



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

07 თებერვალი, 2020 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის საქალაქო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ხათუნა კაკაბაძე
სხდომის მდივანი დალი მახაური

მოსარჩელე - თა-----ი

წარმომადგენელი - შა-----ე

მოპასუხე - სო-----ი

წარმომადგენელი - თე-----ი

დავის საგანი - უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული იპოთეკის უფლების გაუქმება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

ნოტარიუს ე. ში-----ის მიერ უძრავ ნივთზე, ს-----1--1--0---0--, რეგისტრირებული იპოთეკის უფლების გაუქმება.

მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მიუთითა შემდეგ გარემოებებზე:

2016 წლის 25 ოქტომბერს მოსარჩელე თა-----ს და მოპასუხე სო-----ს შორის დადებული იყო სესხისა და იპოთეკის ხელშეკრულება N1-----. ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 2018 წლის 7 ნოემბერს ნოტარიუსმა ელ-----ში-----მა გასცა სააღსრულებო ფურცელი, რის საფუძველზეც დაიწყო სააღსრულებო წარმოება.

2019 წლის 8 იანვარს მოსარჩელემ სასამართლოს მიმართა სააღსრულებო ფურცლის ნაწილობრივ გაუქმების და ფულადი ვალდებულების შემცირების მოთხოვნით. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 26 ივნისის გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ გაუქმდა ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცელი.

2019 წლის 4 ივლისს აღ-----ოს ანგარიშზე მოსარჩელემ ჩარიცხა აღმასრულებლის მიერ მოთხოვნილი სრული თანხა 48 336 ლარი. 2019 წლის 22 აგვისტოს გაიცა ცნობა N6----, რომლის მიხედვითაც დასტურდება, რომ

სააღსრულებო წარმოების ფარგლებში თანხა სრულად იქნა გადახდილი.

მიუხედავად აღნიშნულისა აღმასრულებელი არ ახორციელებს უძრავ ნივთზე ს-----1--1--0---0-- რეგისტრირებული იპოთეკის გაუქმებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე სო-----მა შესაგებელში სარჩელი არ ცნო. განმარტა, რომ მოსარჩელის მიერ ჩარიცხული თანხა სრულად არ ასახულა მის ანგარიშზე და ფულადი ვალდებულება შესრულებულია ნაწილობრივ.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1 2016 წლის 25 ოქტომბერს მოსარჩელე თა-----ს და მოპასუხე სო-----ს შორის დადებული, ნოტარიუს ე. ში-----ის მიერ დამოწმებული სესხისა და იპოთეკის N1----- ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა იპოთეკის უფლება უძრავ ნივთზე, ს/კ 01.1--1--0---0--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 49-50).

3.1.2 2018 წლის 7 ნოემბერს ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, თბილისის სააღსრულებო ბიურო აწარმოებდა A1-----
- სააღსრულებო საქმეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს.ფ. 2-14);

- სსიპ აღ-----ოს N9---, 14/02/2020 წ. ცნობა (17.02.2020 სხდომის ოქმის დანართი).

3.1.3 თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 26 ივნისს გადაწყვეტილებით ნაწილობრივ გაუქმდა ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცელი.

გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ იქნა სააპელაციო სასამართლოში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს.ფ. 2-14);

- შესაგებელი (ს.ფ.53-61).

3.2 დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოება

სასამართლო ადგენს, რომ მოსარჩელის მიერ სრულად არის შესრულებული ის ვალდებულება, რის საფუძველზეც მიმდინარეობდა სააღსრულებო წარმოება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

მოსარჩელემ სარჩელში განმარტა, რომ მის მიერ სააღსრულებო წარმოების ფარგლებში შესასრულებელი ვალდებულებები სრულად აღსრულებულია, რის საწინააღმდეგოდ, მოპასუხემ შესაგებელში აღნიშნა, რომ თბილისის

საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 26 ივნისს გადაწყვეტილება გასაჩივრებულია და მიუთითა გარემოებაზე, რომ მოსარჩელის მიერ ჩარიცხული თანხა სრულად არ ასახულა მის ანგარიშზე.

მოპასუხის წარმომადგენლის ზეპირი განმარტების თანახმად, სესხის ფარგლებში შესასრულებელი ვალდებულება შეადგენდა 16 000 აშშ დოლარს. მოსარჩელის ანგარიშზე განთავსდა 14 000 აშშ დოლარი. შესაბამისად, სადეპოზიტო ანგარიშზე თანხის განთავსება არ ნიშნავს ვალდებულების სრულად შესრულებას.

სასამართლო სსიპ აღ-----ოს მიერ 2020 წლის 14 თებერვალს გაცემული N9--- ცნობის მიხედვით დადგენილად მიიჩნევს, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 25 აპრილის განჩინების და მის შესაბამისად, 2019 წლის 10 მაისს გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, „თა-----ის სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით სსიპ აღსრულების ეროვნულ ბიუროს დაევალა ნოტარიუს ელ---- ში-----ის მიერ 2018 წლის 07 ნოემბერს გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შედეგად ამონაგები თანხიდან სო-----ის მოთხოვნის 14 000 აშშ დოლარის ნაწილში დაფარვის, ასევე კანონით გათვალისწინებული სხვა ხარჯებისა და საფასურის დაფარვის შემდეგ დარჩენილი თანხიდან (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) 2000 აშშ დოლარის განთავსება სადეპოზიტო ანგარიშზე სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლამდე და მას დაედო ყადაღა“.

სააღსრულებო საქმის NA1----- ფარგლებში კრედიტორ სო-----ს გადაერიცხა 14 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში, ხოლო დარჩენილი თანხა 2 000 აშშ დოლარი განთავსდა სსიპ აღ-----ოს სადეპოზიტო ანგარიშზე. სააღსრულებო ბიუროს ცნობის თანახმად საქმე აღსრულებულია და გადაცემულია არქივში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შესაგებელი (ს.ფ. 53-61);
- მხარეთა ახნა-განმარტება (17.02.2020 სხდომის ოქმი);
- სსიპ აღ-----ოს N9--- 14/02/2020 წ. ცნობა (17.02.2020 სხდომის ოქმის დანართი).

აღნიშნულიდან გამომდინარე, **სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ ის სახელშეკრულებო ვალდებულება, რომლის უზრუნველსაყოფადაც ნოტარიუსის მიერ რეგისტრირებული იყო იპოთეკის უფლება მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე, შესრულებულია.**

სხვა ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 153-ე, 286-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის 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).

სასამართლო განმარტავს, რომ იპოთეკა სანივთო-სამართლებრივი უზრუნველყოფის ერთ-ერთი ღონისძიებაა და ვალდებულების შეუსრულებლობის, ან არაჯეროვანი შესრულების რისკის პრევენციას ახდენს. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობისას იპოთეკა იკავებს შესრულების ადგილს და კრედიტორს უზრუნველყოფის საშუალების მეშვეობით თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას აძლევს. იპოთეკა აქცესორული ხასიათის სანივთო რეალიზაციის უფლებაა და შესაბამისად, მისი ნამდვილობისათვის აუცილებელია უზრუნველსაყოფი მოთხოვნის არსებობა, რომელიც ე. წ. წამყვანი (უზრუნველყოფილი) მოთხოვნაა და რომელთანაც განუყოფლად არის შეზრდილი იპოთეკა. ამდენად, იპოთეკის არსი და დანიშნულება არსებული ვალდებულების უზრუნველყოფაა და მის გარეშე არ არსებობს.

იპოთეკა აქცესორული უფლებაა. აქცესორული უფლების ნორმატიულ განმარტება ჩამოყალიბებულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 153-ე მუხლის 1-ელ ნაწილში, რომლის თანახმად, აქცესორულია უფლება, რომელიც ისეა დაკავშირებული სხვა უფლებასთან, რომ მის გარეშე არც შეიძლება არსებობდეს.

აქცესორული უფლების წარმოშობა, არსებობა და შეწყვეტა დამოკიდებულია ძირითად უფლებაზე. აქცესორული უფლება მისდევს ძირითად უფლებას. ძირითადი უფლების გადაცემით, სხვა პირზე გადადის აქცესორული უფლებაც, ხოლო ძირითადი უფლების გაუქმება აუქმებს აქცესორულ უფლებასაც.

მოცემული საქმის გარემოებებით დგინდება, რომ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 25 აპრილის განჩინების და მის თანახმად 2019 წლის 10 მაისს გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, სააღსრულებო საქმე NA1----- ფარგლებში კრედიტორ სო-----ს გადაერიცხა 14 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში, ხოლო დარჩენილი 2 000 აშშ დოლარი განთავსდა სსიპ აღ-----ოს სადეპოზიტო ანგარიშზე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო ასკვნის, რომ მოსარჩელის მიერ

ის ვალდებულია, რომლის უზრუნველსაყოფადაც გამოყენებული იყო იპოთეკის უფლება თა-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე, ს/კ 01.1--1--0---0--, შესრულებულია.

შესაბამისად, ვინაიდან იპოთეკა აქცესორული უფლებაა და ის არ წარმოიშობა და არ შეიძლება არსებობდეს ძირითადი უფლების გარეშე, ვალდებულების შესრულების გამო, იპოთეკის უფლების, როგორც იმ მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალების, არსებობა, გამართლებული აღარ არის. მიზანი, რომლის შესრულების საგარანტიოდ იყო გამოყენებული იპოთეკის უფლება შესრულებულია, შესაბამისად, იპოთეკის რეგისტრაციის საფუძველიც აღარ არსებობს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს; თა-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე, ს/კ 01.1--1--0---0--, უნდა გაუქმდეს ნოტარიუს ე. ში-----ის მიერ დამოწმებული სესხის, იპოთეკისა და ბინით სარგებლობის N1----- ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრში 2-----, N9----- განცხადებით რეგისტრირებული იპოთეკის უფლება.

7. საპროცესო ხარჯები

მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 100 ლარი უნდა დაეკისროს მოპასუხეს.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

განსახილველ საქმეში სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-ე-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. თა-----ის სარჩელი სო-----ის მიმართ დაკმაყოფილდეს.

2. გაუქმდეს თა-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქ-----, ს/კ 01.1--1--0---0--, იპოთეკარ სო-----ის სასარგებლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული იპოთეკის უფლება (განაცხადის რეგისტრაციის N9-----, თარიღი 2-----, სესხის, იპოთეკისა და

ბინით სარგებლობის ხელშეკრულება, რეესტრის ნომერი N1-----, დამოწმების თარიღი 2-----, ნოტარიუსი ე. ში-----ი).

3. მოპასუხე სო-----ს დაეკისროს მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 100 ლარი.

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

5. 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

ხათუნა კაკაბაძე