



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

18 ოქტომბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ელისო ტუკვაძე
სხდომის მდივანი თეონა როსტომაშვილი

მოსარჩელე - ნ-----ი
წარმომადგენელი - მ-----იძე

მოპასუხე- შპს „-----“
წარმომადგენელი - ნ-----ი

დავის საგანი - უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ნ-----ი (პ/ნ 0-----) ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ქ----- ქუჩა N21, ბინა # 8, ნიშნული 3.30 ფართით, 167.20 კვ.მ, ს/კ 0----- მესაკუთრედ.

მოსარჩელის განმარტებით, 2012 წლის 17 აგვისტოს ბ-----ს, ა-----
-----ეს, ჯ-----ეს და მოსარჩელეს შორის დაიდო უფლების
დათმობის (ცესიის) ხელშეკრულება - გამოსყიდვის უფლებით.
ხელშეკრულების თანახმად, ზემოთ ხსენებული მხარეები მოსარჩელეს
გადასცემდნენ ქ. თბილისში, ქ----- 21-ში მდებარე ბინას ფართით 180 კვ.მ და
ავტოპარკინგს (18 კვ.მ) გამოსყიდვის უფლებით (ავტოპარკინგზე დავა არ
მიმდინარეობს). აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, მოსარჩელე

დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში სადაო ბინის შეზღუდული უფლების მესაკუთრედ. გამოსყიდვა უნდა განხორციელებულიყო არაუგვიანეს 2012 წლის 17 ნოემბრისა, წინააღმდეგ შემთხვევაში ბ-----ი, ა-----ე და ჯ-----ე უთმობენ მოსარჩელეს სადაო ფართზე საკუთრების უფლებას. გამოსყიდვა არ მომხდარა, რის გამოც ამ ფართის ერთადერთი მფლობელი და მომავალი მესაკუთრე გახდა მოსარჩელე. რასაც მოწმობს ის ფაქტიც, რომ 2013 წლის 29 მაისს მოპასუხემ განახორციელა ქ----- 21 ნომერში მდებარე საცხოვრებელ სახლის ბინებისა და კომერციული ფართების განაწილება (განშლა), რაზეც შესაბამისად შედგა #68 კრების ოქმი, რომლის საფუძველზე ფართები პირად საკუთრებაში უნდა გადასცემოდათ მესაკუთრეებს, აღნიშნულ ოქმში, სადაო ფართის მომავალ მესაკუთრედ მიეთითა მოსარჩელე. დღეის მდგომარეობით, სადაო ფართი ეკუთვნის მოსარჩელეს, რაც დასტურდება 2013 წლის კრების ოქმით და ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, საიდანაც ირკვევა, რომ ნ-----ი არის სადაო ფართის მომავალი მესაკუთრე. მოპასუხე მიუხედავად არაერთი მიმართვისა არ ახდენს სრულყოფილი საკუთრების რეგისტრაციას, იქიდან გამომდინარე, რომ მოპასუხე მოვალეთა რეესტრშია რეგისტრირებული. როგორც ამონაწერიდან იკვეთება, მოპასუხე მოვალეთა რეესტრში აღირიცხა 2017 წლიდან, ანუ გაცილებით გვიან, ვიდრე ეს ქონება შეიძინა მოსარჩელემ. ნ----- ისათვის გადასაცემი უძრავი ქონების ღირებულება განისაზღვრა 81 000 აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარებში, აღნიშნული თანხა მოსარჩელის მიერ გადახდილია სსიპ საჯარო რეესტრის ამონაწერში შეზღუდული უფლების მესაკუთრედ რეგისტრაციის განხორციელებისთანავე, როგორც ამას ითვალისწინებდა ცესიის ხელშეკრულება. 2012 წლის 17 აგვისტოს ხელშეკრულების მე-5 გვერდის ჩანაწერი მოწმობს, რომ უძრავი ქონების ღირებულება უფლების დამთმობებმა მიიღეს პირადად ნაღდი ანგარიშსწორების გზით (81 000 აშშ დოლარი). მოსარჩელემ თანხა გადასცა პირადად ხელზე, რაზეც არანაირი პრეტენზია მხარეებს შორის არ ყოფილა. სადაო ბინაზე დღეის მდგომარეობით საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ვერ ახორციელებს მოსარჩელე მხარე, ვინაიდან მოპასუხე კომპანია რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე შპს „-----მა“ შესაგებლით სარჩელი არ ცნო. სასამართლო მოსამზადებელ სხდომაზე მოპასუხე მხარის წარმომადგენელმა სარჩელი ცნო სრულად.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2012 წლის 17 აგვისტოს ბ-----ს, ა-----ეს, ჯ----- ---ეს და მოსარჩელე ნ-----ს შორის დაიდო უფლების დათმობის

(ცესიის) ხელშეკრულება - გამოსყიდვის უფლებით. ხელშეკრულების თანახმად, ზემოთ ხსენებული მხარეები მოსარჩელეს გადასცემდნენ ქ. თბილისში, ქ----- 21-ში მდებარე ბინას ფართით 180 კვ.მ და ავტოპარკინგს (18 კვ.მ) გამოსყიდვის უფლებით (ავტოპარკინგზე დავა არ მიმდინარეობს). გამოსყიდვა უნდა განხორციელებულიყო არაუგვიანეს 2012 წლის 17 ნოემბრისა, წინააღმდეგ შემთხვევაში ბ-----ი, ა-----ე და ჯ-----ე უთმობენ მოსარჩელეს სადაო ფართზე საკუთრების უფლებას. გამოსყიდვა არ მომხდარა, რის გამოც ამ ფართის ერთადერთი მფლობელი და მომავალი მესაკუთრე გახდა მოსარჩელე. მოსარჩელე აღრცხულია სადაო ქონების მომავალ მესაკუთრედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2012 წლის 17 აგვისტოს ხელშეკრულება (უფლების დათმობის, ცესიის შესახებ გამოსყიდვის უფლებით);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.2. დადგენილია, რომ ნ-----მა სრულად აუნაზღაურა ბ-----ს, ლ-----ეს და ჯ-----ეს ცესიის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის თანხა, 81 000 აშშ დოლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2012 წლის 17 აგვისტოს ხელშეკრულება (უფლების დათმობის, ცესიის შესახებ გამოსყიდვის უფლებით);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.3. დადგენილია, რომ მოსარჩელე მხარე ვერ ირეგისტრირებს საკუთრების უფლებას უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ქ----- ქუჩა N21, ბინა # 8, ნიშნული 3.30 ფართით, 167.20 კვ.მ, ს/კ 0-----, ვინაიდან, მოპასუხე მხარე რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების

მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 629-ე, 361-ე, 323-ე მუხლები.
საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, 131-ე, 180-ე, მუხლები.
„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 19³ მუხლი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხემ სარჩელი ცნო მოსამზადებელ ეტაპზე, თუმცა რეგისტრირებული შეზღუდვა გამორიცხავს სარჩელის ცნობის საფუძვლით მისი დაკმაყოფილების შესახებ გადაწყვეტილების გამოტანის შესაძლებლობას (საქართველოს სსკ-ის 208-ე მუხლი). ამიტომ, არსებითი განხილვის პირობებში უნდა შემოწმდეს მოთხოვნის საფუძვლიანობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ვალდებულება შეიძლება წარმოიშვას ხელშეკრულების საფუძველზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ის ნაწარმოებია ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან (სამოქალაქო კოდექსის - 317.1 მუხლი). 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.

6.2. მოცემულ შემთხვევაში, ვალდებულების საფუძველია ორი პირის შეთანხმება (ხელშეკრულება), რომელიც თავისი არსით სკ-ის 50-ე, 327-ე, 477-ე და 629-ე მუხლების გათვალისწინებით, წარმოადგენს ნარდობის და არა ნასყიდობის სამართლებრივ ურთიერთობას, მიუხედავად იმისა, რომ მისი სახელწოდებაა "უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება".

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის თანახმად, (1) ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური. (2) 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.

ამავე კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, 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.** 2012 წლის 17 აგვისტოს ბ-----ს, ა-----ეს, ჯ-----ეს და მოსარჩელე ნ-----ს შორის დაიდო უფლების დათმობის (ცესიის) ხელშეკრულება - გამოსყიდვის უფლებით. ხელშეკრულების თანახმად, ზემოთ ხსენებული მხარეები მოსარჩელეს გადასცემდნენ ქ. თბილისში, ქ----- 21-ში მდებარე ბინას ფართით 180 კვ.მ და ავტოპარკინგს (18 კვ.მ) გამოსყიდვის უფლებით (ავტოპარკინგზე დავა არ მიმდინარეობს). გამოსყიდვა უნდა განხორციელებულიყო არაუგვიანეს 2012 წლის 17 ნოემბრისა, წინააღმდეგ შემთხვევაში ბ-----ი, ა----- ---ე და ჯ-----ე უთმობენ მოსარჩელეს სადაო ფართზე საკუთრების უფლებას. გამოსყიდვა არ მომხდარა, რის გამოც ამ ფართის ერთადერთი მფლობელი და მომავალი მესაკუთრე გახდა მოსარჩელე. დადგენილია ასევე, რომ დადგენილია, რომ მოსარჩელე ნ-----მა სრულად აუნაზღაურა ბ-----ს, ლ-----ეს და ჯ-----ეს ცესიის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის თანხა, 81 000 აშშ დოლარის ოდენობით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას. **მხარეთა შორის არის 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. საქმეზე დადგენილია, რომ მოპასუხემ თავისი ვალდებულება არ შეასრულა და მოსარჩელეს არ გადასცა საკუთრების უფლება საცხოვრებელ ბინაზე, რის გამოც მოსარჩელე უფლებამოსილია მოითხოვოს საცხოვრებელ

ბინაზე მესაკუთრედ ცნობა. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ნასყიდობის საგანზე რეგისტრირებულია მოპასუხის საკუთრების უფლება, ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მომავალ მესაკუთრეს წარმოადგენს ნ-----ი. მოპასუხე აღიარებს და არ უარყოფს მისი მხრიდან ვალდებულების შეუსრულებლობის ფაქტს. განმარტავს, რომ ვალდებულების შეუსრულებლობა განაპირობა მოვალეთა რეესტრში მისმა რეგისტრაციამ და ქონებაზე რეგისტრირებულმა შეზღუდვამ.

"სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონის 19³ მუხლის დანაწესით, მოვალეთა 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.

მოვალეთა რეესტრში რეგისტრაციის გამო შპს "ინფინიტის" შეზღუდული აქვს რეესტრში რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი და მოძრავი ქონების და სხვა არამატერიალური სიკეთის განკარგვის უფლება.

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.

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 საფუძველად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას. მოპასუხე მხარეს სადავოდ არ გაუხდია მოსარჩელეთა მიერ დასახელებული არც ერთი გარემოება.

ამავე კოდექსის 3.2. მუხლით 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 მოსარჩელის სარჩელს სასამართლო აკმაყოფილებს არა მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობის საფუძველით, არამედ - სარჩელის არსებითად განხილვის საფუძველზე. 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, ზემოაღნიშნული ნორმების ანალიზის საფუძველზე აქვთ უფლება მიიღოს შეძენილი უძრავი ნივთი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, **სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს უნდა გადაეცეს საკუთრებაში სადავო უძრავი ქონება.**

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაწეული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

ამავე კოდექსის 49-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

მართალია, ნ-----ის სარჩელი არსებითად იქნა განხილული, თუმცა მოსამზადებელ ეტაპზე მოპასუხემ ცნო სარჩელი. ამდენად, აღნიშნული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 3000 ლარი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, მე-3, 49-ე, 243-244-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. მოსარჩელე ნ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელე ნ-----ი (პ/ნ 0-----) ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, ქ----- ქუჩა N21, ბინა # 8, ნიშნული 3.30 ფართით, 167.20 კვ.მ, (საკადასტრო კოდი N 0-----) მესაკუთრედ.
3. ნ-----ს დაუბრუნდეს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - **3000 ლარი**, რომელიც სს „თიბისი ბანკი“-ს საგადახდო დავალებით გადახდილია 2017 წლის 20 დეკემბრის №- საგადახდო დავალებით

ანგარიშზე სახაზინო კოდი 300773150;

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილი მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს 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 არაუგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის რაიონულ (საქალაქო) სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ელისო ტუკვაძე