



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

შესავალი ნაწილი

28 იანვარი, 2020 წელი
თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ხათუნა ჯინორია
სხდომის მდივანი ნინო ლობჯანიძე

მოსარჩელე (შეგებებული სარჩელის მოპასუხე) - ი----- თ-----ე
წარმომადგენელი - რ----- ა-----ე

მოპასუხე (შეგებებული სარჩელის ავტორი) - რ----- გ-----ი
წარმომადგენლები - ზ-----ე, ფ-----ი

დავის საგანი - იპოთეკის საგნის რეალიზაცია (ძირითადი სარჩელით),
უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა, ზიანის ანაზღაურება
(შეგებებული სარჩელით)

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ძირითადი სარჩელით:

1.1.1 სარეალიზაციოდ მიექცეს რ----- გ-----ის კუთვნილი იპოთეკით
დატვირთული უძრავი ნივთი ს/კ 0----- ი----- თ-----ის სასარგებლოდ მ---
--- ხ-----ის მიმართ არსებული მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით.

1.2. შეგებებული სარჩელით:

1.2.1 ი----- თ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს რ----- გ-----
--ის კუთვნილი ქ-----
----- (ს/კ 0-----) და გამოთავისუფლებულ

მდგომარეობაში გადაეცეს რ----- გ-----ს;

1.2.2 ი---- თ-----ეს რ----- გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ზიანის - 4860 აშშ დოლარის ანაზღაურება;

1.2.3 ი---- თ-----ეს რ----- გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 2016 წლის 15 ნოემბრიდან ბინის ქირის - ყოველთვიურად 300 ლარის გადახდა, სულ 3 წლის განმავლობაში, ჯამში 10 800 ლარი.

ძირითადი სარჩელის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი გარემოებები:

2013 წლის 6 სექტემბერს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში ხელი მოეწერა ი---- თ-----ესა და ა----- ხ-----ს შორის დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებას, რომლის თანახმადაც ი---- თ-----ემ ა----- ხ-----ს 2 წლის ვადით ასესხა 13500 აშშ დოლარი, ხოლო მოთხოვნის უზრუნველყოფის სახით იპოთეკითა და სარგებლობის უფლებით დაიცვირთა ა----- ხ-----ის საკუთრებაში არსებული ქ-----
----- (ს/კ 0-----).

2014 წლის 22 აპრილს გამყიდველ ა----- ხ-----სა და მყიდველ რ----- გ-----ს შორის გაფორმდა ნოტარიულად დამოწმებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც რ----- გ-----მა 13500 აშშ დოლარად შეიძინა გამყიდველის საკუთრებაში არსებული და მოსარჩელის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად დატვირთული უძრავი ქონება (ს/კ 0-----). აღნიშნული ხელშეკრულების დადების მიუხედავად, მხარეთა შორის 2013 წლის 6 სექტემბერს დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულების პირობებიდან გამომდინარე, მოსარჩელე აგრძელებდა და დღემდე აგრძელებს ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონებით სარგებლობას.

2014 წლის 21 ივნისს გარდაიცვალა ა----- ხ-----ი და მისი დანაშთი ქონება (უფლებები და ვალდებულებები) მემკვიდრეობით მიიღო მისმა მეუღლემ მ----- ხ-----მა. ი---- თ-----ემ ა----- ხ-----ის გარდაცვალების შეტყობინებისთანავე, 2015 წლის 20 თებერვალს მიმართა მისი დანაშთი ქონების მემკვიდრეობით მიმღებ მეუღლეს მ----- ხ-----ს და მოსთხოვა ვალის დაბრუნება. მ----- ხ-----მა მარტივი წერილობითი ფორმით შედგენილი ხელწერილის გაცემით აღიარა მის მიმართ, მხარეთა შორის 2013 წლის 6 სექტემბერს დადებული სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების არსებობა და მზადყოფნა გამოთქვა მის შესრულებაზე. ვალის აღიარებისა და მისი შესრულების მზადყოფნის შესახებ ანალოგიური შინაარსის ნოტარიულად დამოწმებული ხელწერილი გასცა მ----- ხ-----მა 2017 წლის 10 მარტსაც. მ----- ხ-----ს მოსარჩელისათვის 2013

წლის 06 სექტემბრის სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა - 13500 აშშ დოლარი დღემდე არ დაუბრუნებია.

შეგებებული სარჩელის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი გარემოებები:

რ----- გ-----მა 2014 წლის 22 აპრილს შეიძინა ბინა, რომელიც დატვირთული იყო იპოთეკით, ბინით სარგებლობის უფლებით, ი-----თ-----ის სასარგებლოდ. ხელშეკრულების ვადა იწურებოდა 2015 წლის 6 სექტემბერს. ხელშეკრულების ვადის გასვლის მიუხედავად, ი-----თ-----ე არ ათავისუფლებს ბინას. მისი მოთხოვნა ძალადაკარგული და ხანდაზმულია.

2016 წლის 26 დეკემბერს რ----- გ-----მა 1 წლის ვადით ისესხა 13 500 აშშ დოლარი თვეში 3% სარგებლის დარიცხვის პირობით. მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტვირთა მისი კუთვნილი ბინა, რომელიც დარეგისტრირდა მეორე რიგის იპოთეკად. თანხა მიუტანა ი-----თ-----ეს, რომელიც მან არ მიიღო და ბინის დაცლაზეც უარი განაცხადა. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე გადასახდელი პროცენტი 4860 აშშ დოლარია.

ბოლო 3 წლის განმავლობაში მოსარჩელეს ბინა რომ გაეჭირავებინა, მიიღებდა ყოველთვიურად მინიმუმ 300 ლარს შემოსავალს, ამასთან, მოპასუხე ყოველგვარი ქირის გადახდის გარეშე სარგებლობს მისი კუთვნილი ბინით. 3 წლის ქირა შეადგენს 10 800 ლარს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. ძირითად სარჩელზე:

რ----- გ-----მა მოთხოვნის განხორციელების შემაფერხებელი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოთხოვნა ხანდაზმულია. ხელშეკრულების ვადა გავიდა 2015 წლის 6 სექტემბერს.

2.2. შეგებებულ სარჩელზე:

ი-----თ-----ემ მოთხოვნის გამომრიცხავი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო. მისი განმარტებით, რ----- გ-----მა ა-----ხ-----ს ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე მოტყუებით მოაწერინა ხელი და არც ნასყიდობის ფასი გადაუხდია. ხელშეკრულებას ხელი ავტომატურად მოეწერა და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მხოლოდ ა-----ხ-----ის გარდაცვალების შემდეგ.

რ----- გ-----ს მის ხელთ არსებული თანხის გადაცემის წინადადებით არასოდეს მიუმართავს ი---- თ-----ისთვის. მხარეებს შორის იყო მოლაპარაკება ი---- თ-----ის მოთხოვნის დაკმაყოფილების თაობაზე, მაგრამ შეთანხმებას ვერ მიაღწიეს.

ი---- თ-----ე მართლზომიერად ფლობს ბინას იპოთეკის და ბინით სარგებლობის შესახებ ხელშეკრულების საფუძველზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2013 წლის 6 სექტემბერს ი---- თ-----ესა (კრედიტორი, მოსარჩელე) და ა----- ხ-----ს შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე ა----- ხ-----მა (მსესხებელი) კრედიტორისგან ისესხა 13 500 აშშ დოლარი 2 წლის ვადით. სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიცვირთა მსესხებლის კუთვნილი ქ----- (ს/კ 0-----) (იპოთეკის საგანი).

ხელშეკრულება ითვალისწინებდა კრედიტორის მიერ ბინით სარგებლობის უფლებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ. 18-19);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 20-21).

3.1.2. 2014 წლის 22 აპრილის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე 2014 წლის 23 სექტემბერს იპოთეკის საგნის მესაკუთრედ დარეგისტრირდა რ----- გ-----ი (მესაკუთრე).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 23-26);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 20-21).

3.1.3. მსესხებელი 2014 წლის 22 ივნისს გარდაიცვალა და სამკვიდრო მიიღო მისმა მეუღლემ - მ----- ხ-----მა (პირადი მოვალე), რომლის სასარგებლოდ 2015 წლის 15 იანვარს გაიცა სამკვიდრო მოწმობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- სამკვიდრო მოწმობა (ს.ფ. 28-29).

3.1.4. 2015 წლის 20 თებერვლის ხელწერილით პირადმა მოვალემ დაადასტურა, რომ მისთვის ცნობილია კრედიტორსა და მის მეუღლეს შორის 2013 წლის 6 სექტემბერს დადებული ხელშეკრულების შესახებ და აღიარა ხელშეკრულებით მის მეუღლეზე დაკისრებული ვალდებულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ხელწერილი (ს.ფ. 30).

3.1.5. პირადმა მოვალემ ვალდებულება არ შეასრულა და სესხი კრედიტორისათვის არ დაუბრუნებია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.6. 2017 წლის 10 მარტის სანოტარო წესით დამოწმებული ხელწერილით პირადმა მოვალემ აღიარა კრედიტორის წინაშე არსებული ვალდებულება, ასევე დაადასტურა ის ფაქტი, რომ 2015 წლის 20 თებერვალს კრედიტორმა, მას, როგორც მსესხებლის მემკვიდრეს, წარუდგინა ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ხელწერილი (ს.ფ. 31-32).

3.1.7. იპოთეკის საგანს კრედიტორი ფლობს და უარს აცხადებს მის გათავისუფლებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.8. 2016 წლის 12 დეკემბერს მესაკუთრესა და მ--- კ-----ს შორის დაიდო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე მესაკუთრემ ისესხა 13 500 აშშ დოლარი 1 წლის ვადით თვეში 3% სარგებლის დარიცხვის პირობით. სესხის უზრუნველსაყოფად მეორე რიგის იპოთეკით დაიტვირთა მესაკუთრის კუთვნილი იპოთეკის საგანი.

მესაკუთრემ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება არ შეასრულა, რის გამოც 2019 წლის 11 დეკემბერს მ--- კ-----ის მოთხოვნით გაიცა სააღსრულებო ფურცელი. აღსასრულებელი ვალდებულება მოიცავს

სესხს - 13 500 აშშ დოლარს, დარიცხულ სარგებელს - 9 520 აშშ დოლარს და სააღსრულებო ფურცლის გაცემის ხარჯს - 108 ლარს.

აღსრულება დაწყებული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება;
- სააღსრულებო ფურცელი (ს.ფ. 215-217).

3.1.9. იპოთეკის საგნის გარდა მესაკუთრის სახელზე სხვა უძრავი ნივთი რეგისტრირებული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.10. 2019 წლის 22 ოქტომბერს კრედიტორმა სასამართლოში სარჩელი აღძრა პირადი მოვალისა და მესაკუთრის მიმართ თანხის დაკისრებისა და იპოთეკის საგნის რეალიზაციის მოთხოვნით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს.ფ. 2-14).

3.1.11. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 27 ნოემბრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით კრედიტორის სარჩელი პირადი მოვალის მიმართ დაკმაყოფილდა და პირად მოვალეს მის სასარგებლოდ დაეკისრა 13 500 აშშ დოლარის გადახდა.

დაუსწრებელი გადაწყვეტილება არ გასაჩივრებულა და შესულია კანონიერ ძალაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- დაუსწრებელი გადაწყვეტილება (ს.ფ. 162-167);
- ჩაბარების დასტური (ს.ფ. 190).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2014 წლის 22 აპრილს მსესხებელსა და რ----- გ-----ს (მესაკუთრე, მყიდველი) შორის დაიდო სანოტარო წესით დადასტურებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე მყიდველმა მსესხებლისგან შეიძინა იპოთეკის საგანი 13 500 აშშ დოლარად.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (სსკ-ის) 102-ე მუხლის შესაბამისად

თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

სადავოდ მიჩნეული უფლების კანონიერება უნდა დამტკიცდეს. მხარეს დარღვეული უფლების დაცვა კონკრეტულ ფაქტებზე დაყრდნობით შეუძლია და ამ ფაქტების მითითება მხარის პრეროგატივაა. საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, რომელიც სადავოა, დამტკიცებას საჭიროებს, ხოლო ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ფაქტების მიმთითებელ მხარეებს ეკისრებათ. გამონაკლისს წარმოადგენს მატერიალური სამართლით გათვალისწინებული შემთხვევა, როდესაც ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ამა თუ იმ ნორმით განსხვავებულადაა მოწესრიგებული. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ სამართლებრივი მნიშვნელობაც აქვს, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი (იხ. სუსგ Nას-944-894-2015). მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტის მიხედვით, მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს. სსკ-ის მე-4 მუხლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. სსკ-ის მე-3 მუხლით, დისპოზიციურობის პრინციპის მიხედვით, დადგენილია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ამა თუ იმ ფაქტობრივი გარემოებების დასადასტურებლად. მოდავე მხარეებმა უნდა წარმოადგინონ მტკიცებულებები, რომლითაც დადგინდება სარჩელსა და შესაგებელში მითითებული გარემოებების უტყუარად არსებობა. დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპები გულისხმობს მხარეების ვალდებულებას, წარმოადგინონ სარჩელში და შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების უფრო მყარი და დამაჯერებელი მტკიცებულებები, რითაც სასამართლოს შეუქმნიან საკუთარი პოზიციის სარწმუნო სამართლებრივ საფუძველსა და შინაგან რწმენას (იხ. სუსგ ას-1227-1150-2015, ას-1051-991-2015).

შეგებულ სარჩელზე წარმოდგენილი შესაგებლით კრედიტორმა სადავო გახადა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება, განმარტავს, რომ იგი მოტყუებით დაიდო და მესაკუთრეს თანხა არ გადაუხდია.

საქმეში წარმოდგენილია სანოტარო წესით დადასტურებული ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ა----- ბ-----მა გაყიდა, ხოლო რ----- გ-----მა იყიდა იპოთეკის საგანი. ხელშეკრულებიდან ირკვევა, რომ ნოტარიუსმა მხარეებს განუმარტა ხელშეკრულების სამართლებრივი შედეგები, კერძოდ, ის, რომ უძრავი ქონების შემძენი ქონებაზე საკუთრების უფლებას იძენს საჯარო

რეესტრში შემძენის რეგისტრაციით. ხელშეკრულებიდან ასევე ირკვევა, რომ ხელშეკრულების პროექტი ნოტარიუსმა შეადგინა და წაუკითხა მხარეებს (ს.ფ. 138-141).

არც გამყიდველს და არც მის მემკვიდრეს ხელშეკრულება სადავოდ არასოდეს გაუხდიათ.

ამ გარემოების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების ნამდვილობის გამომრიცხავი რაიმე გარემოება არ დასტურდება და სიმართლეს არც კრედიტორის ის განმარტება შეესაბამება, რომ მესაკუთრემ მსესხებელს ხელშეკრულებაზე მანქანაში მოაწერინა ხელი, ისე, რომ წაკითხვის საშუალებაც არ ჰქონდა.

რაც შეეხება კრედიტორის იმ მტკიცებას, რომ მესაკუთრეს ნასყიდობის ფასი არ გადაუხდია, ხელშეკრულებაში მითითებულია, რომ ნასყიდობის ფასი მყიდველს ხელშეკრულების დამოწმებისთანავე უნდა გადაეცა. იმ შემთხვევაშიც კი, თუ მას ეს ვალდებულება არ შეუსრულებია, ეს გარემოება არა ხელშეკრულების ბათილობის არამედ გამყიდველის (მემკვიდრის) მხრიდან ფასის გადახდის მოთხოვნის საფუძველია. გამყიდველს ან მის მემკვიდრეს კი ამ საკითხზე არ უდავიათ.

3.2.2. მესაკუთრეს მ--- კ-----ისაგან 13 500 აშშ დოლარი კრედიტორისათვის გადასაცემად არ უსესხებია.

სასამართლო განმარტავს, რომ მტკიცების ტვირთის განაწილება დამოკიდებულია არა მხარის პროცესუალურ როლზე, არამედ მოთხოვნის საფუძველზე.

განსახილველ შემთხვევაში, მესაკუთრე შეგებებული სარჩელით ითხოვს კრედიტორისაგან მიყენებული ზიანის 4860 აშშ დოლარის ანაზღაურებას იმ საფუძველით, რომ მან თანხა კრედიტორის გასასტუმრებლად ისესხა, კრედიტორმა კი თანხა არ მიიღო და ბინა არ დაცალა, რის გამოც მას მოუწია სესხის პროცენტების გადახდა.

კრედიტორი ამ გარემოებებს უარყოფს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მესაკუთრემ მასზე დაკისრებული მტკიცების ტვირთის რეალიზება ვერ შეძლო.

მართალია, მ. კ-----ისაგან აღებული სესხის ოდენობა ემთხვევა კრედიტორის მოთხოვნას, მაგრამ მხოლოდ ეს გარემოება არ ადასტურებს სესხის აღების მიზანს.

საქმეში არ არის წარმოდგენილი იმის დამდასტურებელი რაიმე მტკიცებულება, რომ მესაკუთრემ კრედიტორს პირადი მოვალის ნაცვლად თანხის გადახდა შესთავაზა და მან უარი განაცხადა. შეგებებული სარჩელის მოპასუხე არ ადასტურებს ამ ფაქტს. მხოლოდ მხარის ახსნა-განმარტებაზე დაყრდნობით კი, სასამართლო ამ ფაქტობრივ გარემოებას დადგენილად ვერ მიიჩნევს.

აღსანიშნავის ისიც, რომ თუ კრედიტორმა უსაფუძვლოდ არ მიიღო შესრულება, მესაკუთრეს შეეძლო, ვალდებულება დეპონირებით შესრულებინა (სკ-ის 434-ე მუხლი).

ცალსახაა, რომ მესაკუთრეს ვალდებულება ამ გზით არ შეუწყვეტია.

მას შემდეგ, რაც კრედიტორმა უარი განაცხადა თანხის მიღებაზე, მესაკუთრეს ასევე შეეძლო სესხი დაებრუნებინა მ. კ-----ისათვის, რა შემთხვევაშიც, მას არ მოუხდებოდა დამატებით სარგებლის გადახდა. მესაკუთრემ კი სესხი თავად გამოიყენა და მეორე რიგის იპოთეკარის წინაშე ვალდებულება არ შეასრულა. მას თანხა არც სესხის ერთწლიანი ვადის გასვლის შემდეგ დაუბრუნებია, რის გამოც 2019 წლის 11 დეკემბერს სააღსრულებო ფურცელი გაიცა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მესაკუთრემ სესხი სხვა მიზნით აიღო, რასთანაც კრედიტორს კავშირი არ აქვს.

3.2.3 მესაკუთრე იპოთეკის საგნის გაქირავებით შემოსავალს ვერ მიიღებდა.

შეგებებული სარჩელში კრედიტორი მიუთითებს, რომ ბინის გაქირავების შემთხვევაში თვეში არანაკლებ 300 ლარს მიიღებდა და ითხოვს 3 წლის ქირის - 10 800 ლარის ანაზღაურებას.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურებისათვის აუცილებელია დადასტურდეს ასეთი შემოსავლის მიღების არა ჰიპოთეტური, არამედ რეალური შესაძლებლობა და ის გარემოება, რომ პირმა ეს შემოსავალი ზიანის ანაზღაურებაზე პასუხისმგებელი პირის ბრალეული ქმედების შედეგად ვერ მიიღო.

დადგენილია, რომ მესაკუთრის სახელზე სხვა უძრავი ქონება რეგისტრირებული არ არის.

სასამართლო სხდომაზე მან განმარტა, რომ სხვა ბინა არ აქვს და ქირით ცხოვრობს, შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ დასტურდება იპოთეკის საგნის კომერციული მიზნებისათვის, მათ შორის, მისი გაქირავების

გზით შემოსავლის მიღების მიზნით შეძენის ფაქტი. ასეთ გარემოებებზე შეგებებული სარჩელის ავტორი საერთოდ არ მიუთითებს, ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ იპოთეკის საგანი მან საცხოვრებლად შეიძინა და მისი გაქირავებით შემოსავალს ვერ მიიღებდა.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ ძირითადი სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო შეგებებული სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სამოქალაქო კოდექსის 286-ე, 301-ე, 291-ე, 292-ე, 137-ე, 129-ე, 130-ე, 153-ე, 145-ე, 144-ე, 170-ე, 172-ე, 164-ე, 390-ე, 391-ე, 361-ე, 366-ე, 52-ე, 337-ე, 338-ე, 411-ე, 408-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სამოქალაქო 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 (იპოთეკა).

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

აღნიშნული ნორმები განსაზღვრავს იპოთეკის, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალების არსს: კრედიტორი უფლებამოსილია იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთიდან უპირატესად დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა. სკ-ის 286-ე მუხლი ასევე ამომწურავად განსაზღვრავს მოთხოვნის დაკმაყოფილების გზებს: იპოთეკის საგნის რეალიზაცია ან მისი პირდაპირ

საკუთრებაში გადაცემა.

უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებისას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება მოვალისა და კრედიტორის ნებას, კერძოდ, მოვალის სურვილს, გარკვეული რისკის ქვეშ დააყენოს უძრავი ქონება, რითაც ქმნის ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების გარანტიასა და კრედიტორის სურვილს, გასცეს თანხა, სანაცვლოდ კი მიიღოს უზრუნველყოფის ღონისძიება გარანტიად, რომლითაც მისი მოთხოვნა, მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში უპირობოდ დაკმაყოფილდება. იპოთეკარი დაცულია საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერით მოვალის საკუთრებასთან დაკავშირებით, თუნდაც აღნიშნული ჩანაწერი შემდგომ არასწორი აღმოჩნდეს. მეორე მხრივ კი, მოვალე დაცულია იპოთეკის საგნის იმ ვალდებულების ფარგლებით, რომლისთვისაც მან ქონება იპოთეკით დატვირთა, ანუ იპოთეკით მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის უმთავრესია, როგორც იპოთეკის საგნის, ისე იმ ვალდებულების განსაზღვრა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც სანივთო უფლების რეალიზაცია ხორციელდება. ამ შემთხვევაში წინდაწინაა სავარაუდო, რომ იპოთეკის საგნის რეალიზაციას სწორედ მოთხოვნის დაკმაყოფილების – ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის საშუალება. იგი ხელს უწყობს კრედიტორს, წინასწარ შეაფასოს, რამდენად უზრუნველყოფს იპოთეკის საგანი მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას მოვალის მხრიდან ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, შესაბამისად, იპოთეკის ხელშეკრულების დადებისას იმთავითვე ნათელი უნდა იყოს, თუ სად გადის მოვალის პასუხისმგებლობის ზღვარი, რომელიც გამომდინარეობს ძირითადი ვალდებულებიდან. აღნიშნული განპირობებულია იპოთეკის სამართლებრივი ბუნებით, კერძოდ, იგი დამოუკიდებლად არ წარმოიშობა და მიბმულია ძირითადი მოთხოვნის არსებობაზე, რაც იმაზე მიუთითებს, რომ იპოთეკით დადგენილი პასუხისმგებლობის ფარგლები მთლიანად განისაზღვრება ძირითადი მოთხოვნიდან გამომდინარე ვალდებულების ფარგლებით (იხ. სუსგ 2012 წლის 6 მარტის №ას-1280-1300-2011 განჩინება).

სკ-ის 153-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად აქცესორულია უფლება, რომელიც ისეა დაკავშირებული სხვა უფლებასთან, რომ მის გარეშე არც შეიძლება არსებობდეს.

იპოთეკა, როგორც აქცესორული სანივთო უფლება, დამოკიდებულია ძირითად მოთხოვნაზე და მისგან დამოუკიდებლად არ არსებობს, ამასთან, ძირითადი უფლება არ იზიარებს იპოთეკის ბედს და, ზოგ შემთხვევაში, შესაძლებელია, არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნის სახით გააგრძელოს არსებობა იპოთეკისგან დამოუკიდებლად.

სკ-ის 291-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად თუ უძრავი ნივთის მესაკუთრე იმავდროულად არ არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი

მოთხოვნის პირადი მოვალე, მას მაინც შეუძლია იპოთეკარს წაუყენოს ის შესაგებელი, რომლის უფლებაც მხოლოდ პირად მოვალეს აქვს, მათ შორის, შესაგებლები ფულად ვალდებულებათა გაქვითვისა და მოთხოვნის გასაჩივრების გამო.

განსახილველ შემთხვევაში, მესაკუთრემ, რომელიც კრედიტორის პირადი მოვალე არაა, მიუთითა მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე.

სკ-ის 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.

აღნიშნული ნორმის საფუძველზე, მიუხედავად იმისა, რომ იპოთეკის საგნის რეალიზაცია უძრავ ნივთთან დაკავშირებული მოთხოვნაა, მასზე ვრცელდება სკ-ის 129.1 მუხლით სესხისათვის გათვალისწინებული 3-წლიანი და არა 6-წლიანი ხანდაზმულობის ვადა.

სკ-ის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას, ხოლო 366-ე მუხლის თანახმად, თუ განსაზღვრულია დრო, მაშინ საექსპოზიციო ივარაუდება, რომ კრედიტორს არ შეუძლია შესრულების მოთხოვნა ამ ვადამდე, ხოლო მოვალეს შეუძლია ვალდებულების შესრულება ვადაზე ადრე.

დადგენილია, რომ სესხი ვადიანი იყო, პირად მოვალეს სესხი 2015 წლის 6 სექტემბერს უნდა დაებრუნებინა, შესაბამისად, კრედიტორის მოთხოვნის უფლება ამ ვადის დადგომისთანავე წარმოიშვა და, სკ-ის 130.1 მუხლის საფუძველზე, ამ ვადის ამოწურვისთანავე დაიწყო ხანდაზმულობის ვადის დენა.

კრედიტორმა სარჩელი 2019 წლის 22 ოქტომბერს აღძრა.

სარჩელის აღძვრამდე, 2017 წლის 10 მარტს, ანუ ხანდაზმულობის ვადის დენის პერიოდში, პირადმა მოვალემ დეკლარაციულად აღიარა ვალი.

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.

მოცემული დავის გადაწყვეტისათვის უნდა დადგინდეს, ვალის აღიარებით შეწყდა თუ არა იპოთეკის საგნის რეალიზაციის მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადის დენა და, შესაბამისად, ხანდაზმულია თუ არა ეს მოთხოვნა.

როგორც უკვე აღინიშნა, აქცესორული უფლება მიბმულია ძირითად უფლებაზე, მაგრამ არა პირიქით.

ასევე, სკ-ის 291-ე მუხლი იპოთეკის საგნის მესაკუთრეს ანიჭებს უფლებას, კრედიტორს ყველა ის შესაგებელი წარუდგინოს, რომელიც პირად მოვალეს გააჩნია.

ეს მუხლი მიზნად ისახავს იპოთეკის საგნის მესაკუთრის დაცვას. უზრუნველყოფილი მოთხოვნა და იპოთეკა ისეა ერთმანეთზე გადაჯაჭვული, რომ მოთხოვნის წარმოშობა და განხორციელებადობა გავლენას ახდენს, ასევე, იპოთეკის წარმოშობასა და განხორციელებადობაზეც. ამ ურთიერთ გადაჯაჭვულობაზე აპელირების უფლება აქვს ასევე არამოვალე მესაკუთრესაც. ნორმა ემსახურება მესაკუთრის საკუთრების უფლების დაცვას და ანიჭებს მას უფლებას, გამოიყენოს მოვალის შესაგებელი უზრუნველყოფის საშუალების რეალიზაციის წინააღმდეგ. მესაკუთრეს უფლება აქვს, გამოიყენოს როგორც მოთხოვნის გამომრიცხველი, ისე მოთხოვნის განხორციელების შემაფერხებელი შესაგებელი (იხ. გ. რუსიაშვილი, სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი II, ჭანტურია (რედ.) 2018, 291-ე მუხლის კომენტარი, 1-3 ველეები).

ეს ნორმა მესაკუთრეს პირადი მოვალის შესაგებლის წარდგენის უფლებას იმისგან დამოუკიდებლად ანიჭებს, იყენებს თუ არა მას ეს უკანასკნელი. პირადმა მოვალემ, რომელიც იპოთეკის საგნის მესაკუთრე არ არის და იცის იპოთეკის არსი, კერძოდ კი, ის გარემოება, რომ უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის, პირველ რიგში, უზრუნველყოფის საშუალება გამოიყენება, შესაძლებელია, არ გამოიჩინოს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილისათვის სათანადო გულისხმიერება მესაკუთრის უფლებების მიმართ და იმ მოლოდინით, რომ კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილება მისი ქონებით არ მოხდება, არ შეედავოს კრედიტორის მოთხოვნას, მათ შორის, შეიძლება აღიაროს ვალი კრედიტორის წინაშე.

ამ დავის ფარგლებში სწორედ ასე შემთხვევასთან გვაქვს საქმე. პირადმა მოვალემ არა მხოლოდ სარჩელის აღძვრამდე აღიარა ვალი, არამედ არც სასამართლოში დაიცვა თავი სარჩელისაგან: შესაგებლით სარჩელი ცნო და სხდომაზე არ გამოცხადდა.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სკ-ის 291-ე მუხლის ფარგლებში მესაკუთრისათვის მოთხოვნის ხანდაზმულობის შესახებ შესაგებლის წარდგენის უფლების მინიჭება გამორიცხავს მხოლოდ პირადი მოვალის მიერ ვალის დეკლარაციულად აღიარებით იპოთეკის საგნის რეალიზაციის მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადის შეწყვეტას და ამ ურთიერთობაში აუცილებელია მესაკუთრის ნების გამოვლენაც.

სწორედ ამ გარემოების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შესახებ მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა 2018 წლის 7 სექტემბრიდან ამოიწურა და ძირითადი სარჩელი ხანდაზმულია. სამოქალაქო კოდექსის 144-ე მუხლის შესაბამისად კი, მოპასუხე უფლებამოსილია, არ შეასრულოს ხანდაზმული მოთხოვნა.

6.2. სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ან/და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. აღნიშნული დანაწესი ითვალისწინებს საკუთრების კანონისმიერ და სახელშეკრულებო ბოჭვას, რომელსაც გააჩნია თავისი ფარგლები, კერძოდ, არ შეიძლება, რომ საკუთრების ბოჭვამ, შეზღუდვამ მოსპოს საკუთრება.

საკუთრების სუბსტანცია, რომელშიც იგულისხმება საკუთრების ინსტიტუტით გათვალისწინებული შინაარსის რეალიზაცია, უნდა შენარჩუნდეს, ე.ი. კერძო საკუთრების შეზღუდვა არ უნდა ნიშნავდეს საკუთრების უფლების რეალიზაციის მოსპობას. არ შეიძლება, რომ პირს ფორმალურად გააჩნდეს საკუთრების უფლება, ხოლო ფაქტობრივად არა, ანუ ვერ სარგებლობდეს საკუთრების უფლებით.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

მოცემულ შემთხვევაში, სადავო არ არის, რომ იპოთეკის საგანს კრედიტორი ფლობს, მფლობელობა ეწინააღმდეგება მესაკუთრის ნებას, მაგრამ კრედიტორი მიიჩნევს, რომ მას გააჩნია უძრავი ნივთის ფლობის უფლება სესხის, იპოთეკისა და ბინით სარგებლობის შესახებ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე.

ხელშეკრულებაში არ არის მითითებული, თანხის დაუბრუნებლობის შემთხვევაში, გრძელდება თუ არა ბინით სარგებლობის უფლება ამ ვადის ამოწურვის შემდეგ.

სამოქალაქო კოდექსის 52-ე და 337-338 მუხლების საფუძველზე დასაშვებია ხელშეკრულების ბუნდოვან დებულებათა განმარტება.

ხელშეკრულება არის მხარეთა მიერ მიღწეული კონსენსუსის შედეგი, რომელიც, სამართლებრივი თვალსაზრისით, იწვევს მხარეთა მიმართ უფლებებისა და

ვალდებულებების წარმოშობას მათივე ნების საფუძველზე. ხელშეკრულების არსებობისათვის აუცილებელია ორი ან მეტი ნების თანხვედრა, რაც იწვევს მხარეთა საერთო ნების დადგენის აუცილებლობას. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, ხელშეკრულების განმარტების არსი მხარეთა მიერ გამოვლენილი საერთო ნების ნამდვილი შინაარსის, ხელშეკრულების რეალური მიზნის დადგენაში მდგომარეობს. სასამართლო მხარეთა ნამდვილ ნებას ადგენს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ განმარტების პროცესში წარმოიშობა ხელშეკრულების ტექსტში გადმოცემულ დებულებათა შორის წინააღმდეგობა ან შეუსაბამობა. ხელშეკრულების განმარტების საჭიროებას ადგილი აქვს იმ შემთხვევაში, როცა სახეზეა ხელშეკრულება, რომლის გამონათქვამებიც ბუნდოვანი, ორაზროვანი ან ურთიერთგამომრიცხავია, აგრეთვე როცა მისი გამონათქვამები შესწორებასა და შევსებას მოითხოვენ. ხელშეკრულების განმარტების დროს სასამართლო ორ მნიშვნელოვან საკითხს წყვეტს: სასამართლოს ევალება მხარეთა მიერ ხელშეკრულებაში გაკეთებული გამონათქვამების დაზუსტება, ხოლო მეორეს მხრივ, სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით ხელშეკრულებაში ღიად დარჩენილი ადგილების ე.წ. ხარვეზების შევსებას ახორციელებს. „ხელშეკრულების გამონათქვამების განმარტება“ და „ხელშეკრულების შევსებითი განმარტება“ განსხვავებული ცნებებია. სხვადასხვანაირი, ორაზროვანი და მრავალმნიშვნელოვანი გამონათქვამების დაზუსტების აუცილებლობას ადგილი აქვს, როდესაც მხარეები ხელშეკრულების გამონათქვამების მიღმა არსებულ მნიშვნელობებზე დავობენ. ხოლო ხელშეკრულების შევსებით განმარტებას მაშინ აქვს ადგილი, როდესაც მხარეებს ხელშეკრულების ტექსტში გამორჩენილი აქვთ ცალკეულ საკითხთა მოწესრიგება ან ხელშეკრულების პირობები გარკვეული ხარვეზებითაა მოცემული (იხ. სუსგ №-2135-შ-46-2015).

სასამართლო იყენებს ხელშეკრულების შევსებითი განმარტების მეთოდს. ტექსტში მითითებულია ჩანაწერი „ბინით სარგებლობის უფლებით, გირაო.“ ამ ჩანაწერის შესაბამისად, ხელშეკრულება მიუთითებს უძრავი ქონების ბაზარზე დამკვიდრებულ იმ ურთიერთობაზე, რომლის ფარგლებშიც პირი გადასცემს ბინის მესაკუთრეს თანხას, რის სანაცვლოდაც, გარკვეული ვადით, მოიპოვებს ბინის თავისი, ან მესამე პირების საცხოვრებლად გამოყენების უფლებას. ამ ურთიერთობას ბაზარზე სწორედ „გირაოს“ უწოდებენ. ამ ე.წ. „გირაოს“ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადის გასვლისას ბინის მესაკუთრე თანხას ვერ აბრუნებს, „დამგირავებელი“ უფლებამოსილია, გააგრძელოს ბინაში ცხოვრება თანხის დაბრუნებამდე. შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ხელშეკრულების მხარეებმა, გირაოზე მითითებით, სწორედ ეს წესი აქციეს ხელშეკრულების ნაწილად.

ამრიგად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ბინით სარგებლობის უფლება თანხის დაბრუნებამდე გრძელდებოდა. ვინაიდან პირადმა მოვალემ დათქმულ ვადაში ვალდებულება არ შეასრულა, ხელშეკრულების ვადის გასვლისთანავე

კრედიტორის ბინით სარგებლობის უფლება არ შეწყვეტილა. ამასთან, სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ ეს უფლება დროში შეუზღუდავი არ არის, მით უმეტეს ისეთ პირობებში, როცა იპოთეკის საგნის მესაკუთრე არა მოვალე, არამედ მესამე პირი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ბინით სარგებლობის უფლება საკუთრების უფლების არათანაზომიერი შეზღუდვის წყარო გახდებოდა.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ, განსახილველ შემთხვევაში, რა მომენტიდანაც იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შესახებ მოთხოვნა გახდა განუხორციელებელი მისი ხანდაზმულობის გამო, კრედიტორმა ბინით სარგებლობის უფლება დაკარგა და უძრავი ნივთი მოთხოვნისთანავე უნდა დაუბრუნოს მესაკუთრეს.

ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში „**მარქსი ბელგიის**“ წინააღმდეგ განმარტა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის დამატებით ოქმის პირველი მუხლი, არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“ (**CASE OF MARCKX v. BELGIUM**, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება; განაცხადი =6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი).

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ შეგებებული სარჩელის ვინდიკაციური მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად 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.

ზიანი არის კანონით გათვალისწინებული ანაზღაურებადი სხვაობა „უნდა-ყოფილიყო“ და „არის მდგომარეობას“ შორის (სხვაობის ჰიპოთეზა). სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს პირვანდელი მდგომარეობა, ანუ მდგომარეობა რომელიც იარსებებდა, რომ არა ვალდებულების დარღვევა (Total reparation-ის პრინციპი).

მესაკუთრე აღნიშნავს, რომ თუ კრედიტორი ბინას დროულად გაათავისუფლებდა, ის მას გააქირავებდა და შემოსავალს მიიღებდა.

ვალდებულების დარღვევისათვის სამოქალაქო-სამართლებრივი პასუხისმგებლობა გამოხატულებას ჰპოვებს მოვალეზე კანონით დადგენილი

ქონებრივი ზემოქმედების ზომებში. სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე, რომელიც არღვევს ვალდებულებას, პასუხს აგებს დაზარალებულის წინაშე. დაზარალებულს უფლება აქვს მოითხოვოს დარღვეული უფლების დაცვა. ზიანის ანაზღაურების მეორადი მოთხოვნის უფლება შესაძლებელია გამოყენებულ იქნეს ნებისმიერი სახის ვალდებულების დარღვევით გამოწვეული ზიანის არსებობისას. აღნიშნული უფლება არ არის ალტერნატიული, არამედ შესაძლებელია სხვა მეორადი მოთხოვნის უფლებებთან პარალელურად იქნეს ამოქმედებული.

ვალდებულების შესრულების ლეგიტიმური სახელშეკრულებო ინტერესი სამართლებრივი დაცვის თვალსაზრისით, განსაკუთრებული სიკეთეა ნებისმიერ სამართლებრივ სისტემაში. სახელშეკრულებო ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, პასუხისმგებლობის ყველაზე გავრცელებული სახეა ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება ანუ პასუხისმგებლობა გამოიხატება დამრღვევი მხარის ვალდებულებაში, მიყენებული ზიანი ნატურით ან ფულადი სახით.

ვალდებულების დარღვევა სამოქალაქო-სამართლებრივი პასუხისმგებლობის დადგომის საფუძველია, რომელიც იურიდიული პასუხისმგებლობის სახეა. იურიდიული პასუხისმგებლობა გამოიხატება სამართალდამრღვევისათვის განსაზღვრული უარყოფითი შედეგების დადგომით: ქონებრივი პასუხისმგებლობის მოვალეზე დაკისრებით (იხ. სუსგ N ას-167-163-2016).

სსკ-ის 411-ე მუხლის თანახმად, სრული ანაზღაურება ეხება არა საერთოდ ზიანს, რომელიც შეიძლება ვინმემ განიცადოს, არამედ იმ ზიანს, რომელიც სამოქალაქო პასუხისმგებლობის საერთო საფუძვლებიდან გამომდინარე შეიძლება ანაზღაურდეს. ანაზღაურებას ექვემდებარება ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს. ანაზღაურებას ექვემდებარება მიუღებელი შემოსავალი, ანუ ანაცდური მოგება (*lucrum cessans*). მიუღებელი შემოსავალი სავარაუდო შემოსავალია. ყურადღება უნდა მიექცეს იმას, რამდენად მოსალოდნელი იყო მისი მიღება. სკ-ის 411-ე მუხლის ფარგლებში ანაზღაურდება არა ჰიპოთეტურად შესაძლო შემოსავალი, არამედ ის რეალური და მოსალოდნელი შემოსავალი, რომელსაც პირი მიიღებდა, მაგრამ ვერ მიიღო მოპასუხის ბრალეული ქმედებით. ანუ, განსახილველ შემთხვევაში, მესაკუთრეს უნდა ემტკიცებინა, ბინის გაქირავებით შემოსავლის მიღების შესაძლებლობა. მაგალითად, უნდა მიეთიტებინა და დაედასტურებინა, რომ ბინა არა საცხოვრებლად, არამედ გასაქირავებლად შეიძინა და სხვ. მიუღებელი შემოსავალი თავისი ბუნებით გულისხმობს „წმინდა ეკონომიკურ დანაკარგს“ (*pure economic loss*), რომელიც ხელშეკრულების მხარემ განიცადა და რომელსაც ადგილი არ ექნებოდა, რომ არა პირის არამართლზომიერი ქმედება. იმისათვის, რომ შემოსავალი მიუღებლად ჩაითვალოს, მას პირდაპირი და უშუალო

კავშირი უნდა ჰქონდეს არამართლობიერ ქმდებასთან, განსახილველ შემთხვევაში კი, უძრავი ნივთის უკანონო მფლობელობასთან. პირდაპირ კავშირში იგულისხმება მოვლენების, მოქმედებისა და დამდგარი შედეგის ის ლოგიკური ბმა, რომელიც არ ტოვებს შემოსავლის მიღების რეალურ შესაძლებლობასთან დაკავშირებული ეჭვის საფუძველს (იხ. ასევე სუსგ N ას-1843-2018).

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მესაკუთრე ბინის გაქირავებს და ამ გზით შემოსავლის მიღებას არ აპირებდა (იხ. 3.2.3. პუნქტი), შესაბამისად, შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა ამ ნაწილში უსაფუძველოა.

შეგებებული სარჩელის ავტორი ასევე განმარტავს, რომ კრედიტორი წლებია სამართლებრივი საფუძვლების გარეშე ფლობს მის ბინას და არ იხდის ქირას, რითაც მას ზიანი ადგება.

სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კეთილსინდისიერი მფლობელი, რომელსაც თავიდანვე არ ჰქონია ნივთის ფლობის უფლება ან დაკარგა ეს უფლება, ვალდებულია დაუბრუნოს ნივთი უფლებამოსილ პირს. ვიდრე უფლებამოსილი პირი არ გამოიყენებს თავის ამ უფლებას, ნივთისა და უფლების ნაყოფი ეკუთვნის მფლობელს.

სამოქალაქო კოდექსი მიჯნავს კეთილსინდისიერი და არაკეთილსინდისიერი არამართლობიერი მფლობელის ვალდებულებებს მესაკუთრის წინაშე, და განსაზღვრავს, თითოეულ შემთხვევაში, ნივთის დაბრუნებისას რა დამატებითი მოთხოვნის წარდგენა შეუძლია მესაკუთრეს.

„სამოქალაქო კოდექსის აღნიშნული ნორმა განსაზღვრავს არამართლობიერი კეთილსინდისიერი მფლობელის უფლებებს. პირი, რომელსაც იმთავითვე არ ჰქონდა ნივთის ფლობის უფლება, მაგრამ ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია, უფლებამოსილია, მოითხოვოს იმ გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურება, რაც მან გაიღო ნივთზე კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს. სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. არამართლობიერია მფლობელი, რომლის ნივთზე ბატონობას ნებით მოიპოვებს, მაგრამ შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე. კეთილსინდისიერება არის პირის სუბიექტური დამოკიდებულება უფლების ნაკლის მიმართ, კერძოდ, კეთილსინდისიერი არამართლობიერი მფლობელისათვის არ არის ცნობილი იმის თაობაზე, რომ ნივთის ფლობის უფლება არ გააჩნია. სსკ-ის 162-ე მუხლით მართლობიერ მფლობელად მიიჩნევა პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას, განსხვავებით კეთილსინდისიერი მფლობელისაგან, რომელსაც არ გააჩნია ნივთის ფლობის კანონისმიერი საფუძველი. კეთილსინდისიერება და არაკეთილსინდისიერება მიუთითებს

სუბიექტურ კრიტერიუმებზე, რაც განისაზღვრება პირის დამოკიდებულებით ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძვლების მიმართ. მართლზომიერი და არამართლზომიერი მფლობელობა მიგვითითებს ობიექტურად არსებულ ფაქტორებზე, რაც კლინდება მფლობელობის სამართლებრივი საფუძვლის არსებობაში. ამრიგად, მართლზომიერი მფლობელია მესაკუთრე და ის პირები, რომელთა მფლობელობაც მესაკუთრის მფლობელობიდან გამომდინარეობს. ნივთის მართლზომიერი მფლობელობა ვრცელდება მანამ, სანამ არსებობს მართლზომიერი ფლობის საფუძველი. სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, დიფერენცირებულია მფლობელობა ობიექტური თუ სუბიექტური ფაქტორების მიხედვით (160-ე-164-ე მუხლები). კანონი გამიჯნავს კეთილსინდისიერი მფლობელის მოთხოვნას (160-ე-161-ე მუხლები) და მართლზომიერი მფლობელის მოთხოვნას (162-ე მუხლი). ასევე, არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის ვალდებულებებს (163-ე მუხლი) და არაკეთილსინდისიერი მფლობელის ვალდებულებებს (164-ე მუხლი)“ (იხ. სუსგ ას-1042-962-2017).

განსახილველ შემთხვევაში, კრედიტორი, რომელიც 2018 წლის 7 სექტემბრიდან არამართლზომიერად ფლობს იპოთეკის საგანს, იმავდროულად არაკეთილსინდისიერი მფლობელიცაა, ვინაიდან მისთვის ცნობილი იყო როგორც ის გარემოება, რომ ვალდებულება არ შესრულდა, ისე მოთხოვნის წარდგენის უფლების თაობაზე და ასევე ის გარემოება, რომ მის მიერ ბინის ფლობა მესაკუთრის ნებას ეწინააღმდეგებოდა. შეგებებულ სარჩელზე წარმოდგენილ შესაგებელში კრედიტორი თავად ადასტურებს, რომ მას და მესაკუთრეს შორის იყო მოლაპარაკების გარკვეული მცდელობა, მაგრამ ვერ შეთანხმდნენ.

სკ-ის 164-ე მუხლის თანახმად არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა უფლებამოსილ პირს უნდა დაუბრუნოს როგორც ნივთი, ასევე მიღებული სარგებელი, ნივთის ან უფლების ნაყოფი. მფლობელი ვალდებულია აანაზღაუროს ის ნაყოფი, რომელიც მან ბრალეულად არ მიიღო. ნივთზე გაწეული ხარჯები და გაუმჯობესებანი მას შეუძლია მხოლოდ მაშინ მოითხოვოს, თუ მათ ნივთის უკან დაბრუნების მომენტიდან მოყოლილ უფლებამოსილი პირის გამდიდრება მოჰყვა შედეგად. სხვა მოთხოვნები არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მიმართ უცვლელი რჩება.

ამრიგად, აღნიშნული ნორმის საფუძველზე არაკეთილსინდისიერი არამართლზომიერი მფლობელი ვალდებულია არა მხოლოდ ფაქტობრივად მიღებული ნაყოფი და სარგებელი დააბრუნოს, არამედ უნდა აანაზღაუროს ის ნაყოფი, რომელიც მან ბრალეულად არ მიიღო.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, 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. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმის განმხილველი სასამართლოსათვის სავალდებულოა სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები. სარჩელის საფუძველი არის იმ ფაქტების ერთობლიობა, რომლებიც ასაბუთებენ, ამართლებენ ფაქტობრივად მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას, აქედან გამომდინარე, სარჩელის საფუძვლის შეცვლა ნიშნავს იმ ფაქტობრივი გარემოებების შეცვლას, რომლებიც თავდაპირველად იყო მითითებული მოსარჩელის მიერ თავის სარჩელში. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქმის განმხილველი სასამართლო შეზღუდულია მხოლოდ მხარის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებით, რაც შეეხება სამართლის ნორმების გამოყენებას, სასამართლო, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით, ადგენს თუ რა სამართლებრივი ურთიერთობა არსებობს მხარეთა შორის და ამ ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე აკმაყოფილებს ან არ აკმაყოფილებს სარჩელს. მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის შეფასება შედის სასამართლოს კომპეტენციაში და მხარის მიერ არასწორი ნორმატიული საფუძვლის მითითება არ შეიძლება გახდეს სარჩელზე უარის თქმის საფუძველი (იხ. სუსგ №ას-1350-1275-2012).

განსახილველ შემთხვევაში, მოთხოვნის საფუძველად არსებული ფაქტობრივი გარემოებები შეგებებულ სარჩელში მითითებულია, ხოლო მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლების შერჩევა სასამართლოს კომპეტენციაა.

სასამართლო განმარტავს, რომ ამ დავის ფარგლებში უნდა შეფასდეს, რა არის ნივთის ფლობით მიღებული სარგებელი. სკ-ის 164-ე მუხლის ფარგლებში „სარგებელი“ არის არა მხოლოდ პირდაპირი შემოსავალი, არამედ ყველა ის ქონებრივი აქტივი, რაც მხარემ დაზოგა ნივთის ფლობით.

მოცემულ შემთხვევაში, კრედიტორმა ბინის არამართლზომიერად ფლობის პერიოდში დაზოგა ბინის ქირა. საქმიდან არ დასტურდება, რომ მას სხვა საცხოვრებელი გააჩნია.

მართალია, შეგებებული სარჩელის ავტორს არ წარმოუდგენია მტკიცებულება, რომ იპოთეკის საგნის გაქირავებით მისაღები ქირა თვეში 300 ლარია, მაგრამ შესაგებლით კრედიტორს ეს გარემოება სადავოდ არ გაუხდია, ამდენად, სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს ყოველთვიურად გადასახდელი ქირის ოდენობას.

მესაკუთრე ქირის გადახდას ითხოვს ბოლო 3 წლის პერიოდისათვის, ანუ 2016

წლის 15 ნოემბრიდან 2019 წლის ნოემბრის ჩათვლით. ვინაიდან კრედიტორი იპოთეკის საგნის არამართლზომიერი მფლობელი 2018 წლის 7 სექტემბრიდან გახდა, ქირის გადახდის ვალდებულებაც ამ მომენტიდან წარმოიშვა და 2019 წლის ნოემბრის ჩათვლით ჯამში გადასახდელი ქირა 4200 ლარს შეადგენს, რომელიც კრედიტორს უნდა დაეკისროს.

6.3. სკ-ის 292-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად უძრავი ნივთის მესაკუთრე უფლებამოსილია დააკმაყოფილოს კრედიტორი, როცა მოთხოვნის შესრულების ვადა უკვე დადგა, ან როცა პირადი მოვალე უფლებამოსილია შეასრულოს შესაბამისი მოქმედება.

მესაკუთრე მიუთითებს, რომ მან ისესხა თანხა, რათა პირადი მოვალის ვალდებულება შეესრულებინა, მაგრამ კრედიტორმა შესრულება არ მიიღო, რის გამოც მესაკუთრეს მოუხდა სესხზე დარიცხული სარგებლის გადახდა. მესაკუთრე ითხოვს სესხზე დარიცხული 1 წლის სარგებლის ანაზღაურებას.

სკ-ის 390-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კრედიტორის მიერ ვადის გადაცილებად ითვლება, თუ იგი არ იღებს მისთვის შემოთავაზებულ შესრულებას, რომლის ვადაც დამდგარია, ხოლო 391-ე მუხლის თანახმად კი, კრედიტორმა უნდა აანაზღაუროს ის ზიანი, რომელიც მიადგა მოვალეს შესრულებული ვალდებულების მიღების ვადის ბრალეული გადაცილების გამო.

იმ შემთხვევაში, თუ დადასტურდებოდა, რომ მესაკუთრემ კრედიტორს შესთავაზა ვალდებულების შესრულება, ხოლო მან უსაფუძვლოდ არ მიიღო ეს შესრულება, კრედიტორი პასუხისმგებელი იქნებოდა მესაკუთრისათვის მიყენებულ ზიანზე, მაგრამ მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მესაკუთრემ მესამე პირისაგან თანხა ისესხა არა კრედიტორის გასასტუმრებლად, არამედ სხვა მიზნით (ვრცლად იხ. 3.2.2 პუნქტი). შესაბამისად, კრედიტორი არ არის პასუხისმგებელი იმ ვალდებულებაზე, რაც მესაკუთრემ მისგან დამოუკიდებლად იკისრა და შეგებებული სარჩელის ეს მოთხოვნა უსაფუძვლოა.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს

გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ამავე კოდექსის 49-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ მოპასუხე სასამართლოს მთავარ სხდომამდე ცნობს სარჩელს მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, თუ სარჩელის ცნობა დავის საგნის მხოლოდ ნაწილს შეეხება, სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულება განისაზღვრება დარჩენილი ნაწილის შესაბამისად.

განსახილველ შემთხვევაში, თანხის დაკისრების ნაწილში მოპასუხემ სარჩელი საქმის მომზადების დასრულებამდე ცნო და მოსარჩელეს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დაუბრუნდეს.

რაც შეეხება შეგებებულ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურებას: შეგებებული სარჩელის მოპასუხემ უნდა აანაზღაუროს ბაჟი იმ მოთხოვნათა პროპორციულად, რაც დაკმაყოფილდა, კერძოდ, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ მოთხოვნას დამატებული 4200 ლარის გადახდის მოთხოვნაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი. სსკ-ის 41-ე და მე-40 მუხლების შესაბამისად, ასანაზღაურებელი სახელმწიფო ბაჟია 186 ლარი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 49-ე, 53-ე, 243-ე-244-ე, 248-ე-250-ე, 257-ე, 259¹, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე, მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ი----- თ-----ის სარჩელი რ----- გ-----ის მიმართ არ დაკმაყოფილდეს;
2. რ----- გ-----ის შეგებებული სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
3. ი----- თ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს ქ-----

- (ს/კ 0-----) და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს რ-----
--- გ-----ს;

4. ი----- თ-----ეს რ----- გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 4200 ლარის ანაზღაურება;
5. დანარჩენ ნაწილში რ----- გ-----ის შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
6. ი----- თ-----ეს რ----- გ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ შეგებებულ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 186 ლარის ანაზღაურება.
7. ი----- თ-----ეს დაუბრუნდეს რ----- ა-----ის (მიმდინარე ანგარიში განვადების ბარათის დას. 0-----); (რეფერენსი/2-----)) მიერ 22/10/2019 წელს სს „თიბისი ბანკში“ (საგადასახადო დავალება 0), გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 1202 ლარი, რომელიც ჩაირიცხა სახელმწიფო ხაზინის შემდეგი რეკვიზიტების მიხედვით: ბიუჯეტის შემოსულობების სახაზინო კოდი 300 773 150.
8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. 7ა) სარეზოლუციო ნაწილის მე-9 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, N64) მეშვეობით;
9. 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

ჯინორია

ხათუნა