



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

6 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა

კოლეგია

მოსამართლე ქეთევან მამაცაშვილი

სხდომის მდივანი ანა ბაჩიაშვილი

მოსარჩელე: ვ-----ი;
წარმომადგენელი: ნი-----ია;
მოპასუხე: შპს "დი-----სი";
წარმომადგენელი: მ-----ე;
დავის საგანი: უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოსარჩელე ვ-----ი ცნობილი იქნეს მესაკუთრედ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, დი-----ი, პე-----, ფართი მშენებარე, სა-----, სა-----, ბი-----, 1--.8----მ., საკადასტრო კოდი NO----- და უძრავი ქონება გადაეცეს უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში.

2. მოპასუხეების პოზიცია

2.1. მოპასუხე შპს "დი-----სმა" სარჩელი ცნო. არც შესაგებლით და არც სასამართლო სხდომაზე მოპასუხის წარმომადგენელს სადავოდ არ გაუხდია მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. დადგენილია, რომ 2005 წლის 27 სექტემბერს ფიზიკურ პირს - ვ-----ს და შპს "დი-----სს" შორის დაიდო ხელშეკრულება ფართის გადაცემის შესახებ. აღნიშნული ხელშეკრულებით მოპასუხემ ივალდებულა მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მდებარეობს ქ. თბ-----ი, ტე-----დ მო-----ი მე-----ი მე-----ე, მე-----ი, სა-----, სა----- კვ.მ.

+ 9.1-. კვ.მ. აივანი გადაცემა, რომლის სანაცვლოდაც ფიზიკურ პირს უნდა შეესრულებინა ფინანსური ვალდებულება, კერძოდ ხელშეკრულების მე-5 მუხლით განსაზღვრული წესითა და ვადებში უნდა განეხორციელებინა უძრავი ქონების საფასურის გადახდა.

3.1.2. დადგენილია, რომ მყიდველის, ანუ ფიზიკური პირის მიერ შესრულებული იქნა ფულადი ვალდებულება ხელშეკრულებით განსაზღვრული წესით, კერძოდ მის მიერ გადახდილ იქნა 32 295 აშშ დოლარი, თუმცა მოპასუხის მიერ ვალდებულება უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის შესახებ არ შესრულებულა.

3.1.3. დადგენილია, რომ 2010 წლის 13 აგვისტოს ერთი მხრივ მოპასუხეს და მეორე მხრივ ფიზიკურ პირს შორის დაიდო ხელშეკრულება უძრავი ქონების სამომავლო საკუთრების უფლებით გადაცემის შესახებ, რომლის საფუძველზეც ვ-----ის სამომავლო საკუთრების უფლება რეგისტრირებული იქნა საჯარო რეესტრში.

3.1.4. დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, რომლის საკადასტრო მონაცემია: ზო-----, სე-----, კვ-----, ნა----- კო----- და შესაბამისად საკადასტრო კოდია: 0----- დღევანდელი მდგომარეობით რეგისტრირებულია მოპასუხის შპს "დი-----სის" სახელზე. მოსარჩელის სამომავლო საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით: 0----- რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

3.1.5. დადგენილია, რომ მოპასუხის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მათ შორის მოსარჩელისათვის გადასაცემ უძრავ ნივთს ადევს ყადაღა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება ფართის გადაცემის შესახებ;
- ხელშეკრულება უძრავი ქონების სამომავლო საკუთრების უფლებით გადაცემის შესახებ;
- თანხის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- მხარეთა ახსნა - განმარტება (იხ.სარჩელი, შესაგებელი, სხდომის ოქმი).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 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 დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები სამართლებრივად ამართლებს სასარჩელო მოთხოვნას და სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

5.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 361-ე, 50-ე, 327-ე, 477-ე, 629-ე, 323-ე მუხლები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, 131-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 ე.ი. ორმხრივად შეიბოჭონ თავი.

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 „ფართის გადაცემის შესახებ“.

სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური. 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.

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. კონკრეტულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 2005 წლის 27 სექტემბერს ვ-----ს და შპს "დი-----სს" შორის დაიდო ხელშეკრულება ფართის გადაცემის შესახებ. აღნიშნული ხელშეკრულებით მოპასუხემ ივალდებულა მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მდებარეობს ქ. თბ-----ი, ტე-----დ მო-----ი მე-----ი მე-----ე, მე-----ი, სა-----, საერთო ფართობით - 91.8 კვ.მ. + 9.1- კვ.მ. აივანი გადაცემა, რომლის სანაცვლოდაც ფიზიკურ პირს უნდა შეესრულებინა ფინანსური ვალდებულება, კერძოდ ხელშეკრულების მე-5 მუხლით განსაზღვრული წესითა და ვადებში უნდა განეხორციელებინა უძრავი ქონების საფასურის გადახდა.

დადგენილია, რომ მოსარჩელემ სრულად შეასრულა ნაკისრი ფინანსური ვალდებულება და გადაიხადა - 32 295 აშშ დოლარი.

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. ვ-----ის მიერ შესრულებულია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება და გადახდილია შეთანხმებული საზღაური.

მხარეთა შორის 2005 წლის 27 სექტემბერს, ასევე 2010 წლის 13 აგვისტოს გაფორმებული ხელშეკრულება მოპასუხე მხარეს ავალდებულებდა მოსარჩელისათვის გადაეცა ბინაზე საკუთრების უფლება.

6.2. საქმეზე ასევე დადგენილია, რომ მოპასუხემ თავისი ვალდებულება არ შეასრულა და მოსარჩელეს არ გადასცა საკუთრების უფლება საცხოვრებელ ბინაზე, რის გამოც მოსარჩელე მხარე უფლებამოსილია მოითხოვოს საცხოვრებელ ბინაზე მესაკუთრედ ცნობა. 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 მოპასუხე მხარეს 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 საფუძვლად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას. მოპასუხე მხარეს სადავოდ არ გაუხდია მოსარჩელის 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 მოპასუხე მხარეს შეზღუდული აქვს მატერიალური უფლების - საკუთრების უფლების განკარგვის უფლება. **თუმცა მოსარჩელის სარჩელს სასამართლო აკმაყოფილებს არა მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობის საფუძვლით, არამედ - სარჩელის არსებითად განხილვის საფუძველზე.**

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. 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, სარჩელი არსებითად იქნა განხილული, თუმცა მოსამზადებელ ეტაპზე მოპასუხე მხარის წარმომადგენელმა ცნო სარჩელი. ამდენად, აღნიშნული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი - 2375 ლარი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 208-ე, 49-ე, 243-244-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე ვ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელე - ვ-----ი ცნობილი იქნეს უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, დი-----ი, პე-----, სა-----, სა-----, ბი-----6, ფართი - 1--.8-
---მ., საკადასტრო კოდი NO-----ის მესაკუთრედ და უძრავი ქონება გადაეცეს უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში.
3. მოსარჩელე - ვ-----ს დაუბრუნდეს მის მიერ სს-----ი" 10.09.2018 წელს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი - **2375 ლარი**, რაც გადახდილია შემდეგ რეკვიზიტებზე: სახელმწიფო ხაზინა, კოდი – TRESGE22, საბიუჯეტო შემოსავლის სახაზინო კოდი - 300773150, საგადახდო დავალება №0.
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

მამაცაშვილი

ქეთევან