



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

25.07.2018 წელი

ქ. ზ-----ი

ზ-----ის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ელენე ოსაძე
სხდომის მდივანი: სოფიო რობაქიძე

მოსარჩელე სს "ლ-----ი",
წარმომადგენელი ვ-----ძე,
მოპასუხე ბ-----ძე,
წარმომადგენელი ე-----ე

დავის საგანი: სამკვიდრო ქონების დარეგისტრირების დავალდებულება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. 2016 წლის 04 მაისს გარდაცვლილი გ-----ის (-----) დანაშთ სამკვიდრო უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. ზ-----ში, მ----- ქუჩა N 5-ს/კ 3-1-3-1-- ბ-----ძის მესაკუთრედ ცნობა და საჯარო რეესტრში ამ უძრავი ქონების ბ-----ძის საკუთრებად აღრიცხვა.

1.2 უძრავი ქონების შეფასებისათვის გაწეული ხარჯის 236 ლარის ანაზღაურების დაკისრება მოპასუხისათვის სს „ლ-----ის“ სასარგებლოდ;

1.3. გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 1600 ლარის ანაზღაურების დაკისრება მოპასუხისათვის სს „ლ-----ის“ სასარგებლოდ;

მოსარჩელის პოზიცია

ზ-----ის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 11 მარტის გადაწყვეტილებით მოპასუხეებს გ-----ეს, ე-----ეს და გ-----ს ს-----ს მოსარჩელის

სასარგებლოდ დაეკისრა 13 430.74 აშშ დოლარის და 1-0 ლარის გადახდა. დავალიანების გადახდა მიექცა სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთული გ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ.ზ-----ში, მ----- ქუჩა N 5-, ს/კ 3-1-3-1--.

საქმისწარმოების პროცესში გარდაიცვალა უძრავი ქონების მესაკუთრე გ----- და ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 18 აპრილის საოქმო განჩინებით გ-----ის უფლებამონაცვლედ საქმეში ჩართული იქნა მისი შვილი ბ-----ე. ზ-----ის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია და 2018 წლის 02 მარტს მოსარჩელის განცხადების საფუძველზე დაიწყო საადსრულებო წარმოება.

გადაწყვეტილებების იძულებით აღსრულება ვერ ხერხდება იმის გამო, რომ მოპასუხე ბ-----ემ, რომელმაც სრულად მიიღო მამის გ-----ის სამკვიდრო უძრავი ქონება (ს/კ3-1-3-1--.) ვალდებულების შესრულების თავიდან აცილების მიზნით ქონებას არ ირეგისტრირებს საკუთრებაში.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე ბ-----ის წარმომადგენელმა ე-----ემ სარჩელი არ ცნო. განმარტა, რომ იგი უარს არ აცხადებს გადაწყვეტილებით დაკისრებული თანხების მოსარჩელისათვის ანაზღაურებაზე, გადახდილი აქვს კიდევ თანხის ნაწილი, და შეძლებისდაგვარად ნაწილ-ნაწილ ეტაპობრივად გადაიხდის დავალიანებას, მაგრამ მამის სამკვიდრო ქონების დარეგისტრირებაზე კი წინააღმდეგია, იმიტომ, რომ ამ ქონებაზე პრეტენზიას აცხადებს მისი მამიდა, რომელიც ითხოვს სამკვიდრო ქონებიდან თავის წილს. ასევე მას სხვა მევალეების მიმართაც გააჩნია ვალდებულებები და ქონების მის საკუთრებაში დარეგისტრირების შემთხვევაში მოხდება ამ ქონებით სხვა ვალდებულებების შესრულება და სს „ლ-----ის“ მიმართ ვალდებულება ისევ შეუსრულებელი დარჩება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ზ-----ის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 11 მარტის გადაწყვეტილებით მოპასუხეებს გ-----ეს, ე-----ეს და გ-----ს-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა სესხის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების 13 430.74 აშშ დოლარის და 1-0 ლარის გადახდა. დავალიანების ანაზღაურება უნდა მოხდეს სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთული გ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავი ქონებით მდებარე ქ.ზ-----ში, მ----- ქუჩა N 5-, ს/კ 3-1-3-1--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- ზ-----ის რაიონული სასამართლოს 2016 წლის 11 მარტის N 2-----2018

გადაწყვეტილება;
- მხარეთა განმარტება.

3.1.2 ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში საქმის წარმოებისას 2016 წლის 04 მაისს გარდაიცვალა მოპასუხე გ-----ე. გ-----ის სამკვიდრო ქონება მდებარე ქ. ზ-----ში, მ----- ქუჩა N 5- ს/კ 3-1-3-1-- მასში შემავალი აქტივები და პასივები სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით მიიღო პირველი რიგის მემკვიდრემ მისმა შვილმა მოპასუხე ბ-----ძემ და იგი ცნობილია გ-----ის უფლებამონაცვლედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს
- სამკვიდრო მოწმობა გაცემული 2017 წლის 16 თებერვალს, რეგისტრაციის N 1--
-----;
- ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 18 აპრილის განჩინება;
- მხარეთა განმარტება.

**3.1.3. ზ-----ის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში და 2018 წლის 13 თებერვალს გაიცა სააღსრულებო ფურცელი. დაწყებული სააღსრულებო წარმოება შეჩერდა ვინაიდან იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონება მდებარე ქ. ზ-----ში, მ-----
- ქუჩა N 5- ს/კ 3-1-3-1-- კვლავ ირიცხება გარდაცვლილი გ-----ის საკუთრებაში.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს
- სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 26 სექტემბრის N----- გადაწყვეტილება;
- უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 25 დეკემბრის N ა----- გადაწყვეტილება;
- სააღსრულებო ფურცელი;
- აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2018 წლის 06 მარტის წერილი.
- მხარეთა განმარტება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სს „ ლ-----სა“ და შპს „აუდიტის და შეფასების სახლის“ დირექტორს შორის დაიდო ხელშეკრულება უძრავი ქონების (ს/კ 3-1-3-1--) საბაზრო ღირებულების დადგენისა (შეფასება) და შესაბამისი დასკვნის მომზადების მიზნით. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესასრულებელი სამუშაოების ღირებულებამ შეადგინა 236 ლარი დღგ-ს ჩათვლით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- მხარეთა შორის 2018 წლის 11 აპრილს დადებული ხელშეკრულება N-----
- თანხის გადახდის ქვითარი საგადასახდო დავალება N272;
- მოსარჩელის განმარტება

**3.2.2. უძრავი ქონება მდებარე ქ. ზ-----ში, მ----- ქუჩა N 5- ს/კ 3-1-3-1-
-, რომელიც ირიცხება გარდაცვლილი გ-----ის საკუთრებაში
შეფასებულია შპს „აუდიტის და შეფასების სახლის“ მიერ და მისი
საბაზრო ღირებულება შეადგენს 22 000 აშშ დოლარს.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- შპს „აუდიტის და შეფასების სახლის“ N 12/04-18/3 დასკვნა უძრავი ქონების
შეფასების შესახებ; მოსარჩელის განმარტება.

**3.2.3 გ-----ის სამკვიდრო ქონება მიიღო მან სამკვიდრო მოწმობის
საფუძველზე, მაგრამ ამ ქონებაზე პრეტენზიას აცხადებს მისი მამიდა
დოდოლა დუდუჩავა. ვინაიდან ქონება სადავოა იგი ვერ
დაირეგისტრირებს სამკვიდრო ქონებას საკუთრებაში.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტება;
- მოწმე ე-----ის ჩვენება.

**3.2.4 მოპასუხე ბ-----ძეს აქვს პირადი ვალდებულებები სხვა
მევალეების მიმართ და სამკვიდრო ქონების მისი წილის საკუთრებაში
დარეგისტრირების შემთხვევაში ამ ქონებიდან მოხდება მისი პირადი
ვალდებულებების შესრულება სხვა მევალეების წინაშე და
მოსარჩელის ვალდებულება კვლავ შეუსრულებელი დარჩება.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტება;
- მოწმე ე-----ის ჩვენება.
- გირავნობის ხელშეკრულებები;
- თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 21 აგვისტოს წინადადება
გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების
საფუძველზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სს „ლ-----ის“ სარჩელი

საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე, 1306-ე, 1307-ე, 1336-ე, 1337-ე, 1421-ე, 1433-ე, 1484-ე მუხლები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე, 44-ე, 53-ე მუხლები.
„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1306-ე მუხლის თანახმად, გარდაცვლილი პირის (მამკვიდრებლის) ქონების გადასვლა სხვა პირებზე (მემკვიდრეებზე) ხორციელდება კანონით ან ანდერძით, ანდა ორივე საფუძვლით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1307-ე მუხლის თანახმად, კანონით მემკვიდრეობის დროს მემკვიდრეები შეიძლება იყვნენ პირები, რომლებიც ცოცხლები იყვნენ მამკვიდრებლის სიკვდილის მომენტისათვის და აგრეთვე მამკვიდრებლის შვილები, რომლებიც მისი გარდაცვალების შემდეგ ცოცხალი დაიბადებიან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1336-ე მუხლის თანახმად, კანონით მემკვიდრეობის დროს თანასწორი უფლებით მემკვიდრეებად ითვლებიან პირველ რიგში - გარდაცვლილის შვილები, გარდაცვლილის შვილი, რომელიც მისი სიკვდილის შემდეგ დაიბადა, მეუღლე, მშობლები (მშვილებლები).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1421-ე მუხლის თანახმად, სამკვიდროს იღებს მემკვიდრე, იქნება იგი კანონით თუ ანდერძით მემკვიდრე. მემკვიდრის მიერ სამკვიდრო მიღებულად ითვლება, როდესაც იგი სანოტარო ორგანოში შეიტანს განცხადებას სამკვიდროს მიღების შესახებ ან ფაქტობრივად შეუდგება სამკვიდროს ფლობას ან მართვას, რაც უდავოდ მოწმობს, რომ მან სამკვიდრო მიიღო. თუ მემკვიდრე ფაქტობრივად შეუდგა სამკვიდროს ნაწილის ფლობას, ითვლება, რომ მან მთლიანად მიიღო სამკვიდრო, რაშიც უნდა გამოიხატებოდეს და სადაც უნდა იყოს იგი.

სამოქალაქო კოდექსის 1434-ე მუხლის მემკვიდრეს შეუძლია უარი თქვას სამკვიდროს მიღებაზე სამი თვის განმავლობაში იმ დღიდან, როცა მან შეიტყო ან უნდა შეეტყო თავისი მოწვევის შესახებ სამკვიდროს მისაღებად. საპატიო მიზეზის არსებობისას ეს ვადა შეიძლება გააგრძელოს სასამართლომ, მაგრამ არა უმეტეს ორი თვისა. უარის თქმა სამკვიდროს მიღებაზე უნდა გაფორმდეს სანოტარო ორგანოში.

შესაბამისად მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია და მხარეთა შორის სადავო არ არის, რომ 2016 წლის 04 მაისს გარდაიცვალა გ-----ე და გაიხსნა კანონით მემკვიდრეობა, მამის გარდაცვალების შემდეგ სამკვიდროს მიღებაზე უარი არ უთქვამს და ფაქტობრივად დაეუფლა ქ. ზ-----ში, მ----- ქუჩა N 5- ს/კ 3-1-3-1-- მდებარე სამკვიდრო ქონებას გ-----ის შვილი მოპასუხე ბ-----ე. გ-----ის სამკვიდრო ქონებაზე პრეტენზია არავის არ განუცხადებია და ზ-----ის ნოტარიუს ნ--ო ფ-----ს მიერ 2017 წლის 16 თებერვალს გაიცა სამკვიდრო მოწმობა, რომ ბ-----ძემ, როგორც მამკვიდრებლის კანონისმიერმა პირველი რიგის მემკვიდრემ (შვილმა) საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით სრულად მიიღო სამკვიდრო ქონება. საწინააღმდეგო მტკიცებულება მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი ვერ იქნა.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1433-ე მუხლის თანახმად მიღებული სამკვიდრო მემკვიდრის საკუთრებად ითვლება მემკვიდრეობის გახსნის დღიდან.

ამავე კოდექსის 1484-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მემკვიდრეები ვალდებული არიან მთლიანად დააკმაყოფილონ მამკვიდრებლის კრედიტორთა ინტერესები, მაგრამ მიღებული აქტივის ფარგლებში თითოეულის წილის პროპორციულად. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კი თუ მამკვიდრებელი მემკვიდრეებზე გადასული ვალეებით სოლიდარული მოვალე იყო, მაშინ მემკვიდრეები სოლიდარულად აგებენ პასუხს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე 2016 წლის 04 მაისს გარდაცვლილი გ-----ის სამკვიდრო ქონება წარმოადგენს მოპასუხე ბ-----ის საკუთრებას. იგი ვალდებულია დააკმაყოფილოს მამკვიდრებლის კრედიტორის ინტერესი, იმ მოცულობით რა ვალდებულებაც ჰქონდა აღებული გ-----ეს, კერძოდ სს „ლ-----ის“ მიმართ დავალიანების დაფარვა მოხდეს სესხის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთული გ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავი ქონებით მდებარე ქ.ზ-----ში, მ----- ქუჩა N 5-, ს/კ 3-1-3-1--, რომელიც დღეის მდგომარეობით წარმოადგენს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1433-ე მუხლის თანახმად მოპასუხე ბ-----ის საკუთრებას წარმოადგენს.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების

რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ანუ საკუთრების უფლება წარმოიშობა საჯარო რეესტრში მისი რეგისტრაციის მომენტიდან, რითაც დასტურდება ქონებაზე პირის უფლების წარმოშობა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში სავალდებულო წესით რეგისტრაციას ექვემდებარება საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე. იმ შემთხვევაში თუ ვალდებულებისაგან თავის არიდების მიზნით საჯარო რეესტრში არ ფიქსირდება უფლება სასამართლოს შეუძლია დაავალდებულოს ასეთი მოქმედების შესრულების განხორციელება.

მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე ბ-----ემ მიიღო რა სამკვიდრო ქონება და მასზე გაიცა სამკვიდრო მოწმობა, მამკვიდრებლის სამკვიდრო უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. ზ-----ში, მ----- ქუჩა N 5-,(ს/კ 3-1-3-1--) მოპასუხის მიერ საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის სავალდებულოა მისი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

მოპასუხის პოზიცია, რომ საჯარო რეესტრში მის მიერ სამკვიდრო ქონებაზე საკუთრების დარეგისტრირების შემთხვევაში ქონება მიექცევა მისი პირადი სხვა ვალდებულებების შესასრულებლად, ვერ გახდება მის მიერ მიღებული უძრავი ქონების საკუთრებაში დარეგისტრირებაზე უარის თქმის საფუძველი. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები, რომელიც შედგება სახელმწიფო ბაჟისა და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯებისაგან, რომელსაც მიეკუთვნება ამავე კოდექსის 44-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ექსპერტებისათვის მისაცემი თანხები.

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 განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების

გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

მოცემულ შემთხვევაში წარმოდგენილი მტკიცებულებით დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაღებულია ხარჯი, კერძოდ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 1600 ლარის და მოპასუხის მიერ მიღებული სამკვიდრო ქონების შეფასების მიზნით ექსპერტისათვის გადახდილი 236 ლარის ოდენობით. ვინაიდან სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად მოპასუხე ბ-----ეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ მის მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯების ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გადაწყვიტა:

1. სს „ლ-----ის“ (ს/კ 2-----) სარჩელი დაკმაყოფილდეს:

მოპასუხე ბ-----ე (პ/ნ 1-----) ცნობილ იქნას 2016 წლის 04 მაისს გარდაცვლილი გ-----ის (-----) დანაშთი სამკვიდრო უძრავი ქონების მდებარე ქ. ზ-----ში, მ----- ქუჩა N 5- ს/კ 3-1-3-1-- მესაკუთრედ და უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხოს ბ-----ის საკუთრებად.

2. მოპასუხე ბ-----ეს (პ/ნ 1-----) მოსარჩელე სს „ლ-----ის“ (ს/კ 2-----) სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ გაწეული უძრავი ქონების შეფასებისათვის გადახდილი 236 ლარი და გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 1600 ლარი, ჯამში 1836(ათას ოცდათექვსმეტი) ლარი

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ზ-----ის რაიონული სასამართლოს 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 ზ-----ის რაიონული სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

ელენე ოსაძე