



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

22 მ----, 2019 წელი

თბილისი

შესავალი ნაწილი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე თინათინ ეცადაშვილი
სხდომის მდივანი ანი ჯაჭვაძე**

მოსარჩელე - ტა-----ი

წარმომადგენელი - ბე-----ი

მოპასუხეები - სს თი-----ი, რე-----ძე

წარმომადგენლები - ლე-----ი, ლა-----ე, გი-----ე

დავის საგანი - ხელშეკრულებიდან გასვლა, უძრავი ქონებაზე იპოთეკის გაუქმება, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გაუქმდეს ტა-----ს, სს თ----- და რე-----ძეს შორის 20-----
-----სს დადებული ნასყიდობა - იპოთეკის ერთობლივი ხელშეკრულება და
განხორციელდეს პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა, კერძოდ მოსარჩელე
ცნობილ, იქნეს უძრავ ქონებაზე მდებარე: თბილისი, გუ-----ჩა #1--, ს/კ 0-
----- მესაკუთრედ და ქონება გათავისუფლდეს იპოთეკისგან.

დაზუსტებული სარჩელი, ტომი II, ს.ფ 66-87

სარჩელი მიხედვით, 2011 წლის მ---ს თვეში რე-----ძემ მიმართა
მოსარჩელე ტა-----ს, მასზე რიცხული ქონების შესყიდვის მიზნით.
ამასთან განუმარტა, რომ შესაბამისი თანხა არ გააჩნდა, თუმცა შეძლებდა
საბანკო კრედიტის გზით ნასყიდობის საფასურის გადახდას.

რე-----ქემ მიმართა სს თ----- მიზნობრივი კრედიტის ასაღებად. ამ ურთიერთობაში მონაწილეობას იღებდა მოსარჩელეც, როგორც გამყიდველი და ჩართული იყო ხელშეკრულების მომზადების პროცესში. აქვე გამოიკვეთა, რომ იპოთეკით უნდა დატვირთულიყო რე-----ძის ქონებაც მდებარე თბილისი, ჭ-----ს ქუჩა #.

20-----სს რე-----ქეს და სს თ----- შორის დაიდო საკრედიტო პროდუქტებით მომსახურების შესახებ ხელშეკრულება და ამავე დღეს გაფორმდა იპოთეკის და ნასყიდობის ერთობლივი ხელშეკრულება, რომელიც წარმოადგენს საკრედიტო პროდუქტებით მომსახურების შესახებ ხელშეკრულების დანართს.

ხელშეკრულების საფუძველზე მოსარჩელემ, რე-----ქეს საკუთრებაში გადასცა თბილისში, გუ-----ჩა #1----- მდებარე უძრავი ქონება (კომერციული ფართი), რომელიც დაიტვირთა იპოთეკით ბანკის სასარგებლოდ. იპოთეკით დაიტვირთა რე-----ძის საკუთრებაში არსებული ქონებაც.

20-----სს ნასყიდობის და იპოთეკის ხელშეკრულებაში აღინიშნა, რომ თანხის გადახდა მოხდებოდა ნოტარიუსთან მისი დამოწმებისთანავე, თუმცა ასეთი დანაწესის არსებობა გამოწვეულია ბანკის მიერ შეთავაზებული ხელშეკრულების სტანდარტული პირობებით და რეალური გარიგების შინაარსთან კავშირი არ აქვს.

201-----ისს მოპასუხეებს შორის გაფორმდა საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება, რომლის ფარგლებში, გაიცა კრედიტი 140 000 აშშ დოლარი ორ ტრანშად. კრედიტის მიზნობრიობად დაფიქსირდა კომერციული ფართის შეძენა მოსარჩელისგან, თუმცა მოსარჩელეს საბოლოოდ ნასყიდობის საფასური არ მიუღია და იძულებული გახდა გასულიყო ხელშეკრულებიდან და მოეთხოვა პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა.

201-----ს მოსარჩელეს და რე-----ქეს შორის შედგა შეთანხმება უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმების თაობაზე. აღნიშნული დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში, რის საფუძველზეც უძრავი ქონება დაუბრუნდა თავდაპირველ მესაკუთრეს, თუმცა იპოთეკით დატვირთულ მდგომარეობაში.

სს თ----- გააჩნდა ვალდებულება, რომ რე-----ძისთვის მიზნობრივი კრედიტის ფარგლებში გადაცემული თანხა, რომელიც ნასყიდობის ხელშეკრულების დასაფინანსებლად იყო გამიზნული გადაეხადა მოსარჩელისთვის სამმხრივი ხელშეკრულების (ეკონომიკური ურთიერთობის) საფუძველზე, რაც არ შესრულდა.

გარდა ამისა, სს თი-----მა არ მოშალა ვადამდე რე-----ძესთან საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება და არ გაატარა შესაბამისი ღონისძიება, როდესაც კლიენტმა დაარღვია კრედიტის მიზნობრიობა.

ვინაიდან, პირვანდელ მესაკუთრეს დაუბრუნდა უძრავი ქონება და ხელშეკრულება გაუქმდა, სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის შესაბამისად, უნდა მოხდეს რესტიტუცია და მის ფარგლებში უნდა გაუქმდეს ნასყიდობის საგანზე რეგისტრირებული იპოთეკის ხელშეკრულება.

მოსარჩელის განმარტებით, მნიშვნელოვანი საკითხია მოპასუხეთა არაკეთილსინდისიერების დადგენა და არსებული ფაქტობრივი გარემოებების კანონის ნორმასთან მისადაგება. იმისთვის, რომ გამყიდველმა მოითხოვოს, როგორც მყიდველისაგან ისე ბანკისგან ხელშეკრულების გაუქმების შედეგი რესტიტუციის სახით. მხარეებს შორის გაფორმდა ნასყიდობის და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის შესრულების მიზნით დაიდო საკრედიტო ხელშეკრულება და ბანკმა გასცა კრედიტი, რათა გამყიდველს მიეღო ნასყიდობის ფასი, მყიდველს შეეძინა ნასყიდობის საგანი, ხოლო ბანკს მიეღო სარგებელი კრედიტის გაცემით. ხელშეკრულების გაფორმებიდან სამ თვეში გაუქმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება და მოსარჩელეს დაუბრუნდა უძრავი ქონება საკუთრებაში.

ამ შემთხვევაში უნდა გამოიყოს გარიგების შემდეგი ელემენტები: მყიდველს თანხა არ აქვს ნასყიდობის საგნის შესაძენად, მიზნის მისაღწევად მყიდველი მიმართავს ბანკს კრედიტისთვის, ბანკი თანახმაა გასცეს კრედიტი ნასყიდობის ხელშეკრულების დასაფინანსებლად თუ მყიდველი ნასყიდობის საგანს დატვირთავს იპოთეკით ბანკის სასარგებლოდ, გამყიდველი ხელშეკრულების დადებამდე და დადების პროცესში მონაწილეობს როგორც მყიდველთან, ისე ბანკთან. მოსარჩელის შეფასებით სახეზეა სამომხმარებლო კრედიტი, რაც გულისხმობს იმას, რომ კრედიტის გაცემა ემსახურებოდა ნასყიდობის ხელშეკრულების დაფინანსებას.

მხარეებს შორის დადებული იპოთეკის და ნასყიდობის ერთობლივ ხელშეკრულებაში აღნიშნულია, რომ ნასყიდობის ფასს იხდის მყიდველი, თუმცა აღნიშნული დანაწესი არამართებულადაა გაწერილი, რამდენადაც ეწინააღმდეგება გარიგების შინაარსს და მხარეთა მიზნებს. ამგვარი ჩანაწერის არსებობით ბანკს სურვილი აქვს თავიდან აირიდოს იმ ვალდებულების შესრულება, რომელიც გამომდინარეობს ხელშეკრულებიდან და ეს ვალდებულებას მას ეკისრება გამყიდველის მიმართ.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლებით სარჩელი არ ცნეს.

დამატებით მიუთითეს, რომ უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნების 6 წლიანი ხანდაზმულობის ვადის გათვალისწინებით, მოცემულ შემთხვევაში ამოიწურა 2017 წლის ივნისის თვეში. მოსარჩელემ სასამართლოს მომართა 2017 წლის 4 დეკემბერს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 20-----სს სს თ----- და რე-----ძეს შორის დაიდო საკრედიტო პროდუქტებით მომსახურების შესახებ ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე წარმოქმნილი კლიენტის ნებისმიერი ვალდებულება უზრუნველყოფილი იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად გაფორმებული გირავნობის, იპოთეკის, თავდებობისა და სხვა უზრუნველყოფის ხელშეკრულების საგნებით, რომლების წარმოადგენენ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

წინამდებარე ხელშეკრულებაში ცვლილება შევიდა 20-----ს და განისაზღვრა ცვლილებების და დამატების შესახებ შეთანხმებაზე თანდართული რედაქციის შესაბამისად.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საკრედიტო პროდუქტებით მომსახურების შესახებ ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ 51-56)
- ცვლილებების და დამატების შესახებ შეთანხმება; საკრედიტო პროდუქტებით მომსახურების შესახებ ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ 57-65)

3.1.2. საკრედიტო პროდუქტებით მომსახურების შესახებ ხელშეკრულების საფუძველზე 201-----ისს სს თ----- და რე-----ძეს შორის გაფორმდა საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება, რომლითაც კრედიტის თანხა განისაზღვრა 140 000 აშშ დოლარით.

ხელშეკრულების მიხედვით კრედიტის მიზნობრიობა იყო - კომერციული ფართის შეძენა. (3.16 პუნქტი)

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ 66-68)
- გადახდის გრაფიკი (ტომი I, ს.ფ 69)
- საბანკო ამონაწერი (ტომი I, ს.ფ 114-116)

3.1.3. 20-----სს სს თ----- (იპოთეკარი), რე-----ძეს (მყიდველი) და ტა-----ს (გამყიდველი) შორის გაფორმდა იპოთეკა ნასყიდობის ერთობლივი ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით მესაკუთრე ნასყიდობის

ფორმით გადასცემს კლიენტს საკუთრების უფლებას უძრავ ქონებაზე ს/კ 0-----
-----, ხოლო კლიენტი კისრულობს ვალდებულებას მიიღოს ეს ქონება და
გადაიხადოს უძრავი ქონების საფასური. ხელშეკრულების საგანს
წარმოადგენს კლიენტის მიერ ქონების იპოთეკით დატვირთვა ბანკის
სასარგებლოდ, ბანკსა და კლიენტს შორის გაფორმებული ძირითადი
ხელშეკრულებით და მის საფუძველზე შედგენილი დამატებითი
ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების
უზრუნველსაყოფად. (1.1.-1.2 პუნქტი)

3.1.4. ხელშეკრულების 5.1 პუნქტის თანახმად, მხარეთა განცხადებით
ნასყიდობის საგნის ფასი შეადგენს 80 000 აშშ დოლარს. კლიენტი
ვალდებულია გადასცეს მესაკუთრეს ნასყიდობის ფასი ამ ხელშეკრულების
სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე. (5.2 პუნქტი) მესაკუთრე ვალდებულია
კლიენტს ნასყიდობის საგანი გადასცეს ამ ხელშეკრულების სანოტარო წესით
დამოწმებისთანავე. (5.3 პუნქტი)

3.1.5. კლიენტი ვალდებულია წინასწარ წერილობით შეათანხმოს ბანკთან
იპოთეკის საგნის ან მისი ნებისმიერი ნაწილის გაყიდვის, იპოთეკით
დატვირთვის, იჯარით გადაცემის ან უფლებრივად სხვაგვარად დატვირთვის
საკითხი. (6.1. პუნქტი)

ხელშეკრულების საგანზე საკუთრება და იპოთეკა წარმოიშობა საჯარო
რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. (7.1 პუნქტი) ხელშეკრულებაში
ცვლილებები და დამატებები შეიტანება წერილობითი ფორმით და ძალაში
შედის სანოტარო წესით დამოწმებისა და საჯარო რეესტრის ეროვნულ
სააგენტოში რეგისტრაციის შემდეგ. (7.2 პუნქტი)

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იპოთეკა ნასყიდობის ერთობლივი ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ 70-74)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს.ფ 75-76; 242-243)

3.1.6. 201-----ს ტა-----ს და რე-----ძეს შორის შედგა
შეთანხმება ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმების და ძველ მესაკუთრეზე
აღდგენის თაობაზე უძრავ ქონებაზე ს/კ 0-----.

ქონების დაბრუნება უკავშირდება ორმხრივი ნების გამოვლენას, რომელზეც
გარიგების მხარეებმა ნებაყოფლობით, ყოველგვარი იძულების გარეშე
მოაწერეს ხელი. (მე-6 პუნქტი)

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- შეთანხმება ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმების და ძველ მესაკუთრეზე
აღდგენის შესახებ (ტომი I, ს.ფ 174-175)

3.1.7. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-----ის გადაწყვეტილებით სს თი-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა და რე-----ძეს 20-----სის საკრედიტო პროდუქტებით მომსახურების შესახებ ხელშეკრულების და 201-----ისის საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების საფუძველზე დაეკისრა ფულადი ვალდებულების შესრულება.

დავალიანების დაფარვის მიზნით სარეალიზაციოდ მიექცა ტა-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება ს/კოდით 0-----.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- გადაწყვეტილება (ტომი II, ს.ფ 123-149)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

მტკიცების ტვირთის ობიექტური და სამართლიანი განაწილების შესაბამისად სასარჩელო განცხადებაში დასახელებულ გარემოებათა მტკიცების ტვირთი ეკისრება მოსარჩელე მხარეს. კერძოდ, საქმის მასალებით არ დასტურდება სარჩელში დასახელებული **ერთ-ერთი სადავო გარემოება** მასზედ, რომ 20-----სს უძრავი ქონების გასხვისების შედეგად ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის საფასური არ მიუღია.

ამ შემთხვევაში სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს 20-----სის სახელშეკრულებო ჩანაწერზე - **„კლიენტი ვალდებულია გადასცეს მესაკუთრეს ნასყიდობის ფასი ამ ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე. (5.2 პუნქტი) მესაკუთრე ვალდებულია კლიენტს ნასყიდობის საგანი გადასცეს ამ ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე“ (5.3 პუნქტი)**

აღსანიშნავია, რომ ნასყიდობის სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე, მხარეთა უფლება-მოვალეობების განმსაზღვრელ ძირითად ნორმას სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლი წარმოადგენს, რომლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი

მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

ნორმის შინაარსიდან გამომდინარეობს ერთმნიშვნელოვანი დასკვნა, რომ ნასყიდობა **სინალაგმატური**, კონსესუალური გარიგებაა, სადაც, როგორც გამყიდველს, ისე – მყიდველს გააჩნია კანონით გათვალისწინებული ვალდებულებები. ნორმის პირველი ნაწილი ადგენს გამყიდველის ვალდებულებას, მყიდველს გადასცეს საკუთრების უფლება ქონებაზე, რომელიც შეიძლება განხორციელდეს როგორც უშუალოდ ნასყიდობის საგნის, ისე – ამ საგანზე ნამდვილი უფლების გადაცემით (მაგ: ნივთის პირდაპირი მფლობელისაგან გამოთხოვის უფლება). კანონი ნასყიდობის ნამდვილობისათვის რაიმე შეზღუდვას არც ერთი ხსენებული წესის მიმართ არ ადგენს და როგორც ერთ, ისე – მეორე შემთხვევაში (ბუნებრივია, მხარეთა შეთანხმების პირობებში) გამყიდველის მხრიდან ვალდებულებას შესრულებულად მიიჩნევს. სწორედ ამ წესის დაცვის შემდგომ წარმოეშება გამყიდველს შემძენისაგან საპასუხო შესრულების (ფასის გადახდა) მოთხოვნის უფლება (იხ. სუსგ-ები: #ას-793-760-2016, 20 იანვარი, 2017 წელი; #ას-671-642-2016, 20 იანვარი, 2017 წელი).

საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან ადასტურებს, რომ 20-----სის სახელშეკრულებო დათქმა (5.3 პუნქტი) შესრულდა და უძრავი ქონება გადაეცა რე-----ძეს, შესაბამისად მოქმედებს პრეზუმფცია, რომ უძრავი ქონების გადაცემის შემდგომ საპასუხო შესრულების შედეგად გამყიდველმა მიიღო ნასყიდობის საგნის (კომერციული ფართის) საფასური. სასამართლო განმარტავს, რომ პრეზუმფცია, ე.წ. დადასტურებული ვარაუდია და არსებობს იმ დრომდე, ვიდრე საწინააღმდეგო არ დამტკიცდება. პრეზუმფციის ძირითადი წინაპირობაა ცხოვრებისეული პროცესების განმეორებადობა და მათი ურთიერთკავშირი. თუმცა, ამასთან უნდა აღინიშნოს, რომ მხოლოდ კავშირის არსებობა საკმარისი არ არის და აუცილებელია, რომ კავშირი ლოგიკური, გონივრული და აუცილებლობით განპირობებული იყოს. უნდა ითქვას, რომ პრეზუმფციებში ასახულია რეალობასთან გათანაბრებული ლოგიკური ჭეშმარიტება. ამიტომ, სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობის მომწესრიგებელი მატერიალური სამართალი სწორედ პრეზუმფციებს ემყარება და სამართალურთიერთობებიც სწორედ რეალობასთან გათანაბრებული ლოგიკური ჭეშმარიტების პრინციპითაა მოწესრიგებული.

საქმისთვის მნიშვნელოვან გარემოებას წარმოადგენს ის ფაქტიც, რომ 201-----ს ტა-----ს და რე-----ძეს შორის გაფორმებული შეთანხმებით (ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმების და ძველ მესაკუთრეზე აღდგენის თაობაზე) არ დგინდება რა გარემოება დაედო საფუძვლად ქონების უკან დაბრუნებას. არ იკვეთება მხარეთა ამგვარი

შეთანხმების მოტივი, იყო თუ არა მართლაც ნასყიდობის საფასურის გადაუხდელობა. ასეთ შემთხვევაში სასამართლოს მიზანშეწონილად მიაჩნია ყურადღება გაამახვილოს მოსარჩელის მტკიცების ხარისხობრივ ნაკლზე და ამავდროულად სადავო გარემოების დადასტურების მაღალ სტანდარტზე, რაც გამოხატული უნდა იქნეს სარჩელში დასახელებული გარემოებების სათანადო ხასიათის მტკიცებულებებით დადასტურების აუცილებლობაში. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ ვერ იქნა წარმოდგენილი იმ ფაქტობრივი გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, გარდა ზეპირი ახსნა-განმარტებისა, რომ მყიდველს ქონების ღირებულების საფასური არ გადაუცია გამყიდველისთვის.

საქმის მასალებში დაცულია რე-----ძის საბანკო ანგარიშიდან ამონაწერი, საიდანაც ირკვევა, რომ მსესხებელთან ერთად 2011 წლის 7 ოქტომბრიდან ტა-----მა 4-ჯერ განახორციელა კრედიტის გადახდა, ამავე ამონაწერში დაფიქსირებულია მოსარჩელის შვილის ბე-----ის მიერ 2013 წლის 22 აპრილს კრედიტის დაფარვა. სასამართლოს შეფასებით, დასახელებული ფაქტობრივი გარემოება მეტყველებს მასზე, რომ მოსარჩელემ ქონების დაბრუნების საპასუხოდ ძირითად მსესხებელთან ერთად იკისრა ფულადი ვალდებულების დაფარვაში თანამონაწილეობა უძრავი ქონების ღირებულების (80 000 აშშ დოლარი) პროპორციულად, რაც არ შესრულდა ჯეროვნად.

საქმის არსებითად განხილვისას ასევე გამოირკვა, რომ მოსარჩელეს ქონების დაბრუნების შემდგომ, უძრავი ნივთის იპოთეკისგან გათავისუფლების თაობაზე არასდროს მიუმართავს. რაც, სასამართლოს კიდევ უფრო უმყარებს რწმენას იმ მიმართებით, რომ მოსარჩელეს ქონების გასხვისების დროისათვის მიღებული აქვს ნასყიდობის საგნის საფასური, ხოლო მისი უკან დაბრუნების შედეგად ნასყიდობის საფასურის რე-----ძისთვის დაბრუნების სანაცვლოდ, მონაწილეობას იღებდა საბანკო კრედიტის დაფარვაში.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იპოთეკა ნასყიდობის ერთობლივი ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ 70-74)
- შეთანხმება ნასყიდობის ხელშეკრულების გაუქმების და ძველ მესაკუთრეზე აღდგენის შესახებ (ტომი I, ს.ფ 174-175)
- ამონაწერი საბანკო ანგარიშიდან ((ტომი I, ს.ფ 182-196)
- მხარეთა წერილობითი და ზეპირი ახსნა-განმარტებები;

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ ტა-----ის სარჩელი არ უნდა

დაკმაყოფილდეს;

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 153-ე, 286-ე, 352-ე, 361-ე, 370-ე, 405-ე, 427-ე, 477-ე მუხლები; საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლი;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სარჩელის მიხედვით, მხარეებს შორის გაფორმებულ სამმხრივ ხელშეკრულებას საფუძვლად დაედო ეკონომიკური ერთიანობა.

უფრო კონკრეტულად კი, მხარეთა შეთანხმებით გაფორმდა ნასყიდობის და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის შესრულების მიზნით დაიდო საკრედიტო ხელშეკრულება და ბანკმა გასცა კრედიტი, რათა გამყიდველს მიეღო ნასყიდობის ფასი, მყიდველს შეეძინა ნასყიდობის საგანი, ხოლო ბანკს მიეღო სარგებელი კრედიტის გაცემით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 370-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, სამომხმარებლო კრედიტის დროს კრედიტის მიმღებს შეუძლია უარი თქვას კრედიტის დაბრუნებაზე, თუ ამ კრედიტთან დაკავშირებული სასყიდლიანი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე შესაგებელი გამყიდველის მიმართ მას მიანიჭებდა თავისი ვალდებულების შესრულებაზე უარის თქმის უფლებას. ნასყიდობის ხელშეკრულება საკრედიტო ხელშეკრულებასთან ერთად ქმნის ურთიერთდაკავშირებულ გარიგებას, თუ კრედიტი ემსახურება შესასყიდი ფასის დაფინანსებას და ორივე ხელშეკრულება განიხილება როგორც ეკონომიკური ერთიანობა. ეკონომიკურ ერთიანობად ჩაითვლება, როცა კრედიტის მიმცემი საკრედიტო ხელშეკრულების მომზადების ან დადების დროს გამყიდველის მონაწილეობას იყენებდა.

სასამართლო განმარტავს, რომ ნორმა აწესრიგებს ისეთ შემთხვევებს, როდესაც იდება ორი სამართლებრივად დამოუკიდებელი ხელშეკრულება, რომლებიც ისე არიან ერთმანეთთან დაკავშირებულნი, რომ საერთო ჯამში, ეკონომიკური ერთიანობა იქმნება. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულებათა ტიპს არსებითი მნიშვნელობა არ აქვს. მთავარია, რომ ერთი ხელშეკრულებით მეორე ხელშეკრულება ფინანსდებოდეს და ამ ორ ხელშეკრულებას შორის ეკონომიკური ერთიანობა არსებობდეს. სამომხმარებლო კრედიტის ფარგლებში დადებული ხელშეკრულებები, მართალია, სამართლებრივი თვალსაზრისით, თვითმყოფადობით ხასიათდება, თუმცა, მათ შორის, არამხოლოდ ეკონომიკური, არამედ მჭიდრო სამართლებრივი ურთიერთკავშირია, რაც ნათლად აისახება იმ სამართლებრივ შედეგებში, რაც აღნიშნული კატეგორიის

ხელშეკრულებების დადებას, შესრულებას, დარღვევასა, თუ შეწყვეტას მოყვება.

370-ე მუხლის სიტყვა-სიტყვითი განმარტების შედეგად, სამომხმარებლო კრედიტი ორი თვისობრივად დამოუკიდებელი, თუმცა, ერთმანეთზე ეკონომიკური თვალსაზრისით დამოკიდებული ხელშეკრულებისაგან შედგება.

საბანკო კრედიტისა და ნასყიდობის ხელშეკრულებათა ეკონომიკური ერთიანობა გამოიხატება არამხოლოდ იმაში, რომ კრედიტი შესასყიდი ფასის დაფინანსებას ემსახურება, არამედ იმაშიც, რომ კრედიტის გამცემი, საკრედიტო ხელშეკრულების მომზადების ან დადების დროს, გამყიდველის მონაწილეობას იყენებს. ხელშეკრულებათა ეკონომიკური ერთიანობა სხვადასხვა ფორმით შეიძლება არსებობდეს. იგი ერთიანი, სამხრისი ხელშეკრულების სახით შეიძლება დაიდოს, რომელსაც ორივე ხელშეკრულების მხარეები მოაწერენ ხელს. ამგვარად გაფორმებულ სამომხმარებლო კრედიტის ხელშეკრულებაში მოცემულია, როგორც საბანკო კრედიტის (სესხის), ასევე - ნასყიდობის ხელშეკრულების (საქონლის მიწოდების ან მომსახურების გაწევის სხვა ხელშეკრულებების) არსებითი პირობები. ხელშეკრულებას კი ხელს აწერენ როგორც კრედიტის გამცემი (გამსესხებელი), ასევე კრედიტის მიმღები (მსესხებელი) და გამყიდველი (მენარდე, ტურისტული საწარმო და ა. შ).

მუხლის სიტყვა-სიტყვითი ახსნა განმარტების შედეგად, მუხლში მოხსენებული სუბიექტები არიან კრედიტის გამცემი, კრედიტის მიმღები და გამყიდველი. ამ სამართალურთიერთობაში მოიაზრება მყიდველიც, რომელიც საკრედიტო ურთიერთობის ნაწილში, კრედიტის მიმღებია. კრედიტის გამცემი არის ბანკი ან სხვა ისეთი დაწესებულება, რომელსაც ანაბრების მიღებისა ანდა ფულადი სახსრების გაცემის ლიცენზია აქვს. სამომხმარებლო კრედიტის მიმღები შეიძლება იყოს ნებისმიერი ფიზიკური, თუ იურიდიული პირი, რომელსაც კრედიტი არსებობისათვის ჭირდება. ამასთან, ეკონომიკური ერთიანობის მონაწილედ გამყიდველიც განიხილება.

სამომხმარებლო კრედიტის ხელშეკრულება მიეკუთვნება მომსახურების ტიპის ხელშეკრულებას, რომლითაც კრედიტორი ფინანსურ დახმარებას უწევს მომხმარებელს საკუთარი მოთხოვნილებების დასაკმაყოფილებლად. გამომდინარე აქედან, სამომხმარებლო კრედიტის ხელშეკრულების საგანია საფინანსო მომსახურების გაწევა. საფინანსო მომსახურება არის საბანკო საქმის ნებისმიერ მომსახურება — კრედიტი, დაზღვევა, კერძო პენსია, ინვესტიცია ან გადახდის სახე. სამომხმარებლო კრედიტის ხელშეკრულების შემთხვევაში საფინანსო მომსახურება გამოიხატება კრედიტორის მიერ მომხმარებლისათვის საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ოდენობით ფულადი თანხის გადაცემაში. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, კრედიტორი მომხმარებელს ფულადი სახსრების დროებითი სარგებლობის

შესაძლებლობას აძლევს.

ურთიერთდაკავშირებულ ხელშეკრულებათა ეკონომიკური ერთობის დროს (სამომხმარებლო კრედიტი) ერთ ხელშეკრულებაზე გაცხადებული უარი მასთან დაკავშირებულ ხელშეკრულებაზეც ვრცელდება და ორივე ხელშეკრულება უკუქცევის რეჟიმში გადადის. ერთი ხელშეკრულების მიმართ არსებული შესაგებლის გავრცელება მეორე ხელშეკრულებაზე იცავს მსესხებელს (კრედიტის მიმღებს) სესხის (კრედიტის) უკან დაბრუნების ვალდებულებისაგან იმ შემთხვევებში, როდესაც ურთიერთდაკავშირებული ხელშეკრულების მხარე (გამყიდველი, ტურისტული მომსახურების მომწოდებელი და ა.შ.) ვალდებულებას ჯეროვნად არ ასრულებს.

აღსანიშნავია, რომ ერთი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე შესაგებლის გავრცელება მეორე ხელშეკრულებაზე გამოიყენება მხოლოდ ნასყიდობის ხელშეკრულების ნაკლოვანი შესრულების შემთხვევაში. ნაკლოვანი შესრულების გამო წარმოშობილი შესაგებელი ვრცელდება სესხის (კრედიტის) ხელშეკრულებაზე და არა პირიქით (სესხიდან გამომდინარე შესაგებელი არ ვრცელდება ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე).

ნორმით გათვალისწინებული შესაგებლის გავრცელების მიზანი მდგომარეობს იმაში, რომ აღნიშნული ნორმა იცავს მსესხებელს (კრედიტის მიმღებს) სესხის (კრედიტის) სახით მიღებული თანხის უკან დაბრუნების ვალდებულებისაგან, მაშინ, როდესაც გამყიდველმა (მომსახურების გამწევმა და ა.შ.) მასზე დაკისრებული ვალდებულება არ შეასრულა ან არაჯეროვნად შეასრულა. ასეთ შემთხვევაში, მსესხებელი (კრედიტის მიმღები) უფლებამოსილია, მართლზომიერი შესაგებლის არსებობის პირობებში, უარი თქვას ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, რითაც იგი სესხის (კრედიტის) დაბრუნების ვალდებულებისაგან თავისუფლდება.

ასეთ შემთხვევაში სესხის (კრედიტის) გამცემს სესხის დაფარვის მოთხოვნის უფლება გამყიდველის მიმართ წარმოეშობა. ამდენად, 370-ე მუხლი მოქმედებს მაშინ, როდესაც სახეზეა ორი დამოუკიდებელი ხელშეკრულების ურთიერთკავშირი, სადაც სესხი (კრედიტი) გაიცემა მხოლოდ იმიტომ, რომ დაიდოს მასთან ეკონომიკურად დაკავშირებული ნასყიდობისა, თუ სხვა სახის ხელშეკრულება. ნიშანდობლივია, ასევე, რომ ნორმის გამოყენების ფარგლებში, გამსესხებელი და გამყიდველი, როგორც წესი, ურთიერთდაკავშირებული სუბიექტები არიან და მათ შორის შემდეგი სახის ეკონომიკური შეთანხმება (გათვლა) არსებობს: მომხმარებლის დაფინანსება ამა თუ იმ გარიგების დადების მიზნით (ხელშეკრულების დადების წახალისება), რის შედეგადაც მომხმარებელმა მეწარმისაგან ჯეროვანი შესრულება უნდა მიიღოს. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მეწარმე თავად იღებს სესხისა და მასთან დაკავშირებული დანახარჯების გამსესხებლისათვის (დამფინანსებლისათვის)

დაბრუნების ვალდებულებას. ამდენად, ეკონომიკური თვალსაზრისით დაკავშირებული გარიგებით, მომხმარებლის მხრიდან სესხის აღების რისკი, რომელიც მიზნობრივი ხელშეკრულების შეუსრულებლობით ან არაჯეროვანი შესრულებით არის განპირობებული, გამსესხებლის მიერ საკუთარი პასუხისმგებლობით არის დაზღვეული.

დადგენილია, რომ 20-----სს სს თ----- და რე-----ძეს შორის დაიდო საკრედიტო პროდუქტებით მომსახურების შესახებ ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე წარმოქმნილი კლიენტის ნებისმიერი ვალდებულება უზრუნველყოფილი იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად გაფორმებული გირავნობის, იპოთეკის, თავდებობისა და სხვა უზრუნველყოფის ხელშეკრულების საგნებით, რომლების წარმოადგენენ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

20-----სს სს თ----- (იპოთეკარი), რე-----ძეს (მყიდველი) და ტა-----ს (გამყიდველი) შორის გაფორმდა სამმხრივი იპოთეკა ნასყიდობის ერთობლივი ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით მესაკუთრე ნასყიდობის ფორმით გადასცემს კლიენტს საკუთრების უფლებას უძრავ ქონებაზე ს/კ 0-----, ხოლო კლიენტი კისრულობს ვალდებულებას მიიღოს ეს ქონება და გადაიხადოს უძრავი ქონების საფასური.

საკრედიტო პროდუქტებით მომსახურების შესახებ ხელშეკრულების საფუძველზე 201-----ისს სს თ----- და რე-----ძეს შორის გაფორმდა საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება, რომლითაც კრედიტის თანხა განისაზღვრა 140 000 აშშ დოლარით. შეთანხმების მიხედვით, კრედიტის მიზნობრიობას წარმოადგენდა - კომერციული ფართის შეძენა. (3.16 პუნქტი)

უდავო გარემოებაა, რომ სს თი-----მა ხსენებული ხელშეკრულებით განსაზღვრული კრედიტის თანხა 140 000 აშშ დოლარი განათავსა რე-----ძის საბანკო ანგარიშზე. ასევე უდავო გარემოებაა, რომ 20-----სის სამმხრივი ხელშეკრულების საფუძველზე ტა-----მა უძრავი ქონება გაასხვისა და მის მესაკუთრედ აღირიცხა რე-----ძე. დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებანი ნათლად ადასტურებს, რომ ხსენებული ხელშეკრულებების მიზანი ამოწურულია და სხვა რაიმე დამატებითი ვალდებულება საბანკო დაწესებულებას მოსარჩელის მიმართ არ უკისრია.

მოსარჩელის მტკიცებით, სს თ----- გააჩნდა ვალდებულება, რომ რე-----ძისთვის მიზნობრივი კრედიტის ფარგლებში გადაცემული თანხა, რომელიც ნაწილობრივ ნასყიდობის ხელშეკრულების დასაფინანსებლად იყო გამიზნული გადაეხადა მოსარჩელისთვის სამმხრივი ხელშეკრულების (ეკონომიკური ურთიერთობის) საფუძველზე, რაც არ შესრულდა. სასამართლო განმარტავს, რომ სახელშეკრულებო დათქმა, რომელიც სს თ----- განუსაზღვრავდა ვალდებულებას, საკრედიტო თანხა განეთავსებინა ტა-----

-----ის საბანკო ანგარიშზე არ არსებობს. ამდენად, მოსარჩელის აპელირება სადაო გარემოებასთან მიმართებით დაუსაბუთებელია.

მოსარჩელის შეფასებით, ვინაიდან, პირვანდელ მესაკუთრეს დაუბრუნდა უძრავი ქონება და ხელშეკრულება ამ ნაწილში გაუქმდა სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის შესაბამისად, უნდა განხორციელდეს რესტიტუცია და ასევე უნდა გაუქმდეს უძრავ ქონებაზე მის ფარგლებში რეგისტრირებული იპოთეკაც.

სასამართლო განმარტავს, რომ იპოთეკა, როგორც სანივთო-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც არსებობს იპოთეკარსა და იპოთეკის საგნის მესაკუთრეს შორის, ემსახურება ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის შესრულებას, რომლის მონაწილეებიც არიან კრედიტორი (მოთხოვნის მფლობელი) და მოვალე. ამდენად იპოთეკა აქცესორული უფლებაა და სამოქალაქო კოდექსის 153.1 მუხლის დანაწესის გათვალისწინებით იგი არც შეიძლება არსებობდეს იმ უფლების გარეშე, რომელთანაც დაკავშირებულია. იპოთეკის ლეგიტიმურობა განისაზღვრება საჯარო რეესტრში ამ უფლების რეგისტრაციით. იპოთეკა ძირითადი ვალდებულების შესრულებას ემსახურება. განსხვავებით ვალდებულებითი ურთიერთობებისაგან, რომლებიც რელატიური (ფარდობითი) ხასიათისაა, სანივთო-სამართლებრივი უფლებები, მათ შორის იპოთეკა (იხ. სკ-ის 286-ე მუხლი) აბსოლუტური ხასიათის მატარებელია, რაც თავის თავში მოიცავს მათ გარდამავალ ხასიათს, კერძოდ, **იპოთეკის უფლება არ წყდება მესაკუთრის ცვლილებისას**, არამედ, აქცესორულია და განპირობებულია ვალდებულების არსებობით, რამდენადაც, სამოქალაქო კოდექსის 153-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, აქცესორულია უფლება, რომელიც ისეა დაკავშირებული სხვა უფლებასთან, რომ მის გარეშე არც შეიძლება არსებობდეს.

სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს იპოთეკის, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის სანივთო საშუალების ლეგალურ დეფინიციას და განსაზღვრავს, რომ 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). განსახილველი ნორმის ერთ-ერთი ძირითადი ელემენტი – „ნივთის დატვირთვა ვალდებულებით უნდა ემსახურობდეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებას“, ხაზს უსვამს იპოთეკის ინსტიტუტის იურიდიული ბუნებას – მისი ნამდვილობა დამოკიდებულია უზრუნველყოფილი მოთხოვნის არსებობაზე.

20-----სის სამმხრივი ხელშეკრულების შესაბამისად, ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს კლიენტის მიერ ქონების იპოთეკით დატვირთვა ბანკის სასარგებლოდ, ბანკსა და კლიენტს შორის გაფორმებული ძირითადი

ხელშეკრულებით და მის საფუძველზე შედგენილი დამატებითი ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად. (1.1.-1.2 პუნქტი)

დადგენილია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-----ის გადაწყვეტილებით სს თი-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა და რე-----ძეს 20-----სის საკრედიტო პროდუქტებით მომსახურების შესახებ ხელშეკრულების და 201-----ის საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების საფუძველზე დაეკისრა ფულადი ვალდებულების შესრულება.

დავალიანების დაფარვის მიზნით სარეალიზაციოდ მიექცა ტა-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება ს/კოდით 0-----.

სასამართლოს მოსაზრებით, მართალია მას პრეუდიციული ძალა ვერ მიენიჭება, ვინაიდან გადაწყვეტილება არ არის კანონიერ ძალაში შესული, თუმცა დასახელებული გადაწყვეტილება უდავოდ მნიშვნელოვანი მტკიცებულებაა, რომელიც ადასტურებს მოვალის მეორე ვალდებულების შეუსრულებლობას, რომლის უზრუნველსაყოფად სარეალიზაციოდ მიქცეულია მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება.

სამოქალაქო კოდექსის 427-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულებითი ურთიერთობა წყდება კრედიტორის სასარგებლოდ ვალდებულების შესრულებით. ყოველი კონკრეტული ქმედება ვალდებულებითი ურთიერთობის შემწყვეტ შესრულებად რომ ჩაითვალოს, აუცილებელია, მოვალემ კრედიტორის წინაშე ვალდებულება ზუსტად ისე შეასრულოს, როგორც ამაზე მხარეები შეთანხმდნენ და როგორი გონივრული მოლოდინიც ჰქონდა კრედიტორს, სახელდობრ, ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას (სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილი). კანონის აღნიშნული დანაწესი საერთოა როგორც ვალდებულებითი სამართლის ზოგადი ნაწილისათვის ისე, სახელშეკრულებო სამართლისათვის და ეხება სესხის ხელშეკრულების ყველა კომპონენტს, ყველა იმ უფლება-ვალდებულებას, რომელიც წარმოიშობა სესხის ხელშეკრულების საფუძველზე. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ იპოთეკა ძირითადი ვალდებულების შესრულებას ემსახურება და კონკრეტულ შემთხვევაში სახეზეა საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე შეუსრულებელი ვალდებულება, რომლის საფუძველზეც მოპასუხე ლევან ლობჯანიძემ მიიღო როგორც სესხი, ასევე სადავო უძრავი ქონება აღრიცხა საჯარო რეესტრში საკუთარ სახელზე. მაშასადამე სამმხრივი ხელშეკრულების მიზანი შესრულდა. ვინაიდან ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონება აღირიცხა რე-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში, აქედან გამომდინარე არსებობს პრეცედენტი, რომ ტა-----მა მიიღო ნასყიდობის ღურებულება. სხვა

შემთხვევაში უძრავი ქონება არ აღირიცხებოდა მოპასუხის სახელზე. შესაბამისად სასამართლო მიდის დასკვნამდე რომ 20-----სის ხელშეკრულების მიზანი შესრულდა.

რაც შეეხება შემდგომ განვითარებულ მოვლენებს, რე-----ძესა და ტა-----ს შორის დადებულ გარიგებას ქონების დაბრუნების თაობაზე, აღნიშნული შეთანხმება მხარეებს შორის მიღწეული იყო დამოუკიდებლად ისე, რომ სამმხრივი ხელშეკრულების პირობებიდან გამომდინარე მათ აღნიშნულის თაობაზე არც კი უცნობებიათ სს თი-----ისათვის, თუმცა ქონების მესაკუთრის ცვლილების თაობაზე შეტყობინებას ხელშეკრულება ცალსახად ავალებდა ქონების იმჟამინდელ მესაკუთრეს.

201-----ს გარიგების დადებით მოსარჩელე ტა-----ი დაეთანხმა იმ პირობას, რომ ქონება მის სახელზე აღრიცხულიყო უფლებრივად ნაკლულ მდგომარეობაში და არა მხოლოდ. მან მითითებული ხელშეკრულების დადების შემდგომ, ასევე სასესხო ურთიერთობიდან გამომდინარე ვალდებულებაც შეასრულა ნაწილობრივ, რითაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის თანახმად დაეთანხმა მის მიმართ როგორც მესაკუთრის მიმართ ფულად-საკრედიტო ვალდებულების არსებობას.

სასამართლომ მხარეთა ახსნა-განმარტებით დადგენილად მიიჩნია, რომ ტა-----ს არასოდეს მიუმართავს ბ-----ის ქონების იპოთეკისაგან გათავისუფლების მოთხოვნით, არ გაუგზავნია შეტყობინება და სამმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე საბანკო დაწესებულებისათვის არ წარუდგენია შესაგებელი.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე არ არსებობს 20-----სის ხელშეკრულებიდან გასვლის ფაქტობრივ სამართლებრივი საფუძვლები. მით უფრო იმ პირობებში, რომ სადავო უძრავი ქონება უკვე ირიცხება მოსარჩელის სახელზე, ხოლო რაც შეეხება იპოთეკისაგან ქონების გათავისუფლების ნაწილში მოთხოვნას, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სადავო გარიგების მიზნობრიობა შესრულდა, როგორც ნასყიდობის საგნის, ასევე სესხის გადაცემის ნაწილში, შესაბამისად გამოყენებული უზრუნველყოფის ნაწილში ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძვლების არარსებობის გამო მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

6.2. სასამართლოს მიაჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნა არ არის ხანდაზმული.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მხარეები ვალდებულნი არიან შეუდგნენ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას. მათ არ შეუძლიათ ცალმხრივად თქვან უარი ნაკისრი ვალდებულების შესრულებაზე. მაგრამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში ხელშეკრულების მხარეს უფლება აქვს გავიდეს ხელშეკრულებიდან და უარი თქვას ნაკისრი ვალდებულების

შესრულებაზე. ხელშეკრულების ერთერთი მონაწილის შესაძლებლობას კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში უარი თქვას ხელშეკრულების გაგრძელებაზე, ხელშეკრულებიდან გასვლა ეწოდება. იგი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში გერმანიის სამოქალაქო კოდექსიდანაა გადმოღებული და ბევრად ეხმაურება ევროგაერთიანების სამართალს. ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება აღმჭურველი უფლებათა და განსხვავებით მოთხოვნის უფლებისაგან, მასზე არ ვრცელდება ხანდაზმულობა. სამოქალაქო კოდექსი და სხვა კერძო სამართლებრივი კანონმდებლობა შეიცავს აგრეთვე ისეთ ნორმებს, რომლებიც გამოიყენება მოთხოვნის საფუძვლით გათვალისწინებული წინაპირობების შემოწმებისას და ამდენად, ასრულებს დამხმარე ფუნქციას. დამხმარე ხასიათის ნორმებს განეკუთვნება ასევე უშუალოდ სამართლებრივი შედეგის დამფუძნებელი უფლების მომწესრიგებელი ნორმები, ისინი პირს სამართლებრივი შედეგის მოდიფიცირების უფლებას ანიჭებს ხელშეკრულების მეორე მხარის თანხმობის არსებობის მიუხედავად. დამფუძნებელია უშუალო სამართლებრივი შედეგის წარმომშობი უფლება, რომელიც პირს ანიჭებს უფლებამოსილებას, ცალმხრივი ნების გამოვლენით წარმოშვას, შეცვალოს ან გააუქმოს სამართლებრივი შედეგი. დამფუძნებელი უფლების მარეგულირებელი ნორმების ძირითადი თავისებურება ისაა, რომ უფლებამოსილი პირის მიერ უფლება ხორციელდება ნამდვილი, მიღებასავე აღებული ნების გამოვლენით. ასეთ დამფუძნებელ უფლებათა რიცხვს მიეკუთვნება ხელშეკრულებიდან გასვლა, რომელიც სსკ-ის 352-ე მუხლის თანახმად, ხდება ხელშეკრულების მეორე მხარისათვის შეტყობინებით. დამფუძნებელი უფლება განხორციელებულია ანუ შესაბამისი ნების გამოვლენა ნამდვილია იმ მომენტიდან, როდესაც იგი ხელშეკრულების მეორე მხარეს მიუვა, ამ უფლებათა განსხვავებული სტატუსი, ცხადია, არ გამორიცხავს მათ განხორციელებას სასამართლოსათვის მიმართვის გზით. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების მოთხოვნა მხარეების მხრიდან პირველადი მოთხოვნის ხასიათს ატარებს, რომლის შეუსრულებლობაც იწვევს მეორადი მოთხოვნის უფლების წარმოშობას. ამ უკანასკნელს კი მიეკუთვნება ხელშეკრულებიდან გასვლის მოთხოვნა. ხელშეკრულებიდან გასვლა გამოიყენება მხოლოდ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით ზუსტად განსაზღვრულ შემთხვევებში. ამიტომ კანონი ამომწურავად განსაზღვრავს ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძვლებსა და წესს, კერძოდ, იმას, თუ როდის შეუძლია ხელშეკრულების მხარეს მოითხოვოს ხელშეკრულებიდან გასვლა (სსკ-ის 405-ე, 352-359-ე მუხლები). თუმცა, ეს არ გამორიცხავს, რომ მხარეები შეთანხმდნენ ხელშეკრულებიდან გასვლის დამატებით პირობებზე. თუ მხარეები ამ უფლებით არ ისარგებლებენ, გამოიყენება კანონის დისპოზიციური ნორმები. ხელშეკრულებიდან გასვლის, როგორც მეორადი მოთხოვნის უფლების საფუძვლები შეიძლება დაიყოს მატერიალურ და ფორმალურ ნაწილებად.

მატერიალურში შეიძლება ვიგულისხმოთ სახელშეკრულებო ვალდებულების შეუსრულებლობა, ხოლო ფორმალურში დამატებითი ვადის დაწესება და ხელშეკრულებაზე უარის თქმის შესახებ შეტყობინება. განვითარებული მსჯელობის შესაბამისად, სასამართლოს მოსაზრებით სასარჩელო მოთხოვნაზე, როგორც ხელშეკრულებიდან გასვლის აღმჭურველ უფლებაზე არ უნდა გავრცელდეს მოპასუხის მიერ მითითებული ხანდაზმულობის 6 წლიანი ვადა.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის, პირველი წინადადების თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. ვინაიდან, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. 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.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლო გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 27 ნოემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც შეჩერდა შპს „მალი XXI“-ის მიერ 2017 წლის 22 ნოემბერს დაწყებული აუქციონი ტა-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ს/კ 0----- სს „თი-----ი“-ს ვალდებულების გასხვისების თაობაზე საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გადაწყვიტა:

1. ტა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 27 ნოემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც შეჩერდა შპს „მალი XXI“-ის მიერ 2017 წლის 22 ნოემბერს დაწყებული აუქციონი ტა-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ს/კ 0----- სს „თი-----ი“-ს ვალდებულების გასხვისების თაობაზე საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

4. 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

თინათინ ეცადაშვილი