



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

29 აგვისტო, 20-8 წელი

თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგია

მოსამართლე - ხათუნა ჯინორია

სხდომის მდივანი - ხათუნა ბუცხრიკიძე

მოსარჩელე - ვ----- ბ----

წარმომადგენელი - ზ----- ჯ-----ა

მოპასუხე - შპს „ს--- ჯ-----ი“

წარმომადგენელი - დ----- მ-----ე

მესამე პირი - ზ----- ფ-----ე

წარმომადგენელი - თ----- ს-----ი

მესამე პირი - შპს „ს--- ი-----ი“

წარმომადგენელი - მ----- გ-----ი

დავის ს---ნი - უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ვ----- ბ---- ცნობილი იქნეს ქ. თბ-----ი, გ-----ის გ----. N---ში მ----
სართულზე „-- ბლოკში მდებარე N-- ბინის (სკ/ 0-.12.0-.0--.03.0--,
ფართობი 67,31 კვ.მ) მესაკუთრედ, რომელიც რეგისტრირებულია შპს „ს--
- ჯ-----ის“ სახელზე.

სარჩელი შემდეგ ფაქტობრივ საფუძვლებს ემყარება: შპს „რ-----ს“ ამჟამად

ეწოდება შპს „ს--- ჯ-----ი.“ მოსარჩელის ძმას - ა----- ბ----სა და მოპასუხეს შორის 05.05.2008 წელს დაიდო ხელშეკრულება მშენებლობის დაფინანსების შესახებ, რომლის საფუძველზე ა----- ბ----ს, როგორც დამკვეთს უნდა დაეფინანსებინა ქ. თბ-----ი, გ----- გ----. N---ში მ---- სართულზე მდებარე 67,31 კვ.მ ბინის მშენებლობა. ხელშეკრულებით განისაზღვრა, რა მდგომარეობაში უნდა ჩაბარებოდა მყიდველს ბინა. ხელშეკრულების მთლიანი ღირებულება შეადგენდა 42 000 აშშ დოლარს. ა----- ბ----მ 2008 წლის 5 მაისიდან 20-0 წლის 1 თებერვლის ჩათვლით სრულად გადაიხადა აღნიშნული თანხამ რის შემდეგაც, 31.03.20-0 წელს მიმართ შპს „ს--- ჯ-----ს“ და მოითხოვა, რომ მისთვის გადასაცემი N-- ბინა გადაეცემოდა მის ძმას - ვ----- ბ----ს. განცხადების საფუძველზე მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის დაიდო ვალდებულების ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე მოპასუხეს 20-1 წლის 15 მარტამდე უნდა დაესრულებინა მშენებლობა და მოსარჩელისათვის საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბ-----ი, გ----- გ----. N---ში მ---- სართულზე „-- ბლოკში მდებარე N-- ბინა. მოპასუხემ ვალდებულება არ შეასრულა და სადავო ბინა დღემდე მის სახელზეა რეგისტრირებული.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი ცნო. სასამართლო სხდომაზე დაადასტურა თანხის გადახდის ფაქტი და მოსარჩელის მოთხოვნის უფლება სადავო ბინაზე.

3. მესამე პირების პოზიცია

მესამე პირის დამოუკიდებელი სასარჩელო მოთხოვნის გარეშე - ზ----- ფ-----ის წარმომადგენელმა განცხადებით აცნობა სასამართლოს, რომ შპს „ს--- ჯ-----თან“ მიღწეული იქნა შეთანხმება, რის გამოც მოცემული დავის მიმართ ინტერესი არ გააჩნიათ.

მესამე პირის - შპს „ს--- ი-----ის“ წარმომადგენელმა სასამართლოს 20-8 წლის 29 აგვისტოს სხდომამდე გაიხმო წარმოდგენილი სარჩელი.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. ა----- ბ----სა და შპს „ს--- ჯ-----ს“ შორის 05.05.2008 წელს დაიდო ნარდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე ა----- ბ----ს, როგორც დამკვეთს უნდა დაეფინანსებინა ქ. თბ-----ი, გ----- გ----. N---ში მ---- სართულზე მდებარე 67,31 კვ.მ ბინის მშენებლობა. მშენებლობის დასრულებისა და შეობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ კი,

საკუთრებაში უნდა გადასცემოდა აღნიშნული ბინა. ხელშეკრულებით განისაზღვრა, რა მდგომარეობაში უნდა ჩაბარებოდა შემკვეთს ბინა. ხელშეკრულების მთლიანი ღირებულება შეადგენდა 42 000 აშშ დოლარს. ა----- ბ----მ 2008 წლის 5 მაისიდან 20-0 წლის 1 თებერვლის ჩათვლით სრულად გადაიხადა აღნიშნული თანხა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 05.05.2008 წლის ხელშეკრულება;
- ანგარიშის ბარათი;
- თანხის გადახდის ქვითრები (ს.ფ. 35-39)

4.1.2. 20-0 წლის 31 მარტს ა----- ბ----მ შპს „ს--- ჯ-----ს“ განცხადებით მიმართა და მოითხოვა, რომ ქ. თბ-----ი, გ----- გ----. N---ში მ---- სართულზე მდებარე N-- ბინა 67,31 კვ.მ ფართობით, მის ნაცვლად საკუთრებაში გადაეცათ მისი ძმისთვის - ვ----- ბ----სათვის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 31.03.20-0 წლის განცხადება.

4.1.3. 20-0 წლის 31 მარტს ვ----- ბ----სა და შპს „ს--- ჯ-----ს“ შორის დაიდო ვალდებულების ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე მოპასუხემ იკისრა ვალდებულება, 20-1 წლის 15 მარტამდე დაესრულებინა შენობის მშენებლობა და ვ----- ბ----სათვის საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბ-----ი, გ----- გ----. N---ში მ---- სართულზე მდებარე N-- ბინა 67,31 კვ.მ ფართობით.

ხელშეკრულების 2.2 პუნქტის თანახმად, ვალდებულება უნდა დარეგისტრირებულიყო საჯარო რეესტრში.

ვ----- ბ----ს სასარგებლოდ ვალდებულება საჯარო რეესტრში არ დარეგისტრირებულა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 31.03.20-0 წლის ხელშეკრულება.

4.1.4. საჯარო რეესტრის მონაცემებით ქ. თბ-----ი, გ----- გ----. N---ში მ---- სართულზე „-- ბლოკში მდებარე N-- ბინა (სკ/ 0-.12.0-.0--.03.0--, ფართობი 67,31 კვ.მ) რეგისტრირებულია შპს „ს--- ჯ-----ის“ სახელზე.

უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულია საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვები, კერძოდ, თბილისის საქალაქო სასამართლოს

სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2-03.20-7 წლის განჩინებით შპს „ს--- ი----
-ის“ სარჩელის უზრუნველსაყოფად გამოყენებული ღონისძიება -
გასხვისებისა და უფლებრივად დატვირთვის აკრძალვა და ამავე
სასამართლოს 2-12.20-7 წლის განჩინებით ზ----- ფ-----ის სარჩელის
უზრუნველსაყოფად გამოყენებული ღონისძიება - გასხვისებისა და
იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვა.

ორივე დავაზე მოპასუხეა შპს „ს--- ჯ-----ი“ და მოსარჩელებს ა----- ბ----ს
მიმართ რაიმე მოთხოვნა არ გააჩიათ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა და მესამე პირების ახსნა-განმარტება;
- 2-03.20-7 წლის განჩინება;
- 2-12.20-7 წლის განჩინება.

4.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

დავის ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად
სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა
დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სამოქალაქო კოდექსის 629-ე, 199-ე, 183-ე მუხლები

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის თანახმად ნარდობის
ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით
გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს
მენარდეს შეთანხმებული საზღაური.

ამავე კოდექსის 199-ე მუხლის თანახმად კი მოთხოვნის მფლობელს
(კრედიტორს) შეუძლია მოვალის თანხმობის გარეშე მოთხოვნა მესამე პირს
დაუთმოს, თუკი ეს არ ეწინააღმდეგება ვალდებულების არსს, მოვალესთან მის
შეთანხმებას ან კანონს (მოთხოვნის დათმობა). მოვალესთან შეთანხმება

დათმობის დაუშვებლობის შესახებ შეიძლება მხოლოდ მაშინ, თუ არსებობს მოვალის პატივსადები ინტერესი. მოთხოვნის დათმობა ხდება მოთხოვნის მფლობელსა და მესამე პირს შორის დადებული ხელშეკრულებით. ასეთ შემთხვევებში თავდაპირველი მფლობელის ადგილს იკავებს მესამე პირი.

დადგენილია, რომ ა----- ბ---სა (შემკვეთი) და მოპასუხეს (მენარდე) შორის დადებული იყო ნარდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე, შემკვეთს უნდა გადაეხადა შეთანხმებული საზღაური, ხოლო მენარდეს უნდა გადაეცა მის მიერ აშენებულ საცხოვრებელ სახლში კონკრეტული ბინა ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში და შეთანხმებულ მდგომარეობაში. შემკვეთმა შეთანხმებული საზღაური გადაიხადა.

დადგენილია ასევე, რომ ა----- ბ---მ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უფლება დაუთმო ძმას - ვ----- ბ---ს, რის თაობაზეც აცნობა მოვალეს და 20-0 წლის 31 მარტს ვ----- ბ---სა და შპს „ს--- ჯ-----ს“ შორის დაიდო ვალდებულების ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე მოპასუხემ იკისრა ვალდებულება, 20-1 წლის 15 მარტამდე დაესრულებინა შენობის მშენებლობა და ვ----- ბ---სათვის საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბ-----ი, გ----- გ----. N---ში მ--- სართულზე მდებარე N-- ბინა 67,31 კვ.მ ფართობით.

ბინა მოსარჩელეს არ გადასცემია და ირიცხება მოპასუხის სახელზე.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის თანახმად, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შეს--მისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის ს---ნს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს – ცნოს სარჩელი.

ამავე კოდექსის 208-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად კი, სარჩელის ცნობამდე მოპასუხემ უნდა წარმოადგინოს ცნობა საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ, რომლითაც დასტურდება, რომ დავის ს---ნზე (ნივთი, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე) რეგისტრირებული არ არის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა, და რომელიც შეიცავს სარჩელის ცნობის მომენტიდან დაწყებული მყოფ მონაცემებს.

აღნიშნული ნორმის საფუძველზე იზღუდება მოპასუხის უფლება, რომელიც დისპოზიციურობის პრინციპის ნაწილს წარმოადგენს - ცნოს სარჩელი, ისეთ პირობებში, როდესაც დავის ს---ნზე რეგისტრირებულია საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა. კანონმდებლის ეს დათქმა იმ მიზანს ემსახურება, რომ არ შეიღახოს იმ დაინტერესებული პირის ინტერესები, რომლის სასარგებლოდაც გამოყენებულია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი ცნო. ვინაიდან დავის ს---ნზე რეგისტრირებული იყო საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვები, სასამართლომ არ გაითვალისწინა მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობა, დავა არსებითად განიხილა და მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები დასტურდება არა მხოლოდ მოპასუხის აღიარებით, არამედ წარმოდგენილი მტკიბულებებითაც. მნიშვნელოვანია ის გარემოებაც, რომ მხარეთა შუამდგომლობის საფუძველზე საქმეში მესამე პირებად ჩაერთნენ ზ----- ფ-----ე და შპს „ს--- ი-----ი.“ შპს „ს--- ი--- --მა“ წარმოადგინა დამოუკიდებელი სარჩელი.

საქმის განხილვამდე ზ----- ფ-----ის წარმომადგენელმა სასამართლოს აცნობა, რომ შპს „ს--- ჯ-----თან“ მიღწეულია შეთანხმება და მოცემული დავის მიმართ ინტერესი არ გააჩნიათ.

შპს „ს--- ი-----ის“ წარმომადგენელმა სარჩელი გაიხმო და სასამართლო სხდომაზე არ გამოცხადდა. მხარეთა განმარტებით, მასთან ასევე მიღწეულია შეთანხმება და შპს „ს--- ჯ-----ი“ ფარავს არსებულ დავალიანებას.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ, მოცემულ შემთხვევაში, დასტურდება მხარეებს შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობის არსებობა და წარმოდგენილი სარჩელი მიზნად არ ისახავს მესამე პირების მიმართ შპს „ს--- ჯ-----ის“ ვალდებულების შესრულების---ნ თავის არიდებას.

სასამართლო კიდევ ერთხელ აღნიშნავს, რომ, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეს---მისად, მხარეთა ურთიერთობა წარმოშობილია ნარდობის ხელშეკრულებიდან. შემკვეთს შესრულებული აქვს ნაკისრი ვალდებულება, ხოლო მენარდეს საკუთრებაში არ გადაუცია დამზადებული ნაკეთობა, ამდენად, სარჩელი საფუძვლიანია.

რაც შეეხება იმ გარემოებას, რომ 31.03.20-0 წლის ხელშეკრულების 2.2 პუნქტის თანახმად, ვ----- ბ-----ს სასარგებლოდ არსებული ვალდებულება უნდა დარეგისტრირებულიყო საჯარო რეესტრში და არ დარეგისტრირებულა, სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. განსახილველ შემთხვევაში, დავა ნარდობიდან გამოდინარეობს და არა ნასყიდობიდან, ამასთან, სასამართლო ხაზს უსვამს, რომ გარიგების რეგისტრაცია არ არის გარიგების ფორმა, არამედ იგი ადასტურებს უძრავ ნივთზე გარიგებით გათვალისწინებული უფლებების წარმოშობას/გადაცემას. გარიგებას, რომელიც რეგისტრირებული არ არის საჯარო რეესტრში, შესაძლებელია, ძალა არ ჰქონდეს მესამე პირებისათვის, მაგრამ, ჩვეულებრივ, დაურეგისტრირებულობა არ აუქმებს უშუალოდ

ხელშეკრულების მხარეების უფლება-მოვალეობებს.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელეს გააჩნია მოპასუხის მიმართ უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლება, რასაც არც მოპასუხე უარყოფს, რის გამოც სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩეოზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდის---ნ.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხემ სარჩელი ცნო წარმოდგენილი შესაგებლით. მართალია, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 208-ე მუხლის მე-4 ნაწილიდან გამომდინარე, სასამართლომ მხედველობაში ვერ მიიღო სარჩელის ცნობა და დავა არსებითად განიხილა, მაგრამ ეს გარემოება გავლენას არ ახდენს სასამართლო ხარჯებიდან მხარეთა გათავისფულების საკითხზე, ამდენად, მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 3000 ლარი.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 49-ე, 208-ე, 243-244-ე, 248-250-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. ვ----- ბ----ს სარჩელი მოპასუხე შპს „ს--- ჯ-----ის“ მიმართ დაკმაყოფილდეს;
2. ვ----- ბ---- ცნობილი იქნეს ქ. თბ-----ი, გ----- გ----. N---ში მ---- სართულზე „-- ბლოკში მდებარე N-- ბინის (სკ/ 0-.12.0-.0--.03.0--, ფართობი 67,31 კვ.მ) მესაკუთრედ;
3. ვ----- ბ----ს დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან ზ----- ჯ-----ას მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 3000 ლარი, რომელიც გადახდილი იქნა „თ-----ს“ 30.04.20-8 წლის NO ს---დასახდო დავალებით შემდეგ ანგარიშზე:

სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი: TRESGE22; სახაზინო კოდი: 300 773 150.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (თბილისი, გრ. რობაქიძის გ----. 7ა) სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (თბილისი, დ----- აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. N6) 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 ჯინორია