



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

13 სექტემბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ხათუნა კაკაბაძე
სხდომის მდივანი - დალი მახაური

მოსარჩელე - თე-----ე

მოპასუხე - შპს „ცე-----ი“

წარმომადგენელი - მა-----ე

დავის საგანი - უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. თე-----ე ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბ-----9,
კორპუსი №2, სადარბაზო №3, სართული №4, ბინა №III-7, ფართი - 38.8-----

-----9, მესაკუთრედ.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2006 წლის 28 თებერვალს თე-----ესა და შპს „ცე-----ის“ შორის გაფორმდა „მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში საცხოვრებელი ფართის შეძენის შესახებ“ ორი ხელშეკრულება №2/----- და №2-----4. ხელშეკრულებების თანახმად, მოპასუხემ იკისრა ვალდებულება მოსარჩელისათვის გადაეცა ორი ბინა, მდებარე: ქ. თბ-----9, მე-2 კორპუსი, მე-3 სადარბაზო, მე-4 სართული, ბინა №III-7 (ფართით - 38.8-----2 კვ.მ.). პირველი ბინის ღირებულება განისაზღვრა - 8 302 აშშ დოლარით, ხოლო მეორე ბინის ღირებულება - 8 402 აშშ დოლარით. მხარეთა შორის შეთანხმდა თანხის გადახდის გრაფიკი, რომლის შესაბამისადაც მოსარჩელემ იკისრა ვალდებულება გადაეხადა ნასყიდობის საფასური. მოსარჩელე პირნათლად იხდიდა გრაფიკით განსაზღვრულ თანხებს. მან ჯერ კიდევ 2009 წელს სრულად დაფარა ნასყიდობის საგნის ღირებულება.

ხელშეკრულების თანახმად, ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის შემდეგ, გამყიდველი ვალდებული იყო მყიდველისათვის საკუთრებაში გადაეცა ზემოთ

აღნიშნული უძრავი ქონება. თუმცა, მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელემ თავისი ვალდებულება პირნათლად შეასრულა, მოპასუხეს დღესაც არ შეუსრულებია მისი წილი ვალდებულება და უძრავი ქონება მოსარჩელისათვის საკუთრებაში არ გადაუცია. უფრო მეტიც, თანხის სრულად გადახდის შემდგომ, მოპასუხემ მოსარჩელისაგან მოითხოვა მოსარჩელის მიერ უკვე გადახდილი თანხის 18%-ის (დღგ) დამატება, რაც არ ყოფილა შეთანხმებული მხარეთა მიერ ძირითადი ხელშეკრულების დადების დროს. შესაბამისად, მოსარჩელე აღნიშნულს არ დაეთანხმა, რის გამოც მოპასუხემ უარი განუცხადა შეძენილი საცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში გადაცემაზე.

მოპასუხე შპს „ცე-----ი“ რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში, რის გამოც მოსარჩელე ვერ ირეგისტრირებს შეძენილ უძრავ ქონებას საჯარო რეესტრში და ვერ ხდება მისი მესაკუთრე.

დღეის მდგომარეობით, მოსარჩელე ცხოვრობს აღნიშნულ ბინაში სადაც ჩაატარა სარემონტო სამუშაოები. კერძოდ, მოსარჩელემ სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ ერთ ბინაში უკვე დასრულებულია სარემონტო სამუშაოები, ხოლო მეორე ბინაში დღესაც მიმდინარეობს. ამასთან, იგი აღნიშნულ მისამართზე რეგისტრირებულია სს „თე-----ს“, შპს „თბ-----ა“ და შპს „ჯო-----ს“ აბონენტად.

მოსარჩელემ ქორწინების შემდგომ შეიცვალა გვარი და მისი გვარი ნაცვლად ჩა-----ისა გახდა ჭა-----ე. მოსარჩელემ სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ გვარის ცვლილების შესახებ მისთვის მოგვიანებით, ზემოთ აღნიშნული ხელშეკრულებების გაფორმების შემდგომ, გახდა ცნობილი.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლითა და სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი ცნო სრულად და განმარტა, რომ მოპასუხემ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება დადგენილ ვადაში ვერ შეასრულა, რადგან გადასაცემ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბ-----9, მე-2 კორპუსი, მე-3 სადარბაზო, მე-4 სართული, ბინა №III-7, ფართი - 38.8----- და ქ. თბ-----9, მე-2 კორპუსი, მე-3 სადარბაზო, მე-4 სართული, ბინა №III-8, ფართი - 39.0-----, რეგისტრირებულია შეზღუდვა. კერძოდ, კომპანია შპს „ცე-----ი“ რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში, რამაც დააბრკოლა მოსარჩელის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 2006 წლის 28 თებერვალს თე-----ა და შპს „ცე-----ის“ შორის გაფორმდა „მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში საცხოვრებელი ფართის შეძენის შესახებ“ ხელშეკრულება №2/-----, რომლის თანახმად შპს „ცე-----იმ“ იკისრა ვალდებულება უზრუნველყო თე-----ი საცხოვრებელი ფართით და მისთვის საკუთრებაში გადაეცა ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ქონება, მდებარე: ქ. თბ-----9, კორპუსი №2, სადარბაზო №3, სართული №4, ბინა №III-7, ფართი - 38.86 კვ.მ.. სანაცვლოდ მოსარჩელეს

დადგენილი გრაფიკით უნდა გადაეხადა 8302 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2006 წლის 28 თებერვლის ხელშეკრულება №2/----- დანართით (ს.ფ. 16-23);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სასამართლო სხდომის ოქმი);

3.1.2. 2006 წლის 28 თებერვალს თე-----ა და შპს „ცე-----ის“ შორის გაფორმდა „მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში საცხოვრებელი ფართის შეძენის შესახებ“ ხელშეკრულება №2/-----4, რომლის თანახმად შპს „ცე-----იმ“ იკისრა ვალდებულება უზრუნველყო თე-----ი საცხოვრებელი ფართით და მისთვის საკუთრებაში გადაეცა ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ქონება, მდებარე: ქ. თბ-----9, კორპუსი №2, სადარბაზო №3, სართული №4, ბინა №III-8, ფართი - 39.02 კვ.მ.. სანაცვლოდ მოსარჩელეს დადგენილი გრაფიკით უნდა გადაეხადა 8402 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2006 წლის 28 თებერვლის ხელშეკრულება №2/-----4 დანართით (ს.ფ. 24-31);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სასამართლო სხდომის ოქმი);

3.1.3. 2006 წლის 28 თებერვალს შპს „ცე-----ისა“ და თე----- შორის გაფორმებული №2/----- და №2/-----4 ხელშეკრულებების 5.4.1. პუნქტის თანახმად, გამყიდველი ვალდებული იყო უზრუნველყო სახლის მშენებლობის დასრულება 11.2. პუნქტში მითითებულ ვადებში. ხელშეკრულების 11.2. და 11.3. პუნქტების თანახმად, ბინის მშენებლობის დასრულების ვადად იწოდება სახლის მშენებლობის ვადა, რომელიც დამტკიცებული პროექტის მიხედვით უნდა დასრულდეს 2009 წლის თებერვალს. დასრულებული შენობის ექსპლუატაციაში შეყვანა უნდა მოხდეს არაუგვიანს 2009 წლის მარტისა. ხოლო, ამავე ხელშეკრულების 6.1. და 6.2. პუნქტების თანახმად, კი მყიდველს საკუთრების უფლება ბინაზე წარმოეშობა საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. სახლის ექსპლუატაციაში შეყვანის შემდეგ, გამყიდველი უზრუნველყოფს ბინის მყიდველის სახელზე აღრიცხვას საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2006 წლის 28 თებერვლის ხელშეკრულება №2/----- და №2/-----4 (ს.ფ. 16-31);

3.1.4. უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბ-----9, კორპუსი №2, სადარბაზო №3, სართული №4, ბინა №III-7 და ბინა №III-8 ქუჩის დასახლება შეიცვალა და დღეის მდგომარეობით აღნიშნული ორი უძრავი ქონების ქუჩის დასახლებაა - კოს----- №47.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (იხ. ს.ფ. 59-72);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი);

3.1.5. თე-----ის მიერ სრულად არის გადახდილი მასსა და შპს „ცე-----ის“ შორის 2006 წლის 28 თებერვალს გაფორმებული „მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში საცხოვრებელი ფართის შეძენის შესახებ“ №2/----- და №2/-----4

ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე უძრავი ქონების საფასური.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2006 წლის 28 თებერვლის ხელშეკრულება №2/----- და № 2-----4 დანართით (ს.ფ. 16-31);
- სალაროს შემოსავლის ორდერი (იხ. ს.ფ. 32-57);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმი);

3.1.6. მხარეთა შორის გაფორმებული №2/----- და №2-----4 ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადებში შპს „ცე-----იმ“ თე----- არ გადასცა საკუთრების უფლება ხელშეკრულებით განსაზღვრულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბ-----9 (ახლანდელი - კოს----- №47), კორპუსი №2, სადარბაზო №3, სართული №4, ბინა №III-7, ფართი - 38.86 კვ.მ., და ქ. თბ-----9 (ახლანდელი - კოს----- №47), კორპუსი №2, სადარბაზო №3, სართული №4, ბინა №III-8, ფართი - 39.02 კვ.მ..

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმი);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 59-72);

3.1.7. თე-----მა ქორწინების შემდგომ შეიცვალა გვარი და დღეის მდგომარეობით მისი გვარია - ჭა-----ე. გვარის ცვლილების შესახებ მისთვის ცნობილი გახდა მოგვიანებით, მასსა და შპს „ცე-----ის“ შორის ხელშეკრულებების გაფორმების შემდგომ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქორწინების მოწმობა (იხ. ს.ფ. 58);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი);

3.1.8. თე-----ე არის უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბ-----9 (ახლანდელი - კოს----- №47), კორპუსი №2, სადარბაზო №3, სართული №4, ბინა №III-7, ფართი - 38.8----- და ქ. თბ-----9 (ახლანდელი - კოს----- №47), კორპუსი №2, სადარბაზო №3, სართული №4, ბინა №III-8, ფართი - 39.0-----, ფაქტობრივი მფლობელი, ასევე რეგისტრირებულია კომუნალური გადასახადების აბონენტად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კომუნალური გადასახადების გადახდის ქვითრები (იხ. 13.09.2018წ. სხდომის ოქმზე დართული მტკიცებულებები);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმი);

3.1.9. ხელშეკრულებით განსაზღვრული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბ-----9 (ახლანდელი - კოს----- №47), კორპუსი №2, სადარბაზო №3, სართული №4, ბინა №III-7, ფართი - 38.8----- და ქ. თბ-----9 (ახლანდელი - კოს----- №47), კორპუსი №2, სადარბაზო №3, სართული №4, ბინა №III-8, ფართი - 39.0-----, წარმოადგენს მოსარჩელე თე-----ის საკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2006 წლის 28 თებერვლის ხელშეკრულება №2/----- და №2-----4 (ს.ფ. 16-31);
- კომუნალური გადასახადების გადახდის ქვითრები (იხ. 13.09.2018წ. სხდომის ოქმზე დართული მტკიცებულებები);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმი);

3.1.10. მოპასუხე შპს „ცე-----ი“ რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო იურიდიული პირების რეესტრიდან (იხ. 13.09.2018წ. სხდომის ოქმზე დართული მტკიცებულება);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმის ფაქტობრივი გარემოებებისა და მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზეა თე-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 323-ე, 361-ე, 629-ე მუხლები;
საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, 131-ე მუხლები;
"სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონის 19³ მუხლი;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ მართალია მოპასუხემ სარჩელი ცნო მოსამზადებელ ეტაპზე, რაც მატერიალურ-სამართლებრივი გაგებით, თვისობრივად არის ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია, სხვისთვის ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემისაკენ და რაც შესაძლოა, იქცეს საჯარო რეესტრში მოსარჩელის სასარგებლოდ სადავო ქონებაზე შესაბამისი ჩანაწერის გაკეთების საფუძველად, თუმცა სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული შეზღუდვა გამორიცხავს სარჩელის ცნობის საფუძველით მისი დაკმაყოფილების შესახებ გადაწყვეტილების გამოტანის შესაძლებლობას (საქართველოს სსკ-ის 208-ე მუხლი), რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველიანობა უნდა შემოწმდეს საქმის არსებითი განხილვის პირობებში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, კი ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძველიდან.

ამდენად, ვალდებულების წარმოშობის ერთ-ერთ საფუძველს წარმოადგენს - ორი ან მეტი პირის შეთანხმება (ხელშეკრულება), რომელიც მიზნად ისახავს კონკრეტული სამართლებრივი შედეგის მიღწევას, რაც გამოიხატება ხელშემკვრელი მხარეების მზაობაში - დათმონ საკუთარი თავისუფლების ან ქონების ნაწილი ე.ი. ორმხრივად შეიბოჭონ თავი.

6.2. უპირველეს ყოვლისა სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ვალდებულების საფუძველია ორი პირის შეთანხმება (ხელშეკრულება), რომელიც თავისი არსით საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 327-ე, 477-ე და 629-ე მუხლების გათვალისწინებით, წარმოადგენს ნარდობის და არა ნასყიდობის სამართლებრივ ურთიერთობას, მიუხედავად იმისა, რომ მისი სახელწოდებაა "მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში საცხოვრებელი ფართის შეძენის შესახებ ხელშეკრულება". შესაბამისად, განსახილველი დავა განხილულ უნდა იქნეს ნარდობის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობისათვის განსაზღვრული დანაწესების შესაბამისად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური. თუ ნარდობა ითვალისწინებს რაიმე ნაკეთობის დამზადებას და მენარდე მას ამზადებს თავის მიერ შეძენილი მასალით, მაშინ იგი შემკვეთს გადასცემს საკუთრებას დამზადებულ ნაკეთობაზე. თუ დამზადებულია გვაროვნული ნივთი, მაშინ გამოიყენება ნასყიდობის წესები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

სახელშეკრულებო ბოჭვის პირობებში პირი ვალდებულია შეასრულოს მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებები. სწორედ აღნიშნულ პრინციპზე მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომელიც განსაზღვრავს ვალდებულების შესრულების ძირითად კრიტერიუმებს. აღნიშნული ნორმის დანაწესის მიხედვით, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ამდენად, ყოველი შესრულება უნდა შეესაბამებოდეს მოცემულ მუხლში მოყვანილ პირობებს. კონკრეტულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 2006 წლის 28 თებერვალს შპს „ცე-----ისა“ და თე-----ეს (ხელშეკრულებაში - ჩა-----ი) შორის გაფორმდა „მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში საცხოვრებელი ფართის შეძენის შესახებ“ ორი ხელშეკრულება №2/----- და №2-----4, რომლის თანახმად, 8302 აშშ დოლარის და 8402 აშშ დოლარის დადგენილი გრაფიკით გადახდის სანაცვლოდ, შპს „ცე-----იმ“ იკისრა ვალდებულება თე-----ისათვის საკუთრებაში გადაეცა ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ქონება, მდებარე: ქ. თბ-----9 (ახლანდელი - კოს----- №47), კორპუსი №2, სადარბაზო №3, სართული №4, ბინა №III-7, ფართი - 38.86 კვ.მ., და ბინა №III-8, ფართი - 39.02 კვ.მ.. ამასთან, დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ სრულად იქნა გადახდილი ხელშეკრულებით განსაზღვრული უძრავი ქონების საფასური.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლის თანახმად ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას.

დადგენილია, რომ მხარეთა შორის არსებობს ნარდობის სახელშეკრულებო ურთიერთობა და ხელშეკრულება წერილობითაა გაფორმებული. მოსარჩელემ შეასრულა თავისი ვალდებულება და გადაიხადა შეთანხმებული საზღაური, ხოლო მოპასუხემ თავისი ვალდებულება არ შეასრულა და მოსარჩელეს არ გადასცა საკუთრების უფლება საცხოვრებელ ბინაზე.

6.3. "სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონის 19³ მუხლის თანახმად, რეესტრში რეგისტრაციისთანავე პირს ეზღუდება შესაბამის რეესტრში რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი და მოძრავი ქონების და სხვა არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის განკარგვის (უფლებრივად დატვირთვის) უფლება, გარდა ამ კანონის 19⁴ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა.

შპს „ცე-----ი“ რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში რის გამოც მას შეზღუდული აქვს რეესტრში რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი და მოძრავი ქონების და სხვა არამატერიალური სიკეთის განკარგვის უფლება, რათა არ დაზიანდეს სააღსრულებო წარმოებაში კრედიტორების ინტერესები, რომელიც შეიძლება იყოს სახელმწიფო ან კერძო პირი.

ნორმის სიტყვასიტყვითი განმარტებით ეს შეზღუდვა უნდა ვრცელდებოდეს მოვალის მთელ ქონებაზე და კრედიტორების უფლებამოსილებაა მისი ნებისმიერი ნაწილიდან დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა. აქედან გამომდინარე, მე-19³ მუხლის ამდაგვარი განმარტება მატერიალურ საფუძველს აცლის სარჩელის ცნობის შესახებ გამოვლენილ ნებას კანონთან წინააღმდეგობის გამო. თუმცა, სასამართლო თვლის, რომ ეს შეზღუდვა ასევე განმარტებულ უნდა იქნეს მისი მიზნებისა და სამართლებრივი შედეგების გათვალისწინებით. კანონის ჩანაწერი მართალია შეიძლება გულისხმობდეს პოტენციურად მოვალის მთელ ქონებაზე განკარგვის უფლების შეზღუდვას, თუმცა იგი ზოგადად განკარგვითი გარიგების აკრძალვას არ ემსახურება და მისი მიზანია კრედიტორების ინტერესების დაცვა. ამ შემთხვევაში ასეთი პირები მოვალეთა რეესტრში შპს „ცე-----ის“ კრედიტორები - სახელმწიფო და/ან კერძო პირები არიან, რომელთაგან არც ერთს არ დაუყენებია აღსრულების მოთხოვნის შესახებ შუამდგომლობა სადავო ქონებასთან მიმართებაში

6.4. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის თანახმად, მხარეები სარგებლობენ დისპოზიციურობის პრინციპით, რაც მხარეს ანიჭებს თავისუფლებას განკარგოს თავისი მატერიალური და საპროცესო უფლებები. მითითებული მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს - ცნოს სარჩელი. თუმცა სასამართლო განმარტავს, რომ ვინაიდან მოპასუხე მხარის მიმართ ვრცელდება ყადაღა/აკრძალვა მთელ მის ქონებაზე, აღნიშნული გამორიცხავს მხარის მიერ ისეთი უფლების გამოყენებას (სარჩელის ცნობა), რომელიც გამოიწვევს ქონების ავტომატურ გადასვლას სხვის საკუთრებაში (განკარგვას). შესაბამისად, სასამართლო

საქმის არსებითი განხილვის ფარგლებში იღებს გადაწყვეტილებას.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლის შესაბამისად, ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძვლად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას. მოპასუხე მხარეს სადავოდ არ გაუხდია მოსარჩელის მიერ დასახელებული არც ერთი გარემოება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილით მოპასუხისათვის მინიჭებული სარჩელის ცნობის უფლება მისი მატერიალური უფლების განკარგვის საშუალებაა, ანუ სარჩელის ცნობის საპროცესო უფლების გამოყენებით (დისპოზიციურობის პრინციპი) მოპასუხე განკარგავს თავის მატერიალურ უფლებას. მოვალეთა რეესტრში რეგისტრაციით კი მოპასუხეს შეზღუდული აქვს მატერიალური უფლების - საკუთრების უფლების განკარგვის უფლება. თუმცა, სასამართლო კვლავ აღნიშნავს, რომ სარჩელს სასამართლო აკმაყოფილებს არა მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობის საფუძვლით, არამედ - სარჩელის არსებითად განხილვის შედეგად, მისი დასაბუთებულობის და საფუძვლიანობის გათვალისწინებით. შესაბამისად, ერთის მხრივ დადგენილია, რომ კანონით განსაზღვრული წესით გადაეცა მოთხოვნის უფლება მოსარჩელეს და მეორეს მხრივ სასამართლო არ მიიჩნევს სადავოდ იმ საკითხს, რომ მას, როგორც მესაკუთრეს, ზემოთ აღნიშნული ნორმების ანალიზის საფუძველზე აქვს უფლება მიიღოს შეძენილი უძრავი ნივთი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს უნდა გადაეცეს საკუთრებაში სადავო უძრავი ქონება.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილ იქნა - 1223.15 ლარი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი 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.

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, მხარეების მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხემ სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე სარჩელი ცნო სრულად. შესაბამისად, მოსარჩელეს სრულად უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 1223.15 ლარის ოდენობით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

განსახილველ საქმეში სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ

ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 49-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. თე-----ის სარჩელი შპს „ცე-----ის“ მიმართ, უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე, დაკმაყოფილდეს.
- 1.1. თე-----ე (პ/ნ 0-----) ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების, მდებარე: ქალაქი თბ-----9 (ახლანდელი - კოს----- №47), კორპუსი №2, სადარბაზო №3, სართული №4, ბინა №III-7, ფართი - 38.8----- და ქალაქი თბ-----9 (ახლანდელი - კოს----- №47), კორპუსი №2, სადარბაზო №3, სართული №4, ბინა №III-8, ფართი - 39.0-----, მესაკუთრედ.
2. მოსარჩელე თე-----ეს დაუბრუნდეს მის მიერ 2018 წლის 23 ივლისს სს „თი-----ი“ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა - **1 223.15 ლარი**, რაც გადახდილია შემდეგ ანგარიშზე: სახელმწიფო ხაზინა, კოდი – TRESGE22, საბიუჯეტო შემოსავლის სახაზინო კოდი: 300773150, საგადასახადო დავალება №0.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო 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 თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადა ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ხათუნა

კაკაბაძე