



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

27 დეკემბერი, 2019 წელი

ბ-----

ი

შესავალი ნაწილი

ბ-----ის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე ლ-----
სხდომის მდივანი ქ-----ი

მოსარჩელე - სს „კ----- ბ----“,
წარმომადგენელი - გ-----,

მოპასუხე: გ-----ი
წარმომადგენელი - ზ-----ე

მესამე პირები - მ-----, გ----- და გ-----ე

დავის საგანი: დარჩენილი დავალიანების დაფარვის მიზნით იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების 1/2 ნაწილიდან 1/3 ნაწილის სარეალიზაციოდ მიქცევა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ბ-----ის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 27 ოქტომბრის N2-334 გადახდის ბრძანებით მ-----ს, გ-----ს და გ-----ისათვის ს.ს. „კ----- ბ----ს“ სასარგებლოდ დაკისრებული თანხიდან, დარჩენილი დავალიანების 6 940,81 აშშ დოლარის დაფარვის მიზნით, აუქციონზე იძულებით სარეალიზაციოდ მიექცეს სესხის დაფარვის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთული, გ-----ის (პ/ნ 5-----) სახელზე რეგისტრირებული 1/2 ნაწილის 1/3 ნაწილი უძრავ ქონებაში, მდებარე: რაიონი ბ-----ი, დაბა ს-----ი, მ----- ქუჩა N6, საკადასტრო კოდი: 6----- (ნაკვეთის წინა ნომერი: 6-----)

1.2. მოპასუხე გ-----ს ს.ს. „კ----- ბ----ს“ სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს, მოსარჩელის მიერ სასამართლოში საქმის საწარმოებლად გაწეული სასამართლო და სასამართლოსგარეშე ხარჯები ჯამურად 629,86 ლარი, საიდანაც 618.86 ლარი არის სახელმწიფო ბაჟი, ხოლო 11 (თერთმეტი) ლარი არის უძრავი ქონების ამონაწერის განახლების საფასური საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2007 წლის 16 ნოემბერს მარიამ პაპუაშვილსა (პ/ნ 5-----) და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირის „ვიჟენფანდ კ-----“ (ამჟამად ს.ს. „კ----- ბ----“) შორის დაიდო ხელშეკრულება სესხის ხაზით მომსახურების შესახებ.

აღნიშნული სესხის ხაზით მომსახურების ხელშეკრულების და ამ ხელშეკრულების ფარგლებში გაცემული სესხების უზრუნველსაყოფად 2007 წლის 16 ნოემბერს გ-----თან გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლითაც იპოთეკით დაიცვირთა უძრავი ქონება, კერძოდ გ-----ის (პ/ნ 5-----) კუთვნილი 1/2 ნაწილი და დარჩენილი 1/2 ნაწილიდან 1/3 ნაწილი, მდებარე: ქ. ხ-----ი, დ. ს-----ი, მ----- ქუჩა N6-ში, საკადასტრო კოდი: 6-----.

2008 წლის 24 სექტემბერს მარიამ პაპუაშვილსა და შპს "მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია კ-----ს"-ს (ამჟამად ს.ს. „კ----- ბ----“) შორის დაიდო სესხის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მსესხებელმა სესხის სახით მიიღო 15 500 (თხუთმეტიასხუთასი) აშშ დოლარი 60 თვის ვადით.

2008 წლის 24 სექტემბერს თავდებობის ხელშეკრულებები გაფორმდა გიორგი მეტივიშვილთან და გ-----ესთან.

მსესხებლის და თავდებების მიერ დარღვეული იქნა სესხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები, რის გამოც 2009 წლის 19 ოქტომბერს შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია კ-----ს“ წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა სასამართლოს და მოითხოვა, მოვალეებს კრედიტორის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაკისრებოდათ დავალიანება 23 321 აშშ დოლარი და ძირითადი თანხის 15500 აშშ დოლარის 0,27% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 2009 წლის 19 ოქტომბრიდან მის სრულ გადახდამდე. 2009 წლის 27 ოქტომბრის N2-334 გადახდის ბრძანებით დაკმაყოფილა მოთხოვნა და 2009 წლის 30 დეკემბერს გაიცა სააღსრულებო ფურცელი.

შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია კ-----“-მ სარჩელით მიმართა სასამართლოს და, გადახდის ბრძანებით დაკისრებული თანხის გადახდევინების მიზნით, მოითხოვა 2007 წლის 16 ნოემბერს იპოთეკით დატვირთული, გ-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების 1/2 ნაწილის იძულებითი რეალიზაცია. ხ-----ის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 30 მარტის N2/48-11 დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა და 2011 წლის 20 დეკემბერს გაიცა სააღსრულებო ფურცელი.

სააღსრულებო ფურცელი, იძულებითი აღსრულების მიზნით, 2011 წლის 21 დეკემბერს გადაეცა შიდა ქართლისა და მცხეთა-მთიანეთის სააღსრულებო ბიუროს. სააღსრულებო ბიუროს მიერ აუქციონზე იქნა გატანილი უძრავი ქონება და გ-----ის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებაზე, კერძოდ, საცხოვრებელი სახლისა და მასთან მდებარე თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთის (ფართი 776 კვ.მ.) 1/2 წლის, მდებარე: ხ-----ი, დ. ს-----ი, მ-----ი ქ. N6, საკადასტრო კოდი 6-----, მესაკუთრე 2012 წლის 29 მარტის იძულებით ელექტრონულ აუქციონზე გახდა შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია კ-----“.

აღნიშნული ქონება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 03 მაისის N 882012178761-03 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია კ-----ს“ საკუთრებად.

იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების 1/2 ნაწილის იძულებით აუქციონზე რეალიზაციის შედეგად ამოღებული თანხით სრულად არ დაიფარა კ----- ბ-----ს წინაშე არსებული ვალდებულება, დასაფარი დარჩა 6 940,81 აშშ დოლარი, რომლის დაფარვის მიზნითაც სარეალიზაციოდ უნდა მიექცეს უძრავი ქონების 1/2 ნაწილის 1/3 ნაწილი (ს/კ 6-----), რაც რეგისტრირებულია გ-----ის სახელზე და რაც ასევე დატვირთულია იპოთეკით.

დღეის მდგომარეობით სოლიდარული მოვალეების: მ-----ს (პ/ნ 5-----), გ-----ს (პ/ნ 5-----) და გ-----ის (პ/ნ 5-----) სახელზე არსებული დავალიანება 2008 წლის 24 სექტემბრის სესხის N20080924MPAPU ხელშეკრულებიდან გამომდინარე შეადგენს 6 940,81 აშშ დოლარს.

2007 წლის 01 დეკემბრის მოთხოვნის დათმობის შესახებ ხელშეკრულებით „მოთხოვნის ძველი მფლობელის“ არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირი „ვიჟენფანდ კ-----ს“ (ს/კ 204469967) ნაცვლად აღნიშნულ სესხზე „მოთხოვნის ახალი მფლობელი“ გახდა შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია კ-----“ (ს/კ 2-----), ხოლო ამ უკანასკნელმა შეიცვალა დასახელება და გადხა ს.ს. „კ----- ბ-----“ (ს/კ 2-----).

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხემ სარჩელი ნაწილობრივ ცნო, კერძოდ, მხარე, იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ ვინაიდან ხელშეკრულების მიხედვით, უძრავი ქონების 1/2 ნაწილის 1/3 ნაწილი დატვირთულია იპოთეკით, არ არის წინააღმდეგი, ქონება მიექცეს სარეალიზაციოდ; თუმცა იგი წინააღმდეგია, რეალიზაცია განხორციელდეს ქონების დღეს არსებული მდგომარეობის (ღირებულების) მიხედვით; აღებული სესხი მოხმარდა ბინის გარემონტება-გაფართოვებას, და რომ დღეს არსებული მდგომარეობით, უძრავი ქონების 1/2 ნაწილის 1/3 ნაწილის ფართი და, შესაბამისად, ღირებულებაც მეტია, ვიდრე იმ დროს, როდესაც ხელშეკრულება დაიდო. (სხდომის ოქმი 05.12.2019 15:17:20-15:21:27).

3. მესამე პირის პოზიცია:

მესამე პირმა მარიამ პაპუაშვილმა განმარტა, რომ სესხი გაიხარჯა მიზნობრივად და რომ დღეს არსებული მდგომარეობით ღირებულება იმ უძრავი ქონების, რომლის სარეალიზაციოდ მიქცევასაც ითხოვს მოსარჩელე, აღემატება სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დარჩენილ დავალიანებას.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. 2007 წლის 16 ნოემბერს მარიამ პაპუაშვილსა (პ/ნ 5-----) და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიულ პირს „ვიჟენფანდ კ-----“-ს (ამჟამად ს.ს. „კ----- ბ-----“) შორის დაიდო ხელშეკრულება სესხის ხაზით მომსახურების შესახებ.

სესხის ხაზით მომსახურების ხელშეკრულების და ამ ხელშეკრულების ფარგლებში გაცემული სესხების უზრუნველსაყოფად 2007 წლის 16 ნოემბერს გ-----თან გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლითაც იპოთეკით დაიგვირთა უძრავი ქონება, კერძოდ გ-----ის (პ/ნ 5-----) კუთვნილი 1/2 ნაწილი და დარჩენილი 1/2 ნაწილიდან 1/3 ნაწილი, მდებარე: ხ-----ი, დაბა ს-----ი, მ----- ქუჩა N6, საკადასტრო კოდი: 6-----.

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

- ხელშეკრულება სესხის ხაზით მომსახურებაზე (ს.ფ 18-20;21-28).

3.2. 2008 წლის 24 სექტემბერს მარიამ პაპუაშვილსა და შპს "მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია კ-----ს"-ს (ამჟამად ს.ს. „კ----- ბ-----“) შორის დაიდო სესხის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მსესხებელმა სესხის სახით მიიღო 15 500 (თხუთმეტიასხუთასი) აშშ დოლარი 60 თვის ვადით.

2008 წლის 24 სექტემბერს თავდებობის ხელშეკრულებები გაფორმდა გიორგი მეტივიშვილთან და გ-----ესთან.

მსესხებლის და თავდებების მიერ დარღვეული იქნა სესხის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები, რის გამოც 2009 წლის 19 ოქტომბერს კრედიტორმა განცხადებით მიმართა სასამართლოს და მოვითხოვა, მოვალეებს კრედიტორის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ დავალიანება 23 321 აშშ დოლარი და ძირითადი თანხის 15500 აშშ დოლარის 0,27% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 2009 წლის 19 ოქტომბრიდან მის სრულ გადახდამდე.

ხ-----ის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 27 ოქტომბრის N2-334 გადახდის ბრძანებით დაკმაყოფილა მოთხოვნა და 2009 წლის 30 დეკემბერს გაიცა სააღსრულებო ფურცელი.

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

- სესხის ხელშეკრულება 20080924MPAPU (ს.ფ 37-38),

- თავდების განცხადებები, თავდებობის ხელშეკრულებები (ს.ფ 40-43).

- გადახდის ბრძანება, სააღსრულებო ფურცელი (ს.ფ. 50-52)

3.3. გადახდის ბრძანებით დაკისრებული თანხის გადახდევენების მიზნით მოსარჩელემ მიმართა სასამართლოს და მოთხოვა 2007 წლის 16 ნოემბერს იპოთეკით დატვირთული, გ-----ის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების 1/2 ნაწილის იძულებით რეალიზაცია;

ხ-----ის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 30 მარტის N2/48-11 დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით კრედიტორის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და 2011 წლის 20 დეკემბერს გაიცა სააღსრულებო ფურცელი.

სააღსრულებო ფურცელი, იძულებითი აღსრულების მიზნით 2011 წლის 21 დეკემბერს გადაეცა შიდა ქართლისა და მცხეთა-მთიანეთის სააღსრულებო ბიუროს. სააღსრულებო ბიუროს მიერ აუქციონზე იქნა გატანილი უძრავი ქონება და გ-----ის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებაზე კერძოდ საცხოვრებელი სახლის და მასთან მდებარე თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთის (ფართი 776 კვ.მ.) 1/2 წლის, მდებარე: ხ-----ი, დაბა ს-----ი, მ----- ქ. N6, საკადასტრო კოდი 6-----, მესაკუთრე 2012 წლის 29 მარტის იძულებით ელექტრონულ აუქციონზე გახდა შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია კ-----“.

ქონება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2012 წლის 03 მაისის N882012178761-03 გადაწყვეტილებით დარეგისტრირდა შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია კ-----ს“ საკუთრებად.

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

- ხ-----ის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 30 მარტის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება (ს.ფ. 53-54)
- სააღსრულებო ფურცელი (ს.ფ. 55)
- განცხადება სააღსრულებო დოკუმენტების წარმოებაში მიღების შესახებ (ს.ფ. 56-57)
- განკარგულება A11074522-013/001 (ს.ფ. 60-61)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 29-30)

3.4. სარჩელის წარების მომენტისათვის სოლიდარული მოვალეების: მ-----ს (პ/ნ 5-----), გ-----ს (პ/ნ 5-----) და გ-----ის (პ/ნ 5-----) სახელზე არსებული დავალიანება 2008 წლის 24 სექტემბრის სესხის N20080924MPAPU ხელშეკრულებიდან გამომდინარე შეადგენს 6940,81 აშშ დოლარს.

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

- ცნობა დავალიანების შესახებ (ს.ფ. 62)

3.5. 2007 წლის 01 დეკემბრის მოთხოვნის დათმობის შესახებ ხელშეკრულებით „მოთხოვნის ძველი მფლობელის“ არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირის „ვიქენფანდ კ-----“ (ს/კ 204469967) ნაცვლად აღნიშნულ სესხზე „მოთხოვნის ახალი მფლობელი“ გახდა შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია კ-----“ (ს/კ 2-----),

ხოლო ამ უკანასკნელმა შეიცვალა დასახელება და გადხა ს.ს. „კ----- ბ----“ (ს/კ 2-----).

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

- ხელშეკრულება მოთხოვნის დათობის შესახებ (ს.ფ. 47)
- ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო იურიდიული პირების რეესტრიდან (ს.ფ. 65-66)

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და მხარეთა განმარტებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სს „კ----- ბ----ს“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი; საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება:

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების, უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოთხოვნის უფლების არსებობისათვის საჭიროა მოთხოვნის უფლების მქონე მხარე (კრედიტორი) ვალდებულებით ურთიერთობაში იყოს მოპასუხესთან (მოვალესთან). ანუ მათ შორის უნდა არსებობდეს სახელშეკრულებო ურთიერთობა, ან მისი მოთხოვნა უნდა გამომდინარეობდეს დელიქტური ვალდებულებიდან ან უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. ხელშეკრულება ვალდებულების წარმოშობის ერთ-ერთი საფუძველია. იგი ორი ან მეტი პირის ნების გამოვლენაა მიმართული სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ხელშეკრულების დადება დამოკიდებულია მხარეთა ნების გამოვლენაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების მიხედვით, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ.

მოცემულ შემთხვევაში, მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ ის გარემოება, რომ ნების გამოვლენის საფუძველზე, მხარეთა შორის გაფორმდა ხელშეკრულებები და მხარეები შეთანხმდნენ ხელშეკრულებით ყველა არსებით პირობაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის თანახმად, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ, ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს - ცნოს სარჩელი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლის თანახმად, ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძველად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას.

აღნიშნული მუხლის მიხედვით, მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობა გულისხმობს, მის მიერ მოსარჩელის მოთხოვნის აღიარებას. მას შეუძლია ნაწილობრივ ან სრულად აღიაროს სასარჩელო მოთხოვნა. იმ შემთხვევაში, როცა მოპასუხე ეთანხმება მოსარჩელის მოთხოვნას, სასამართლო არ აფასებს საქმეში არსებულ სხვა მტკიცებულებებს და მხარეთა ნების გათვალისწინებით გამოაქვს სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ გადაწყვეტილება.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლის თანახმად, თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, იპოთეკარი უფლებომოსილია მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

დადგენილია, რომ ხ-----ის რაიონული სასამართლოს 2011 წლის 30 მარტის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით მოსარჩელე შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია კ-----“-ს მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და გამოტანილი იქნა დაუსწრებელი გადაწყვეტილება; ხ-----ის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 27 ოქტომბრის #2/334 გადახდის ბრძანებით დაკისრებული თანხის გადახდევინების მიზნით, აუქციონზე იძულებით სარეალიზაციოდ მიექცა სესხის დაფარვის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთული, გ-----ის სახელზე

რეგისტრირებული 1/2 წილი უძრავი ქონებაში, მდებარე ხ-----ის რაიონი, დაბა ს-----ი, მ----- ქ.#6, საკადასტრო კოდი #6-----. მოპასუხე გ-----ს შპს „მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია კ-----“-ს სასარგებლოდ დაეკისრა სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი, 1416,64 ლარის გადახდა;

სარჩელის წაროების მომენტისათვის სოლიდარული მოვალეების: მ-----ს (პ/ნ 5-----), გ-----ს (პ/ნ 5-----) და გ-----ის (პ/ნ 5-----) სახელზე არსებული დავალიანება 2008 წლის 24 სექტემბრის სესხის N20080924MPAPU ხელშეკრულებიდან გამომდინარე შეადგენს 6940,81 აშშ დოლარ.

ასევე დადგენილია, რომ ხ-----ის რაიონის დაბა ს-----ი, მ----- ქუჩა N 6-ში მდებარე უძრავი ქონების თანამესაკუთრეს შპს "მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია კ-----"-სთან ერთად წარმოადგენს გ-----ი (პ/ნ 5-----), რომლის წილსაც აღნიშნულ უძრავ ქონებაში შეადგენს 1/2 ნაწილის 1/3 ნაწილი, და რომელზეც რეგისტრირებულია იპოთეკა.

ვინაიდან, მოპასუხე მხარემ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება არ შეასრულა, მოსარჩელე მხარის მოთხოვნა, იპოთეკით დატვირთული ქონების იძულებითი რეალიზაციის შესახებ, საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან გ-----ის საკუთრებაში არსებული ქონება, მისი ნების საფუძველზე იქნა დატვირთული იპოთეკით საკრედიტო ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად, რაც ზემოაღნიშნული მუხლის საფუძველზე, უფლებას აძლევს მოსარჩელეს, მოითხოვოს იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაცია.

გამომდინარე აღნიშნულიდან, აუქციონზე იძულებით სარეალიზაციოდ უნდა მიექცეს სესხის დაფარვის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთული, გ-----ის (პ/ნ 5-----) სახელზე რეგისტრირებული 1/2 ნაწილის 1/3 ნაწილი უძრავ ქონებაში, მდებარე: რაიონი ხ-----ი, დაბა ს-----ი, მ----- ქ. N6, საკადასტრო კოდი: 6----- (ნაკვეთის წინა ნომერი: 6-----).

6.4. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, 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.

კონკრეტული მტკიცებულება, რომლითაც დადგინდებოდა (გაირკვეოდა) ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის უძრავი ქონების რა ფართის მოიცავდა 1/2 ნაწილის 1/3 ნაწილი და რამდენად არის დღეის მდგომარეობით ეს ფართი შეცვლილი (თუკი ასეთს საერთოდ აქვს ადგილი), არ წარმოდგენილა, შესაბამისად, არ გამოკვლეულა.

უფრო მეტიც, განსახილველ შემთხვევაში, ისეთი მოცემულობის პირობებში, როდესაც უძრავი ქონების 1/2 ნაწილის 1/3 ნაწილი წარმოადგენს იდეალურ წილს, მოპასუხე მხარის პოზიცია იმასთან დაკავშირებით, რომ აღებული სესხი მოხმარდა ბინის გარემონტება-გაფართოვებას, და რომ დღეს არსებული მდგომარეობით, უძრავი ქონების 1/2 ნაწილის 1/3 ნაწილის ფართი და, შესაბამისად, ღირებულებაც მეტია, ვიდრე იმ დროს, როდესაც ხელშეკრულება დაიდო, ვერ გახდება საფუძველი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმისა, ან სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებისა.

7. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სარჩელის ცნობა დავის საგნის მხოლოდ ნაწილს შეეხება, სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულება განისაზღვრება დარჩენილი ნაწილის შესაბამისად.

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 გათავისუფლებული 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.

მოპასუხემ სარჩელი ცნო ნაწილობრივ. შესაბამისად მოპასუხე გ-----ს უნდა დაეკისროს ს/ს "კ----- ბ----"-ს სასარგებლოდ, მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 309,43 ლარის და უძრავი ქონების ამონაწერი განახლების საფასურის 11 ლარის გადახდა, ხოლო მოსარჩელე სს "კ----- ბ---ს" სახელმწიფო ბიუჯეტიდან უნდა დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბაჟის თანხის ნახევარი 309,43 ლარი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 49-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე და 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. სს "კ----- ბ----"-ს სარჩელი დაკამყოფილდეს
2. ხ-----ის რაიონული სასამართლოს 2009 წლის 27 ოქტომბრის N 2-334 გადახდის ბრძანებით მ-----ს, გ-----ს და გ-----ისათვის სს "კ----- ბ----"-ს სასარგებლოდ დაკისრებული თანხიდან დარჩენილი დავალიანების 6940,81 აშშ დოლარის დაფარვის მიზნით, აუქციონზე იძულებით სარეალიზაციოდ მიექცეს სესხის დაფარვის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთული, გ-----ის (პ/ნ 5-----) სახელზე რეგისტრირებული 1/2 ნაწილის 1/3 ნაწილი უძრავ ქონებაში, მდებარე ხ-----ის რაიონის დაბა ს-----ში, მ----- ქუჩის N 6-ში, ს/კ 6----- (წინა ნომერი 6-----).
3. მოპასუხე გ-----ს მოსარჩელე სს "კ----- ბ----"-ს სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის თანხის ნახევარი - 309,43 ლარი და უძრავი ქონების ამონაწერის განახლების საფასური 11 ლარი.
4. მოსარჩელე სს "კ----- ბ----ს" სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბაჟის თანხის ნახევარი 309,43 ლარი.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ხ-----ის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.
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 ხ-----ის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ლ-----