



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

05 ივლისი, 2019 წელი

თბ-----ი

თბ-----ის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე მადი ჩანტლაძე
სხდომის მდივანი სალომე მემარნიშვილი

მოსარჩელე (მოპასუხე შეგებებული სარჩელით) - ლე-----ა
წარმომადგენელი - სა-----ე

მოპასუხე (მოსარჩელე შეგებებული სარჩელით)- სს „სა-----ი“
წარმომადგენელი - რე-----ი

დავის საგანი თავდაპირველი სარჩელით - ხელშეკრულების პირობების
ბათილად ცნობა
დავის საგანი შეგებებული სარჩელით - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნები:

1.1. ლე-----ას სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1.1. ბათილად იქნას ცნობილი სს „სა-----სა“ და ლე-----ას შორის
20-7 წლის 10 აგვისტოს გაფორმებული №6----- იპოთეკის ხელშეკრულების
(C----- - იპოთეკის ხელშეკრულება) მე-9 მუხლი (9.1; 9.2; 9.3; 9.4; 9.5; 9.6; 9.7;
9.8; 9.9; 9.10; 9.11 პუნქტები).

1.2. სს „სა-----ის“ შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნები:

1.2.1. მოპასუხე ლე-----ასათვის სს „სა-----ის“ სასარგებლოდ 106,637,0-
ლარის გადახდის დაკისრება;

1.2.2. მოპასუხე ლე-----ასათვის სს „სა-----ის“ სასარგებლოდ საკრედიტო
ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყოველთვიურად 980,02 ლარის გადახდის
დაკისრება სარჩელის აღძვრის დღიდან სასამართლო გადაწყვეტილების

აღსრულებამდე (დავალიანების დაფარვამდე);

1.2.3. მოპასუხის ლე-----ასათვის სს „სა-----ის“ სასარგებლოდ საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე არსებულ დავალიანების ძირ თანხაზე 49001 ლარზე, პირგასამტეხლოს 1,5%-ის გადახდა ყოველ ვადაგადაცხადებულ დღეზე, რაც ყოველდღიურად უდრის 735 ლარს, სარჩელის აღძვრის დღიდან სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებამდე (დავალიანების დაფარვამდე);

1.2.4. დავალიანების დაფარვა განხორციელდეს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონებიდან - დავალიანების დაფარვის მიზნით, სარეალიზაციოდ მიექცეს ლე-----ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე, თბ-----ი, თ-----, 1--კვ.მ, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0-0--0--;

1.2.5. იმ შემთხვევაში თუ იპოთეკის საგნის რეალიზაციით მიღებული თანხა არ იქნება საკმარისი დავალიანების დასაფარავად აღსრულება განხორციელდეს ლე-----ას სხვა უძრავ-მოძრავ ქონებაზე;

1.2.6. სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

მოსარჩელე ლე-----ამ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მიუთითა შემდეგი:

2017 წლის 10 აგვისტოს სს „სა-----სა“ და ლე-----ას შორის გაფორმდა გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ ხელშეკრულება №6-----ა, რომლის საფუძველზე მსესხებელს დაუმტკიცდა საკრედიტო ხაზი 150 000 აშშ დოლარის ოდენობით.

სს „სა-----სა“ და ლე-----ას შორის 2017 წლის 10 აგვისტოს გაფორმდა საკრედიტო ხელშეკრულება №6-----ა-6-----, რომლის საფუძველზე კრედიტის მოცულობა განისაზღვრა 49 001,00 ლარით.

ხელშეკრულების უზრუნველყოფის მიზნით მხარეთა შორის 2017 წლის 10 აგვისტოს გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება №6-----0- (CAH -0-/00-იპოთეკის ხელშეკრულება), რომლის საფუძველზე იპოთეკით დაიტვირთა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბ-----ი, თ----- (ს/კ 0-1-0-0-0--0--).

2018 წლის 0- აპრილის წერილით №6---- ლე-----ას ეცნობა, რომ შპს „თბ-----ის სააუქციონო სახლი“ სს „სა-----ის“ მომართვის საფუძველზე 2018 წლის 20 აპრილს ახორციელებდა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეალიზაციას.

კერძო აუქციონის ფორმით ნივთის სარეალიზაციოდ მიქცევისათვის არასაკმარისია მხარეთა შეთანხმება მხოლოდ ხელშეკრულების დადების

ეტაპზე, თბ-----ის საქალაქო და სააპელაციო სასამართლოს არაერთი გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ კერძო აუქციონის ფორმით (სპეციალისტის მიერ) იპოთეკის საგნის რეალიზაციისათვის აუცილებელ პირობას წარმოადგენს: (1) მოვალისა და კრედიტორის ერთობლივი შეთანხმება სპეციალისტის მეშვეობით ქონების აუქციონზე რეალიზაციაზე, უშუალოდ აუქციონის დანიშვნის რისკების არსებობისას და არა მანამდე, მაგალითად, ხელშეკრულების დადებისას ან თუნდაც შემდგომ; (2) უძრავი ნივთის მესაკუთრის კანონმდებლობის შესაბამისი წესით ინფორმირება დანიშნული აუქციონის შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში, მიუხედავად იმ გარემოებისა, რომ 2017 წლის 10 აგვისტოს N6-----0- იპოთეკის ხელშეკრულების მე-9 მუხლი სტანდარტული პირობის სახით ითვალისწინებს იპოთეკის საგნის კერძო აუქციონის (სპეციალისტის) მეშვეობით რეალიზაციის შესაძლებლობასა და კრედიტორს/სპეციალისტს აძლევს განუსაზღვრელ უფლებამოსილებას განსაზღვროს აუქციონის პირობები, აღნიშნული დათქმა ვერ იქნება განხილული მოსარჩელეთა თანხმობად ნივთის ამგვარი ფორმით რეალიზაციაზე, იმდენად რამდენადაც ლე-----ას აუქციონის დანიშვნის მიზნით კრედიტორთან ერთად არ მიუმართავს სპეციალისტისათვის, ამდენად სახეზე არ არის მხარეთა ერთობლივი განცხადება, რომელიც აუცილებელ პირობას წარმოადგენს როგორც სამოქალაქო კოდექსის 302.1 მუხლის, ასევე არსებული სასამართლო პრაქტიკის გათვალისწინებით.

გარდა ამისა, მიმდინარე აუქციონის თაობაზე კრედიტორმა უძრავი ნივთის მესაკუთრეს - ლე-----ას აცნობა აუქციონამდე არაგონივრულად მცირე ვადით ადრე, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც სარეალიზაციო ქონების საწყისი ფასი პირველ ონლაინ აუქციონზე შეადგენდა საკმაოდ სოლიდურ თანხას 70 866.0- ლარს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, იპოთეკის ხელშეკრულებაში სტანდარტული მუხლების სახით მოცემული იპოთეკის საგნის კერძო აუქციონის ფორმით რეალიზაციის შესახებ დათქმა, იმ პირობებში როდესაც უძრავი ქონების მესაკუთრე უარს აცხადებს ამგვარი ფორმით ნივთის რეალიზაციის ფორმაზე (არ არსებობს კრედიტორისა და მოვალის ერთობლივი სურვილი) წარმოადგენს ბათილ შეთანხმებას და არ იწვევს სამოქალაქო კოდექსის 302.1 მუხლით გათვალისწინებულ თანმდევი იურიდიულ შედეგების დადგომას.

შეგებებული სარჩელით მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მიუთითა შემდეგი:

2017 წლის 10 აგვისტოს სს „სა-----სა“ და ლე-----ას შორის

გაფორმდა გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის ფარგლებში გაიცა კრედიტი 49 001,00 ლარის ოდენობით, 120 თვის ვადით, წლიური 24%-იანი საპროცენტო განაკვეთით. პირგასამტეხლო გათვალისწინებული იქნა 1,5%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. სესხზე პირგასამტეხლოს დარიცხვა ხდებოდა ათვისებული კრედიტის თანხების ან/და მათზე დარიცხული საპროცენტო სარგებლის დაბრუნების ვადის გადაცილებისათვის - ვადაგადაცილებული თანხის 1,5%-ის ოდენობით ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის. ამდენად პირგასამტეხლოს დარიცხვა ხდებოდა როგორც ძირითად დავალიანების თანხაზე, ასევე პროცენტის დავალიანებაზეც.

სესხების დაფარვა უნდა განხორციელებულიყო ხელშეკრულებებზე თანდართული გრაფიკის შესაბამისად, რომელიც დაარღვია მსესხებელმა. საკრედიტო ხაზისა და მისგან გამომდინარე სესხების უზრუნველყოფის მიზნით გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლითაც იპოთეკით დაიცვრიტა უძრავი ქონება, მდებარე, თბ-----ი, თ-----, 1-- კვ.მ, სკ. 0-1-0-0--0--.

2017 წლის 07 მაისის მდგომარებით მსესხებელს საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ერიცხება დავალიანება კრედიტის ძირითადი თანხის სახით - 49001 ლარი, პროცენტის სახით - 9955,93 ლარი, ჯარიმა — 47 497,36 ლარი, საკომისიო - 182,72 ლარი, სულ – 106,637,0- ლარი.

სს „სა-----ის“ მიმართ ძირითად მოვალის სესხის ძირითადი თანხისა და საპროცენტო სარგებლის დაფარვა უნდა ეწარმოებინა საკრედიტო ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული პირობებით და ხელშეკრულებაზე თანდართული გრაფიკების მიხედვით. კრედიტით სარგებლობის პერიოდში მსესხებლის მიერ ხდებოდა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების, არაჯეროვანი შესრულება, რაც გამოიხატება კრედიტის დაფარვის გრაფიკისა და ხელშეკრულების ვადებისა და პირობების დარღვევაში. მოპასუხეს საერთოდ არ გააჩნია სესხზე გადახდები - გადახდილი აქვს მხოლოდ საკომისიო სესხის გაცემის დღეს და ჩამოჭრილი აქვს ორჯერ პირგასამტეხლო.

საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულების სტანდარტული პირობების, 3.1.2.4. და 3.1.3.3 პუნქტების შესაბამისად, საპროცენტო სარგებლის და პირგასამტეხლოს დარიცხვა ვალდებულების სრულ შესრულებამდე გრძელდება, რის გამოც სს „სა-----ი“ ითხოვს საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე არსებული დავალიანების ძირ თანხებზე ყოველთვიურად საპროცენტო სარგებლის 11%-ისა და პირგასამტეხლოს დარიცხვას 1,5%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაწყვეტილების აღსრულებამდე (დავალიანების სრულ დაფარვამდე).

გენერალური საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულების სტანდარტული პირობების

8.2 პუნქტის შესაბამისად სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიქცეულ უნდა იქნეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად. გენარალური საკრედიტო ხაზის შესახებ ხელშეკრულების სტანდარტული პირობების 4.3.2 პუნქტის თანახმად, ბანკი უფლებამოსილია ვალდებულების დაფარვის მიზნით გადახდევინება მიაქციოს მსესხებლის სხვა ქონებაზე, თუ უზრუნველყოფის საგნის რეალიზაციით მიღებული თანხა სრულად არ დაფარავს ბანკის მოთხოვნას.

2. მოპასუხეთა პოზიცია

2.1. მოპასუხის სს „სა-----ის“ პოზიცია ლე-----ას სარჩელთან დაკავშირებით:

წარმოდგენილი შესაგებლით სს „სა-----მა“ არ ცნო სარჩელი და მიუთითა, რომ მხარეთა შორის გაფორმებულ იპოთეკის ხელშეკრულებაში (მე-9 მუხლი) შეთანხმებული იყო კერძო აუქციონის (სპეციალისტის) მეშვეობით უძრავი ნივთის რეალიზაციის შესაძლებლობა. ბანკს ხელშეკრულების მე-9 მუხლიდან გამომდინარე უფლება ჰქონდა მიემართა სააუქციონო სახლისათვის.

2.2. მოპასუხის ლე-----ას პოზიცია სს „სა-----ის“ შეგებებულ სარჩელთან დაკავშირებით:

წარმოდგენილი შესაგებლით ლე-----ას წარმომადგენელმა არ ცნო სარჩელი და განმარტა, რომ ხელშეკრულებიდან გასვლის ერთ-ერთ არსებით წინაპირობას წარმოადგენს კონტრაქტისათვის ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შესახებ შეტყობინება, მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ გამოვლენილი ნება საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებიდან გასვლის შესახებ ვერ ჩაითვლება ნამდვილად, ვინაიდან, იგი არ მისვლია მოპასუხე მხარეს.

ამასთან, გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ სს "სა-----მა", ლე-----ასათვის ყოველგვარი წინასწარი შეტყობინების გარეშე, მიმართა შპს "თბ-----ის სააუქციონო სახლს" იპოთეკის საგნის რეალიზაციის მოთხოვნით. აღნიშნულის თაობაზე, ლე-----ასათვის მხოლოდ მას შემდეგ გახდა ცნობილი, რაც შპს "თბ-----ის სააუქციონო სახლის" მხრიდან მოხდა საინფორმაციო სახის წერილის 2018 წლის 0- აპრილის მოპასუხისათვის ჩაბარება, რომლითაც ამ უკანასკნელს ეცნობა, რომ 2018 წლის 20 აპრილს დანიშნული იყო მისი კუთვნილი უძრავი ქონების რეალიზაცია.

3. ფაქტობრივი გარემოები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 2017 წლის 08 ოქტომბერს სს „სა-----სა“ და ლე-----ას შორის გაფორმდა №6-----ა ხელშეკრულება გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ, რომლის თანახმად, სს „სა-----მა“ ლე-----ას გაუხსნა საკრედიტო ხაზი: გენერალური საკრედიტო ხაზის ამოქმედების თარიღი - ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღი, მოქმედების ვადა - 300 თვე, მოცულობა და ვალუტა - 150 000,00 აშშ დოლარი ან ექვივალენტი სხვა ვალუტაში, საპროცენტო სარგებელი - წლიური 0%-დან 48%-მდე; საკომისიო - წლიური 0%-დან 5%-მდე.

გენერალური საკრედიტო ხაზის ხელშეკრულების სტანდარტული პირობების 8.2 პუნქტის შესაბამისად სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიქცეულ უნდა იქნეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

გენერალური საკრედიტო ხაზის შესახებ ხელშეკრულების სტანდარტული პირობების 4.3.2 პუნქტის თანახმად, ბანკი უფლებამოსილია ვალდებულების დაფარვის მიზნით გადახდევინება მიაქციოს მსესხებლის სხვა ქონებაზე, თუ უზრუნველყოფის საგნის რეალიზაციით მიღებული თანხა სრულად არ დაფარავს ბანკის მოთხოვნას.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

გენერალური საკრედიტო ხელშეკრულება, სტანდარტული პირობები (ს.ფ. 22-24; 135-142).

3.1.2. 2017 წლის 08 ოქტომბერს მხარეებს შორის, გენერალური საკრედიტო ხელშეკრულების ფარგლებში, გაფორმდა საკრედიტო ხელშეკრულება №6-----ა-6-----, რომლის თანახმად, ბანკმა გასცა კრედიტი ლე-----ას სახელზე შემდეგი პირობებით: კრედიტის მოცულობა და ვალუტა - 49 001,00 ლარ, კრედიტის მოქმედების ვადა - 120 თვე, ათვისებულ კრედიტის თანხაზე დასარიცხი საპროცენტო სარგებელი - 24%, პირგასამტეხლო ათვისებული კრედიტის თანხის ან/და მათზე დარიცხული საპროცენტო სარგებლის დაბრუნების ვადის გადაცილებისათვის - ვადაგადაცილებული თანხის 1,5% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, დამატებით პირველი ვადაგადაცილებული დღისათვის ერთჯერადად 10 ლარი. მხარეთა მიერ შეთანხმდა გადახდის გრაფიკი.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

საკრედიტო ხელშეკრულება №6-----ა-6----- (25-32).

3.1.3. გენერალური კრედიტის ხელშეკრულების უზრუნველყოფის მიზნით, მხარეთა შორის 2017 წლის 10 აგვისტოს გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება №6-----0- (CAH -0-/00-იპოთეკის ხელშეკრულება), რომლის საფუძველზე

იპოთეკით დაიცვით მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე თბ-----ი, თა-----, საკადასტრო კოდი 0-1-0-0--0--.

მხარეები შეთანხმდნენ იპოთეკის საგანზე გადახდევენების მიქცევის წესზე (მე-8 მუხლი); ბანკი უფლებამოსილი იყო იპოთეკის საგნის რეალიზაცია მოეხდინა კერძო აუქციონის ფორმით (8.2.2 ქვეპუნქტი); ბანკი უფლებამოსილი იყო მიეღო გადაწყვეტილება იპოთეკის საგნის უშუალოდ პირდაპირი მიყიდვის გზით რეალიზაციის შესახებ; ბანკი უფლებამოსილი იყო იპოთეკის საგნის საკუთრებაში გადასვლის მოთხოვნით მიემართა მესაკუთრისათვის (8.2.3 – 8.2.4 ქვეპუნქტები).

მხარეებმა შეთანხმეს ბანკის მიერ იპოთეკის საგნის რეალიზაციის წესი კერძო აუქციონის მეშვეობით:

„ბანკის მიერ ხელშეკრულების 8.2.2. ქვეპუნქტით გათვალისწინებული უფლების გამოყენების შემთხვევაში, ბანკი უფლებამოსილია: (ა) თავისი შეხედულებისამებრ მოახდინოს იპოთეკის საგნის რეალიზაცია კერძო აუქციონის წესით ბანკის მიერ დანიშნული სპეციალისტის მეშვეობით, რომელიც უნდა იყოს ქმედუნარიანი პირი (ფიზიკური ან იურიდიული პირი, ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი) (შემდგომში - სპეციალისტი) (ამასთან, მხარეები დამატებით თანხმდებიან, რომ თუ ბანკი სხვაგვარ გადაწყვეტილებას არ მიიღებს, ამგვარი სპეციალისტი იქნება - შ.პ.ს. „თბ-----ის სააუქციონო სახლი“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 2----- ვებ-გვერდი: www.a-----) ან მისი სამართალმემკვიდრე) და (ბ) სპეციალისტთან შეთანხმებით გონივრულ ფარგლებში განისაზღვროს სპეციალისტის ანაზღაურების თუ სხვა ხარჯების ოდენობა, რომელთა ანაზღაურებაც დაეკისრება მესაკუთრეს“ (9.1 პუნქტი);

„სპეციალისტის მიერ კერძო აუქციონი ჩატარდება საქართველოში (ბანკსა და სპეციალისტს შორის შეთანხმებულ ადგილზე), ქართულ ენაზე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 302-ე მუხლის მე-6 ნაწილით, 3601-3663 მუხლებით, 3665 მუხლის პირველი ნაწილითა და 307-ე მუხლის მე-2 ნაწილებით) გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად, ხელშეკრულებითა და სპეციალისტის მიერ დადგენილი სტანდარტული (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) წესებით, რომელიც იქნება მოქმედი იპოთეკის საგნის სპეციალისტისათვის სარეალიზაციოდ გადაცემის თარიღისათვის და ამასთან, სრულად ან ნაწილობრივ არ იქნება შეუსაბამო ხელშეკრულებასთან ან/და მასთან დაკავშირებულ სხვა ხელშეკრულებებთან, თუ ხელშეკრულებით ამ/და მასთან დაკავშირებულ სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, ან მხარეთა დამატებითი წერილობითი შეთანხმებით სხვაგვარად არ იქნა განსაზღვრული“ (9.2 პუნქტი);

„სპეციალისტი კერძო აუქციონის ჩატარების დროს, ადგილისა და სხვა პირობების თაობაზე გააკეთებს საჯარო გამოცხადებას და კანონმდებლობით

გათვალისწინებულ შესაბამის დაინტერესებულ პირებს აცნობებს კანონმდებლობით დადგენილი წესებისა და პირობების დაცვით“ (9.3 პუნქტი)..

„კერძო აუქციონზე იპოთეკის საგნის რეალიზაციის საწყისი ფასი დგინდება: (ა) უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ჯამურ (მათ შორის, კერძო აუქციონის ხარჯების ჩათვლით) ოდენობასა და (ბ) ხელშეკრულების 4.1.1.5 ქვეპუნქტით განსაზღვრულ იპოთეკის საგნის შეთანხმებულ ღირებულებას შორის უმცირესის ოდენობით. ამასთან, იმ შემთხვევაში, თუ კერძო აუქციონის საჯაროდ გამოცხადებამდე ბანკის მიერ სპეციალისტისათვის წარდგენილი იქნება განცხადება, რომ ბანკის შეფასებით იპოთეკის საგნის საბაზრო ღირებულება ნაკლებია როგორც უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ჯამურ (მათ შორის, კერძო აუქციონის ხარჯების ჩათვლით) ოდენობაზე, ასევე ხელშეკრულების 4.1.1.5 ქვეპუნქტით განსაზღვრული იპოთეკის საგნის შეთანხმებულ ღირებულებაზე, მაშინ საწყისი ფასი განისაზღვრება სპეციალისტის, დამოუკიდებელი ექსპერტის ან ბანკის (რომელიც უნდა მოქმედებდეს კეთილსინდისიერად) მიერ დადგენილი საბაზრო ღირებულებით“ (9.4 პუნქტი);

„თუ ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებულ სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის პირობები ან/და სპეციალისტის მიერ დადგენილი სტანდარტულ წესები სხვა რამეს არ ითვალისწინებს, ან მხარეები არ შეთანხმდებიან სხვა წესებზე, მაშინ მოქმედებს აუქციონის ჩატარების ის წესები, რაც განსაზღვრულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 303-ე, 305-ე, 306⁴-ე და 306⁵-ე მუხლების პირობებით (ამგვარ პირობებში შეტანილი ცვლილებების და დამატებების გათვალისწინებით)“ (9.5 პუნქტი);

„ბანკის მიერ იპოთეკის საგნის კერძო აუქციონის მეშვეობით რეალიზაციის შემთხვევაში აუქციონზე დაფიქსირებული იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ფასი, ანუ ფასი რა ფასადაც მოხდება იპოთეკის საგნის რეალიზაცია კერძო აუქციონზე, მხარეების მიერ ერთმნიშვნელოვნად და უპირობოდ მიიჩნევა იპოთეკის საგნის სამართლიან და გონივრულ საბაზრო ფასად“ (9.6 პუნქტი);

„მესაკუთრე ასევე ერთმნიშვნელოვნად და უპირობოდ აცხადებს, რომ ხელშეკრულების შესაბამისად იპოთეკის საგნის კერძო აუქციონის მეშვეობით რეალიზაციის მიზნით კერძო აუქციონში ბანკის მიერ მონაწილეობის მიღება და კერძო აუქციონის შედეგად იპოთეკის საგნის თავად ბასკის მიერ შეძენა წარმოადგენს მხარეთა შორის შეთანხმებულ იპოთეკის საგნის რეალიზაციის ფორმას“ (9.7 პუნქტი);

„თუ პირველ კერძო აუქციონზე იპოთეკის საგნის რეალიზაცია არ მოხდება მყიდველების არ არსებობის, აუქციონში გამარჯვებულის მიერ სარეალიზაციო ფასის გადაუხდელობის გამო ან/და სხვა მსგავსი მიზეზით), ბანკი უფლებამოსილია 10 (ათი) დღის განმავლობაში სპეციალისტისაგან

მოითხოვოს (ა) იპოთეკის საგნის მისთვის საკუთრებაში შემდგომში - ნატურით) გადაცემა, ან (ბ) მეორე აუქციონის დანიშვნა. იმ შემთხვევაში თუ მეორე კერძო აუქციონზე იპოთეკის საგნის რეალიზაცია კვლავ არ მოხდება, ბანკი უფლებამოსილია 10 (ათი) დღის განმავლობაში სპეციალისტისაგან მოითხოვოს (ა) იპოთეკის საგნის მისთვის საკუთრებაში ნატურით გადაცემა, ან (ბ) მესამე აუქციონის დანიშვნა. იმ შემთხვევაში თუ მესამე კერძო აუქციონზე იპოთეკის საგნის რეალიზაცია კვლავ არ მოხდება, ამგვარი აუქციონის ჩატარებიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში სპეციალისტი იპოთეკის საგანს ნატურით გადასცემს ბანკს. ამასთან:

მეორე და მესამე აუქციონებზე (მათ გამოცხადებაზე, მოწყობაზე, შედეგებზე და სხვა) სრულად ვრცელდება ხელშეკრულების ან/და მასთან დაკავშირებულ სხვა ხელშეკრულებ(ებ)ის ის ნორმები (გარდა საწყისი ფასისა), რომლებიც ვრცელდება პირველ კერძო აუქციონზე;

მეორე და მესამე აუქციონების დროს საწყისი ფასი უნდა იყოს ყოველ წინა აუქციონზე შემოთავაზებული საწყისი ფასის ნახევარი, თუ ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ბანკი სხვა გადაწყვეტილებას არ მიიღებს, თუმცა არც ერთ შემთხვევაში საწყისი ფასი არ უნდა იყოს ყოველ წინა აუქციონზე შემოთავაზებულ საწყის ფასზე მეტი;

ბანკის მიერ ხელშეკრულების 9.8 პუნქტის მიხედვით, 10 (ათი) კალენდარული დღის განმავლობაში შესაბამისი მითითების გაუცემლობის შემთხვევაში, ამგვარი ვადის ამოწურვიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში სპეციალისტი იპოთეკის საგანს ნატურით გადასცემს ბანკს“ (9.8 პუნქტი, 9.8.1, 9.8.2, 9.8.3 ქვეპუნქტები).

„იპოთეკის საგნის ბანკისათვის ნატურით გადაცემის შესახებ სპეციალისტი გამოსცემს განკარგულებას, რომელიც ძალაშია მისი გამოცემისთანავე. განკარგულება იპოთეკის საგნის ბანკისათვის ნატურით გადაცემის შესახებ უნდა შეიცავდეს: ნატურით გადასაცემი იპოთეკის საგნის მესაკუთრის მონაცემებს, ნატურით გადაცემული იპოთეკის საგნის დასახელებას და აღწერას; ბანკის მონაცემებს; იპოთეკის საგნის ნატურით გადაცემის მიზეზს; იპოთეკის საგნის ღირებულებას, რომელიც განისაზღვრება შესაბამისი აუქციონის საწყისი ფასით“ “ (9.9 პუნქტი; 9.9.1-9.9.5 ქვეპუნქტები).

იპოთეკის საგნის ნატურით გადაცემის შემთხვევაში, ბანკი იკავებს მესაკუთრის ადგილს და იპოთეკის საგანთან მიმართებაში უქმდება ყველა სამართლებრივი უფლება/ურთიერთობა (გარდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა), ხოლო ძველი მესაკუთრე კარგავს ყოველგვარ უფლებას ამ იპოთეკის საგანზე“ (9.10 პუნქტი).

„იპოთეკის საგნის კერძო აუქციონის მეშვეობით რეალიზაციიდან ამონაგები

თანხიდან პირველ რიგში დაიფარება რეალიზაციის ხარჯები (მათ შორის, სპეციალისტს, დამოუკიდებელი ექსპერტის, ან ნებისმიერი სხვა პირის მიერ გაწეული მომსახურების ხარჯები) და შემდგომ დაკმაყოფილება უზრუნველყოფილი მოთხოვნები, ხოლო კერძო აუქციონის ამონაგებიდან დარჩენილი თანხის განკარგვა მოხდება სპეციალისტის მიერ კანონმდებლობით დადგენილი წესით, (9.11 პუნქტი).

საკრედიტო ხელშეკრულების 15.1 პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ ბანკის სასარგებლოდ მიღებული გადაწყვეტილება მიქცეულ უნდა იქნეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

იპოთეკის ხელშეკრულება №6-----0- (ს.ფ. 33-42).

3.1.5. ლე-----ამ დაარღვია 2018 წლის 25 იანვრის საბანკო კრედიტის №6-----ა-6----- ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება თანხის ყოველთვიური გრაფიკით გადახდის თაობაზე.

სს „სა-----ის“ მიერ მითითებული გარემოება, ლე-----ას მიერ სესხის გრაფიკით შეთანხმებული გადახდების დარღვევის შესახებ მოპასუხე მხარეს სადავოდ არ გაუხდია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

ამონაწერი სესხის დაფარვების შესახებ (ს.ფ. 144).

მხარეთა ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 123-125; 157-159).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. 2018 წლის 07 მაისის მდგომარებით №6-----ა-6----- საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ლე-----ას სს „სა-----ის“ წინაშე ერიცხება დავალიანება 106 637,0- ლარის ოდენობით, საიდანაც კრედიტის ძირითადი თანხაა - 49 001,00 ლარი, პროცენტი - 9 955,93 ლარი, პირგასამტეხლო - 47 497,36 ლარი, საკომისიო - 182,72 ლარი.

საქმეში წარმოდგენილი მასალებით არ დასტურდება ლე-----ას მიერ კრედიტის დაფარვის მიზნით, შეთანხმებული გრაფიკის მიხედვით, სს „სა-----ის“ სასარგებლოდ თანხის გადახდის ფაქტი.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

დავალიანების შესახებ ცნობა (ს.ფ. 143);

ამონაწერი სესხის დაფარვების შესახებ (ს.ფ. 144).

სს „სა-----ის“ წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 123-126).

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო თვლის რომ ლე-----ას სარჩელი საფუძვლიანია და იგი უნდა დაკმაყოფილდეს; წარმოდგენილი შეგებებული სარჩელი ასევე საფუძვლიანია და იგი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე, 411-ე, 420-ე, 867-ე, 868-ე, 346-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლოს მიზანშეწონილად მიაჩნია ლე-----ას თავდაპირველ სარჩელთან და შეგებებულ სარჩელთან დაკავშირებით (1.2.5 და 1.2.6 მოთხოვნები), ხელშეკრულების პირობებზე კერძო აუქციონის მეშვეობით იპოთეკის საგნის რეალიზაციის, მოვალის სხვა ქონებაზე აღსრულების მიქცევისა და გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის შესახებ და მათგან გამომდინარე სასარჩელო მოთხოვნების საფუძვლიანობაზე იმსჯელოს ერთობლივად, ვინაიდან, ორივე შემთხვევაში სადავოდაა გამხდარი მსესხებლის მიერ სტანდარტული პირობის ნამდვილობის საკითხი.

ხელშეკრულების დადების თავისუფლების პრინციპი (სსკ-ს 319-ე მუხლი) მოქალაქო ბრუნვის ცენტრალური, შეუცვლელი და ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი საყრდენია. თავის მხრივ, ხელშეკრულება გარიგების ცნებაზეა დამყარებული, რომელიც ზეგავლენებისაგან თავისუფალი, თანმხვედრ ნებათა გამოვლენაა, რომლითაც მხარეები განსაზღვრულ ვალდებულებებს კისრულობენ სხვადასხვა ინტერესის დაკმაყოფილების მიზნით. ხელშეკრულების დადებისას მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ მის ფორმასა და შინაარსს. ამ თავისუფლების ნაწილია, ასევე არ დადო ხელშეკრულება ან თავად შეარჩიო კონტრაქტენტი. გონიერი ქცევის ვარაუდისას, ხელშეკრულების მხარეები თავად ატარებენ გამოხატული ნების შინაარზე რისკს თანხმობის გამოხატვით და შეთანხმება, თავისთავად, უნდა უდრიდეს სამართლიანობას.

თავისუფლებასთან ერთად, ხელშეკრულება, როგორც სამართლებრივი ურთიერთობის ერთ-ერთი ფორმა, ასევე თანასწორობაზეა აგებული და

სახელმწიფო ამ ღირებულების თანაბრად უზრუნველყოფის გარანტიცაა. თავისთავად, სტანდარტული პირობები მაშინ, როდესაც მხარეთა შორის ფაქტობრივი თანასწორობა უზრუნველყოფილია, პრობლემებს არ უნდა ქმნიდეს, თუმცა სამომხმარებლო ურთიერთობებში მომხმარებლის სუსტი პოზიციები საპირისპირო შედეგს იძლევა. ამის მიზეზები ბიზნესის ეკონომიკურად ძლიერი პოზიციები და მომხმარებლის ნაკლებინფორმირებულობა თუ ნაკლებინიციატივანობაა.

სსკ-ის 342-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულების სტანდარტული პირობები არის წინასწარ ჩამოყალიბებული, მრავალჯერადი გამოყენებისათვის გამიზნული პირობები, რომელთაც ერთი მხარე (შემთავაზებელი) უდგენს მეორე მხარეს და რომელთა მეშვეობითაც უნდა მოხდეს კანონით დადგენილი ნორმებისაგან განსხვავებული ან მათი შემკვრები წესების დადგენა; მეორე ნაწილის მიხედვით, თუ ხელშეკრულების პირობები მხარეების მიერ დეტალურად არის განსაზღვრული, მაშინ ეს არ მიიჩნევა ხელშეკრულებათა სტანდარტულ პირობად; მე-3 ნაწილის თანახმად, უშუალოდ მხარეთა მიერ შეთანხმებულ პირობებს უპირატესობა ენიჭება სტანდარტულ პირობებთან შედარებით.

სტანდარტულ პირობებად ითვლება ხელშეკრულების ერთი მხარის მიერ ცალმხრივად წინასწარ შემუშავებული პირობები, რომლებიც მრავალჯერადი გამოყენებისთვის არის გამიზნული და მზა სახით არის შეთავაზებული მეორე მხარისთვის, ე.წ. „ფორმულარის“ სახით.

სსკ-ის 342-ე მუხლი ითვალისწინებს წესს, რომლის მიხედვითაც დეტალურად შეთანხმებული პირობები არ ითვლება სტანდარტულ პირობებად (მე-2 ნაწილი) და, მეორე მხრივ, ინდივიდუალურად შეთანხმებულ პირობებს ანიჭებს უპირატესობას წინასწარ შემუშავებულ წესებთან შედარებით (მე-3 ნაწილი).

ხელშეკრულების სტანდარტული პირობების დამცავი რეგულირების გამოყენებამდე და მისი კეთილსინდისიერების ტესტის კონტროლს დაქვემდებარებამდე უნდა შეფასდეს, სადავო პირობები წინასწარ ჩამოყალიბებული და მხარისთვის შეთავაზებულია, თუ - მხარეთა შორის ინდივიდუალურადაა შეთანხმებული. განსახილველ შემთხვევაში სს „სა-----ს“ სადავოდ არ გაუხდია გარემოება, რომ ხელშეკრულების ტექსტი/სადავო პირობები ბანკის მიერ იყო წინასწარ შემუშავებული. ამასთანავე, მხარეთა ახსნა-განმარტებებით არ დგინდება, რომ კერძო აუქციონის მეშვეობით იპოთეკის საგნის რეალიზაციის, მოვალის სხვა ქონებაზე აღსრულების მიქცევისა და გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის შესახებ ხელშეკრულების პირობები ბანკის მიერ მსესხებელთან ინდივიდუალურად იყო შეთანხმებული (რა შემთხვევაშიც სსკ-ის 342.3 მუხლის შესაბამისად, ინდივიდუალურად მოლაპარაკებული პირობის

უპირატესობაზე მითითების პირობებში, შემთავაზებლის ინტერესში მოექცეოდა პირობების ინდივიდუალურად მოლაპარაკებულის ხასიათის მტკიცება, რაც ლოგიკურად მტკიცების ტვირთს შემთავაზებლისკენ გადაანაცვლებდა).

თუკი ერთი მხარე ქმნის სახელშეკრულებო პირობას, უპირველესად, იგი თავის ინტერესების გატარებაზეა ორიენტირებული და ეს ბუნებრივია. თუკი, მიუხედავად ამისა, მეორე მხარე ეთანხმება შეთავაზებას, ზოგადი სახელშეკრულებო ლოგიკით, პრობლემა ამოწურული უნდა იყოს. ამავდროულად, ერთი მხარის განსხვავებული ძალაუფლებრივი პოზიციები მეორეს ნაკლებ შანსს უტოვებს ზეგავლენა მოახდინოს შეთანხმების იმ შინაარსზე, რაც მას შეთავაზეს. კანონმდებლის მიზანი ნორმათა შემუშავებაში სწორედ ის უნდა იყოს, რომ გამოავლინოს ამგვარი სიტუაციები, გაითვალისწინოს მათი მუდმივად ცვალებადი ფორმები და მაქსიმალურად შეუწყოს ხელი ყოველი მხარის ობიექტური ინტერესების სამართლიან დაბალანსებას.

მხარეთა ინტერესებს შორის ბალანსის მისაღწევად სპეციალური მოწესრიგების გამოხატულებაა კონკრეტული ნიშანთვისებების მატარებელი სამართლებრივი ურთიერთობებისათვის, სტანდარტული პირობების კონტროლის მექანიზმები.

მხარეთა ინტერესების სამართლიანი გათანაბრების მიზნით კანონი უშვებს ხელშეკრულების შინაარსის კონტროლს. ხელშეკრულების შინაარსის კონტროლის ერთ-ერთი გამოხატულებაა სტანდარტული პირობების ბათილობის შესახებ საკანონმდებლო დანაწესები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 346-ე მუხლის თანახმად, ბათილია ხელშეკრულებათა სტანდარტული პირობა, მიუხედავად ხელშეკრულებაში მისი ჩართვისა, თუ იგი ნდობისა და კეთილსინდისიერების საწინააღმდეგოდ საზიანოა ხელშეკრულების მეორე მხარისათვის. ამასთან, მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული ის გარემოებები, რომელთა არსებობისას იქნა ეს პირობები ხელშეკრულებაში შეტანილი, მხარეთა ორმხრივი ინტერესები და სხვ.

ხელშეკრულების პირობის უსამართლოდ ცნობა (შინაარსობრივი კეთილსინდისიერების ტესტისადმი დაქვემდებარება) შესაძლებელია არა მარტო სტანდარტული პირობების კონტროლის ფარგლებში, არამედ ზოგადი კეთილსინდისიერების ტესტის მეშვეობითაც - სკ-ის 115-ე მუხლის ფარგლებში.

საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების მარეგულირებელი ნორმები მისი ხელშეკრულების ცალკეულ სახედ ქცევა და სესხის ხელშეკრულებისაგან სპეციალური მოწესრიგებით გამიჯვნა, განპირობებულია სამართლებრივ ურთიერთობაში მონაწილე მხარეების სუბიექტების სტატუსების დიფერენცირებით (ერთი მხრივ, მეწარმე, ბიზნესი და, მეორე მხრივ, მომხმარებელი) და მხარეთა პოზიციურად და რესურსების გადანაწილებით

განსხვავებულ პირობებში არსებობით. შესაბამისად, სპეციალური მოწესრიგება გამიზნულია მხარეთა შორის ბალანსის მისაღწევად, დისბალანსს კი მონაწილე სუბიექტების „ძლიერი“ და „სუსტი“ მხარის პოზიციები იწვევს, რაც გამოიხატება ეკონომიკურ ურთიერთობებში სხვადასხვა ფაქტორების გათვალისწინებით მხარეთა მდგომარეობებით. ამგვარი დიფერენცირება წარმოშობს „სუსტი“ მხარის ინტერესების დაცვის აუცილებლობას და კანონით გარანტირებული მხარეთა თანასწორობის პრინციპიდან ფორმალურ გადახვევას.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საბანკო ხელშეკრულებისას გარიგების ერთ-ერთ მონაწილედ ყოველთვის ფიგურირებს საკრედიტო დაწესებულება, მისი ფინანსური და ინტელექტუალური რესურსით. ხელშეკრულების ცალკეულ სახედ მისი ფორმირება, წარმოადგენს საკანონმდებლო კონტროლის გამოხატულებას, გაანეიტრალოს არსებული დისბალანსი „სუსტი“ მხარის ინტერესების უპირატესი დაცვის კუთხით, რომლის დროსაც საკრედიტო დაწესებულება შეზღუდულია მოქმედების უფრო მაღალი სტანდარტებით.

ხელშეკრულების დადებამდე ინფორმაციის მიწოდების ვალდებულება მომხმარებლისათვის უმნიშვნელოვანესი დაცვის მექანიზმია დღეს ევროპულ სამართლებრივ სივრცეში და, ზოგადი სახით, ასევე უცხო არაა ქართული რეალობისთვისაც. აღიარებულია, რომ მომხმარებლის სისუსტის განმაპირობებელი ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი ფაქტორი სწორედ ნაკლებინფორმირებულობაა; ეს მას სათანადო არჩევანის გაკეთების შესაძლებლობას ართმევს; ვალდებულების ამ სახის არსებობას, სხვა მიზნებსა და ფუნქციებთან ერთად, თვისუფალი ნების ფორმირებისა და გამოვლენის დამცავი ფუნქცია გააჩნია. ინფორმაციის მიწოდების ვალდებულება დამატებით აღიქმება, როგორც ავტონომიურობის პრინციპის რეალიზაციის საშუალება ინფორმირებული, თვითდაჯერებული და მაქსიმალური არჩევანის მქონე მომხმარებლის მეშვეობით.

ხაზი უნდა გაესვას იმას, რომ, თანამედროვე მდგომარეობით, თავად მომხმარებლის ჩართულობა ინფორმაციის მოპოვების პროცესში მხოლოდ მისი სუბიექტური დაინტერესებით შემოიფარგლება. მას შეუძლია, გაეცნოს ან არ გაეცნოს ინფორმაციას ხელშეკრულების არსებითი თუ სხვა პირობების შესახებ. წინდახედულობის სტანდარტი: იცის ან უნდა სცოდნოდა შემოიფარგლება მეწარმის პასუხისმგებლობით მისაწოდებელი ინფორმაციის სისრულეზე, თუმცა გავლენას არ ახდენს მომხმარებელზე, რომელმაც უგულებელყო ინფორმაციის მოპოვების შესაძლებლობა. ასეთ შემთხვევებში, აქცენტი გადატანილია ინფორმაციის მიღების უფლებაზე და არა მხარის ვალდებულებაზე, მოიპოვოს ეს ინფორმაცია.

ინფორმაციული უპირატესობა მიმწოდებელს, თავისი ინტერესებიდან გამომდინარე, ხელშეკრულების პირობების განსაზღვრის შესაძლებლობას

აძლევს და, შესაბამისად, ასეთ ურთიერთობებში მომხმარებელს „სუსტ“ მხარედ აქცევს. აქედან გამომდინარე, მომხმარებელთა დაცვა, მითუმეტეს, ინფორმაციის მიწოდების კონტექსტში, გულისხმობს მათ ხელშეკრულების სრულუფლებიან მხარეებად ყოფნის უფლების უზრუნველყოფასაც. აქ მეწარმეთა სახელშეკრულებო თავისუფლების შეზღუდვის აუცილებლობა გამომდინარეობს მომხმარებელთა „სტრუქტურული“ არასრულყოფილებიდან, რაც სწორედ ინფორმაციულ უთანასწორობაში ვლინდება.

იგულისხმება, რომ მეწარმის მიერ მიწოდებული ადეკვატური ინფორმაციის საფუძველზე, მომხმარებელს უნდა შესწევდეს უნარი, გააზრებულად და წინდახედულად მიიღოს გადაწყვეტილება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ კეთილსინდისიერი ქცევის ტესტი საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების ფარგლებში დამატებით ავალდებულებს საკრედიტო დაწესებულებას, როგორც ძლიერ მხარეს, უზრუნველყოს „სუსტი“ მხარის - მსესხებლის ინფორმაციული ხელმისაწვდომობა გარიგების ყველა მნიშვნელოვან პირობაზე, რომ მან შეძლოს ინფორმირებული არჩევანის გაკეთება ხელშეკრულების ხელმოწერისას.

საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების გაფორმებისას ინფორმაციული უზრუნველყოფის დაცვის ვალდებულება ასახულია ასევე ევროპის პარლამენტის და საბჭოს 2008 წლის 23 აპრილის 2008/48 დირექტივაში (DIRECTIVE 2008/48/EC OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of 23 April 2008), რომელიც აწესრიგებს მომხმარებლის მონაწილეობას საბანკო-სამართლებრივ ურთიერთობებში. (საქართველოსთან გაფორმებული ასოცირების ხელშეკრულება სავალდებულო წესით ითვალისწინებს აღნიშნული დირექტივის იმპლემენტაციას). მართალია, მისი იურიდიული მოქმედების არეალი არ მოიცავს ისეთ გარიგებებს, რომლებიც მიმართულია უძრავი ქონების შესაძენად, ან - უზრუნველყოფილია საგარანტიო ქონებით, თუმცა გასაზიარებელია დირექტივის შინაარსი, დაუწესოს ხელშეკრულების „ძლიერ“ მხარეს საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების მაქსიმალური გამჭვირვალობის სტანდარტით უზრუნველყოფა, რაც სწორედ „სუსტი მხარის“ დაცვის პერსპექტივიდან გამომდინარეობს.

2008/48 დირექტივაზე დაყრდნობით, მართლმსაჯულების ევროპულმა სასამართლომ 2014 წლის 18 სექტემბრის გადაწყვეტილებაში მიუთითა, რომ „...ინფორმირების და განმარტების ვალდებულება, იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ იგი წარმოადგენს წინა სახელშეკრულებო მოვლენას, სავალდებულოდ უნდა შესრულდეს საკრედიტო ხელშეკრულების ხელმოწერამდე. ამასთან, ინფორმირების და განმარტების ვალდებულება არ გულისხმობს სპეციალური დოკუმენტით მისი მიწოდების აუცილებლობას, არამედ შესაძლებელია ზეპირსიტყვიერი გასაუბრების პირობებშიც...“ (court of justice of the european union 18 december 2014. judgment in case C-449/13.CA

Consumer Finance SA V Ingrid Bakkaus and Others). საკრედიტო დაწესებულების მიერ ინფორმირების ვალდებულების სრულფასოვანი შესრულება, შესაძლებლობას აძლევს მსესხებელს, თანასწორი შესაძლებლობების პირობებში, საკუთარი პასუხისმგებლობით მიიღოს გადაწყვეტილება ნების თავისუფალი და გაცნობიერებული ფორმირებით. სხვა შემთხვევაში, ინფორმაციული უთანასწორობა შესაძლებლობას აძლევს გარიგების „ძლიერ“ მხარეს, თავს მოახვიოს ოპონენტს მისთვის ხელსაყრელი, წინასწარ შემუშავებული დებულებები.

განსახილველ შემთხვევაში ხელშეკრულებების სადავო პუნქტები, პირობები კრედიტორის მხრიდან მსესხებლის ნებისმიერ სხვა ქონებაზე იძულებითი აღსრულების მიქცევის, პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევისა და ბანკის მიერ კერძო აუქციონის მეშვეობით იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შესახებ წარმოადგენს სტანდარტულ პირობებს. შესაბამისად, მათი შინაარსი საჭიროებდა მსესხებლისათვის სავალდებულო განმარტებას.

იძულებითი აღსრულების მოვალის სხვა ქონებაზე მიქცევის პუნქტების შეფასების ნაწილში სასამართლო დამატებით მიუთითებს, რომ სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა გონივრული ქცევის სტანდარტიდან გამომდინარე, საგარანტიო ქონების ღირებულება, როგორც წესი, ტოლია ან აღემატება უზრუნველყოფილი ვალდებულების მოცულობას. შესაბამისად, დათქმა, რომ აღსრულება მიექცეს საგარანტიო ქონების გარდა სხვა ქონებაზეც, წარმოადგენს გამონაკლის რეგულირებას. ასეთი რეგულირების არსებობა, როგორც წესი, არ არის მოსალოდნელი და იგი მხოლოდ საგამონაკლისო წესით უნდა შეთანხმდეს მხარეთა შორის. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლის 1¹ ნაწილის საკანონმდებლო დანაწესიც სწორედ ამაზე მიუთითებს. შესაბამისად, თუკი სხვა რამ არ დასტურდება, ივარაუდება, რომ ლე-----ას მოლოდინი ქონებრივი პასუხისმგებლობის მოცულობაზე მოიცავდა მხოლოდ საგარანტიო ქონების ფარგლებს. შესაბამისად, დამატებითი უფლებრივი შეზღუდვა, რომელიც ზრდიდა მისი ქონებრივი რისკების არეალს, უნდა ყოფილიყო მკაფიოდ გააზრებული მსესხებლის მიერ. ამის გააზრების შესაძლებლობა კი მას ექნებოდა მხოლოდ საკრედიტო დაწესებულების მხრიდან ხელშეკრულებაში ამგვარი ვალდებულების განმსაზღვრელი დათქმების არსებობის შესახებ ინფორმირების შემთხვევაში.

ინფორმაციის მიწოდების ვალდებულების შესრულებასთან დაკავშირებით მტკიცების ტვირთი, „ძლიერ“ მხარეზეა, რომელმაც ინფორმაციის მიწოდების ვალდებულების შესრულების დამტკიცებით უნდა ამტკიცოს, რომ მის მიერ უზრუნველყოფილია კონტრაქტის „მოწყვლადი“ მახასიათებლის (ნაკლებინფორმირებულობის) „შევსება“ და ამგვარად მისი ავტონომიურობის დაცვა გაცნობიერებული არჩევანის გაკეთების შესაძლებლობით.

საკითხისადმი ამგვარი დამოკიდებულება პირდაპირ გამოიკვეთა ევროპული სასამართლოს პრაქტიკაშიც. საქმეზე Content Services Ltd v. Bundesarbeitskammer სასამართლომ განმარტა, რომ მეწარმე ვალდებულია მიაწოდოს ინფორმაცია მომხმარებლებს იმის მოლოდინის გარეშე, რომ ისინი თვითონ მოიძიებენ ამ ინფორმაციას. მომხმარებელი პასიური უნდა რჩებოდეს ინფორმაციის მოპოვების თვალსაზრისით.

მტკიცების ტვირთი ინფორმაციის და განმარტების ვალდებულების სრულფასოვან შესრულებაზე ამ შემთხვევაში ეკისრება საკრედიტო დაწესებულებას. სწორედ მის ხელთ არის ბერკეტი იმისა, რომ შექმნას სარწმუნო მტკიცებულებები ინფორმირების ვალდებულების შესრულების დასადასტურებლად. ამ არგუმენტის თვალსაჩინოებისთვის სასამართლო მოიხმობს მართლმსაჯულების ევროპული სასამართლოს პრაქტიკას, რომელმაც 2014 წლის 18 სექტემბრის გადაწყვეტილებაში აღნიშნა „.....ეფექტურობის პრინციპი ხორციელდება იქ, სადაც კრედიტორმა უნდა დაუმტკიცოს სასამართლოს, რომ ინფორმირების და განმარტების წინასახელშეკრულებო ვალდებულება მის მიერ შესრულდა. გონიერი კრედიტორი უნდა აცნობიერებდეს მტკიცებულებების შეგროვების და შენახვის აუცილებლობას, რომ მის მიერ ვალდებულება ინფორმაციის უზრუნველყოფის და განმარტების თაობაზე შესრულებულია.....“ (court of justice of the european union 18 december 2014. judgment in case C-449/13.CA Consumer Finance SA V Ingrid Bakkaus and Others).

მართალია სს „სა-----ის“ წარმომადგენელი აცხადებს, რომ მსესხებლისთვის ცნობილი იყო აღნიშნული დათქმების თაობაზე და მას განემარტა მისი შინაარსი, თუმცა, ზემოთ მოყვანილი მსჯელობის შესაბამისად, მოპასუხეს არ წარმოუდგენია ამ გარემოების დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება.

სასამართლო განმარტავს, რომ განსაკუთრებით მაშინ, როდესაც მსესხებლის მონაწილეობა გარიგების პირობების შემუშავებისას ნიველირებული იყო, გარდა ინფორმირებულობის და განმარტების ვალდებულებისა, საკრედიტო დაწესებულება ასევე ვალდებული იყო, ხელშეკრულების შედგენისას, ამ შინაარსის მატარებელი დათქმები მკაფიოდ გამოეკვეთა, რათა გამოერიცხა მათი შენიღბვით გამოწვეული მოულოდნელობის ეფექტი, როგორადაც მისი მხრიდან უზრუნველყოფილი უნდაყოფილიყო პროცედურული კეთილსინდისიერება. ლე-----ას გაცნობიერებული რისკი შემოიფარგლებოდა მხოლოდ იპოთეკის საგარანტიო ვალდებულებით, შესაბამისად, დამატებით სხვა ქონებრივ აქტივებზე სააღსრულებო პროცედურების მიქცევის შესაძლებლობა, ბანკის მიერ კერძო აუქციონის მეშვეობით იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შესახებ პირობები (91.-9.11 პუნქტები), ისევე როგორც შეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევაზე,

განსაკუთრებული წესით უნდა ყოფილიყო ხელმისაწვდომი და განმარტებული მოსარჩელისათვის. სასამართლო მიიჩნევს, რომ შესრულებული დათქმების ფორმა და მისი არასისტემური მდებარეობა, ობიექტურად გამორიცხავდა მსესხებლის შესაძლებლობას, გასცნობოდა მას. გასათვალისწინებელია ისიც, რომ ერთ დღეს მხარეთა შორის დადებულია რამდენიმე მოცულობითი ხელშეკრულება საბანკო სფეროსთვის დამახასიათებელი სპეციფიური დათქმებითა და ტერმინებით.

სს „სა-----მა“ ვერ დაადასტურა მომხმარებლისათვის შესაბამისი ინფორმაციის მიწოდების გარემოება, რითიც მან დაარღვია სამართლებრი ბალანსი და ვერ უზურნველყო „სუსტი“ მხარის ავტონომიის რეალიზების ხელშეწყობა, რაც მას ამგვარ პირობებში აქცევს არაკეთილინდისიერად, რაც, თავის მხრივ, სადავო პირობების სსკ-ის 346- ე მუხლის შესაბამისად, ბათილობის საფუძვლებს ქმნის.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, ბანკის მიერ კერძო აუქციონის მეშვეობით იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შესახებ (9.1-9.11 პუნქტები) პირობები ბათილია და არ წარმოშობს შესაბამის შედეგებს, შესაბამისად, ლე-----ას სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს; სს „სა-----ი“ მოთხოვნების ნაწილობრივ დასაბუთებულია (იხ, 6.1-6.3 ნაწილები): მოვალის სხვა ქონებაზე აღსრულების მიქცევისა და გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების თაობაზე პირობები ბათილია და ბანკის ამ პირობებიდან გამომდინარე მოთხოვნები უსაფუძვლოა და არ დაკმაყოფილდება.

ამასთან, სასამართლო მიუთითებს, მხარეთა შორის არსებული კონკრეტული სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე სადავოდ გამხდარი პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის თაობაზე სტანდარტული პირობების ბათილად მიჩნევა შესაბამისი საფუძვლებით, არ ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1¹ მუხლით გათვალისწინებულ დათქმას, რომელიც უშვებს მხარეთა შორის შესაბამისი შეთანხმების არსებობის პირობებში პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილების აღსრულების შესაძლებლობას.

6.2. სს „სა-----ის“ შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნები (1.2.1-1.2.4 მოთხოვნები) საფუძვლიანია და ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 868-ე მუხლის პირველი ნაწილის

შესაბამისად, მხარეთა შეთანხმებით კრედიტისათვის შეიძლება განისაზღვროს მყარი ან ცვალებადი საპროცენტო განაკვეთი.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მხარეთა შორის 2017 წლის 08 ოქტომბერს გაფორმებული №6-----ა-6----- საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების საფუძველზე ლელა გვაზას სახელზე სს „სა-----მა“ გასცა სესხი 49 001,00 ლარის ოდენობით, 120 თვის ვადით, ათვისებულ კრედიტის თანხაზე წლიური 24%-ის სარგებლის დარიცხვის პირობით. ამასთანავე, მსესხებლის მიერ კრედიტის თანხის 49 001,00 ლარის ათვისების ფაქტი არ არის სადავო. დადგენილია რომ ლე-----ამ დაარღვია 2018 წლის 25 იანვრის საბანკო კრედიტის №6-----ა-6----- ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება თანხის ყოველთვიური გრაფიკით გადახდის თაობაზე და მას კრედიტის ძირითადი თანხის სახით ერიცხება დავალიანება 49 001,00 ლარი. ამდენად, კრედიტორის უფლებამოსილია მოითხოვოს მსესხებლისათვის გადაცემული კრედიტის თანხა 49 001,00 ლარი.

მხარეებს შორის გაფორმებული საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იყო კრედიტით სარგებლობისათვის პროცენტის (წლიური 24%) გადახდევინება, შესაბამისად, კრედიტორი სს „სა-----ი“ უფლებამოსილია მოითხოვოს მსესხებლისაგან საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე პროცენტის (9 955,93 ლარი) გადახდევინება. ამ ვალდებულების შესასრულებლად მოვალე ლე-----ას კრედიტორის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 9 955,93 ლარის გადახდა.

ამასთან, სასამართლოს განმარტავს, რომ სსკ-ის 10-ე, 54-ე და 325-ე მუხლების შესაბამისად, სს „სა-----ი“ საპროცენტო სარგებლის (წლიური 24%) განსაზღვრასთან დაკავშირებით, ხელშეკრულების პირობების შინაარსიდან გამომდინარე, შესრულებასა და საპირისპირო შესრულებას შორის აშკარა შეუსაბამობა არ არის, რაც ცხადყოფს, რომ სარგებლის მიმღები, სს „სა-----ი“ შესაბამის ნაწილში არ მოქმედებდა არაკეთილსინდისიერად. შესაბამისად, სასამართლო ვერ გაიზიარებს ლე-----ას წარმომადგენლის მითითებას პროცენტის ოდენობის არაგონივრულობასთან დაკავშირებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-400 მუხლის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადა გადაცილებულად ითვლება, თუ შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდა.

სასამართლო განმარტავს, რომ სახელშეკრულებო ურთიერთობის არსი მდგომარეობს მხარეთა წინასწარ განსაზღვრებადი უფლება-მოვალეობების არსებობაში. ხელშეკრულებით დათქმული ვალდებულებების დარღვევა წარმოადგენს მისი შესრულების იძულებით დავალდებულების მექანიზმის ამოქმედების პირობას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო - მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა - მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის. ამავე კოდექსის 418-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს, გარდა ამ კოდექსის 625-ე მუხლის მე-8 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას.

პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულების წარმოშობის წინაპირობაა ვალდებულების დარღვევა. ვალდებულების დარღვევის შედეგად ზიანის დადგომა პირგასამტეხლოს მოთხოვნის უფლების წარმოშობაზე ზეგავლენას არ ახდენს. პირგასამტეხლოს მოთხოვნის უფლება არსებობს მაშინაც, როდესაც ხელშეკრულების დარღვევამ ზიანის დადგომა არ გამოიწვია. ამდენად, პირგასამტეხლოს მოთხოვნის აუცილებელი წინაპირობაა მხოლოდ ვალდებულების დარღვევა. ვალდებულება შეიძლება მდგომარეობდეს აქტიურ მოქმედებასა ან უმოქმედობაში. ვალდებულების დარღვევა კი შეიძლება გამოიხატოს ვალდებულების შეუსრულებლობასა ან არაჯეროვან შესრულებაში. ამასთან, უმნიშვნელო დარღვევა სამოქალაქო ბრუნვაში მოქმედი კეთილსინდისიერების პრინციპის გათვალისწინებით, მხედველობაში არ უნდა იქნეს მიღებული¹². აღნიშნული წესი არ ვრცელდება ვადაგადაცილებისათვის დაწესებული პირგასამტეხლოს მიმართ, რა დროსაც ვადაგადაცილების ხანგრძლივობა პირგასამტეხლოს მოთხოვნის უფლებაზე ზეგავლენას არ ახდენს.

ვადაგადაცილების პირობებში პირგასამტეხლოს გამოყენების წინაპირობა - ვალდებულების დარღვევა, ვადაგადაცილებაში მდგომარეობს, შესაბამისად, აღნიშნული დარღვევა (ვადაგადაცილება) შესაბამისი სახელშეკრულებო დათქმის არსებობისას (პირგასამტეხლოზე წერილობითი ფორმით შეთანხმების არსებობის პირობებში) პირგასამტეხლოს დაკისრების საფუძველია. ასეთ ვითარებაში ვადაგადაცილების ხანგრძლივობას მნიშვნელობა არ აქვს. ვადაგადაცილების ხანგრძლივობა შეიძლება შეფასების საგანი გახდეს ამ საფუძველით ხელშეკრულებიდან გასვლის მოთხოვნის მართლზომიერების შემოწმების მიზნით.

განსახილველ შემთხვევაში ვალდებულების დარღვევა ვადაგადაცილებაში მდგომარეობს და არსებობს მხარეების მიერ დადებული წერილობითი გარიგება, რომელიც ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ადგენს პირგასამტეხლოს. დადგენილია, რომ მოვალემ ვალდებულება არ შეასრულა და არ გადაიხადა კრედიტის თანხა ხელშეკრულებით შეთანხმებული წესის შესაბამისად. ამდენად, არსებობს ყველა პირობა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა პირგასამტეხლოს დაკისრების შესახებ დაკმაყოფილდეს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებების გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო.

პირგასამტეხლო წარმოადგენს ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის დამატებით საშუალებას. ვალდებულების დარღვევამდე პირგასამტეხლო ემსახურება ვალდებულების შესრულების სტიმულირებას, ვინაიდან მოვალემ იცის, რომ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მას მოუწევს გარკვეული საზღაურის გადახდა. პირგასამტეხლო ატარებს პრევენციული და მინიმალური ზიანის ანაზღაურების ფუნქციას, შესაბამისად პირგასამტეხლო რომელიც გადააჭარბებს ამ ოდენობას, იძენს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლოს სტატუსს. მნიშვნელოვანია, რომ პირგასამტეხლო მოვალეს უპირობოდ ეკისრება, მიუხედავად იმისა, ვალდებულების დარღვევით კრედიტორმა ზიანი განიცადა თუ არა. მართალია, კრედიტორს ენიჭება პირგასამტეხლოს უპირობოდ მოთხოვნის უფლება, მაგრამ მისი ოდენობის განსაზღვრისას სასამართლომ მხედველობაში უნდა მიიღოს, თუ როგორია შესრულების ღირებულების, მისი შეუსრულებლობისა და არაჯეროვანი შესრულებით გამოწვეული ზიანის თანაფარდობა პირგასამტეხლოს ოდენობასთან. სასამართლო აღნიშნავს, რომ პირგასამტეხლოს მიზანია კრედიტორის დარღვეული უფლების აღდგენა და არა გამდიდრება. შესაბამისად, პირგასამტეხლო უნდა იყოს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ვალდებულების დარღვევის თანაზომიერი და გონივრული.

სს „სა-----ი“ ითხოვს მოპასუხის ლე-----ასათვის დავალიანების შესახებ ცნობის გაცემამდე დარიცხული პირგასამტეხლოს 47 497,36 ლარის გადახდის დაკისრებას; ასევე დავალიანების ძირ თანხაზე 49001 ლარზე, პირგასამტეხლოს 1,5%-ის გადახდის დაკისრებას ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, რაც ყოველდღიურად უდრის 735 ლარს, სარჩელის აღძვრის დღიდან სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებამდე (დავალიანების დაფარვამდე);

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი პირგასამტეხლოს ოდენობა არის შეუსაბამოდ მაღალი და მიზანშეწონილად მიაჩნია მისი შემცირება. ვალდებულების დარღვევის შედეგად მოსალოდნელ სავარაუდო ზიანთან მიმართებაში და დამრღვევის მხრიდან ბრალის ხარისხის, დარღვევის სიმძიმისა და დარღვევის შედეგებიდან გამომდინარე, სასამართლოს გონივრულად მიაჩნია, რომ პირგასამტეხლოს მოთხოვნილი ოდენობა 47 497,36 ლარი უნდა შემცირდეს და განისაზღვროს 4 749,3 ლარით, ამასთან მოსარჩელის მოთხოვნა პირგასამტეხლოს სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებამდე მოვალისათვის დაკისრების ნაწილში უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად, ყოველდღიურად დასარიცხი პირგასამტეხლო 0,5% უნდა შემცირდეს

და პირგასამტეხლო უნდა განისაზღვროს დავალიანების ძირ თანხაზე 49 001,00 ლარზე 0,15%-ით გადახდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის მიხედვით, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისთვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო. ამავე კოდექსის 414-ე მუხლის მიხედვით, ზიანის ოდენობის განსაზღვრისას მხედველობაშია მისაღები ის ინტერესი, რომელიც კრედიტორს ჰქონდა ვალდებულების ჯეროვანი შესრულების მიმართ. ზიანის ოდენობის დასადგენად გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ხელშეკრულების შესრულების დრო და ადგილი.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლი, რომელიც მიუღებელი შემოსავლის მოთხოვნის უფლებას აწესრიგებს და განსაზღვრავს, რომ ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისათვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო. მიუღებელი შემოსავალი თავისი სამართლებრივი ბუნებით ზიანის ერთ-ერთ სახეს წარმოადგენს. ამდენად, მისთვის დამახასიათებელია ყველა ის ელემენტი, რომელიც ზიანიდან წარმოშობილი ვალდებულებებისათვის არის გათვალისწინებული. ზემოთ მოყვანილი ნორმა, სწორედ ამ მოსაზრებას განამტკიცებს. ამიტომ მიუღებელი შემოსავალიც, ისევე როგორც ზიანი მკაფიოდ უნდა იყოს განსაზღვრული და დადასტურებული უტყუარი მტკიცებულებებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლი კიდევ უფრო აკონკრეტებს 408-ე მუხლში მოცემულ ზიანის სრულად ანაზღაურების პრინციპს. სრული ანაზღაურება ეხება არა საერთოდ ზიანს, რომელიც შეიძლება ვინმემ განიცადოს, არამედ იმ ზიანს, რომელიც სამოქალაქო პასუხისმგებლობის საერთო საფუძვლებიდან გამომდინარე ანაზღაურებადია. ანაზღაურებას ექვემდებარება ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს. როდესაც ხელშეკრულების მხარე კისრულობს ვალდებულებას, მას მხედველობაში აქვს მხოლოდ იმ რისკის აღება, რომელიც კანონზომიერად არის დაკავშირებული ხელშეკრულების შესრულებასთან. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მისგან შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს მხოლოდ იმ ზიანის ანაზღაურება, რომელიც ხელშეკრულების დარღვევის ნორმალურ შედეგად აღიქმება.

სასამართლო განმარტავს, რომ ზიანი არის კანონით გათვალისწინებული ანაზღაურებადი სხვაობა "უნდა-ყოფილიყო" და "არის მდგომარეობას" შორის (სხვაობის ჰიპოთეზა). საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პირმა, რომელიც ვალდებულია ანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს პირვანდელი მდგომარეობა, ანუ მდგომარეობა რომელიც იარსებებდა, რომ არა ვალდებულების დარღვევა (total reparation-ის პრინციპი). ამასთანავე, მნიშვნელობა არა აქვს, თუ რამდენად მაღალია მოვალის ბრალეულობის (განზრახვა, თუ გაუფრთხილებლობა) ხარისხი ზიანის დადგომაში. თუმცა ეს წესი იზღუდება, თუ კრედიტორი თანაბრალეულია.

კონკრეტულ შემთხვევაში, საკრედიტო ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული იყო კრედიტით სარგებლობისათვის წლიური საპროცენტო სარგებლის გადახდევინება. ბანკის ინტერესს წარმოადგენდა სარგებლის მიღება. ამდენად, მოვალისათვის წინასწარ სავარაუდო ზიანი სახეზე გვაქვს, რაც ამ ნაწილში. 2017 წლის 08 ოქტომბრის №6-----ა-6----- საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში კრედიტორი მიიღებდა შემოსავალს კრედიტის გადაუხდელი თანხების შესაბამისი წლიური 24%-ის ოდენობით. სს „სა-----მა“ კრედიტით გაცემული ძირითადი თანხიდან ვერ მიიღო შემოსავალი, რასაც ის მიიღებდა ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში, ხოლო ამ ვადის ამოწურვის შემდეგ, იმავე პირობებით მოვალის მიერ დაბრუნებული თანხის კვლავ კრედიტით გაცემით. შესაბამისად, მოვალეს ლე-----ას კრედიტორის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 2018 წლის 15 ივნისიდან ვალდებულების სრულად შესრულებამდე (სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებამდე) ძირ თანხაზე 49 001,00 ლარზე წლიური 24%-ის, ყოველთვიურად 980,02 ლარის, გადახდა.

სამოქალაქო 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). ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, იპოთეკა შეიძლება ასევე გამოყენებულ იქნეს სამომავლო ან პირობით მოთხოვნასთან დაკავშირებით, თუ იპოთეკის დადგენის მომენტისათვის შესაძლებელია ამ მოთხოვნის განსაზღვრა.

ამდენად, იპოთეკა, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის ერთ-ერთი საშუალება, წარმოადგენს მყარ გარანტიას, რომელიც ეძლევა კრედიტორს სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება იპოთეკით დატვირთული ნივთიდან იმ შემთხვევაში, როცა მოვალე არ, ან ვერ ასრულებს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას.

სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, იპოთეკარი უფლებამოსილია, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, იპოთეკარი უფლებამოსილია, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ამავე მუხლის 1¹ ნაწილის მიხედვით მოთხოვნა, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, დაკმაყოფილებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციიდან ამონაგები თანხა საკმარისი არ არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დასაფარავად, თუ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

განსახილველ შემთხვევაში არ არის სადავო ის გარემოება, რომ მოვალემ ვერ შეძლო საბანკო კრედიტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სს „სა-----ის“ წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება. შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაციის თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს და დავალიანების გადახდევინების მიზნით უნდა განხორციელდეს იპოთეკით დატვირთული მათა ვეკუას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებების იძულებით აუქციონზე რეალიზაცია.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ლუ-----ას საჩელთან დაკავშირებით:

მოპასუხე სს „სა-----ს“ ლუ-----ას სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს

სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 ლარის ანაზღაურება.

სს "სა-----ის" შეგებებულ საჩელთან დაკავშირებით:

მოპასუხე ლე-----ას სს "სა-----ის" სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურების მიზნით 948,5 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8; მე-53-ე, 199¹, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 257-ე, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ლე-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. მოპასუხე სს „სა-----ს“ ლე-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 ლარის ანაზღაურება.
3. სს "სა-----ის" შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:
 - 3.1. მოპასუხე ლე-----ას სს "სა-----ის" სასარგებლოდ დაეკისროს 63 889,38 ლარის გადახდა, საიდანაც სესხის ძირი თანხაა - 49 00-,00 ლარი; პროცენტი - 9 955,93 ლარი, პირგასამტეხლო - 4 749,73 ლარი, საკომისიო - 182,72 ლარი;
 - 3.2. მოპასუხე ლე-----ას სს "სა-----ის" სასარგებლოდ დაეკისროს საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სარგებლის გადახდა ყოველთვიურად 980,02 ლარის ოდენობით სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებამდე;
 - 3.3. მოპასუხე ლე-----ას სს "სა-----ის" სასარგებლოდ დაეკისროს საკრედიტო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე არსებული დავალიანების ძირ თანხაზე 49 00-,00 ლარზე პირგასამტეხლოს 0,15%-ის გადახდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებამდე;
 - 3.4. დავალიანების დაფარვა განხორციელდეს იპოთეკით

დატვირთული უძრავი ქონებიდან - დავალიანების დაფარვის მიზნით სარეალიზაციოდ მიექცეს ლე-----ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე თბ----ი, თ-----, 1-- კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 0-.1-.0-.0--.0--;

4. მოპასუხე ლე-----ას სს "სა-----ის" სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურების მიზნით 948,5 ლარის გადახდა.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბ----ის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში (მდ. თბ----ი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბ----ის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (მდ. თბ----ი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ, №6).
6. 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 თბ----ის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.
7. სსსკ-ის 46-ემუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-ე-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მოსამართლე

მადი ჩანტლაძე