



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

31 ოქტომბერი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ივერი აბაშიძე
სხდომის მდივანი - გვანცა გიორგაძე

მოსარჩელე - დ-----ე

მოპასუხე - ნ-----ე

წარმომადგენელი - ლ-----ი

მოპასუხე - მ-----ე (ნ-----ის უფლებამონაცვლე)

დავის საგანი - იპოთეკის ხელშეკრულების რეგისტრაციის გაუქმება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გაუქმდეს ნ-----ესა და ნ-----ეს შორის 2012 წლის 01 ნოემბერს დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იპოთეკის რეგისტრაცია;

სარჩელის საფუძველად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2012 წლის პირველ ნოემბრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით ნ-----

---ემ ნ-----ისგან აიღო სესხი 2500 აშშ დოლარი, ხოლო ლ-----ასაგან - 3000 აშშ დოლარი, 6 თვის ვადით, რომელიც უნდა დაებრუნებინა 2013 წლის 1 მაისამდე. გარდა ამისა, ნ-----ემ 2013 წლის 7 თებერვლის სესხის ხელშეკრულებით დ-----ისაგან ისესხა 5000 აშშ დოლარი, რაც 2013 წლის 7 აგვისტომდე უნდა დაებრუნებინა. ვინაიდან დ-----ისთვის სესხის თანხა არ დაუბრუნებია, დ-----ი გახდა ბინის მესაკუთრე. დ-----ის მიერ არ მოხდა იპოთეკარ ლ-----ის წინაშე ვალდებულების შესრულება და ლ-----ის მოთხოვნის საფუძველზე მოხდა ბინის აუქციონის გზით რეალიზაცია.

აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2016 წლის 9 დეკემბრის განკარგულებით იპოთეკის საგნის მესაკუთრე გახდა მოსარჩელე დ-----ე.

ნოტარიუს ი-----ას მიერ გაცემული ინფორმაციით, იპოთეკარ ნ-----ეს სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე სააღსრულებო ფურცელი არ გამოუთხოვია.

უძრავი ქონება სარჩელის წარმოდგენის დღისათვისაც დატვირთულია იპოთეკით, თუმცა 2012 წლის 01 ნოემბრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე იპოთეკით განსაზღვრული მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა გასულია.

იპოთეკარი ნ-----ე გარდაიცვალა 2018 წლის 3 თებერვალს, რომლის სამკვიდრო ქონებაზე გაიცა სამკვიდრო მოწმობა და მის უფლებამონაცვლეს წარმოადგენს მოპასუხე მ-----ე.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეებს წერილობითი შესაგებელი არ წარმოუდგენიათ, თუმცა სასამართლო სხდომაზე **ახსნა-განმარტებების ეტაპზე** განმარტეს, რომ სესხის ხელშეკრულება არ იყო ხანდაზმული და ნ-----ე დღემდე ახდენდა მ-----ის (ნ-----ის უფლებამონაცვლე) სასარგებლოდ 2012 წლის პირველი ნოემბრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე თანხების გადახდას. მ-----ემ დამატებით მიუთითა, რომ ყველაზე გვიან თანხა - 100 აშშ დოლარი ნ-----ისგან 2019 წელს მიიღო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2012 წლის პირველ ნოემბერს მსესხებელს ნ-----ეს და გამსესხებლებს ნ-----ესა და ლ-----ას შორის საწარმო წესით გაფორმდა სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, მოსარჩელემ ნათელა გაჩეჩლიაძისგან ისესხა 2500 აშშ დოლარი, ხოლო ლ-----ასაგან - 3000 აშშ დოლარი, 6 თვის ვადით, ყოველთვიურად 3,5% სარგებლის გადახდით. მხარეები შეთანხმდნენ ასევე, რომ სესხის ან სარგებლის დროულად გადაუხდელობის შემთხვევაში მსესხებელი ვალდებული იყო გადაეხადა პირგასამტეხლო, ყოველ გადაცილებულ დღეზე ძირითადი თანხის 0,15%.

სესხის უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დაიტვირთა ნ-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება, მდებარე რ-----ში, მ-----15 N3 (შ----- N15), სართული 5, ბინა N10 მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N-----;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 01.11.2012 წლის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.1.2. სესხის სახელშეკრულებო ურთიერთობა არსებობდა ასევე ნ-----ესა და დ-----ის შორის, კერძოდ: 2013 წლის 7 თებერვალს საწარმო წესით გაფორმებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების თანახმად ნ-----ემ დ-----ისაგან ისესხა 5000 აშშ დოლარი, 6 თვის ვადით, ყოველთვიურად 4% სარგებლის გადახდით. ხოლო ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაუხდელი თანხის 0,3% პირგასამტეხლოს დარიცხვის პირობით.

სესხის უზრუნველყოფის მიზნით იპოთეკით დაიტვირთა ნ-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება, მდებარე რ-----ში, შ----- N15 (ყოფილი X----- N3) სართული 5, ბინა N10 მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N-----;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 07.02.2013 წლის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.1.3. აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2015 წლის 10 სექტემბრის N----- განკარგულების საფუძველზე დ-----ი გახდა იპოთეკის საგნის მესაკუთრე. იპოთეკის საგანზე დ-----ის

საკუთრების უფლების გადასვლის შემდგომ უცვლელად დარჩა უძრავ ქონებაზე მანამდე არსებული, ნ-----ისა და ლ-----ას სასარგებლოდ რეგისტრირებული იპოთეკა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.1.4. კრედიტორის ლ-----ას მოთხოვნის საფუძველზე განხორციელდა დ-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების (მდებარე რ-----ი, შ----- N15, სართული 5, ბინა 10, საკადასტრო კოდი N-----) საჯარო აუქციონზე რეალიზაცია.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2016 წლის 9 დეკემბრის N----- განკარგულების საფუძველზე მოსარჩელე დ-----ე გახდა იპოთეკის საგნის მესაკუთრე, ხოლო იპოთეკაზე დარჩა ნ-----ის სასარგებლოდ რეგისტრირებული იპოთეკა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 09.12.2016 წლის განკარგულება.

3.1.5. იპოთეკარი ნ-----ე გარდაიცვალა 2018 წლის 3 თებერვალს და მის უფლებამონაცვლეს წარმოადგენს მ-----ე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- გარდაცვალების მოწმობა;
- ინფორმაცია ერთიანი ელექტრონული სამემკვიდრეო რეესტრიდან.

3.1.6. ნ-----ესთან დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ფულადი ვალდებულება ნ-----ეს უნდა შეესრულებინა 2013 წლის პირველ მაისამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 01.11.2012 წლის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება.

3.1.7. იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული იპოთეკის გაუქმების მოთხოვნით დ-----ემ სარჩელი თბილისის საქალაქო სასამართლოში 2019 წლის 24 ივნისს აღძრა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სარჩელი.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოვალე ნ-----ეს 2012 წლის 1 ნოემბრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ფულადი ვალდებულების შესრულება კრედიტორ ნ-----ის უფლებამონაცვლის მ-----ის მიმართ არ შეუწყვეტია და ბოლო გადახდა 2019 წელს განხორციელდა.

სასამართლო განმარტავს, რომ გამსესხებლის მიერ სესხის ხელშეკრულების ნამდვილობის დადასტურების შემთხვევაში და ვალდებულების შეუსრულებლობის თაობაზე მისი მითითების პირობებში მოქმედებს პრეზუმფცია, რომ მსესხებელს ვალდებულება (სესხის დაბრუნება) შესრულებული არ აქვს. ამდენად, სესხის ხელშეკრულების ნამდვილობის დადასტურების ტვირთი აკისრია გამსესხებელს. მხოლოდ ამ შემთხვევაში მოქმედებს პრეზუმფცია მსესხებლის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის თაობაზე. მისი გაქარწყლების ტვირთი (ვალდებულების შესრულების ტვირთი) მსესხებელს აკისრია. ამ შემთხვევაში მნიშვნელობა ენიჭება არა მხოლოდ იმას, რომ მოვალემ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულება, არამედ იმას, ეს შესრულება რამდენად ითვლება კრედიტორის მიერ მიღებულად, დაცული არის თუ არა სამოქალაქო კოდექსის 429-ე მუხლის პირობა.

კონკრეტულ შემთხვევაში მოპასუხე 2012 წლის 1 ნოემბრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების კრედიტორი - მ-----ე არ ეთანხმება ხანდაზმულობის საფუძველით იპოთეკის გაუქმებას და მიუთითებს, რომ თანხის გადახდას ნ-----ე პერიოდულად ახორციელებს და ყველაზე გვიან სესხის თანხა მისგან 2019 წელს მიიღო.

ამდენად, კრედიტორის მხრიდან ვალდებულების სადავოობის არარსებობის პირობებში სასამართლო იზიარებს მოპასუხე მ-----ის პოზიციას და დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2012 წლის 1 ნოემბრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებითი ურთიერთობა ნ-----ესა და მ-----ეს შორის სარჩელის აღძვრის დროისთვისაც გრძელდება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოპასუხის ახსნა-განმარტება;

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ დ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სამოქალაქო კოდექსის 128-ე, 129-ე, 130-ე, 137-ე, 145-ე, 153-ე, 286-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 153-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, აქცესორულია უფლება, რომელიც ისეა დაკავშირებული სხვა უფლებასთან, რომ მის გარეშე არ შეიძლება არსებობდეს.

ამავე კოდექსის 286-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით.

აღნიშნულ მუხლებზე დაყრდნობით სასამართლო განმარტავს, რომ იპოთეკა სანივთო-სამართლებრივი უზრუნველყოფის ერთ-ერთი ღონისძიებაა და ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების რისკის პრევენციაა. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობისას, იპოთეკა შესრულების ადგილს იკავებს და კრედიტორს უზრუნველყოფის მეშვეობით თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას აძლევს. იპოთეკა აქცესორული უფლებაა და იგი ძირითადი მოთხოვნის გარეშე არ არსებობს, ე.ი ძირითადი მოთხოვნის ბედს იზიარებს. აქცესორული უფლების წარმოშობა, არსებობა და შეწყვეტა დამოკიდებულია ძირითად უფლებაზე.

ამდენად, უნდა დადგინდეს ძირითადი მოთხოვნის - 2012 წლის 1 ნოემბრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სესხის თანხის დაბრუნების ხანდაზმულობა, რათა გაირკვეს იპოთეკით დატვირთული უძრავი

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს.

ამავე კოდექსის 145-ე მუხლის თანახმად, მთავარი მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადის გასვლასთან ერთად ხანდაზმულობის ვადა გასულად ითვლება დამატებითი მოთხოვნებისთვისაც, მაშინაც კი, როცა ამ მოთხოვნათა ხანდაზმულობის ვადა ჯერ არ გასულა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

ხანდაზმულობის ვადაში მოიაზრება დრო, რომლის განმავლობაშიც უფლებამოსილ პირს შეუძლია თავისი უფლების რეალიზაცია ან დაცვა. დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ მოთხოვნის უფლება ობიექტურად არსებობს, თუმცა, იგი განუხორციელებელია, ანუ ამ უფლების რეალიზება სრული მოცულობით დამოკიდებულია მოთხოვნის ადრესატის ნება-სურვილზე.

სადავო არ არის, რომ 2012 წლის 1 ნოემბრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფულადი ვალდებულება ნ-----ეს 6 თვის ვადაში, შესაბამისად, 2013 წლის პირველ მაისამდე უნდა შეესრულებინა. ამდენად, ფულადი ვალდებულების შესრულების მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად, შესაბამისად, ხანდაზმულობის ვადის დასაწყისად მიჩნეული უნდა იქნეს 2013 წლის 1 მაისი, ხოლო სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლით გათვალისწინებული ხანდაზმულობის 3 წლიანი ვადა გადის 2016 წელს. ხანდაზმულობის საფუძვლით იპოთეკის გაუქმების მოთხოვნით სარჩელი მოსარჩელემ 2019 წელს აღძრა.

მოსარჩელე ითხოვს იპოთეკის რეგისტრაციის გაუქმებას, მიიჩნევს, რომ ვინაიდან ნ-----ეს სანოტარო წესით არ მოუთხოვია, მისი როგორც კრედიტორის მოთხოვნის რეალიზება, არ მოუთხოვია სანოტარო წესით სააღსრულებო ფურცლის გაცემა, უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული იპოთეკა იყო ხანდაზმული.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2012 წლის 1 ნოემბრის სესხისა და

იპოთეკის ხელშეკრულებით ნაკისრი ფულადი ვალდებულების შესრულება ნ-----ეს კრედიტორ ნ-----ის უფლებამონაცვლის მ-----ის მიმართ არ შეუწყვეტია და ბოლო გადახდა 2019 წელს განხორციელდა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 137-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადის დენა წყდება, თუ ვალდებული პირი უფლებამოსილი პირის წინაშე ავანსის, პროცენტის გადახდით, გარანტიის მიცემით ან სხვაგვარად აღიარებს მოთხოვნის არსებობას.

ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში ადგილი აქვს ხანდაზმულობის ვადის დენის შეწყვეტას, რაც უკავშირდება მოვალის მხრიდან თანხის გადახდას, რაც დღემდე გრძელდება და არ არსებობს ხანდაზმულობის საფუძვლით იპოთეკის ხელშეკრულების გაუქმების საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 52-ე მუხლის პირველი ნაწილის

თანახმად, ხარჯები (სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები), კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, წინასწარ შე აქვს მხარეს, რომელმაც შესაბამისი საპროცესო მოქმედების შესრულება მოითხოვა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის შესაბამისად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა.

ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 120 ლარი არ ექვემდებარება ანაზღაურებას.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. დ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 120 ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (მის: თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №64) 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

ივერი აბაშიძე