიშვნელობა, რა მიზანს ემსახურებოდა გენერალური საკრედიტო ხელშეკრულების მხარეებს შორის 2010 წლის 03 მარტს დადებული საკრედიტო ხელშეკრულებები. მოცემულ შემთხვევაში, სადავო საკითხს წარმოადგენს მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალების - იპოთეკის ფარგლები და თუნდაც ძველი ვალდებულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის შესასრულებლად აღებულ ახალ მოთხოვნაზე აღნიშნული იპოთეკის ხელშეკრულების მოქმედება ვერ გავრცელდება.

6.5. ვინაიდან სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობს სადავო

იპოთეკის საგნების სარეალიზაციოდ მიქცევის სამართლებრივი საფუძველი, სასამართლოს მოსაზრებით, საფუძველს მოკლებულია სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე მსჯელობა, თუმცა თუკი საწინააღმდეგოს დავუშვებთ, მოსარჩელის მოთხოვნა ხანდაზმული იქნებოდა შემდეგი გარემოებების გამო:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა.

სასარჩელო ხანდაზმულობაში იგულისხმება დრო, რომლის განმავლობაშიც პირს, ვისი უფლებებიც დარღვეულია, შეუძლია, მოითხოვოს თავისი უფლების იძულებით განხორციელება ან დაცვა, იგი უფლების განხორციელების ვადაა და იგულისხმება, რომ კანონმდებლის მიერ დადგენილია ზღვრული ვადები, რომლის ფარგლებშიც შესაძლებელია საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევა და დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღება. ამდენად, მოპასუხის შესაგებელი სარჩელის ხანდაზმულობის თაობაზე მნიშვნელოვანია იმდენად, რამდენადაც, ის აბსოლუტურ გავლენას ახდენს მატერიალური უფლების გადაწყვეტაზე.

მოსარჩელის მოსაზრებით, განსახილველ შემთხვევაზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 142-ე მუხლით დადგენილი ხანდაზმულობის ვადა. თუმცა, სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელის აღნიშნულ მოსაზრებას და მიზანშეწონილად მიიჩნევს, უპირველეს ყოვლისა, განმარტოს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 142-ე მუხლის ნორმატიული შინაარსი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 142-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადასტურებული მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადაა ათი წელი მაშინაც კი, როცა ეს მოთხოვნა უფრო ნაკლებ ხანდაზმულობას ექვემდებარება.

აღნიშნული ნორმის დანაწესი ადგენს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადასტურებული მოთხოვნის კრედიტორის სასარგებლოდ აღსრულების ვადას. შესაბამისად, იგი არ არეგულირებს სახელშეკრულებო ურთიერთობებიდან გამომდინარე კრედიტორის მოთხოვნის ხანდაზმულობის საკითხს და არც ამგვარი მოთხოვნის ხანდაზმულობის ახალი ვადის დასაწყისს არ ადგენს. კანონმდებელმა ამ საკითხის მიმართ დააწესა ხანდაზმულობის სპეციალური ვადა 10 წელი. ამ ვადის გასვლის გამო, კი გადაწყვეტილებას იურიდიული ძალა ეკარგება.

დასახელებული მუხლით გათვალისწინებული ათწლიანი ვადა უკვე აღიარებული, მინიჭებული უფლების რეალიზაციის ვადაა. აღნიშნული ნორმის შესაბამისად, პირს, ვის სასარგებლოდაც მიღებულია გადაწყვეტილება,

შეუძლია, მოითხოვოს მისი აღსრულება კანონიერ ძალაში შესვლის დღიდან 10 წლის განმავლობაში, რაც შეიძლება გამოიხატოს სააღსრულებო ფურცლის გაცემის, იძულებით აღსრულების მოთხოვნით და ა.შ. (იხ. სუსგ. №ას-431-409-2012, 14.05.2012წ.; №ას-7-7-2017; 13.04.2017წ.; №ას-67-61-2015, 09.02.2015წ.; №ას-205-198-2012, 06.04.2012წ.)

სსკ-ის 142-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების იძულებით აღსრულების ვადა კრედიტორის უფლება-დამცავი ნორმაა, რომელიც მას აძლევს შესაძლებლობას სასამართლოს მიერ დადასტურებული მოთხოვნის იძულებით რეალიზაცია მოახდინოს 10 წლის განმავლობაში. (იხ. სუსგ. №ას-871-813-2017; 08.07.2017 წ.)

ერთ ერთ საქმეზე საკასაციო სასამართლომ მხარეს უარი უთხრა სააღსრულებო ფურცლის გაცემაზე იმ საფუძველით, რომ მან გაუშვა გადაწყვეტილების აღსრულების მოთხოვნისათვის კანონით დადგენილი 10 წლიანი ხანდაზმულობის ვადა (იხ. სუსგ. №33/1266-02; 4 ივნისი, 2013 წელი)

როგორც ზემოთ აღინიშნა, მუდმივმოქმედი არბიტრაჟის შპს „და-----
-----ის“ მიერ 2011 წლის 30 ნოემბერს მიღებული №3-- გადაწყვეტილებით, შეწყდა სს „ბა-----ასა“ და მი-----ეს შორის დადებული 10.06.2008წ. გენერალური ხელშეკრულება და მის საფუძველზე დადებული საკრედიტო ხელშეკრულებები. ამასთან, მი-----ეს დაეკისრა აღნიშნული საკრედიტო ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე დავალიანების გადახდა, ხოლო დავალიანების გადახდევინების მიზნით დადგინდა იპოთეკის საგნების რეალიზაცია. თუმცა, იმ ნაწილში, რომელიც შეეხებოდა ზუ-----ისა და ავ-----ის კუთვნილი, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების სარეალიზაციოდ მიქცევას, სარჩელი განუხილველად იქნა დატოვებული. შესაბამისად, არბიტრაჟის გადაწყვეტილებით არ დადგენილა ზუ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების, მდებარე: თბ-----
-----6 და ავ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების, მდებარე: მა-----ი, ს/კ 8--0--01.219, რეალიზაცია.

ამრიგად, ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, სს „ბა-----ას“ (უფლებამონაცვლე სს „თი-----ი“) არბიტრაჟის გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან 10 წლის განმავლობაში შეეძლო განეხორციელებინა გადაწყვეტილების აღსრულება, ხოლო ვინაიდან აღნიშნული გადაწყვეტილებით არ განსაზღვრულა ზუ-----ისა და ავ-----ის კუთვნილი, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების სარეალიზაციოდ მიქცევის საკითხი, მათზე ვერ გავრცელდება სსკ-ის 142-ე მუხლით დადგენილი ხანდაზმულობის ვადა.

6.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის თანახმად, სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა -

ექვს წელს. ხანდაზმულობის ვადა იმ მოთხოვნებისა, რომლებიც წარმოიშობა პერიოდულად შესასრულებელი ვალდებულებებიდან, სამი წელია. ამავე კოდექსის 145-ე მუხლის თანახმად, კი მთავარი მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადის გასვლასთან ერთად ხანდაზმულობის ვადა გასულად ითვლება დამატებითი მოთხოვნებისთვისაც მაშინაც კი, როცა ამ მოთხოვნათა ხანდაზმულობის ვადა ჯერ არ გასულა.

სასამართლო განმარტავს, რომ დამატებითი მოთხოვნა წარმოადგენს მთავარ/ძირითად მოთხოვნასთან ისე დაკავშირებულ მოთხოვნას, რომლის ხანდაზმულობის ვადაც ავტომატურად გასულად ითვლება მთავარი მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადის გასვლასთან ერთად მაშინაც კი, როდესაც ამ დამატებით მოთხოვნათა ხანდაზმულობის ვადა ჯერ არ გასულა. თუმცა, აღსანიშნავია, რომ დამატებით მოთხოვნათა ხანდაზმულობის ვადის დაწყება, ხანგრძლივობა, შეჩერება და დენის ახლიდან დაწყება დამოკიდებული არ არის ძირითადი მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადაზე.

ამდენად, ვინაიდან იპოთეკა წარმოადგენს აქცესორულ უფლებას, რომელიც არ წარმოიშობა და არც შეიძლება არსებობდეს ძირითადი უფლების გარეშე, ზემოთ აღნიშნული ნორმების შესაბამისად, იპოთეკაზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით იმ მოთხოვნისათვის დადგენილი ხანდაზმულობის ვადა, რომლის შესრულების უზრუნველყოფასაც წარმოადგენს. განსახილველ შემთხვევაში, იპოთეკით უზრუნველყოფილი იყო საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უფლება, რის გამოც მასზე ვრცელდება სახელშეკრულებო მოთხოვნებისათვის დადგენილი ხანდაზმულობის სამ წლიანი ვადა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლი ხანდაზმულობის დაწყებას მოთხოვნის წარმოშობის მომენტს უკავშირებს, ხოლო მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად მიიჩნევა დრო, როდესაც პირმა შეიტყო, ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. ხანდაზმულობის ვადის დენის დაწყების ორი საფუძველი არსებობს, ობიექტური და სუბიექტური. ხანდაზმულობის ვადის დენის დაწყების ობიექტური საფუძველია მოთხოვნის წარმოშობის დრო, ხოლო სუბიექტური ის თუ როდის შეიტყო, ან უნდა შეეტყო პირს უფლების დარღვევის შესახებ.

მუდმივმოქმედი არბიტრაჟის შპს „და-----ის“ 30.11.2011წ. გადაწყვეტილების თანახმად, სს „ბა-----ამ“ არბიტრაჟს სარჩელით მიმართა 2011 წლის 22 იანვარს, ამასთან, გადაწყვეტილებაში არაა მითითებული ვალდებულების დარღვევის გამო, არბიტრაჟში სარჩელის შეტანამდე შეწყვიტა თუ არა სს „ბა-----ამ“ მი-----ესთან დადებული გენერალური ან/და საკრედიტო ხელშეკრულებები. შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მინიმუმ არბიტრაჟში სარჩელის შეტანიდან შეწყდა მხარეთა შორის დადებული 10.06.2008წ. გენერალური ხელშეკრულება და მის საფუძველზე გაფორმებული საკრედიტო ხელშეკრულებები, ხოლო მოსარჩელეს წარმოეშვა როგორც

ძირითადი, ისე მასთან დაკავშირებული მოთხოვნის უფლება. საარბიტრაჟო გადაწყვეტილებაში ასევე მითითებულია, რომ თავდაპირველად სს „ბა-----
---ამ“ სარჩელით მოითხოვა მოპასუხეებისათვის როგორც დავალიანების დაკისრება, ისე დავალიანების გადახდევინების მიზნით, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების, რეალიზაცია, მათ შორის, ზუ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების, მდებარე: თბ-----
-----6 და ავ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების, მდებარე: მა-----ი, ს/კ 8--0--01.219, რეალიზაცია. შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 138-ე მუხლიდან გამომდინარე, შეწყდა ხანდაზმულობის ვადის დენა როგორც ძირითადი მოთხოვნის - დავალიანების დაკისრების, ისე დამატებითი მოთხოვნის - იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ნაწილში. თუმცა, ვინაიდან დასახელებულ ქონებასთან დაკავშირებით, მხარეთა შორის არ იყო გაფორმებული საარბიტრაჟო შეთანხმება ზუ-----ისა და ავ-----ის მიმართ სარჩელი დარჩა განუხილველი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 139-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადის დენის შეწყვეტა სარჩელის შეტანის საფუძველზე გრძელდება მანამ, სანამ სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილება არ შევა კანონიერ ძალაში, ან პროცესი სხვაგვარად არ დასრულდება. ამავე კოდექსის 140-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, კი სარჩელის შეტანა ხანდაზმულობის ვადის დენის შეწყვეტას არ გამოიწვევს, თუ მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, ან სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით სარჩელი განუხილველად იქნება დატოვებული. თუ უფლებამოსილი პირი ექვსი თვის ვადაში შეიტანს ახალ სარჩელს, მაშინ ხანდაზმულობის ვადა შეწყვეტილად ითვლება პირველი სარჩელის შეტანის დროიდან.

სადავო გარემოებას არ წარმოადგენს, რომ სს „ბა-----ას“ ზუ-----ისა და ავ-----ის მიმართ საარბიტრაჟო სარჩელის განუხილველად დატოვების შესახებ გადაწყვეტილების ძალაში შესვლიდან 6 თვის ვადაში არ მიუმართავს სარჩელით სასამართლოსათვის იპოთეკის საგნის რეალიზაციის მოთხოვნით, რის გამოც სსკ-ის 140-ე მუხლის შესაბამისად, სს „ბა-----ას“ მიერ 2011 წლის 22 იანვარს არბიტრაჟისათვის სარჩელის მიმართვით არ შეწყვეტილა ზუ-----ისა და ავ-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული იპოთეკიდან გამომდინარე მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადის დენა. მოსარჩელემ სასამართლოს სარჩელით მომართა 2018 წლის 11 აპრილს ხანდაზმულობის სამ წლიანი ვადის გასვლის შემდგომ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 144-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ ვალდებული პირი უფლებამოსილია უარი თქვას მოქმედების შესრულებაზე.

კანონით დადგენილია ვადა, რომლის განმავლობაშიც პირს, რომლის უფლებაც დაირღვა, შეუძლია მოითხოვოს თავისი უფლების იძულებით განხორციელება

ან დაცვა. ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ კი ვალდებული პირი უფლებამოსილია უარი თქვას მოქმედების შესრულებაზე. ხანდაზმულობის ინსტიტუტის სპეციფიურობა იმაში მდგომარეობს, რომ დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ მოთხოვნის უფლება ობიექტურად არსებობს, თუმცა იძულების წესით იგი განუხორციელებელია. ანუ, ამ უფლების რეალიზაცია სრული მოცულობით დამოკიდებული ხდება მოვალის ნება-სურვილზე, ვინაიდან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 144-ე მუხლის პირველი ნაწილი უფლებას ანიჭებს ვალდებულ პირს უარი თქვას შესრულებაზე.

ამდენად, ვინაიდან დადგინდა, რომ წინამდებარე სარჩელი აღსრულების წესის განსაზღვრის მოთხოვნით დაინტერესებული პირის მიერ აღძრულია ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდგომ, ხოლო მოპასუხე მხარე ასევე მიუთითებს სარჩელის ხანდაზმულობაზე, სასამართლო ასკვნის, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა, ამ საფუძვლითაც მოკლებულია სამართლებრივ ვარგისიანობას ხანდაზმულობის გამო, რაც გამორიცხავს ხანდაზმული სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების მატერიალურ-სამართლებრივ საფუძველს.

ამდენად, ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სს „თი-----ის“ სარჩელი მი-----ის, მა-----ისა და ზუ-----ის მიმართ დავალიანების გადახდევის მიზნით, იპოთეკის საგნის სარეალიზაციოდ მიქცევის თაობაზე უსაფუძლოა და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების დასაბუთება

6.7. შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს - ზუ-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: თბ-----ნ, სს „თი-----ის“ სასარგებლოდ რეგისტრირებული იპოთეკის გაუქმება. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგი გარემოებების გამო:

როგორც ზემოთ აღინიშნა, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სს „ბა-----ასა“ და მი-----ეს შორის 2010 წლის 09 მარტს დადებული №1----- და №1----- საკრედიტო ხელშეკრულებები წარმოადგენს მხარეთა შორის 2008 წლის 10 ივნისს დადებული გენერალური ხელშეკრულებისაგან დამოუკიდებელ ხელშეკრულებებს, ვინაიდან აღნიშნული ხელშეკრულების დადების დროისათვის სრულად იყო ამოწურული გენერალური ხელშეკრულებით განსაზღვრული საკრედიტო ლიმიტი - 60 000 აშშ დოლარი და მათი გაფორმება მოხდა საკრედიტო ლიმიტს მიღმა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, კი სასამართლომ ასევე მიიჩნია, რომ დასახელებულ ხელშეკრულებებზე ვერ გავრცელდება 2008 წლის 13 ივნისს დადებული №B----- და №B----- იპოთეკის ხელშეკრულებების მოქმედება. (დასაბუთება სრულად იხ. გადაწყვეტილების 6.1., 6.2. 6.3. და 6.4. პუნქტებში).

გარდა ამისა, სასამართლოს მოსაზრებით, საწინააღმდეგო გარემოების დაშვების შემთხვევაშიც, კი სს „ბა-----ას“ სასარჩელო მოთხოვნა დაუსაბუთებელია იმ საფუძველით, რომ სარჩელის სასამართლოში წარმოდგენის დროისათვის გასულია აღნიშნული მოთხოვნის ხანდაზმულობის კანონით დადგენილი ვადა. (დასაბუთება სრულად იხ. გადაწყვეტილების 6.5. და 6.6. პუნქტებში).

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან აღარ არსებობს ზუ-----ის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: თბ-----
-----6, რეგისტრირებული იპოთეკის სამართლებრივი საფუძველი, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე ზუ-----ის შეგებებული სარჩელი სს „თი-----ის“ მიმართ უნდა დაკმაყოფილდეს და უნდა გაუქმდეს დასახელებულ უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული იპოთეკა.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

ამდენად, ვინაიდან არ დაკმაყოფილდა სს „თი-----ის“ სარჩელი, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

მოსარჩელის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია 200 ლარი. ამასთან, მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს იპოთეკის საგნების სარეალიზაციოდ მიქცევა, ხოლო მოთხოვნა გამომდინარეობს ერთი და იგივე ძირითადი ვალდებულებიდან, რის გამოც სარჩელზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს - 100 ლარს. შესაბამისად, მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ ზედმეტად გადახდილი თანხა - 100 ლარის ოდენობით.

შეგებებული სარჩელის საპროცესო ხარჯი

მოპასუხე ზუ-----ის მიერ შეგებებულ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია 120 ლარი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

ამდენად, ვინაიდან დაკმაყოფილდა ზუ-----ის შეგებებული სარჩელი, მოპასუხე სს „თი-----ს“ მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის

ასანაზღაურებლად უნდა დაეკისროს 120 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

განსახილველ საქმეში სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სს „თი-----ის“ სარჩელი მი-----ის, მა-----ისა და ზუ-----ის მიმართ არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად.
3. სს „თი-----ს“ დაუბრუნდეს მის მიერ 2018 წლის 23 მარტს სს „თი-----ში“ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის თანხა - 100 ლარის ოდენობით (საგადასახადო დავალება №1), რაც განთავსებული იქნა ხაზინის ერთიან ანგარიშზე N300773150; ბანკის კოდი TRESGE22.
4. ზუ-----ის შეგებებული სარჩელი სს „თი-----ის“ მიმართ დაკმაყოფილდეს.
- 4.1. გაუქმდეს სს „თი-----ის“ სასარგებლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იპოთეკა და იპოთეკისაგან განთავისუფლდეს ზუ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე: ქა-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 01.10.08.0--.0--.01.0--.
5. სს „თი-----ს“ ზუ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ შეგებებულ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად - 120 ლარის გადახდა.
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მომდევნო პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
7. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს

გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ხათუნა კაკაბაძე