

საქმე N3-----
საქმე №2/35153-18



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

18 სექტემბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - შორენა წიქარიძე
სხდომის მდივანი - გიორგი ლილუაშვილი

მოსარჩელე - ქ----- ი-----ი

მოპასუხე - შპს „ჯ-----ი“

წარმომადგენელი - თ---- ბ-----ი

დავის საგანი - მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოსარჩელე ქ----- ი-----ი ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების მდებარე: ქ----- მ----- კ-----ის მიმდებარედ, მე-2 სადარბაზო, მ-----, ბ-----, ფართი 56.4-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #0-----.

მოსარჩელის განმარტებით, 2016 წლის 17 მაისს, ქ----- ი-----მა და შპს „ჯ-----მა“ დადეს უძრავი ქონების განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, შპს „ჯ-----“ მოსარჩელისთვის უნდა გადაეცა ქ----- მ----- მ----- კ-----ის მიმდებარედ მშენებარე კორპუსის მე-2 სადარბაზოს, მე-3 სართულზე მდებარე ბ-----. მოსარჩელეს ნასყიდობის საგნის ღირებულება უნდა გადაეხადა ნაწილ-ნაწილ ხელშეკრულების დანართებით გათვალისწინებული გადახდის გრაფიკის შესაბამისად. საჯარო რეესტრში ქ----- ი-----ი რეგისტრირებულია მომავალ მესაკუთრედ.

მოსარჩელის განმარტებით, მისი მხრიდან ადგილი ჰქონდა ვალდებულების

ჯეროვან და კეთილსინდისიერ შესრულებას, კერძოდ, სახეზე იყო ხელშეკრულების 4.1 პუნქტით ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლების წარმოშობის წინაპირობები. ამის შემდგომ, გამყიდველი კისრულობდა ვალდებულებას, მყიდველის მოთხოვნიდან სამი სამუშაო დღის ვადაში, ნასყიდობის საგანზე მყიდველის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, გაეცა შესაბამისი წერილობითი დოკუმენტი იმის დასტურად, რომ მის მიერ შესრულებული იყო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება სრულად. აღნიშნული დოკუმენტის საჯარო რეესტრში წარდგენა გახდებოდა ნასყიდობის საგანზე მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი.

ქ----- ი-----მა ნასყიდობის საგნის ღირებულების სრულად გადახდის შემდგომ მიმართა გამყიდველ კომპანიას საკუთრების უფლების გადმოცემის მოთხოვნით, თუმცა უშედეგოდ. ამჟამად, მოსარჩელე ვერ ახერხებს საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, ილახება მისი საკუთრების უფლება, რის გამოც მომართა სასამართლოს (იხ. სარჩელი, სასამართლო სხდომის ოქმი).

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე შპს „ჯ-----მა“ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მოთხოვნა უსაფუძვლო იყო და არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო (იხ. შესაგებელი და სასამართლო სხდომის ოქმი).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

უდავო გარემოებები არ გამოკვეთილა.

4. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. 2016 წლის 17 მაისს ქ----- ი-----სა და შპს „ჯ-----“ შორის დაიდო გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა უძრავი ქონება მდებარე: ქ----- მ----- კ----- ის მიმდებარედ, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #01-----, მე-2 სადარბაზო, მ-----, ბ-----.

მხარეთა შეთანხმებით, ნასყიდობის საგნის ღირებულება შეადგენდა 33 276 აშშ დოლარს ეროვნულ ვალუტაში. მყიდველს ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის მომენტისთვის გამყიდველისათვის უკვე გადახდილი ჰქონდა ნასყიდობის ფასის ნაწილი 8000 აშშ დოლარის ოდენობით, ხოლო ნასყიდობის საგნის ღირებულების დარჩენილი ოდენობა მყიდველს უნდა გადაეხადა ეტაპობრივად.

ხელშეკრულების მე-4 მუხლის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ნასყიდობის საგანზე საკუთრების უფლება წარმოიშობოდა მხოლოდ ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილის სრულად გადახდის და მყიდველის მიერ გამყიდველის მიმართ ნაკისრი სხვა ვალდებულებების სრულად შესრულების საფუძველზე და იმ შემთხვევაში, თუკი გამყიდველი არ იქნებოდა მყიდველის თავდები ან/და მესამე პირის (მათ შორის ბანკის) მიმართ მყიდველის ვალდებულებებზე სხვაგვარად პასუხისმგებელი პირი. შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველს სრულად ექნებოდა გადახდილი ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილი, მაგრამ სახეზე იქნებოდა ხელშეკრულების 3.4 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევა, კერძოდ, გამყიდველს ბანკის წინაშე ექნებოდა ნაკისრი სოლიდარული თავდებობა ან/და გამყიდველის სადეპოზიტო ანგარიშზე ბანკის სასარგებლოდ რეგისტრირებული იქნებოდა გირავნობა, ნასყიდობის საგანზე მყიდველის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდებოდა მხოლოდ შემდეგი პირობების ერთდროულად არსებობის შემთხვევაში:

- ა) მყიდველს სრულად ექნებოდა გადახდილი გამყიდველისათვის ნასყიდობის ფასის დარჩენილი ნაწილი;
- ბ) გაუქმებული (შეწყვეტილი) იქნებოდა ხელშეკრულების 3.1 პუნქტით გათვალისწინებული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მყიდველის მიერ ბანკის/ნებისმიერი მესამე პირის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად გამყიდველის მიერ ნაკისრი სოლიდარული თავდებობა და გამყიდველის სადეპოზიტო ანგარიშზე ბანკის სასარგებლოდ რეგისტრირებული გირავნობა (არსებობის შემთხვევაში);
- გ) მყიდველს დაფარული ექნებოდა გამყიდველის მიმართ ყველა სხვა სახის დავალიანება, მათ შორის, გადახდილი ექნებოდა გამყიდველისათვის ამ უკანასკნელის (გამყიდველის) მიერ ბანკისათვის მყიდველის ვალდებულებ(ებ)ის შეუსრულებლობის გამო გადახდილი თანხები.

ხელშეკრულების 4.3 მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების 4.1 პუნქტით გათვალისწინებული ყველა პირობის ერთდროულად არსებობის შემთხვევაში, გამყიდველი კისრულობდა ვალდებულებას, მყიდველის მოთხოვნიდან სამი სამუშაო დღის ვადაში, ნასყიდობის საგანზე მყიდველის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, გაეცა შესაბამისი წერილობითი დოკუმენტი ზემოაღნიშნულის დასტურად და საჯარო რეესტრში წარსადგენად, რაც გახდებოდა საჯარო რეესტრში ნასყიდობის საგანზე მყიდველის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველი.

გადახდის გრაფიკის თანახმად, გადახდა უნდა განხორციელებულიყო 2016 წლის 20 ივნისიდან 2026 წლის 20 ოქტომბრამდე ვადაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2016 წლის 17 მაისის ხელშეკრულება (ს.ფ. 20-28)
- გადახდის გრაფიკი (ს.ფ. 30-33)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.2. 2016 წლის 17 მაისის გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების 4.4 მუხლის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ არაუგვიანეს 2018 წლის 28 თებერვლისა საჯარო რეესტრს არ წარედგინება გამყიდველის მიერ გაცემული ხელშეკრულების 4.3 პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტი, ეს იქნება იმის დასტური, რომ არ დამდგარა ხელშეკრულების 4.1 პუნქტით გათვალისწინებული პირობები და აღნიშნული ვადის (2018 წლის 28 თებერვალი) გასვლიდან ნებისმიერ დროს გამყიდველი უფლებამოსილი იქნება, მყიდველის თანხმობის ან/და ნებართვის გარეშე ცალმხრივი წერილობითი განცხადებისა და ხელშეკრულების 4.1 მუხლით გათვალისწინებული პირობების არარსებობის დამადასტურებელი დოკუმენტების წარდგენის საფუძველზე მიმართოს საჯარო რეესტრს და მოითხოვოს ნასყიდობის საგანზე მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების გაუქმება, რაზედაც მყიდველი წინასწარ, ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით აცხადებდა თანხმობას და შესაბამისად, საჯარო რეესტრი ვალდებული იქნებოდა გამყიდველის ცალმხრივი წერილობითი მიმართვის საფუძველზე გაეუქმებინა ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებული მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლება/შეზღუდვა და აღედგინა ხელშეკრულების დადებამდე არსებული პირვანდელი მდგომარეობა, ანუ საჯარო რეესტრს მყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების/შეზღუდვის გაუქმების რეგისტრაციის შედეგად უნდა გაეცა ისეთივე შინაარსის ამონაწერი, რომელიც არსებობდა ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- #2016 წლის 17 მაისის ხელშეკრულება (ს.ფ. 20-28)
- გადახდის გრაფიკი (ს.ფ. 30-33)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.3. 2016 წლის 17 მაისის გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-5 მუხლის თანახმად, ნასყიდობის საგანი მყიდველს უნდა გადასცემოდა თეთრ, კარკასულ მდგომარეობაში, რაც გულისხმობდა შემდეგს: სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული, კედლები შელესილი იზოთაბაშირით, ქვიშა-ცემენტით ან გაჯით, იატაკის ნულოვანი მოსწორება, უნდა გაკეთებულიყო შესასვლელი რკინის კარები, ტიხრები, გარე პერიმეტრზე მაღალი ხარისხის მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯარა, აივანზე უნდა დაგებულიყო კერამო გრანიტი, დამონტაჟებულიყო რკინის ან მინის მოაჯირები, ბინაში უნდა დამონტაჟებულიყო ელ.გაყვანილობის სადენები,

კომუნიკაციის (წყლის, კანალიზაციის) ცენტრალური დგარები მიყვანილი უნდა ყოფილიყო სველ წერტილებამდე, ბუნებრივი აირი მიყვანილი უნდა ყოფილიყო ნასყიდობის საგნამდე, სადარბაზო მოპირკეთებული, შენობაში დამონტაჟდებოდა ლიფტი.

ხელშეკრულების 5.2 მუხლის თანახმად, მყიდველისათვის ნასყიდობის საგნის მფლობელობაში გადაცემის მომენტისათვის ნასყიდობის საგანი უნდა ყოფილიყო ნივთობრივი ნაკლისაგან თავისუფალი, ხოლო საკუთრების უფლების წარმოშობის დროისათვის კი - გამყიდველის ბრალით გამოწვეული უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი. ამასთან, მხარეებმა დაადასტურეს, რომ ხელშეკრულების 3.3. პუნქტით გათვალისწინებული იპოთეკა არ ჩაითვლებოდა უფლებრივ ნაკლად. ხელშეკრულების 5.3. მუხლის თანახმად, ნივთობრივად უნაკლო ნასყიდობის საგნის ქვეშ მყიდველი და გამყიდველი გულისხმობდნენ ნასყიდობის საგანს ხელშეკრულების 5.1 პუნქტში განსაზღვრულ მდგომარეობაში. 5.4 მუხლის თანახმად, უფლებრივად უნაკლო ნასყიდობის საგნის ქვეშ მყიდველი და გამყიდველი გულისხმობენ იმას, რომ მესამე პირს არ შეუძლია წაუყენოს მოთხოვნები მყიდველს ნასყიდობის საგნის გამო.

ხელშეკრულების 5.6 მუხლის თანახმად, მყიდველისთვის ნასყიდობის საგნის გადაცემა განხორციელდებოდა არაუგვიანეს 2017 წლის 30 აგვისტოსი მხარეთა მიერ ხელმოწერილი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე. მიღება-ჩაბარების აქტზე მხარეთა ხელმოწერის მომენტიდან ნასყიდობის საგნის დაზიანების, განადგურების ან სხვა შესაძლო რისკები გადადის მყიდველზე. მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმოწერის შემდეგ მყიდველს არ ჰქონდა გამყიდველისათვის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე რაიმე პრეტენზიის წაყენების უფლება, დაკავშირებული ნასყიდობის საგნის ხარისხთან ან მოცულობასთან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- #2016 წლის 17 მაისის ხელშეკრულება (ს.ფ. 20-28)
- გადახდის გრაფიკი (ს.ფ. 30-33)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.4. მოსარჩელე ქ----- ი-----მა, 2016 წლის 17 მაისის გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ნასყიდობის საგნის - უძრავი ქონების, ხელშეკრულებით განსაზღვრული საფასური სრულად გადაიხადა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ანგარიშის საბანკო რეკვიზიტები (ს.ფ. 33)
- საგადახდო დავალებები, შემოსავლის ორდერები (ს.ფ. 36-56)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.5. საქმეში წარმოდგენილი 20.10.2017 წლის მომსახურების ხელშეკრულებით, რომელიც არ არის ხელმოწერილი მოსარჩელე ქ----- ი-----ის მიერ, განისაზღვრა, რომ მომსახურება გულისხმობდა 01----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე არსებული საცხოვრებელი კომპლექსის საერთო სარგებლობის ქონების მოვლა-პატრონობის მიზნით, შემდეგი სამუშაოების განხორციელებას: საერთო სარგებლობაში არსებული სადარბაზოების, კიბეების, კომპლექსში არსებული მისაღების (არსებობის შემთხვევაში), ავტოსადგომისა და ეზოს (არსებობის შემთხვევაში) დაგვა-დასუფთავებას. საერთო სარგებლობის ლიფტების გამართული მუშაობის უზრუნველყოფას, საჭიროების შემთხვევაში, კომპლექსის სახურავის ტექნიკურ შეკეთებას, საერთო სარგებლობის ლიფტების მუშაობისათვის, სადარბაზოების, კიბეების, კომპლექსში არსებული მისაღების (არსებობის შემთხვევაში) განათებისათვის საჭირო ელექტროენერგიის გადასახადის გადახდას, სხვა სახის მომსახურებას, რომელიც გამოყენებული იქნება კომპლექსის საერთო სარგებლობაში არსებული ქონების მოვლა-პატრონობისათვის/კომპლექსით უკეთესი სარგებლობისათვის.

ხელშეკრულების მე-11 მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება ძალაში შევიდა მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებდა ათი წლის ვადით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 20.10.2017 წლის მომსახურების ხელშეკრულება (ს.ფ. 57-58)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.6. 2016 წლის 19 მაისისა და 2017 წლის 18 დეკემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერების მიხედვით, უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით NO----- საკუთრების უფლება აღრიცხულია შპს “ჯ-----“-ის სახელზე, ხოლო ქ----- ი-----ი მითითებულია, როგორც მომავალი მესაკუთრე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2016 წლის 19 მაისის, 2017 წლის 18 დეკემბრის საჯარო რეესტრის ამონაწერები (ს.ფ. 34-35; 76-77)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა ქ----- ი-----ის სარჩელი, შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები და მიაჩნია, რომ სარჩელი სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე, 316-ე, 317-ე, 361-ე, 477-ე, 505-ე მუხლები

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება.

ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

წერილობითი გარიგებით შემძენს წარმოეშობა უფლება, მოსთხოვოს გამსხვისებელს საჯარო რეესტრში მისი უფლების აღრიცხვა. თუ გამყიდველი ნებაყოფლობით არ ასრულებს ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემის ვალდებულებას, მყიდველმა სასარჩელო წესით უნდა მოითხოვოს გამყიდველის მიერ ვალდებულების შესრულება (საკუთრების უფლების გადაცემა).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი.

ამავე კოდექსის 487-ე მუხლის მიხედვით, გამყიდველმა მყიდველს უნდა გადასცეს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისგან თავისუფალი ნივთი. აღნიშნული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, ნასყიდობის ხელშეკრულება ორმხრივი, კონსესუალური და სასყიდლიანი ხელშეკრულებაა. ნასყიდობის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის ფარგლებში მხარეებს გააჩნიათ კონკრეტული უფლებები და აკისრიათ შესაბამისი ვალდებულებები.

განსახილველ შემთხვევაში მხარეებს შორის ურთიერთობა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოიშვა, შესაბამისად, დავის გადაწყვეტისათვის სწორედ ნასყიდობის მარეგულირებელი ნორმები უნდა იქნეს გამოყენებული.

უძრავ ნივთზე დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება კონსესუალურია და დადებულად ითვლება მხოლოდ იმ მომენტიდან, როდესაც მხარეთა შორის დადგენილი ფორმით მოხდება შეთანხმების მიღწევა. ამდენად, მხოლოდ ზეპირი შეთანხმება უძრავი ნივთის ნასყიდობის არსებით პირობებზე არ ნიშნავს, რომ მხარეთა შორის ხელშეკრულება დაიდო. ამისათვის სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლის თანახმად, აუცილებელია წერილობითი ხელშეკრულების დადგენილი წესით გაფორმება. საკუთრების უფლების გადაცემისათვის კი აუცილებელია საჯარო რეესტრში ახალი მესაკუთრის სახელზე ნივთის რეგისტრაცია.

წარმოდგენილ შემთხვევაში, საქმეზე დადგენილია, რომ 2016 წლის 17 მაისს, ქ- ---- ი-----ს და შპს „ჯ-----“ შორის დაიდო გადახდის განვადებით უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა უძრავი ქონება მდებარე - ქ----- მ----- კ-----ის მიმდებარედ, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #01-----, მე-2 სადარბაზო, მ-----, ბ-----. მხარეთა შეთანხმებით, ნასყიდობის საგნის ღირებულება შეადგენდა 33 276 აშშ დოლარს ეროვნულ ვალუტაში. მყიდველს ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის მომენტისთვის გამყიდველისათვის უკვე გადახდილი ჰქონდა ნასყიდობის ფასის ნაწილი 8000 აშშ დოლარის ოდენობით, ხოლო ნასყიდობის საგნის ღირებულების დარჩენილი ოდენობა მყიდველს უნდა გადაეხადა ეტაპობრივად.

7.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 505-ე მუხლის თანახმად, განვადებით ნასყიდობისას გამყიდველი ვალდებულია გადასცეს ნივთი მყიდველს ფასის გადახდამდე. ნივთის ფასის გადახდა მყიდველის მიერ ხდება ნაწილ-ნაწილ დროის განსაზღვრულ შუალედებში.

სასამართლო განმარტავს, რომ პრაქტიკაში, როგორც წესი, განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულებით საკუთრების უფლების გადაცემის ვალდებულების გადადება ხდება ნასყიდობის საფასურის სრულად დაფარვამდე (რაც მოძრავ ნივთებზე პირობადებული საკუთრების შეთანხმებას

ითვალისწინებს). ასეთ შეთანხმების არარსებობის შემთხვევაში გამყიდველი ვალდებულია, შეასრულოს თავისი ვალდებულება წინასწარ მაშინ, როდესაც მყიდველი საკუთარ ვალდებულებას ნაწილ-ნაწილ ასრულებს.

წარმოდგენილ შემთხვევაში, ქ----- ი-----ს და შპს „ჯ-----“ შორის 2016 წლის 17 მაისს დადებული განვადებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება ითვალისწინებდა უძრავ ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლების გადასვლას, მის მიერ ნასყიდობის საფასურის სრულად გადახდის შემდგომ. უდავო გარემოებაა, რომ მოსარჩელე ქ----- ი-----ის მიერ ხელშეკრულების აღნიშნული პირობა ჯეროვნად იქნა შესრულებული. ასევე აღსანიშნავია და აღნიშნული უდავო გარემოებაა, რომ სხვა რაიმე დათქმას მყიდველის სახელზე უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით გადასვლასთან დაკავშირებით ხელშეკრულება არ შეიცავს. შესაბამისად, მოპასუხე კომპანიის უარი უძრავი ქონების ქ----- ი-----ის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებით, იმ საფუძველით, რომ მოსარჩელე ხელს არ აწერს მომსახურების ხელშეკრულებას, უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია, შესაბამისად, ის არ იქნა სასამართლოს მიერ გაზიარებული.

აქედან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზეა მოსარჩელე ქ----- ი-----ის სასარჩელო მოთხოვნა საფუძველიანია და სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს 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 სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია სრულად, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ვინაიდან, სარჩელი სრულად დაკმაყოფილდა მოპასუხე შპს „ჯ-----“ მოსარჩელე ქ----- ი-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს, ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე და სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 2622.77 ლარის ოდენობით.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი დაკმაყოფილდა, გადაწყვეტილების

აღსრულებამდე ძალაში უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 19 დეკემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რითაც ყადაღა დაედო შპს „ჯ-----“-ის (ს/კ #4-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე - ქ----- მ----- კ-----, მე-2 სადარბაზო, მ-----, ბ----- (მშენებარე), საკადასტრო კოდი #0-----.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 49-ე, 53-ე, 208-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ქ----- ი-----ის სარჩელი მოპასუხე შპს „ჯ-----“-ის მიმართ მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე - დაკმაყოფილდეს სრულად.

1.1. მოსარჩელე ქ----- ი-----ი (პ/ნ N0-----) ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების მდებარე - ქ----- მ----- მ-----, ბ-----, ფართი 56.4-----, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #0----- მესაკუთრედ და საჯარო რეესტრის მონაცემებში აღირიცხოს მესაკუთრედ.

2. მოპასუხე შპს „ჯ-----“-ის მოსარჩელე ქ----- ი-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე და სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 2622.77 ლარის ოდენობით ანაზღაურება.

3. მოსარჩელის მიერ 2017 წლის 14 დეკემბერს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 2622,77 ლარის ოდენობით - დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

4. ძალაში დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 19 დეკემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რითაც ყადაღა დაედო შპს „ჯ-----“-ის (ს/კ #4-----) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე - ქ----- მ----- კ-----, მე-2 სადარბაზო, მ-----, ბ----- (მშენებარე), საკადასტრო კოდი #0-----.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მის: თბილისი, გრ. რობაქიძის N7ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან **14 დღის ვადაში**, სარეზოლუციო ნაწილის **მე-6 პუნქტით** გათვალისწინებული წესების დაცვით

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (მის: თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. N6) მეშვეობით;

6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არუგვიანეს 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

შორენა წიქარიძე