



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

31.05.2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლო

მოსამართლე მაკა ჭეღია

სხდომის მდივანი: კახა კომლაძე

მოსარჩელე

ფა-----

წარმომადგენელი

თე-----

მოპასუხე

მ----- (არ გამოცხადდა)

მოპასუხე

შპს „მ-----“

წარმომადგენელი

გ-----

დავის საგანი

ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმება,
უძრავი ქონების საკუთრებაში დაბრუნება,
სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა,
ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის გაუქმება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გაუქმდეს 2008 წლის 16 იანვრის ჩუქების ხელშეკრულება N2---- და ჩუქების საგანზე, გ----- **ს/კ N8--0--1--6--** მესაკუთრედ აღირიცხოს მოსარჩელე ფა-----.

1.2. ბათილად იქნეს ცნობილი შპს „მ-----“ და მ-----ს შორის 2017 წლის 07 დეკემბერს გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება N4----- (სანოტარო მოქმედების რეესტრის ნომერი N1-----).

1.3. ბათილად იქნეს ცნობილი ნოტარიუს რ-----ის მიერ 2018 წლის 11 სექტემბერს გაცემული სააღსრულებო ფურცელი, (სანოტარო მოქმედების რეესტრის ნომერი N1-----).

უძრავი ქონება, მდებარე, გ-----ში, 1401 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ფართით 1401 კვ.მ. მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლით, საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა ფა-----ის სახელზე.

2008 წლის 16 იანვრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, ფ----- ა მისი კუთვნილი უძრავი ქონება, საკუთრების უფლებით გადასცა შვილს მ-----ს. დასაჩუქრებული საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

ჩუქების საგანი დასაჩუქრებულმა მ-----მა დაყო ორ უძრავ ქონებად და საჯარო რეესტრში, დარეგისტრირდა: მიწის ნაკვეთი 1295 კვ.მ. მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით, **N1 საცხოვრებელი სახლი** N2, N3 და N4, საკადასტრო კოდით: **N8--0--1--6--** და მიწის ნაკვეთი 106.00 კვ.მ. მასზე **განთავსებული შენობა-ნაგებობით N1-სავაჭრო ობიექტი-საერთო ფართით 47,86 კვ.მ.** საკადასტრო კოდით: N8--0--1--6--.

2017 წლის 07 დეკემბერს შპს „მ-----“ და მ-----ს შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, კრედიტორის წინაშე ნაკისრი ფულადი ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად მსესხებელმა მ-----მა **იპოთეკით დატვირთა მოსარჩელისაგან ნაჩუქარი უძრავი ქონება**, რომელიც **ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის ორ ქონებად იყო დაყოფილი და რეგისტრირებული, საკადასტრო კოდებით: N8--0--1--6-- და კოდით: N8--0--1--6--**.

2018 წლის 11 სექტემბერს ნოტარიუსმა რ-----მა კრედიტორის შპს „მ-----ს“ განცხადების საფუძველზე, გასცა სააღსრულებო ფურცელი, მოვალე მ-----ს მიმართ, რომლითაც დაადგინა მოვალის მიერ კრედიტორის წინაშე შესასრულებელი ვალდებულების მოცულობა: სესხის ძირი თანხა 24 707.66 ლარი. სარგებელი 2018 წლის 08 მაისიდან 2018 წლის 11 სექტემბრის ჩათვლით 3094.88 ლარი, ყოველ დღეზე 24.3691 ლარი. პირგასამტეხლო ძირი თანხის 0.3% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 08.06.2018 წლიდან 11.09.2018 წლის ჩათვლით 7084.02 ლარი, პირგასამტეხლოს დარიცხვა გრძელდება აღსრულებამდე (ყოველ გადაცილებულ დღეზე ერიცხება 74.1229 ლარი). აგრეთვე სააღსრულებო ფურცლის გაცემის ხარჯი 126.72 ლარი. ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლით დადგინდა მ-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ქონებების საკადასტრო კოდებით: **N8--0--1--6-- და N8--0--1--6--** რეალიზაცია.

მოსარჩელის განმარტებით, ჩუქების ხელშეკრულების დადების შემდეგ, ის აღმოჩნდა მძიმე მდგომარეობაში, რადგან მას სხვა საცხოვრებელი სახლი არ გააჩნია და რჩება ღია ცის ქვეშ. სავაჭრო ობიექტის აუქციონზე რეალიზაციის შედეგად, ის რჩება უსახსროდ, რადგან მაღაზია არის მისი საარსებო წყარო და რჩენის ერთადერთი საშუალება.

მოსარჩელეს როგორც მჩუქებელს, თუ ის აღმოჩნდება მძიმე მდგომარეობაში, მას აქვს კანონით მინიჭებული უფლება მოითხოვოს ნაჩუქარი ნივთის გამოთხოვა, რაც მითითებულია სადავო ხელშეკრულებაში და აღნიშნული გარემოება ცნობილი იყო იპოთეკარისთვისაც, რაც იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველია.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე შპს „მ-----ს“ წარმომადგენელმა წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო სარჩელის მოთხოვნა. მ-----მა ნაჩუქარი უძრავი ნივთი ორ ნაწილად გამიჯნა 2010 წლის სექტემბერში. აღნიშნული უძრავი ქონება გამიჯვნამდეც და მერეც 2008 წლის 2017 წლის სექტემბრამდე იპოთეკით იყო დატვირთული და მოსარჩელეს სადავოდ არ გაუხდია ქონების იპოთეკით დატვირთვა. ჩუქების ხელშეკრულების უსასყიდლო ხასიათი არ გულისხმობს დასაჩუქრებულის საკუთრების უფლების შეზღუდვის შესაძლებლობას, თუ იგი თავის უფლებებს კეთილსინდისიერად და მართლზომიერად ახორციელებს. დაუშვებელია, დასაჩუქრებულის უფლებებისა და კანონიერი ინტერესების არათანაზომიერი შეზღუდვა გამჩუქებლის სურვილითა და ჩუქების გაუქმების შესაძლებლობის არაკეთილსინდისიერი რეალიზებით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. უძრავი ქონება, მდებარე, გ-----ში, 1401 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ფართით 1401 კვ.მ. მასზე მდებარე საცხოვრებელი სახლით, საკუთრების უფლებით ირიცხებოდა ფა-----ის სახელზე.

2008 წლის 16 იანვრის ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, ფ-----მა მისი კუთვნილი უძრავი ქონება, საკუთრების უფლებით გადასცა შვილს მ-----ს. დასაჩუქრებული საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა

ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

ჩუქების ხელშეკრულება.

ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან.

3.2.2. ჩუქების საგანი დასაჩუქრებულმა მ-----მა დაყო ორ უძრავ ქონებად და საჯარო რეესტრში, დარეგისტრირდა: მიწის ნაკვეთი 1295 კვ.მ. მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით, **N1 საცხოვრებელი სახლი N2, N3 და N4,** საკადასტრო კოდით: **N8--0--1--6--** და მიწის ნაკვეთი 106.00 კვ.მ. მასზე **განთავსებული შენობა-ნაგებობით N1-სავაჭრო ობიექტი-საერთო ფართობით 47,86 კვ.მ.** საკადასტრო კოდით: **N8--0--1--6--**.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან.

3.2.3. 2017 წლის 07 დეკემბერს შპს „მ-----“ და მ-----ს შორის გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, კრედიტორის წინაშე ნაკისრი ფულადი ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად მსესხებელმა მ-----მა **იპოთეკით დატვირთა მოსარჩელისაგან ნაჩუქარი უძრავი ქონება, რომელიც ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის ორ ქონებად იყო დაყოფილი და რეგისტრირებული, საკადასტრო კოდებით: N8--0--1--6-- და კოდით: N8--0--1--6--.** იპოთეკის ხელშეკრულება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება.

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.2.4. 2018 წლის 11 სექტემბერს ნოტარიუსმა რ-----მა კრედიტორის შპს „მ-----ს“ განცხადების საფუძველზე, გასცა სააღსრულებო ფურცელი, მოვალე მ-----ს მიმართ, რომლითაც დაადგინა მოვალის მიერ კრედიტორის წინაშე შესასრულებელი ვალდებულების მოცულობა: სესხის ძირი თანხა 24 707.66 ლარი. სარგებელი 2018 წლის 08 მაისიდან 2018 წლის 11 სექტემბრის ჩათვლით 3094.88 ლარი, ყოველ დღეზე 24.3691 ლარი. პირგასამტეხლო ძირი თანხის 0.3% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 08.06.2018წლიდან 11.09.2018 წლის ჩათვლით 7084.02 ლარი, პირგასამტეხლოს დარიცხვა გრძელდება აღსრულებამდე (ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე ერიცხება 74.1229 ლარი). აგრეთვე სააღსრულებო ფურცლის გაცემის ხარჯი 126.72 ლარი.

ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლით დადგინდა მ-----ს სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ქონებების,

საკადასტრო კოდებით: N8--0--1--6-- და N8--0--1--6-- რეალიზაცია.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:
ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელი.

3.2.5.ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, დაწყებულია იძულებითი აღსრულება.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:
მოსარჩელის ახსნა-განმარტება.
თბილისის სააღსრულებო ბიუროს წერილი.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 524-ე, 530-ე, 536-ე, 976-ე, 979-ე, 623-ე, 286-ე, 316-ე, 50-ე, 183-ე მუხლებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე, მე-3, მე-4, 180-ე მუხლებით.
„ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-40 მუხლით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 524-ე მუხლის მიხედვით, ჩუქების ხელშეკრულებით მჩუქებელი უსასყიდლოდ გადასცემს დასაჩუქრებულს ქონებას საკუთრებად მისი თანხმობით.

სასამართლო განმარტავს, რომ ჩუქების ხელშეკრულების ძირითად თავისებურებას მისი უსასყიდლო ხასიათი წარმოადგენს. იურიდიული თვალსაზრისით, უსასყიდლობა იმაში ვლინდება, რომ საჩუქარი არ არის განსაზღვრული ეკვივალენტის მატარებელი. ჩუქების მოტივს, იურიდიული თვალსაზრისით გადამწყვეტი მნიშვნელობა არა აქვს. ამგვარად, ჩუქების უსასყიდლობა ნიშნავს იმას, რომ **მჩუქებელს არა აქვს უფლება მოითხოვოს დასაჩუქრებულისაგან შემხვედრი დაკმაყოფილება.** თუ ჩუქება ასეთ პირობას შეიცავს, იგი თვალთმაქცურ გარიგებად უნდა ჩაითვალოს. **აღნიშნულის გათვალისწინებით, უსაფუძვლოა მოსარჩელის აპელირება ჩუქების ხელშეკრულებიდან გამომდინარე,**

დასაჩუქრებულის ვალდებულებაზე, უზრუნველყოს მიუქებელი საცხოვრებელი ფართით.

ამასთან, ჩუქების უსასყიდლო ხასიათი არ გულისხმობს დასაჩუქრებულის საკუთრების უფლების შეზღუდვის შესაძლებლობას, თუ იგი თავის უფლებებს კეთილსინდისიერად და მართლზომიერად ახორციელებს.

სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმების შემდეგ საფუძვლებს: თუ დასაჩუქრებული მძიმე შეურაცხყოფას მიაყენებს ან დიდ უმადურობას გამოიჩენს მიუქებლის ან მისი ახლო ნათესავის მიმართ; **თუ ჩუქების შემდეგ მიუქებელი მძიმე მდგომარეობაში აღმოჩნდა და არ შეუძლია საკუთარი თავის ან მის კმაყოფაზე მყოფი პირების რჩენა.** თუ ჩუქება გაუქმდება, მაშინ გაჩუქებული ქონება შეიძლება გამოთხოვილ იქნეს მიუქებლის მიერ, რაც მხოლოდ განსაკუთრებული გარემოებების არსებობის შემთხვევაშია დასაშვები, კერძოდ, თუკი **ჩუქების გარიგების დადების შემდეგ მიუქებელი მძიმე მდგომარეობაში აღმოჩნდა,** ასეთ შემთხვევაში, მითითებული გარემოების მტკიცების ტვირთი, **სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის** პირველი ნაწილისა და **103-ე მუხლის** თანახმად, აწევს **მიუქებელს.** ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმების მიზნებისთვის კი მძიმე მდგომარეობად, **სამოქალაქო კოდექსის 530-ე მუხლის** პირველი ნაწილის შესაბამისად, მიიჩნევა ისეთი ვითარება, როდესაც **გამჩუქებელს არ გააჩნია სახსრები იმისთვის, რომ გამოკვებოს და ელემენტარული საყოფაცხოვრებო პირობებით უზრუნველყოს საკუთარი თავი.**

სასამართლო მიუთითებს, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებაზე **სამოქალაქო კოდექსის 526-ე მუხლის** თაობაზე და აღნიშნავს, რომ ნორმის მიზნებისათვის, **ქონების გაჩუქების შეზღუდვა დაიშვება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს ქონება არის გამჩუქებლის ან მის კმაყოფაზე მყოფი პირების საარსებო წყარო,** ანუ, ამ ქონების მეშვეობით გამჩუქებელი შემოსავალს უნდა იღებდეს და **გაჩუქების შემდეგ აღარ უნდა რჩებოდეს შემოსავლის სხვა წყარო,** რომელიც მისი აუცილებელი მოთხოვნების დაკმაყოფილებას უზრუნველყოფს.

საცხოვრებელი სახლის გაჩუქება, თავისთავად, არ გულისხმობს საარსებო წყაროს მოსპობას. თუ ერთადერთი საცხოვრებელი სახლის გაჩუქების შემდეგ გამჩუქებელი, უხეშად რომ ითქვას, **ქუჩაში რჩება თავშესაფრის გარეშე, მას ხელშეკრულების გაუქმება შეუძლია, მოითხოვოს სამოქალაქო კოდექსის 530-ე მუხლის** საფუძველზე, ვინაიდან, **ქონების გაჩუქების შემდეგ იგი მძიმე მდგომარეობაში აღმოჩნდა, 526-ე მუხლი,** ეხება შემთხვევას, როდესაც, ქონების გაჩუქების შემდეგ გამჩუქებელი შემოსავლის გარეშე რჩება. **530-ე მუხლის** საფუძველზე

მოთხოვნის უფლება გააჩნია მხოლოდ გამჩუქებელს, **526-ე მუხლის** საფუძველზე კი, გამჩუქებლის კმაყოფაზე მყოფ პირებსაც.

სასამართლოს განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, მიაჩნია, რომ უძრავი ქონების გაჩუქების შემდეგ, მჩუქებელი მიძიმე მდგომარეობაში არ აღმოჩენილა.

სასამართლო განმარტავს, რომ ყოველი კონკრეტული სამოქალაქო საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში, დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოშობილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებული ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი, როგორც ეს ცნობილია, შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე. **სწორედ მტკიცების ტვირთსა და მის სწორ განაწილებაზეა დამოკიდებული დასაბუთებული და კანონიერი გადაწყვეტილების მიღება.**

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 **მუხლით** გათვალისწინებული სამართლიანი სასამართლოს უფლების რეალიზება უმეტესწილად დამოკიდებულია და გულისხმობს სასამართლოს მიერ დასაბუთებული, მტკიცებულებათა შეჯერების საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილების მიღებას. მტკიცების ტვირთის როლი განსაკუთრებით ვლინდება სამოქალაქო სამართალწარმოებაში, სადაც მხარეთა ნების ავტონომიას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება. შესაძლებელია **მხარის მოთხოვნა საფუძვლიანი იყოს, მაგრამ შეუძლებელია მხარემ მიიღოს თავისი სასარგებლო გადაწყვეტილება, თუ ვერ დაამტკიცებს თავის სასარგებლო გარემოებებს საპროცესო სამართლით დადგენილი წესით. ამიტომაც, ერთ-ერთ მნიშვნელოვან ფაქტორს წარმოადგენს მტკიცების ტვირთის სწორი გადანაწილება მოდავე მხარეებს შორის.**

საქართველოს **სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის** მე-3 **მუხლის** მიხედვით მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს – ცნოს სარჩელი. ამავე **კოდექსის** მე-4 **მუხლის** მიხედვით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან

გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული შესაგებლები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

მტკიცების ტვირთზე მიუთითებს სსსკ-ის 102-ე **მუხლის** პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვით თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს ის გარემოებები, რომლებზედაც დაფუძნებულია სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო მოპასუხემ გარემოებები, რომლებსაც მისი შესაგებელი ემყარება.

მტკიცების ტვირთი - ესაა **სამოქალაქო** სამართალწარმოებაში საქმის სწორედ გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დამტკიცების მოვალეობის დაკისრება მხარეებზე, რომლის შესრულება უზრუნველყოფილია მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით არახელსაყრელი გადაწყვეტილების გამოტანით იმ მხარის მიმართ, რომელმაც ეს მოვალეობა არ (ვერ) შეასრულა. მხარეთა მტკიცებითი საქმიანობის საბოლოო მიზანი - ესაა სასამართლოს დარწმუნება საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობაში. სასამართლოს დაურწმუნებლობა კი, მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს.

მტკიცების ტვირთი დამოკიდებულია არა მხარის როლზე პროცესში, არამედ მოთხოვნის საფუძველზე. ის ვინც ითხოვს ვალდებულების შესრულებას, უნდა დაამტკიცოს მოთხოვნის საფუძვლის არსებობა არა მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი ითხოვს თავისი მოთხოვნის შესრულებას, ან აღიარებას, არამედ მაშინაც, როდესაც იგი თავს იცავს მოწინააღმდეგე მხარის ნეგატიური აღიარებითი სარჩელისაგან (მოთხოვნისაგან).

მტკიცების ტვირთისაგან უნდა გავმიჯნოთ ფაქტების მითითების ტვირთი, როგორც მხარის ფაკულტატური მოვალეობა. მხარეები სსკ-ის მე-4 **მუხლის** თანახმად სრულიად თავისუფალნი არიან მიუთითონ ნებისმიერ ფაქტზე. ეს მათი უფლებაა, მაგრამ მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება, ე.ი. იმის დადგენა და გარკვევა, თუ რამდენად ასაბუთებენ ეს ფაქტები იურიდიულად მხარეთა მოთხოვნებს და შესაგებელს - ეს უკვე სასამართლის შეფასების საგანია.

მოსარჩელის განმარტებით, **ჩუქების ხელშეკრულების დადების შემდეგ, ის აღმოჩნდა მძიმე მდგომარეობაში, რადგან მას სხვა საცხოვრებელი სახლი არ გააჩნია და რჩება ღია ცის ქვეშ. სავაჭრო ობიექტის აუქციონზე რეალიზაციის შედეგად, ის რჩება უსახსროდ, რადგან მალაზია არის მისი საარსებო წყარო და რჩენის ერთადერთი საშუალება. ამდენად, მოსარჩელე მძიმე მდგომარეობაში ჩაყენებას**

უკავშირებს არა უძრავი ქონების იპოთეკით დატვირთვას, არამედ კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით, გაცემული ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, დაწყებულ იძულებით აღსრულებასთან დაკავშირებულ მოქმედებებს.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ ჩუქების ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ, მჩუქებლის შვილმა დასაჩუქრებულმა მ-----მა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის შემდეგ, რამდენიმე დღეში, 2008 წლის 24 იანვარს, სს „ვ-----“ სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთა ნაჩუქარი ქონება. 2009 წლის აგვისტოდან დარეგისტრირდა იპოთეკის ხელშეკრულება სხვა იპოთეკარის სასარგებლოდ. ამის შემდეგ საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ფიქსირდება სავაჭრო ობიექტის არსებობა და უძრავი ქონების ორ ნაწილად დაყოფა. მოსარჩელის ახსნა-განმარტებიდან დგინდება, რომ სავაჭრო ობიექტიდან მიღებული შემოსავლით ოჯახის წევრებთან ერთად ისიც სარგებლობს. დღეისათვის, წინა იპოთეკის ხელშეკრულებები რეგისტრირებული არ არის, რაც ადასტურებს უზრუნველყოფილი ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე, ვალდებულებების შესრულებას. უდავოდ დგინდება, რომ ჩუქების ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ, 2008 წლის 16 იანვრიდან დაახლოებით 10 წლის განმავლობაში, მოსარჩელე ცხოვრობს სადავო სახლში და ამ ბინით სარგებლობის უფლების შეზღუდვას, ანდა შედავებას ამ უფლებაში მოპასუხის მხრიდან ადგილი არ ჰქონია.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელის მიერ მითითებული შემოსავლის წყარო, მას გაუჩნდა ჩუქების ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ, (2008 წლის 16 იანვრისათვის, საჯარო რეესტრის ამონაწერში არ ფიქსირდება სავაჭრო ობიექტის არსებობა, სხვა მტკიცებულებებით, არ დგინდება, მანამდე არსებობდა თუ არა ეს ობიექტი) აპელირება მატერიალური მდგომარეობის გაუარესებაზე, უსაფუძვლოა და სასამართლო არ იზიარებს. სასამართლო ასევე ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ სარჩელის შეტანის დროისათვის ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, დაწყებული აღსრულების უზრუნველსაყოფად ქონება აუქციონზე არ იყო რეალიზებული. ამ დროისათვის განსახილველი სარჩელის უზრუნველსაყოფად აღსრულება შეჩერებულია. ამდენად, უსაფუძვლოა მოსარჩელის განმარტება, რომ მძიმე მდგომარეობაშია, რადგან უძრავი ქონება ამ დროისათვის მჩუქებლის საკუთრებაშია და შესაბამისად მოსარჩელის ოჯახი იღებს სავაჭრო ობიექტიდან შემოსავალს.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ცალსახად დგინდება, რომ დასაჩუქრებული მესაკუთრის უფლებამოსილებას წლების განმავლობაში იყენებს კეთილსინდისიერად და მართლზომიერად.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში არ იკვეთება, სამოქალაქო კოდექსის 530-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგების განმსაზღვრელი წინაპირობები, რადგან სადავო ნივთის გაჩუქებით მოსარჩელისათვის არაფერი შეცვლილა მატერიალური მდგომარეობის გაუარესების კუთხით, პირიქით, ჩუქების შემდეგ, დასაჩუქრებულის მიერ ქონების განკარგვის შედეგად, გახდა შესაძლებელი ამ ქონებიდან სარგებლის მიღება. მხოლოდ ის გარემოება, რომ გაჩუქებული ქონება წარმოადგენს მოსარჩელის ერთადერთ საცხოვრებელ ადგილს, ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმებისა და დასაჩუქრებულისაგან მისი გამოთხოვის საფუძველი ვერ გახდება.

სასამართლო განმარტავს, რომ საერთო ვადა მოთხოვნის წარდგენისათვის შეადგენს ათ წელს. მოთხოვნის საერთო ვადის დადგენა განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ კრედიტორის მხრიდან მოთხოვნის უფლების მიმნიჭებელი გარემოებების შესახებ ცოდნის (ან უხეში გაუფრთხილებლობით — არცოდნის) სუბიექტური კრიტერიუმი არ იწვევდეს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლების ფაქტობრივ ხანდაზმულობაუუნარობას. მოთხოვნის დროში შეზღუდვა სამოქალაქო ბრუნვისა და კერძოსამართლებრივ ურთიერთობათა სტაბილურობას ემსახურება. კანონის ეს დანაწესი გამოიყენება იმ მოთხოვნებისთვის, რომელთა დაცვის სპეციალური ვადა კანონით დადგენილი არ არის. სამოქალაქო კოდექსი არ განსაზღვრავს მაქსიმალურ ვადას, რომლის განმავლობაშიც შესაძლებელია ნაჩუქარი ნივთის უკან გამოთხოვის განხორციელება 530-ე მუხლით გათვალისწინებული საფუძვლის არსებობისას. მიუხედავად ასეთი ფორმულირებისა, ცხადია, რომ კანონმდებლის ნება არ შეიძლება განიმარტოს იმგვარად, თითქოს მჩუქებლის მძიმე მდგომარეობაში აღმოჩენის შემთხვევაში წარმოშობილი ჩუქების საგნის გამოთხოვის მოთხოვნა დროში არ არის შეზღუდული. ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნა 530-ე მუხლში მითითებული წინაპირობების გარდა, დამატებით შეზღუდვას უნდა დაექვემდებაროს და განხორციელებადი იყოს მხოლოდ განსაზღვრული ვადის განმავლობაში. ამ შემთხვევაში საერთო ვადის გამოყენების მიზანშეწონილობა ცხადია და ნაჩუქარი ნივთის გამოთხოვა ათწლიანი ხანდაზმულობის ვადაში უნდა განხორციელდეს.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ განსახილველ შემთხვევაში, არ დგინდება

იმ სუბიექტური გარემოებების არსებობა, რასაც მოსარჩელე ჩუქების გაუქმების საფუძვლად მიუთითებს. ამასთან, ამ გარემოებების არსებობას უკავშირდება მოთხოვნის წარმოშობის ვადის ათვლა. შესაბამისად, სასამართლოს არ მიაჩნია მიზანშეწონილად იმსჯელოს შესაგებელში მითითებული მოთხოვნის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით.

6.2. სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტის მიხედვით, პირს, რომელმაც სხვას ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე გადასცა, შეუძლია მოსთხოვოს ვითომ-კრედიტორა (მიმღებს) მისი უკან დაბრუნება, თუ: ვალდებულება გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძვლის გამო არ არსებობს, არ წარმოიშობა ან შეწყდა შემდგომში. ამავე კოდექსის 979-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უკან დაბრუნების მოთხოვნა ვრცელდება შეძენილზე, მიღებულ სარგებელზე, ასევე სხვა ყველაფერზე, რაც მიმღებმა შეიძინა მიღებული საგნის განადგურების, დაზიანების ან ჩამორთმევის სანაცვლო ანაზღაურების სახით.

კონკრეტულ შემთხვევაში, ვინაიდან არ არსებობს ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმების საფუძველი, მოსარჩელე არ არის უფლებამოსილი მოითხოვოს საკუთრების უფლების აღდგენა და მესაკუთრედ რეგისტრაცია გაჩუქებული უძრავი ქონების ნაწილზე. (მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი).

6.3. მოთხოვნა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობის ნაწილში, უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო კოდექსის 623-ე მუხლის მიხედვით, სესხის ხელშეკრულებით განსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი. ამავე კოდექსის 286-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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).

სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელში აღნიშნული უნდა იყოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლით გათვალისწინებული იურიდიული ინტერესი, თუ აღძრულია აღიარებითი სარჩელი. ამასთან, იურიდიული ინტერესის არსებობისათვის, რომელიც წარმოადგენს აღიარებითი სარჩელის მიღების და განხილვის წინაპირობას, აუცილებელია: 1) არსებობდეს დავა მხარეთა შორის უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობის შესახებ ანუ

მოპასუხე უნდა ეცილებოდეს მოსარჩელეს უფლებაში; 2) ასეთი დავა უნდა ქმნიდეს ამ უფლების მომავალში დარღვევის რეალურ საშიშროებას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ უნდა მიუთითოს იურიდიული ინტერესი, - ანუ მან უნდა მიუთითოს ის შედეგები, რისი მიღწევის უზრუნველსაყოფადაც მომართა სასამართლოს. ამასთან, აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესი დავის შედეგისადმი პირის სუბიექტური დამოკიდებულებით არ განისაზღვრება. აღიარებითი სარჩელით უნდა მიიღწეოდეს იმ სამართლებრივი სიკეთის (უფლების) აღდგენა, რაც კანონმდებლობის მიხედვით მინიჭებული ჰქონდა მოსარჩელეს. მხარემ უნდა დაასაბუთოს ის გარემოება, რომ მხოლოდ ამგვარი სარჩელით აღწევს იგი იმ შედეგს, რასაც მიზნად ისახავს. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის ამგვარი დანაწესი უპირობოდ უკავშირდება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის და კონსტიტუციის უმნიშვნელოვანეს პრინციპს, რომელთა მიხედვითაც ყველასათვის გარანტირებულია საკუთარი დარღვეული, წართმეული თუ სადაოდ ქცეული უფლების სასამართლო წესით დაცვა, რაც ასევე იმპლემენტირებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლში, კერძოდ, როდესაც საქმის განხილვას სასამართლო შეუდგება იმ პირის განცხადებით, რომელიც მიმართავს მას თავისი უფლების ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დასაცავად. სწორედ ამგვარი უფლების ან ინტერესის დაცვა უნდა მოიპოვოს მხარემ აღიარებითი სარჩელის განხილვის შედეგად. საგულისხმოა ასევე ის გარემოება, რომ იურიდიული ინტერესის ცნებაში მოიაზრება არა თეორიული ინტერესი, შორსმომავალი მიზანი თუ სურვილი, არამედ კონკრეტული და ეფექტური მიზანი (სამართლებრივი შედეგი), რომლის მიღწევა აღიარებით სარჩელზე გამოტანილი გადაწყვეტილებით შემდგომში უკვე გარდაუვალია. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე არ მიუთითებს იურიდიული ინტერესის შესახებ. შესაბამისად, მან უნდა მიუთითოს სარჩელის სწორი, იურიდიული ინტერესი. სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტის ნამდვილობის აღიარებისა და დოკუმენტის სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს. ხსენებული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის უმთავრესი წინაპირობა მოსარჩელის იურიდიული ინტერესის არსებობაა.

სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია, მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება.

აღნიშნული ნორმის ანალიზით ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობა კერძო სამართლის სუბიექტებს - **კრედიტორსა და მოვალეს შორის ურთიერთობაა, შესაბამისად, მოთხოვნაზე უფლებამოსილი და**

შესრულებაზე ვალდებული, სწორედ, ეს პირები არიან.

კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელე ითხოვს დასაჩუქრებულის მ-----
---საგან იმ მიწის ნაკვეთის გამოთხოვას, რომელზეც განთავსებულია
საცხოვრებელი სახლი და მასზე საკუთრების უფლების დაბრუნებას.
შესაბამისად, მისი იურიდიული ინტერესი რეალურად უკავშირდება
იპოთეკით დატვირთულ ზემოაღნიშნულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების
უფლების დაბრუნების შემთხვევაში, გადაეცეს უფლებრივი
ნაკლისაგან თავისუფალი ქონება.

დადგენილია, რომ სადავო სესხისა და იპოთეკის სახელშეკრულებო
ურთიერთობის მხარეებს წარმოადგენენ შპს „მ---- ლიდერკრედიტი“ და
მ------. მოსარჩელეს არ გააჩნია იურიდიული ინტერესი, სესხის
ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და მიწის ნაკვეთის, იმ ნაწილის
იპოთეკით დატვირთვის შესახებ გამოვლენილი ნების ბათილად ცნობის
მიმართ, რომელზეც სავაჭრო ობიექტია განთავსებული, რადგან სესხის
სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე, მას არ წარმოეშობა
კრედიტორის სასარგებლოდ ნასესხები თანხის დაბრუნების
ვალდებულება. ამასთან, მიკუთვნებითი სარჩელით არ არის
მოთხოვნილი ამ ქონების გამოთხოვა დასაჩუქრებულისაგან და მასზე
საკუთრების უფლების აღდგენა, რაც ამ ქონების მიმართ, მისი
ინტერესის არარსებობაზე მიუთითებს.

ამასთან, განსახილველ შემთხვევაში, რადგან ჩუქების
ხელშეკრულების გაუქმებისა და დასაჩუქრებულისაგან სადავო
ქონების გამოთხოვის საფუძველი არ არსებობს, რის გამოც არ
დაკმაყოფილდა მოთხოვნა ამ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების
უფლების აღდგენის შესახებ. ამ შემთხვევაშიც, მოსარჩელის
იურიდიული ინტერესი სადავო ქონების ნაწილშიც იპოთეკის
ბათილად ცნობის მიმართ აღარ არსებობს.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, სასამართლოს მიზანშეწონილად მიაჩნია,
იმსჯელოს იპოთეკის ხელშეკრულების ნამდვილობის საკითხზე და
მიუთითებს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება
არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც
მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან
შეწყვეტისაკენ.

სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის მიხედვით, გარიგება არის ცალმხრივი,
ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია
სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.
სასამართლო განმარტავს, რომ მარტოოდენ ნების არსებობა არ იწვევს
გარიგების დადებას, აუცილებელია, რომ ნება გამოვლენილ იქნას, გარდა

ამისა, ნება მიმართული უნდა იყოს სამართლებრივი შედეგის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. აღსანიშნავია, რომ ნება შინაგანი სუბიექტური კატეგორიაა და იგი სამართლებრივ შედეგებს იწვევს მხოლოდ მისი გარეგანი გამოხატვის შედეგად, რაც იმას ნიშნავს, რომ სამართლებრივი შედეგისადმი მიმართული ნება იურიდიულად ქმედითი ხდება მისი გამოვლენის შემდეგ. ნების გამოვლენის ფორმებს უაღრესად დიდი პრაქტიკული დატვირთვა გააჩნია გარიგებებში, ვინაიდან გამოხატული ნებისადმი არსებობს კონტრაქტის მიერ გამოვლენილი ნდობის დაცვის ღირსი ინტერესი, ამიტომ მხედველობაში არ უნდა იქნეს მიღებული პირის მტკიცება, რომ მას ის ნება არ ჰქონდა, რომელიც გამოხატა, თუ მისი ნების გარეგანი გამოხატულებით მეორე მხარემ კეთილსინდისიერად ირწმუნა, რომ იგი უფლებებით აღიჭურვა. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნების გამოხატვა, რომელიც გარკვეული სამართლებრივი შედეგების დადგომისაკენ არის მიმართული, დაკავშირებულია არამხოლოდ უფლებების, არამედ მოვალეობების წარმოშობასთან, შესაბამისად, **საწინააღმდეგოს დადასტურებამდე ივარაუდება, რომ პირის მიერ გამოვლენილი ნება შეესაბამება მის ნამდვილ ნებას.** აღნიშნული პრეზუმფცია ქარწყლდება, თუ დადასტურდება, რომ ნება გამოვლენილ იქნა ისეთ პირობებში, რომელიც გამოვლენილი ნების ნამდვილი ნებისადმი შესაბამისობას გამორიცხავს.

სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში, თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით) არ დაუშვას, სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. **საკუთრების უფლების შინაარსიდან გამომდინარე, მესაკუთრის ნებაზეა დამოკიდებული ქონების განკარგვა.**

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ **2017 წლის 07 დეკემბრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით, მისი გაფორმების დროისათვის მესაკუთრემ - მ-----მა, სასესხო ვალდებულებების უზრუნველყოფის მიზნით, იპოთეკით დატვირთა საჯარო რეესტრში მის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ქონება.**

სასამართლო მიუთითებს, რომ უძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენის წესს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი განსაზღვრავს, რომლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

**განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ უძრავ ქონებაზე მ-----
-----ს საკუთრების წარმოშობის საფუძველია ჩუქების
ხელშეკრულება, რომლის ნამდვილობა მჩუქებელს, ხელშეკრულების
გაფორმებიდან 2008 წლის 16 იანვრიდან სადავოდ არ გაუხდია.
განსახილველი სარჩელით მჩუქებელმა დააფიქსირა უძრავი ქონების
დასაჩუქრებულისაგან გამოთხოვის მოთხოვნა, არა ჩუქების
ხელშეკრულებით მის მიერ გამოვლენილი ნების ნაკლის გამო, რაც
გარიგების ბათილობის სამართლებრივი წინაპირობაა, არამედ მისი
გაუქმება, იმ საფუძველით, რომ გაჩუქების შემდეგ იგი მძიმე
მდგომარეობაში აღმოჩნდა.**

სასამართლო მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრის უმთავრესი დანიშნულებაა
სწორედ ასახოს რეგისტრაციას დაქვემდებარებული ყოველგვარი უფლება,
მათ შორის საკუთრების უფლება და მათი მდგომარეობა. საჯაროობის
პრინციპი კი გულისხმობს იმას, რომ რეგისტრაციის მომენტიდან იძენს
ამგვარი უფლება იურიდიულ ძალას მესამე პირებისათვის. კანონმდებლობა
უშვებს საჯარო რეესტრის სისწორის პრეზუმფციას, რაც ნიშნავს იმას, რომ
მესამე პირებისათვის რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ
დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, საჯარო რეესტრი ერთი მხრივ
სამოქალაქო ბრუნვის გარანტის ფუნქციას ასრულებს, ხოლო მეორეს მხრივ
იგი **სრულ კონსენსუსშია სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებულ
ნდობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპთან.**

კონფლიქტი წარმოიშობა მაშინ, როდესაც რეესტრში რეგისტრირებული
უფლება არ შეესაბამება ამ უფლების ნამდვილ შინაარსს, ხოლო მესამე
პირისათვის ეს ფაქტი უცნობია.

**ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ
სადავო იპოთეკის ხელშეკრულებით მხარეების იპოთეკის საგნის
მესაკუთრის მ-----სა და იპოთეკარის - შპს „მ-----ს“ მიერ
გამოვლენილი ნების ნაკლი, არ დგინდება, რადგან უძრავი ქონების
იპოთეკით დატვირთვა განხორციელდა მესაკუთრის მიერ, რომლის
საკუთრების უფლება სადავო არ ყოფილა გარიგების დადების
დროისათვის. ამ შემთხვევაში, ცალსახად დგინდება, რომ უძრავი
ქონების იპოთეკით დატვირთვა განხორციელდა უფლებამოსილი პირის
მიერ, რადგან საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მისი საკუთრების
უფლება შეესაბამება ამ უფლების ნამდვილ შინაარსს.**

უსაფუძვლოა, მოსარჩელის აპელირება იმ გარემოებაზე, რომ ჩუქების
ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე,
იპოთეკარისათვის მოსალოდნელი უნდა ყოფილიყო, ჩუქების
ხელშეკრულების გაუქმების თაობაზე მჩუქებლის უფლებამოსილების

სამომაველოდ გამოყენების თაობაზე.

6.4. სასამართლოს მიაჩნია, რომ უსაფუძვლოა მოთხოვნა ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის ბათილად ცნობის მოთხოვნით, შემდეგ გარემოებათა გამო:

„ნოტარიატის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-40 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნოტარიუსი სააღსრულებო ფურცელს გასცემს კრედიტორის (მისი უფლებამონაცვლის) წერილობითი განცხადების საფუძველზე. **განცხადებას უნდა დაერთოს სანოტარო დოკუმენტი, რომლის საფუძველზეც განმცხადებელი ითხოვს სააღსრულებო ფურცლის გაცემას.**

სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელში აღნიშნული უნდა იყოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლით გათვალისწინებული იურიდიული ინტერესი, თუ აღძრულია აღიარებითი სარჩელი. ამასთან, იურიდიული ინტერესის არსებობისათვის, რომელიც წარმოადგენს აღიარებითი სარჩელის მიღების და განხილვის წინაპირობას, აუცილებელია: 1) არსებობდეს დავა მხარეთა შორის უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობის შესახებ ანუ მოპასუხე უნდა ეცილებოდეს მოსარჩელეს უფლებაში; 2) ასეთი დავა უნდა ქმნიდეს ამ უფლების მომავალში დარღვევის რეალურ საშიშროებას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ უნდა მიუთითოს იურიდიული ინტერესი, - ანუ მან უნდა მიუთითოს ის შედეგები, რისი მიღწევის უზრუნველსაყოფადაც მომართა სასამართლოს. ამასთან, აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესი დავის შედეგისადმი პირის სუბიექტური დამოკიდებულებით არ განისაზღვრება. აღიარებითი სარჩელით უნდა მიიღწეოდეს იმ სამართლებრივი სიკეთის (უფლების) აღდგენა, რაც კანონმდებლობის მიხედვით მინიჭებული ჰქონდა მოსარჩელეს. მხარემ უნდა დაასაბუთოს ის გარემოება, რომ მხოლოდ ამგვარი სარჩელით აღწევს იგი იმ შედეგს, რასაც მიზნად ისახავს.

როგორც აღინიშნა, ამ შემთხვევაში, მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი უკავშირდება საკუთრებაში დაიბრუნოს ჩუქების ხელშეკრულებით გადაცემული უძრავი ქონებიდან იპოთეკისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელზეც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელეს არ გააჩნია იურიდიული ინტერესი მოვალე მ-----ს მიერ კრედიტორის წინაშე, გადასახდელად განსაზღვრული თანხების დადგენის ნაწილში, ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის ბათილად ცნობის მიმართ, რადგან მას სასესხო ვალდებულებასთან სამართლებრივი კავშირი არა აქვს. ასევე არ იკვეთება მისი ინტერესი, იპოთეკის საგნებიდან იმ მიწის ნაკვეთის იძულებით რეალიზაციის დადგენის ნაწილში, რომელზეც

განთავსებულია სავაჭრო ობიექტი, რადგან მიკუთვნებითი მოთხოვნიდან გამომდინარე, მისი მიზანი არ არის ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმების გზით, ქონების ამ ნაწილის საკუთრებაში დაბრუნება.

გარდა ამისა, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმების წინაპირობების არაარსებობის გამო, არ დაკმაყოფილდა მოთხოვნა სადავო უძრავ ქონებაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების აღდგენის შესახებ. ამ შემთხვევაშიც, მოსარჩელემ იურიდიული ინტერესი დაკარგა ამ ნაწილში ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის ბათილად ცნობის მიმართ.

სასამართლო დამატებით, აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, ნოტარიუსმა სააღსრულებო ფურცელი გასცა 2017 წლის 07 დეკემბრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლის შესაბამისად, დაადგინა სესხის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად იპოთეკის საგნების რეალიზაცია. სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს ამ ნაწილში ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის გაუქმების საფუძველი, რადგან კრედიტორის მოთხოვნის საფუძველად წარდგენილი იპოთეკის ხელშეკრულება ნამდვილი გარიგებაა და მოსარჩელის მიერ ვერ დადასტურდა, მისი ბათილობის გარემოებების არსებობა.

7. საპროცესო ხარჯები

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

რადგან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვლება სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

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

დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

ზემოაღნიშნული მუხლის შესაბამისად, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 30 ოქტომბრის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა გაუქმდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-ე, 244-ე, 257-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. ფა-----ს სარჩელი მოპასუხეების მ-----სა და შპს „მ-----ს“ სასარგებლოდ ჩუქების ხელშეკრულების გაუქმების, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების დაბრუნების, სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების ბათილად ცნობისა და ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის ბათილად ცნობის მოთხოვნით, არ დაკმაყოფილდეს.
2. სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვლება სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 30 ოქტომბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 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:

მაცა ჭედია