



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

5 ოქტომბერი, 2018 წელი

თბილისი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგია**

მოსამართლე - ხათუნა ჯინორია

სხდომის მდივანი - ხათუნა ბუცხრიკიძე

მოსარჩელე - ს----- ა-----ი

წარმომადგენელი - ნ--- მ-----ი

მოპასუხე - შპს „მ-----ი“

წარმომადგენელი - ი----- ნ-----

დავის საგანი - მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ს----- ა-----ი ცნობილ იქნას შემდეგი უძრავი ქონების მესაკუთრედ: ქ. თ----- მ-----, სადარბაზო N-, სართული N-, ბინა N---, საკადასტრო კოდი: N--.1-.06.0--.0--.04.1-- და აღნიშნული ქონება აღირიცხოს მის სახელზე.

სარჩელის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 2006 წლის 4 მარტს ს----- ა-----სა და შპს „მ-----ს“ შორის გაფორმდა ნარდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც ს----- ა-----ი ვალდებულია იღებდა საცხოვრებელი ბინის გადაცემის სანაცვლოდ შპს „მ-----ისათვის“ გადაეხადა უძრავი ნივთის საფასური - 41 740 აშშ დოლარის

ექვივალენტი ლარებში. მოპასუხე იღებდა ვალდებულებას სახლის საძირკველის ჩასხმის სამუშაოების დასრულებიდან 24 თვის ვადაში გადაეცა საკუთრებაში უძრავი ქონება.

მოსარჩელის მიერ სრულად არის გადახდილი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უძრავი ქონების ღირებულება და საცხოვრებელ ფართში აწარმოებს სარემონტო სამუშაოებს.

მოპასუხე შპს „მ-----მა“ ნაწილობრივ შეასრულა ვალდებულება და მოსარჩელეს გადასცა ფართი მფლობელობაში. იმის გამო, რომ შპს „მ-----ი“ რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში, ვერ ხერხდება უძრავი ქონების მოსარჩელის სახელზე საკუთრების უფლებით რეგისტრაცია.

2. მოპასუხის პოზიცია

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

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2006 წლის 04 მარტს ს----- ა-----სა და შპს „მ-----ს“ შორის გაფორმდა ნარდობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც ს----- ა-----ი ვალდებულებას იღებდა საცხოვრებელი ბინის გადაცემის სანაცვლოდ შპს „მ-----ისათვის“ გადაეხადა უძრავი ნივთის საფასური - 41 740 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარებში. მოპასუხე იღებდა ვალდებულებას სახლის საძირკველის ჩასხმის სამუშაოების დასრულებიდან 24 თვის ვადაში გადაეცა საკუთრებაში უძრავი ქონება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 04.03.2006 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება;

3.1.2. ს----- ა-----ის მიერ სრულად არის გადახდილი უძრავი ქონების საფასური 41 490 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 03.03.2009 ცნობა;
- თანხის გადახდის ქვითრები;

3.1.3. უძრავი ქონების მისამართად ხელშეკრულებაში მითითებულია:

თ----- დ-----, ცე-----დ, უ-----ში
ასაშენებელი მრავალსართულიანი სახლი, მისამართმა განიცადა
ცვლილება და გახდა თ----- მ----- N-, ხოლო დღეის
მდგომარეობით არის: თ----- მ----- N-, სადარბაზო N-, სართული
N-, ბინა N--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 04.03.2006 უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

**3.1.4. შპს „მ-----ი“ რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში, რის გამოც
ვერ ხერხდება მოსარჩელის მიერ უძრავი ქონების საკუთრებაში
დარეგისტრირება.**

მოსარჩელე ფაქტობრივად ფლობს უძრავ ქონებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო იურიდიული პირების რეესტრიდან.

**3.1.5. საჯარო რეესტრის მონაცემებით უძრავ ქონებაზე მდებარე, თ-----
მ----- N-, სადარბაზო N-, სართული N-, ბინა N--- -
რეგისტრირებულია შპს „მ-----ის“ საკუთრების უფლება.**

უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულია საჯარო სამართლებრივი
შეზღუდვები, კერძოდ, თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიისა და თბილისის სააპელაციო
სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინებები სარჩელის
უზრუნველსაყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ, ასევე
თბილისის სააღსრულებო ბიუროსა და აღმასრულებლის მიმართვები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო იურიდიული პირების რეესტრიდან.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

დავის ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 361-ე, 629-ე, 183-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

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

დადგენილია, რომ ს----- ა-----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. სასამართლო განმარტავს, რომ, სათაურის მიუხედავად, აღნიშნული ხელშეკრულება არის ნარდობა და არა ნასყიდობა, ვინაიდან მოპასუხემ იკისრა ვალდებულება, აეშენებინა და საკუთრებაში გადაეცა მოსარჩელისათვის უძრავი ქონება, ხოლო მოსარჩელეს უნდა გადაიხადა შეთანხმებული საზღაური.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361.2 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, კეთისინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ამდენად, ყოველი შესრულება უნდა შეესაბამებოდეს მოცემულ მუხლში მოყვანილ პირობებს.

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 შეილახოს 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, მხარეთა ურთიერთობა წარმოშობილია ნარდობის ხელშეკრულებიდან. შემკვეთს შესრულებული აქვს ნაკისრი ვალდებულება, ხოლო მენარდეს საკუთრებაში არ გადაუცია დამზადებული ნაკეთობა, ამდენად, სარჩელი საფუძველიანია.

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.

7. 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 მთლიანად 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.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

ს----- ა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, შესაბამისად ძალაში უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 08 აგვისტოს განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის გამოყენების შესახებ.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 49-ე, 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. ს----- ა-----ის სარჩელი მოპასუხე შპს „მ-----ის“ მიმართ დაკმაყოფილდეს;
2. ს----- ა-----ის ცნობილი იქნეს უძრავი ქონების, რომლის მისამართი და მახასიათებლებია: ქ. თ----- მ-----, სადარბაზო N-, მ-----, ბინა N---; საკადასტრო კოდი 01.1-.06.0--.0--.04.1-- მესაკუთრედ და აღნიშნული უძრავი ქონება აღირიცხოს მის სახელზე.
3. ს----- ა-----ს (პ/ნ 0-----) სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს 09/07/18 წელს სს „თ-----ს“ #0 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-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

-

ხათუნა ჯინორია