

მდიდრების ღირებულება - 9 555 ლარის ოდენობით.

მესამე სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან მოძრავი ნივთების გამოთხოვაა. აღნიშნული მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველია სკ-ის 546 I მუხლი. აღნიშნულ უფლებას უპირისპირდება სკ-ის 568-ე მუხლი, რომელიც გამჭირავებელს კანონისმიერი გირავნობის უფლებას ანიჭებს. თუმცა წინამდებარე დავის შემთხვევაში, ამ უფლებით გამჭირავებელი ვერ ისარგებლებდა შემდეგი მიზეზების გამო: 1. იმისთვის, რომ გამჭირავებელმა კანონისმიერი გირავნობის უფლებით დაიტოვოს დამჭირავებლის მიერ ქირავნობის ფართში შეტანილი, მიმატებული მოძრავი ნივთები, სავალდებულოა ნამდვილი ქირავნობის ხელშეკრულების არსებობა. გამჭირავებელმა კი ცალმხრივი ნების გამოვლენით შეწყვიტა ეს ხელშეკრულება, რის შემდეგაც მოითხოვა დამჭირავებელმა კუთვნილი ნივთების დაბრუნება. 2. სკ-ის 568-ე მუხლი გამოიყენება კონკრეტული ქირავნობის საგნების მიმართ — მიწის ნაკვეთი, სახლი, ბინა. მოცემულ საქმეში კი ქირავნობის ობიექტი კომერციული ფართი იყო.¹ აღნიშნული არგუმენტაციის გათვალისწინებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება მოძრავი ნივთების მოსარჩელისთვის დაბრუნებასთან დაკავშირებით, რომელიც უცვლელად დატოვა სააპელაციო სასამართლომ და ამ ნაწილში მისი გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში შევიდა, შედეგის მხრივ გასამიარებელია.

გიორგი მელაძე

იპოთეკის გავრცელება სესხზე, რომელიც გაიცა იპოთეკით უზრუნველყოფილი სასესხო დავალიანების დასაფარად

1. უზრუნველყოფილი სასესხო დავალიანების დაკმაყოფილება გამსესხებლისგან გაცემული ახალი სესხით უზრუნველყოფის საშუალების ავტომატურად ახალ გარიგებაზე გადატანას ვერ გამოიწვევს.

2. ხელშეკრულებაში საკრედიტო ლიმიტის აღნიშვნის ავტომატური განმარტება იმგვარად, რომ შესაძლებელია დადგენილი თანხის ფარგლებში სესხის მრავალჯერადად გაცემა ხელშეკრულების მოქმედების მთელ პერიოდში, დაუშვებელია.

3. პირველი სესხიდან გამომდინარე დავალიანების დაფარვისთვის განკუთვნილი განმეორებითი სესხის გაცემა ავტომატურად არ იქცევა გენერალური საკრედიტო ხელშეკრულების ნაწილად, მისი მიზნობრიობის მიუხედავად.

სკ-ის 286 III, 311¹-ე მუხლები

უმენახის სასამართლოს 2012 წლის 6 მარტის განჩინება №ას-1280-1300-2011

I. ფაქტობრივი გარემოებები

ბანკსა და მოვალეს შორის დაიდო საკრედიტო ხელშეკრულება, რომლის უზრუნველსაყოფად გამოყენებული იყო მოვალისა და მეორე მოპასუხის უძრავი ნივთები, ამასთან, მესამე მოპასუხესთან ბანკმა გააფორმა სოლიდარული ვალდებულების² ხელშეკრულება. მოგვიანებით, გაიცა მეორე სესხი, რომლითაც დაიფარა მანამდე არსებული სასესხო დავალიანება, რის შედეგადაც ბანკმა გაათავისუფლა მოვალის ქონება იპოთეკის უფლებისგან. საკრედიტო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები შესრულებული არ ყოფილა. ბანკმა სარჩელი აღძრა მოვალის, იპოთეკით დატვირთული ქონების მესაკუთრისა (მეორე მოპასუხე) და სოლიდარული მოვალის (მესამე მოპასუხე) წინააღმდეგ და მოითხოვა დარჩენილი სასესხო დავალიანების დაფარვა. პირველი ინსტანციის სასამართლომ დააკისრა მოვალეს მოთხოვნილი თანხის გადახდა და დაადგინა მეორე მოპასუხის იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაცია, ხოლო მესამე მოპასუხის მიმართ სარჩელი არ დააკმაყოფილა. მოსარჩელემ და მეორე მოპასუხემ გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს. სააპელაციო სასამართლომ დააკმაყოფილა მხოლოდ მეორე მოპასუხის საჩივარი და მიუთითა, რომ იპოთეკური ვალდებულება გრძელდებოდა ხელშეკრულებით განსაზღვრული ლიმიტის ფარგლებში, ხოლო მეორე სესხის მიზნობრიობა (პირველი დავალიანების გადახდის მიზანი) არ წარმოშობდა იმ დასკვნის საფუძველს, რომ განმეორებით გაცემული სესხი საკრედიტო ხელშეკრულების შემადგენელი ნაწილია. შესაბამისად, სააპელაციო პალატის განმარტებით, პირველი სესხიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულებამ გააქარწყლა მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად გამოყენებული იპოთეკის უფლებაც. გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ და მიუთითა, რომ სასამართლოს მიერ არ იყო განხილული სესხის რესტრუქტურისა და განმარტების მიზნობრივი ბუნებისა და მისი სოლიდარული მოვალეებისა თუ მსესხებლების ვალდებულებაზე ზემოქმედების (შემცირება-გაზრდის) საკითხები. მოსარჩელის განმარტებით, მან

¹ 8. *ჭეჭელაშვილი*, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 568-ე მუხლის კომენტარი, 2, www.gccc.ge, [14.10.2019].

² განჩინების ფაქტობრივი გარემოებები ბუნდოვნად აღწერს მესამე მოპასუხის სამართლებრივ მდგომარეობას. სავარაუდოა, რომ მესამე მოპასუხე იყო არა თანამსესხებელი (როგორც ამაზე მოსარჩელე მიუთითებს), არამედ სოლიდარული თავდები, რადგან ის შებოჭილი იყო, დადგენილი გრაფიკით დაეფარა სასესხო დავალიანება მხოლოდ მაშინ, თუ მოვალე ვალდებულებას არ შეასრულებდა. იხ. განჩინების აღწერილობითი ნაწილი.

გენერალური ხელშეკრულების ფარგლებში გაცემული პრობლემური სესხი გადაანაწილა და თავიდან გასცა ახალი პირობებით, ხოლო მხარეთა შორის დადებული იპოთეკის ხელშეკრულების მიხედვით, იპოთეკა სრულად უბრუნველყოფდა იპოთეკარი ბანკის მოთხოვნებს იმ მოცულობით, რაც იპოთეკარს ექნებოდა თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების მომენტში. ამასთან, მოვალისა და მესამე მოპასუხის მიერ განხორციელებული ფულადი შენატანები არსებული ოდენობით ვალდებულების აღიარებად უნდა შეფასებულიყო.

II. სასამართლოს მსჯელობის შეჯამება

უზენაესმა სასამართლომ საჩივარი არ დააკმაყოფილა და განმარტა, რომ იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან (სკ-ის 289 I მუხლი). კანონით იპოთეკის წარმოშობისათვის უფლების სავალდებულო რეგისტრაციის დადგენა (სკ-ის 311¹ მუხლი) მხოლოდ იპოთეკის საგნის – უძრავი ნივთის სპეციალურ სამართლებრივ რეჟიმში მოქცევით არ არის განპირობებული. იპოთეკის საჯარო ხასიათი შესაძლებლობას ანიჭებს მესამე პირებს, მოიპოვონ ზუსტი ინფორმაცია უძრავი ნივთის უფლებრივი ტვირთის თაობაზე და შემდეგ, საკუთარი რისკის გათვალისწინებით, გადაწყვიტონ ამ ნივთთან მიმართებით ხელშეკრულების დადების მიზანშეწონილობა. საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში უბრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობის მითითება (რომელიც, მხარეთა შეთანხმებით, შესაძლებელია, არ ემთხვეოდეს ვალდებულებითსამართლებრივ ურთიერთობაში მოვალის მიერ ნაკისრი ვალდებულების ოდენობას), გულისხმობს სწორედ ამ მოცულობის ფარგლებში სანივთო უფლების გამოყენებასა და მოთხოვნის აღსასრულებლად მიქცევას. საკასაციო სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის მოსაზრება, რომ საკრედიტო ლიმიტის დადგენაში იგულისხმებოდა ლიმიტით განსაზღვრული თანხის გაცემა მრავალჯერ, შეუზღუდავად, ხელშეკრულების მთელი მოქმედების პერიოდში. სასაკაციო პალატამ უდავოდ შეაფასა გარემოება, რომ ლიმიტის ამგვარ განმარტებას მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულება არ მოიცავდა.

სკ-ის 286 III მუხლის თანახმად, მოთხოვნა, რომელიც უბრუნველყოფილია იპოთეკით, შეიძლება შეიცვალოს სხვა მოთხოვნით, რისთვისაც საჭიროა მესაკუთრისა და კრედიტორის (იპოთეკარის) შეთანხმება და ამ შეთანხმების რეგისტრაცია რეესტრში. მითითებული ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ მხარეთა შორის მოთხოვნის უბრუნველყოფის საშუალების გამოყენება ვალდებულებითსამართლებრივ ურთიერთობისათვის დასატვირთი (დატვირთული) ქონების მესაკუთრის ნებას საჭიროებს, რაც განსახილველ სადავო ურთიერთობაში არ ფიქსირდება – იპოთეკით დატვირთული ქონების მესაკუთრეს არ გამოუხატავს ნება, მისი უძრავი ნივთი ყოფილიყო ხელმეორედ დატვირთული, ამჯერად მეორე სესხის უბრუნველსაყოფად.

საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ დავის შეფასებისათვის არ ჰქონდა მნიშვნელობა, რა მიზანს ემსახურებოდა მეორე სესხის ხელშეკრულება, არამედ სადავო იყო მოთხოვნის უბრუნველყოფის საშუალების – იპოთეკის ფარგლები და ძველი ვალდებულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის შესასრულებლად აღებულ ახალ მოთხოვნაზე მისი გავრცელების დასაშვებობა, ხოლო ის გარემოება, რომ ამ ვალდებულების შესრულება ახალი საკრედიტო ხელშეკრულების ხარჯზე განხორციელდა, მოთხოვნის უბრუნველყოფის საშუალების ავტომატურად ახალ გარიგებაზე გადატანას ვერ გამოიწვევდა. საკასაციო პალატის დასაბუთებით, სახელშეკრულებო პირობა იპოთეკარის მოთხოვნების (მათი განხორციელების მომენტში) იპოთეკით სრულად უბრუნველყოფასთან დაკავშირებით არ შეიძლება განიმარტოს დამოუკიდებლად იმ პირობებისგან, რომლებიც მოთხოვნის უბრუნველყოფის მოცულობას კონკრეტული ლიმიტით განსაზღვრავენ.

ნინო ქავშიბაია

იძულებით დადებული გარიგების ბათილობა და უკუქცევა

1. გარიგების დადების მიზნით პირის იძულება ქმნის როგორც სკ-ის 85-86-ე, ისე 54-ე მუხლის შემადგენლობას, რადგან იძულების განხორციელებით ირღვევა საჯარო წესრიგი.
2. იძულებით დადებული გარიგების უკუქცევისას უნდა მიეთითოს სკ-ის 978-ე და 979-ე მუხლებზე.

სკ-ის 54, 85-86 I, 978, 979 I მუხლები

უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 21 ივნისის განჩინება № ას-688-654-2015

I. საქმის ფაქტობრივი გარემოებები

მოსარჩელე დადგენილებით ბრალდებულად იქნა ცნობილი და მის მიმართ აღმკვეთ ღონისძიებად დადგინდა გირაო 100 000 ლარის ოდენობით. მოგვიანებით, მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა საჯარო რეესტრს და უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება მიატოვა. მიტოვებულ ქონებაზე მესაკუთრედ დარეგისტრირდა სახელმწიფო. მოსარჩელესა და პროკურორს შორის გაფორმდა საპროცესო შეთანხმება, გაუქმდა გირაო და ბრალდებული ცნობილი იქნა დამნაშავედ.