



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

21 სექტემბერი, 2018 წელი

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე მაკა ჭედია
სხდომის მდივანი კახა კომლაძე

მოსარჩელე
წარმომადგენელი

ნა-----
მზ-----

მოპასუხე
წარმომადგენელი

შპს „გე-----“
ნი-----

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ნა----- ცნობილ იქნას შპს „გე-----სათვის“ 2710 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ შემდეგი უძრავი ქონების მესაკუთრედ: ქ. თბილისი, მ-----
-----ში მდებარე მრავალფუნქციური სახლის პირველ სართულზე (0.00 ნიშნული) არსებული N89 არასაცხოვრებელი ფართიდან (ს.კ. 0--1--0--0--0--0--0--) 80.4 კვ.მ ფართის მესაკუთრედ.

ნა-----ნსა და შპს „მ-----“ შორის 20-- წელს დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც შპს „მ-----“ მყიდველისათვის უნდა გადაეცა ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე 4893 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლის „0“ ნიშნულზე 80.4 კვ.მ (N89) არასაცხოვრებელი ფართი, ხოლო მყიდველს გამყიდველისათვის უნდა გადაეხადა 132 660 აშშ დოლარი.

2008 წლის 7 ივლისს მხარეთა შორის გაფორმდა ავტოსადგომის შეძენის ხელშეკრულება, რომლის საგანსაც წარმოადგენდა მ-----ში მდებარე, გამყიდველის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელ მრავალფუნქციურ საცხოვრებელ სახლში საერთო ავტოფარეხიდან ერთი ავტოსადგომის გადაცემა. ხელშეკრულების თანახმად, ავტოსადგომის ღირებულება შეადგენდა 10 270 აშშ დოლარს.

შპს „მ-----“ დათქმულ ვადაში ვერ ააშენა საცხოვრებელი სახლი და მხარეთა შორის 2009 წლის 11 ნოემბერს იგივე 80.4 კვ.მ არასაცხოვრებელ ფართზე (იგივე ფასად, 132 660 აშშ დოლარი) გაფორმდა ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნაწილის განვადებით ნასყიდობის შესახებ, რომლის თანახმადაც მყიდველისათვის ფართის გადაცემა უნდა მომხდარიყო 2010 წლის მე-4 კვარტალში.

2012 წლის 11 იანვარს შპს „მ-----ა“ და ნა-----ნს შორის კვლავ გაფორმდა ახალი ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ, რომლის თანახმადაც, შპს „მ-----“ იკისრა ვალდებულება, რომ ნა-----სათვის გადაეცა როგორც 80.4 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი, ისე - ავტოსადგომი. ამასთან, გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის ნა-----ნს უკვე გადახდილი ჰქონდა 130 220 აშშ დოლარი, ხოლო გადასახდელი რჩებოდა 12 710 აშშ დოლარი.

2012 წლის 15 მაისს შპს „მ-----“ მიერ ნა-----სათვის გადასაცემი N89 არასაცხოვრებელი ფართი გადაფორმდა შპს „ფ-----“, რომელმაც მოგვიანებით შეიცვალა სახელწოდება და გახდა შპს „გე-----“.

2013 წლის 11 ივლისს მხარეთა შორის გაფორმდა შეთანხმება, რომლის თანახმადაც ნა-----ნმა უარი თქვა ავტოსადგომზე, ხოლო ავტოსადგომის ღირებულებისათვის გადახდილი 6000 აშშ დოლარი ჩაეთვალა არასაცხოვრებელი ფართის საერთო ღირებულებაში.

2013 წლის 11 ივლისს ნა-----ნსა და შპს „გ-----“ შორის გაფორმდა ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ, რომლის თანახმადაც, შპს „მ-----“ ჩანაცვლება მოხდა ნივთის ახალი მესაკუთრის შპს „გე-----თ“. 11.07.2013 ხელშეკრულების თანახმად, შპს „გ-----“ ნა-----სათვის უნდა გადაეცა ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე 4893 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთზე არსებული, მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლის „0“ ნიშნულზე (1 სართული) 80.4 კვ.მ (N89) არასაცხოვრებელი ფართი. ხელშეკრულების 4.1. პუნქტის თანახმად, ნივთის გადაცემა უნდა მომხდარიყო 2013 წლის მეოთხე კვარტალში. ხელშეკრულების 4.2. პუნქტის თანახმად, უძრავ ქონებაზე მყიდველის საკუთრება წარმოიშობა ნივთის ღირებულების სრულად გადახდის, მოცემულ ხელშეკრულებაზე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის კანონით დადგენილი წესით დამოწმებისა და ამ ხელშეკრულების საფუძველზე

უძრავ ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. ამავე ხელშეკრულების 5.1. პუნქტით მხარეებმა დაადასტურეს, რომ ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის მყიდველს გადახდილი ჰქონდა ნასყიდობის თანხის ნაწილი - 130 220 აშშ დოლარი და დარჩენილი გადასახდელი თანხა შეადგენდა 2710 აშშ დოლარს.

შპს „გ-----“ დაარღვია 11.07.2013 წლის ხელშეკრულების პირობები და უარს აცხადებს მოსარჩელისათვის ქონების (საკუთრების უფლების) გადაცემაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე შპს „გე-----“ სარჩელს ცნობს.

მოპასუხე მხარის მიერ წარმოდგენილ შესაგებელში, აღნიშნულია, რომ 2008 წელს შპს „მ-----ა“ და ნა-----ნს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება ავტოსადგომის შეძენის შესახებ, რომლის თანახმად ავტოსადგომის ღირებულებად განისაზღვრა 10 270 აშშ დოლარი. 2009 წლის 11 ნოემბერს მხარეთა შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნაწილის განვადებით ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება.

2012 წლის 11 იანვარს გაფორმდა ხელშეკრულება, საიდანაც ნათლად ჩანს, რომ უძრავი ქონების სრული ღირებულების 142 930 აშშ დოლარიდან მყიდველს გამყიდველის სასარგებლოდ გადახდილი ჰქონდა 130 220 აშშ დოლარი, ხოლო დარჩენილი გადასახდელი თანხის ოდენობა შეადგენდა 12 710 აშშ დოლარს.

შპს „მ-----“ მიერ ნა-----სათვის გადასაცემი უძრავი ქონება გადაეცა შპს „გ-----“. 2013 წლის 11 ივლისის შეთანხმებით მყიდველმა უარი თქვა ავტოსადგომზე და ავტოსადგომის ღირებულება ჩაეთვალა არასაცხოვრებელი ფართის ღირებულებაში.

შპს „გე-----“ დაეთანხმა ასევე იმ გარემოებას, რომ მან დაარღვია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საკუთრებაში რეგისტრაციის ვადა, მაგრამ არ ეთანხმება იმ გარემოებას, რომ კომპანია უარს აცხადებს რეგისტრაციაზე. შპს „გე-----ს“ უძრავი ქონება დაყადაღებულია პროკურატურის მიერ, შესაბამისად, კომპანიამ მისგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო ვერ შეძლო უძრავი ქონების მოსარჩელისათვის საკუთრებაში გადაცემა.

შესაგებელში ასევე აღნიშნულია, რომ თავდაპირველი პროექტის საფუძველზე, როდესაც არასაცხოვრებელი ფართი N89 დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში შპს „გე-----ს“ საკუთრებაში, უძრავი ქონების კვადრატულობა დაფიქსირდა 120.40 კვ.მ, ვინაიდან პროექტით იყო გათვალისწინებული ზემოაღნიშნული ფართი. შემდგომ მოხდა პროექტის კორექტირება და კორექტირების საფუძველზე ბინების და არასაცხოვრებელი ფართების განშლის კრების ოქმი, რომელიც საჯარო რეესტრში უნდა ჩაბარებულიყო, მაგრამ უძრავი ქონების მიწის კოდზე

შეზღუდვის არსებობის გამო ვერ განხორციელდა რეგისტრაცია, სადაც უკვე არასაცხოვრებელი ფართი N89-ის ამონაწერში დაფიქსირებოდა 80.4 კვ.მ და არა 120.4 კვ.მ. შესაბამისად, მოპასუხის განმარტებით, ფიზიკური პირის ნა-----ს საკუთრებაში უნდა დარეგისტრირდეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული არასაცხოვრებელი ფართი N89 - 80.4 კვ.მ.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ნა-----ნსა და შპს „მ-----“ შორის 20-- წელს დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც შპს „მ-----“ მყიდველისათვის უნდა გადაეცა ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე 4893 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი მრვალოფუნქციური საცხოვრებელი სახლის „0“ ნიშნულზე 80.4 კვ.მ (N89) არასაცხოვრებელი ფართი, ხოლო მყიდველს გამყიდველისათვის უნდა გადაეხადა 132 660 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;

3.1.2. 2008 წლის 7 ივლისს მხარეთა შორის გაფორმდა ავტოსადგომის შეძენის ხელშეკრულება, რომლის საგანსაც წარმოადგენდა მ-----ში მდებარე, გამყიდველის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელ მრვალოფუნქციურ საცხოვრებელ სახლში საერთო ავტოფარეხიდან ერთი ავტოსადგომის გადაცემა. ხელშეკრულების თანახმად, ავტოსადგომის ღირებულება შეადგენდა 10 270 აშშ დოლარს.

შპს „მ-----“ დათქმულ ვადაში ვერ ააშენა საცხოვრებელი სახლი და მხარეთა შორის 2009 წლის 11 ნოემბერს იგივე 80.4 კვ.მ არასაცხოვრებელ ფართზე (იგივე ფასად, 132 660 აშშ დოლარი) გაფორმდა ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნაწილის განვადებით ნასყიდობის შესახებ, რომლის თანახმადაც მყიდველისათვის ფართის გადაცემა უნდა მომხდარიყო 2010 წლის მე-4 კვარტალში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;
- 07.07.2008 ავტოსადგომის შეძენის ხელშეკრულება;
- 11.11.2009 უძრავი ქონების ნაწილის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება.

3.1.2. 2012 წლის 11 იანვარს შპს „მ-----ა“ და ნა-----ნს შორის კვლავ გაფორმდა ახალი ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ, რომლის თანახმადაც, შპს „მ-----“ იკისრა ვალდებულება, რომ ნა-----სათვის გადაეცა როგორც 80.4 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი, ისე - ავტოსადგომი. ამასთან, გამყიდველმა დაადასტურა, რომ ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის ნა-----

-----ნს უკვე გადახდილი ჰქონდა 130 220 აშშ დოლარი, ხოლო გადასახდელი რჩებოდა 12 710 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;
- 11.01.2012 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება.

3.1.2. 2012 წლის 15 მაისს შპს „მ-----“ მიერ ნა-----სათვის გადასაცემი N89 არასაცხოვრებელი ფართი გადაფორმდა შპს „ფ-----“, რომელმაც მოგვიანებით შეიცვალა სახელწოდება და გახდა შპს „გე-----“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.1.2. 2013 წლის 11 ივლისს მხარეთა შორის გაფორმდა შეთანხმება, რომლის თანახმადაც ნა-----ნმა უარი თქვა ავტოსადგომზე, ხოლო ავტოსადგომის ღირებულებისათვის გადახდილი 6000 აშშ დოლარი ჩაეთვალა არასაცხოვრებელი ფართის საერთო ღირებულებაში.

2013 წლის 11 ივლისს ნა-----ნსა და შპს „გ-----“ შორის გაფორმდა ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ, რომლის თანახმადაც, შპს „მ-----“ ჩანაცვლება მოხდა ნივთის ახალი მესაკუთრის შპს „გე-----“-ით.

11.07.2013 ხელშეკრულების თანახმად, შპს „გ-----“ ნა-----სათვის უნდა გადაეცა ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე 4893 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთზე არსებული, მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლის „0“ ნიშნულზე (1 სართული) 80.4 კვ.მ (N89) არასაცხოვრებელი ფართი. ხელშეკრულების 4.1. პუნქტის თანახმად, ნივთის გადაცემა უნდა მომხდარიყო 2013 წლის მეოთხე კვარტალში. ხელშეკრულების 4.2. პუნქტის თანახმად, უძრავ ქონებაზე მყიდველის საკუთრება წარმოიშობა ნივთის ღირებულების სრულად გადახდის, მოცემულ ხელშეკრულებაზე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის კანონით დადგენილი წესით დამოწმებისა და ამ ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავ ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. ამავე ხელშეკრულების 5.1. პუნქტით მხარეებმა დაადასტურეს, რომ ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის მყიდველს გადახდილი ჰქონდა ნასყიდობის თანხის ნაწილი - 130 220 აშშ დოლარი და დარჩენილი გადასახდელი თანხა შეადგენდა 2710 აშშ დოლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება;
- 11.07.2013 შეთანხმება;
- 11.07.2013 ხელშეკრულება.

3.1.3. უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თბილისში, მ-----ში, არასაცხოვრებელი ფართი N89, სართული N1, საკადასტრო კოდი N0--1--0--0--.0---0--0-- - რეგისტრირებულია შპს „ფ-----“ სახელზე სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

სადავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ არის.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს დადგენილი გარემოებების გათვალისწინებით, მიაჩნია, რომ ნა-----ს სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე, 183-ე, 311¹-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი ადგენს დისპოზიციურობის პრინციპს, რომელიც მხარეს ანიჭებს უფლებას თავისუფლად განკარგოს თავისი მატერიალური და საპროცესო უფლებები. ამავე კოდექსის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს ცნოს სარჩელი. მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობა წარმოადგენს დისპოზიციურობის პრინციპის კონკრეტულ გამოვლინებას, კერძოდ, მოპასუხის მიერ თავისი მატერიალურ-სამართლებრივი უფლების განკარგვის აქტს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 208-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ მოსამზადებელ სხდომაზე მოპასუხე ცნობს სარჩელს, მოსამართლე გამოიტანს გადაწყვეტილებას სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ. სარჩელის აღიარების შემთხვევაში, სასამართლო აღარ ამოწმებს და აფასებს საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს. გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ ეფუძნება მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობას.

მოცემულ შემთხვევაში, წარმოდგენილი შესაგებლით, ასევე სასამართლოს სხდომაზე მოპასუხე მხარემ ცნო ნა-----ს სარჩელი, კერძოდ, გამოთქვა თანხმობა მოსარჩელე ცნობილი იქნეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონების მესაკუთრედ. აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს შემდეგს:

წარმოდგენილი სარჩელით, მოსარჩელე ითხოვს უძრავი ქონების, მდებარე - ქ. თბილისი, მ-----ში მდებარე მრავალფუნქციური სახლის პირველ სართულზე (0.00 ნიშნული) არსებული N89 არასაცხოვრებელი ფართიდან 80.4 კვ.მ. ფართის საკუთრებაში გადაცემას.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერის თანახმად მეწარმეთა და არასამეწარმოო იურიდიული პირების შესახებ დგინდება, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე, რეგისტრირებულია ყადაღა.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 63¹ მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადება ნიშნავს ქონების აღწერას და მესაკუთრისათვის მისი განკარგვის – ნებისმიერი ფორმით გასხვისების, იპოთეკით, უზუფრუქტით, სერვიტუტით ან აღნაგობით დატვირთვის, მასზე თხოვების, ქირავნობის ან/და იჯარის ხელშეკრულების დადების – აკრძალვის გამოცხადებას.

ამდენად, ქონებაზე ყადაღის დადება გულისხმობს მესაკუთრისთვის ქონების ნებისმიერი ფორმით განკარგვის აკრძალვას. შესაბამისად, შეზღუდულია სადავო ქონების განკარგვა. სასამართლო განმარტავს, რომ მოპასუხეების მიერ სარჩელის ცნობა თავისი შინაარსით გულისხმობს აღნიშნული ქონების განკარგვას, შესაბამისად, სადავო ქონებაზე ყადაღის რეგისტრაციის არსებობის პირობებში, მოპასუხეების მიერ სარჩელის ცნობა ვერ იქნება სასამართლოს მიერ გაზიარებული.

ამასთან, სასამართლომ არსებითად განიხილა რა მოსარჩელის მოთხოვნა, მივიდა დასკვნამდე, რომ არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები.

დადგენილია, რომ ნა-----ნსა და შპს „მ-----“ შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი განსაზღვრავს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის წესს, კერძოდ, მითითებული ნორმის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311¹-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ გარიგების მონაწილე მხარეები გარიგებას ხელს აწერენ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით, მაშინ გარიგების ნამდვილობისათვის არ მოითხოვება გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება.

ამდენად, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებისთვის აუცილებელია ნასყიდობის ხელშეკრულების წერილობითი ფორმით დადება, გარიგების მონაწილეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება კანონით დადგენილი წესით (გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც გარიგების მონაწილე მხარეები გარიგებას ხელს აწერენ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით) და მის საფუძველზე განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

კონკრეტულ შემთხვევაში, მხარეთა შორის წერილობითი ფორმით გაფორმებული იქნა უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, თუმცა გარიგების მონაწილე პირების ხელმოწერების კანონით დადგენილი წესით დამოწმება და მის საფუძველზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ განხორციელებულა. სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებული იქნა 2007 წელს. ხელშეკრულების დადების დროისთვის, მხარეთა განმარტებით, მოსარჩელის მიერ ანაზღაურებული იყო ნასყიდობის საგნის ღირებულების მნიშვნელოვანი ნაწილი - 130 220 აშშ დოლარი. ამდენად, მხარეებს ჰქონდათ შესაძლებლობა ხელშეკრულების დადებისთანავე ან დადებიდან გონივრულ ვადაში განხორციელებინათ ხელშეკრულების საფუძველზე განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. მიუხედავად ამგვარი შესაძლებლობისა, აღნიშნული მხარეთა მიერ არ განხორციელებულა.

ამდენად, ნა-----ნს სადაო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება არ წარმოშობია. შესაბამისად, არ არსებობს მოსარჩელის უძრავი ქონების მესაკუთრედ აღიარების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი სარჩელით მოსარჩელე ითხოვს რა უძრავი ქონების მიკუთვნებას, საკუთრებაში გადაცემას, სახეზეა სარჩელი ნასყიდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულების მოთხოვნით.

უდავოა, რომ მოპასუხე მხარეს ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება არ შეუსრულებია და მოსარჩელისთვის უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება კანონით დადგენილი წესით არ გადაუცია.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულია ყადაღა ანუ მოპასუხე მოკლებულია შესაძლებლობას განკარგოს ნასყიდობის საგანი, რაც თავის მხრივ გულისხმობს, მოპასუხის მიერ ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობას. მართალია, ნასყიდობის ხელშეკრულებით მოპასუხემ იკისრა მოსარჩელისთვის უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემის ვალდებულება, თუმცა მის მიერ აღნიშნული ვალდებულება არ შესრულებულა და დავის განხილვის დროისთვის სახეზეა ამ ვალდებულების შესრულების ობიექტური, დროებითი შეუძლებლობა. სასამართლო აღნიშნავს, რომ ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობა შეიძლება გამოწვეული იყოს ფაქტობრივი ან იურიდიული გარემოებებით. ფაქტობრივი შეუძლებლობა გვაქვს სახეზე, როდესაც გადასაცემი ნივთი ან უფლება აღარ არსებობს. იურიდიული შეუძლებლობა გვაქვს, მაგალითად, მაშინ, როდესაც პირმა განსაზღვრული საქმიანობა უნდა შეასრულოს, რომელიც აკრძალულია. კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელეს მოპასუხემ უნდა გადასცეს ნივთზე საკუთრების უფლება, რაც მას დროებით აკრძალული აქვს.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ იმ პირობებში, როდესაც მოპასუხეს აკრძალული აქვს სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების განკარგვა, ნივთის საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნით აღძრული სარჩელი მოსარჩელის დარღვეული უფლების აღდგენის საშუალებად ვერ გამოდგება. სასამართლოს აზრით, ვინაიდან დავის გადაწყვეტის დროისთვის სახეზეა მოპასუხე მხარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობა, თავისი დარღვეული უფლების აღდგენის მიზნით, მოსარჩელე ვერ მოითხოვს ვალდებულების შესრულებას და უფლებამოსილია აირჩიოს სამართლებრივი დაცვის კანონით განსაზღვრული სხვა საშუალება. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ვალდებულების შესრულების იურიდიული შეუძლებლობის ჩანაცვლება ყადაღადადებული ქონების მესამე პირისათვის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ სასამართლოს გადაწყვეტილებით ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს, არღვევს სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას და ფაქტობრივად დანიშნულებას უკარგავს საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ინსტიტუტს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ნა-----ს სარჩელი უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი

ნაწილის შესაბამისად, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვლება სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

განსახილველ შემთხვევაში, რადგან სასამართლომ ნა-----ს სარჩელი არ დააკმაყოფილა, აღარ არსებობს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 14 ივნისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გადაწყვიტა

1. არ დაკმაყოფილდეს ნა-----ს სარჩელი
2. სარჩელზე გადახდილი ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;
3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 14 ივნისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის 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 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

მაკა ჭედია