



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

5 ოქტომბერი, 2018 წელი

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგია

მოსამართლე - ხათუნა ჯინორია

სხდომის მდივანი - ხათუნა ბუცხრიკიძე

მოსარჩელე - ი---- ნ-----ი

წარმომადგენელი - მ-----ე

მოპასუხე - შპს „ი-----ი“

წარმომადგენელი - ნ--- მ-----ი

დავის საგანი - მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ი---- ნ-----ი ცნობილ იქნას შემდეგი უძრავი ქონების
მესაკუთრედ: ქ. თბილისი, მ----- ქ. N-, სართული 3, ბინა N--, ფართი
125.93 კვ.მ, ს/კ N---10.1-0--0-7.01.01.0--.

2007 წლის 14 აგვისტოს ლ---- ნ-----სა (მოსარჩელის დედა) და მოპასუხეს
შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება,
რომლითაც შეძენილია უძრავი ქონება: თბილისი, მ----- 8, მ-----, წ-----
----- ორი ბინა. პირველი ბინის ფართობია - 75.54 კვ.მ, ხოლო მეორე ბინის
საერთო ფართობია - 60.39 კვ.მ. ნასყიდობის ფასი მთლიანობაში განისაზღვრა

67 965 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარით. ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ მოსარჩელემ სრულად დაფარა ნასყიდობის ფასი, 2008 წლისათვის ბინების სრული ღირებულება იყო დაფარული.

201- წლის 9 იანვრის ხელშეკრულებით ლ---- ნ-----მა მოთხოვნა დაუთმო ი---- ნ-----ს, ხელშეკრულებით ასევე დაკორექტირდა სართულების ნუმერაცია და ნაცვლად მ-----სა მოსარჩელის უძრავი ქონების მდებარეობა შეიცვალა მე-3 სართულით.

201- წლის კრების ოქმით მოხდა ორი ბინის გაერთიანება და საცხოვრებელი ფართი გახდა 125.93 კვ.მ. გაერთიანების შედეგად ბინას მიენიჭა N-- და მოსარჩელე 201- წლის 10 აპრილის N-- კრების ოქმით აღირიცხა ბინის მომავალ მესაკუთრედ.

2014 წელს მოსარჩელემ მის მიერ შეძენილ ბინაში გააკეთა რემონტი, რაზეც დამატებით დაიდო 2014 წლის 24 მარტის შეთანხმება და რემონტის დასრულებისთანავე საცხოვრებლად გადავიდა ბინაში. მოსარჩელე დღემდე ცხოვრობს აღნიშნულ ბინაში, რაზეც არასოდეს მესამე პირების მიერ არანაირი პრეტენზია არ ყოფილა გამოთქმული.

იმის გამო, რომ შპს „ი-----ი“ აღმოჩნდა მოვალეთა რეესტრში, ვერ ხერხდება მოსარჩელის მიერ უძრავი ქონების საკუთრებაში დარეგისტრირება.

2. მოპასუხის პოზიცია

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

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. 2007 წლის 14 აგვისტოს ლ---- ნ-----სა (მოსარჩელის დედა) და მოპასუხეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება, რომლითაც მოსარჩელემ შეიძინა უძრავი ქონება: თბილისი, მ----- 8, მ-----, წ----- ორი ბინა. პირველი ბინის ფართობია - 75.54 კვ.მ, ხოლო მეორე ბინის საერთო ფართობია - 60.39 კვ.მ. ნასყიდობის ფასი მთლიანობაში განისაზღვრა 67 965 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარით. ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ მოსარჩელემ სრულად დაფარა ნასყიდობის ფასი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 14.08.2007 წლის უძრავი ქონების წინარე ხელშეკრულება;
- თანხის გადახდის ქვითრები;
- 09.01.201- ხელშეკრულება.

4.1.2. 201- წლის 9 იანვრის ხელშეკრულებით ლ---- ნ-----მა შპს „ი-----ის“ თანხმობით მოთხოვნა დაუთმო ი---- ნ-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 09.01.201- ხელშეკრულება.

4.1.3. 10.04. 201- წლის კრების ოქმით მოხდა ორი ბინის გაერთიანება და საცხოვრებელი ფართი გახდა 125.93 კვ.მ. გაერთიანების შედეგად ბინას მიენიჭა N-- და მოსარჩელე 201- წლის 10 აპრილის N-- კრების ოქმით აღირიცხა ბინის მომავალ მესაკუთრედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 10.04.201- ოქმი N--;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

4.1.4. 2014 წელს მოსარჩელემ მის მიერ შეძენილ ბინაში გააკეთა რემონტი და რემონტის დასრულებისთანავე საცხოვრებლად გადავიდა ბინაში, მაგრამ იმის გამო, რომ შპს „ი-----ი“ აღმოჩნდა მოვალეთა რეესტრში, ვერ ხერხდება მოსარჩელის მიერ უძრავი ქონების საკუთრებაში დარეგისტრირება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 24.03.2014 დამატებითი შეთანხმება.

4.1.5. საჯარო რეესტრის მონაცემებით უძრავ ქონებაზე მდებარე, ქ. თ----, მ----- ქ. N--- სართული 3, ბ----- ფართი 125.93 კვ.მ, ს/კ N---10.1-.0--.0-7.01.01.0-- - რეგისტრირებულია შპს „ი-----ის“ საკუთრების უფლება და ამავდროულად მომავალ მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ი---- ნ-----ი.

უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულია საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვები მესამე პირების სასარგებლოდ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა და მესამე პირების ახსნა-განმარტება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

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 477-ე, 199-ე, 183-ე, 327-ე მუხლები

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი, ხოლო 327-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი ხელშეკრულებით შეიძლება წარმოიშვას მომავალი ხელშეკრულების დადების ვალდებულება. ხელშეკრულებისათვის გათვალისწინებული ფორმა ვრცელდება ასევე წინარე ხელშეკრულებაზედაც.

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 ლ---- ნ-----სა (შემძენი) და მოპასუხეს (გამყიდველი) შორის დადებული იყო ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება, რომლის

საფუძველზე, შემძენს უნდა გადაეხადა შეთანხმებული ფასი, ხოლო გამყიდველი ვალდებულებას იღებდა, გაეფორმებინა შემძენთან ნასყიდობის ხელშეკრულება მშენებლობის დასრულებისთანავე ნასყიდობის საგანზე. შემძენმა შეთანხმებული საზღაური გადაიხადა.

დადგენილია ასევე, რომ ლ---- ნ-----მა ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უფლება დაუთმო შვილს - ი---- ნ-----ს, რის თაობაზეც აცნობა მოვალეს და 201- წლის 9 იანვარს შპს „ი-----ს“, ლ---- ნ-----სა და ი---- ნ-----ს შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ნასყიდობის ფასი ჩაითვალა გადახდილად და მომავალ მესაკუთრედ დარეგისტრირდა ი---- ნ-----ი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის თანახმად, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს 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 საგანზე (ნივთი, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე) რეგისტრირებული არ არის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა, და რომელიც შეიცავს სარჩელის ცნობის მომენტისათვის ძალაში მყოფ მონაცემებს.

აღნიშნული ნორმის საფუძველზე იზღუდება მოპასუხის უფლება, რომელიც დისპოზიციურობის პრინციპის ნაწილს წარმოადგენს - ცნოს სარჩელი, ისეთ პირობებში, როდესაც დავის საგანზე 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 საგანზე 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 მტკიცებულებებითაც.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შესაბამისად, მოსარჩელემ შეიძინა ნასყიდობის საგანი, გადაიხადა შესაბამისი საფასური, მაგრამ ვერ დარეგისტრირდა მესაკუთრედ, ვინაიდან მოპასუხე იმყოფება მოვალეთა

რეესტრში და სადავო უძრავ ქონებაზე გამოყენებულია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვები. მნიშვნელოვანია ის გარემოებაც, რომ მოსარჩელე დაუფლებულია ნასყიდობის საგანს, კერძოდ, ბინაში მან ჩაატარა რემონტი და ცხოვრობს.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდეგზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, 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 სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთელ----დ თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

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 განთავისუფლების 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-8, 53-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. ი----- ნ-----ის სარჩელი მოპასუხე შპს „ი-----ის“ მიმართ დაკმაყოფილდეს;
2. ი----- ნ-----ი ცნობილი იქნეს უძრავი ქონების, რომლის მისამართი და მახასიათებლებია: ქ. თბილისი, მ----- ქ N-, ს-----, ბინა N--, ფართი 125,93 კვ.მ, ს-----.10.1-.0--.0-7.01.01.0-- მესაკუთრედ.
3. ი----- ნ-----ს (პ/ნ 010--0037169) სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს 24/08/18 წელს სს „თ-----ს“ #- საგადასახადო დავალებით სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 3000 ლარი შემდეგი ანგარიშიდან: სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი: TRESGE22; სახაზინო კოდი: 300 773 150.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით; 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