



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

14 ნოემბერი, 2018 წელი
თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე თამარ ლაკერბაია
სხდომის მდივანი ირმა იმნაძე

მოსარჩელე - შპს „ე-----ი“
წარმომადგენელი - ი-----ი

მოპასუხე - შპს „ც-----ი“
წარმომადგენელი - მ-----ე

დავის საგანი- უძრავი ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. შპს „ე-----ი“ ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბ-----, ხ-----
----- (ახლანდელი დასახელება: თბ-----, კ-----), კომერციული
ფართი №--, ფართით 88.04 კვ.მ, მიწის საკადასტრო კოდი №-----
მესაკუთრედ.

მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მიუთითა შემდეგი:

2009 წლის 4 აგვისტოს შპს „ე-----ი“-სა და შპს „ც-----ი“-ს შორის
გაფორმდა ხელშეკრულება №0----- ელექტრო სამონტაჟო სამუშაოების
მიწოდების თაობაზე, რომლის ღირებულება შეადგენდა 494 241.72 ლარს.
მოსარჩელის მხრიდან სრულად შესრულდა ხელშეკრულებით ნაკისრი
ვალდებულება, რაც დადასტურებულია 2011 წლის 19 დეკემბრის მიღება-
ჩაბარების აქტით.

2009 წლის 22 სექტემბერს შპს „ე-----ი“-სა და შპს „ც-----ი“-ს შორის

ასევე გაფორმდა მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში საოფისე ფართის შეძენის შესახებ №----- ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც შპს „ც-----ი“-ს მოსარჩელისთვის უნდა გადაეცა საკუთრებაში უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბ-----, ხ----- (ახლანდელი დასახელება: თბ-----, კ-----), კომერციული ფართი №-, ფართით 88.04 კვ.მ, მიწის საკადასტრო კოდი №-----. ხელშეკრულების თანახმად, მოსარჩელეს უნდა გადაეხადა აღნიშნული ფართის ღირებულება 114 452 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში.

მხარეთა შორის შედგა შეთანხმება ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვის შესახებ, რომლის თანახმადაც მოპასუხეს საკუთრებაში უნდა გადაეცა შპს „ე-----ისათვის“ უძრავი ქონება, თუმცა მოპასუხემ წლების განმავლობაში ვერ უზრუნველყო ვალდებულების შესრულება.

შპს „ც-----ი“-ს №0----- წერილით დასტურდება, რომ მოსარჩელის მხრიდან ვალდებულება შესრულებულია და გადახდილია უძრავი ქონების ღირებულება სრულად.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე შპს „ც-----ი“ წარმოდგენილი შესაგებლით დაეთანხმა სარჩელში მითითებულ ყველა ფაქტობრივ გარემოებას და სარჩელი ცნო. მოპასუხის განმარტებით, სადავო არაა მოსარჩელის მხრიდან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხის გადახდის ფაქტი, თუმცა ვერ განხორციელდა მისი მესაკუთრედ რეგისტრაცია იმის გამო, რომ შპს „ც-----ი“ არსებული საგადახადო დავალიანების გამო, რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში. მოპასუხემ დამატებით განმარტა, რომ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ჩაბარდა ე.წ. განშლის პროექტი, რომელშიც შესაბამისი სტრუქტურების მითითებით ბინების და კომერციული ფართების სხვანაირად გადანომვრა მოხდა, კერძოდ ადრე იყო ნუმერაცია მითითებული მარცხნიდან მარჯვნივ, ხოლო შემდგომ ნუმერაცია გადაინომრა მარჯვნიდან მარცხნივ.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2009 წლის 04 აგვისტოს შპს „ე-----ი“-ს და შპს „ც-----ი“-ს შორის დიდო ხელშეკრულება №0-----, რომლის საგანსაც წარმოადგენდა თბ----- -- ხოშარაულის ქუჩაზე შპს „ც-----ი“-სათვის ელექტრო სამონტაჟო სამუშაოების მიწოდება. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაოს მთლიანმა ღირებულებამ შეადგინა 494 241.72 ლარი.

აღნიშნული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოსარჩელის მიერ ვალდებულების შესრულება დადასტურებულია მოპასუხის მხრიდან 2011 წლის 19 დეკემბრის მიღება-ჩაბარების აქტებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება (ს.ფ.15-17);
- მიღება-ჩაბარების აქტები (ს.ფ.18-19)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.2. 2009 წლის 22 სექტემბერს შპს „ც-----ი“-ს და შპს „ე-----ი“-ს შორის დაიდო მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში საოფისე ფართის შეძენის შესახებ №----- ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, მოსარჩელემ იკისრა ვალდებულება გადაეხადა ნასყიდობის ფასი, კერძოდ 114 452 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში ამ ხელშეკრულებითვე შეთანხმებული გრაფიკით, ხოლო, მოპასუხემ იკისრა ვალდებულება 2009 წლის 30 დეკემბრისათვის მოსარჩელისთვის გადაეცა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბ-----, ხ-----, კომერციული ფართი №-, ფართით 88.04 კვ.მ, მიწის საკადასტრო კოდი №----- მესაკუთრედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება (ს.ფ.20-27);
- ხელშეკრულების დანართი N1 (ს.ფ.24)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.3. 2009 წლის 04 აგვისტოს და 2009 წლის 22 სექტემბრის ხელშეკრულებებიდან ერთმანეთის მიმართ შესასრულებელი ვალდებულებებიდან გამომდინარე, მხარეები შეთანხმდნენ ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვაზე, რომლის შედეგადაც, შპს „ც-----ი“-მ გასცა ცნობა, რომ მოსარჩელეს უძრავი ქონების ღირებულება გადახდილი აქვს მის მიერ შესრულებული სამუშაოს საფუძველზე და მას არ გააჩნია დავალიანება კომპანიის მიმართ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიმართვა (ს.ფ.118);
- ცნობა (ს.ფ.119)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.4. ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში მოპასუხე შპს „ც-----ი“-მ ვერ უზრუნველყო მოსარჩელისთვის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ უძრავ ქონებაზე მდებარე: ქ. თბ-----, ხ-----, კომერციული ფართი №-, ფართით 88.04 კვ.მ, მიწის საკადასტრო კოდი №----- საკუთრების უფლების გადაცემა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.28-115);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.5. 2009 წლის 22 სექტემბერს მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში საცხოვრებელი ფართის შეძენის შესახებ №----- ხელშეკრულების თანახმად, შპს „ე-----ისათვის“ გადასაცემი უძრავი ქონების (კომერციული ფართის) ნუმერაცია (№-) მდებარე თბ-----, ხ-----, კორპუსი №-, დღეის მდგომარეობით არსებული განშლის მიხედვით შეიცვალა და კომერციული ფართი №- გახდა ფართი №--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ცნობა (ს.ფ.138);
- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 152-163);
- 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

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები სამართლებრივად ამართლებს სარჩელის მოთხოვნას. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, 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 მუხლები. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 19³ მუხლი.

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.

ამავე კოდექსის 629-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, თუ ნარდობა ითვალისწინებს რაიმე ნაკეთობის დამზადებას და მენარდე

მას ამზადებს თავის მიერ შეძენილი მასალით, მაშინ იგი შემკვეთს გადასცემს საკუთრებას დამზადებულ ნაკეთობაზე.

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. ჯეროვანი შესრულება შეიცავს რამდენიმე მოთხოვნის დაცვის აუცილებლობას, რომლებიც განსაზღვრავენ, ვინ ვის წინაშე უნდა განხორციელოს შესრულება, რომელი საგნით, სად, როდის და რა გზით უნდა განხორციელდეს იგი. ბრუნვის მონაწილის ვალდებულება, ჯეროვნად შეასრულოს ვალდებულება, ემყარება იმ სინამდვილეს, რომელიც მისთვის ცნობილია და მას ამ სინამდვილისადმი კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება ევალება. კეთილსინდისიერად ქცევის ვალდებულება ემყარება სამართალში საზოგადოდ მოქმედ კეთილსინდისიერების ვარაუდს. ეს ვარაუდი განსაზღვრავს სამართლებრივი ურთიერთობის განვითარების საერთო მიმართულებას.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2009 წლის 22 სექტემბერს შპს „ც-----ი“-ს და შპს „ე-----ი“-ს შორის დაიდო მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში საოფისე ფართის შეძენის შესახებ №----- ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, მოსარჩელემ იკისრა ვალდებულება გადაეხადა ნასყიდობის ფასი, კერძოდ 114 452 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში ამ ხელშეკრულებითვე შეთანხმებული გრაფიკით, ხოლო, მოპასუხემ იკისრა ვალდებულება 2009 წლის 30 დეკემბრისათვის მოსარჩელისთვის გადაეცა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბ-----, ხ-----, კომერციული ფართი №-, ფართით 88.04 კვ.მ, მიწის საკადასტრო კოდი №----- მესაკუთრედ. ამასთან, უდავოა, რომ 2009 წლის 22 სექტემბერს მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში საცხოვრებელი ფართის შეძენის შესახებ №----- ხელშეკრულების თანახმად, შპს „ე-----ისათვის“ გადასაცემი უძრავი ქონების (კომერციული ფართის) ნუმერაცია (№-) მდებარე თბ-----, ხ-----, კორპუსი №-, დღეის მდგომარეობით არსებული განშლის მიხედვით შეიცვალა და კომერციული ფართი №- გახდა ფართი №--.

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 ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის საფუძველია წერილობითი ფორმით დადებული ნარდობის ხელშეკრულება. საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ მოსარჩელე სრულად შეასრულა

ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხის გადახდის ვალდებულება, მოპასუხემ კი ვერ უზრუნველყო მისთვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართის საკუთრებაში გადაცემა და მისი მესაკუთრედ რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, რის გამოც მოსარჩელე უფლებამოსილია მოითხოვოს უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობა.

6.2. „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 მოპასუხეს 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. **თუმცა სასამართლო განმარტავს, რომ 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.**

6.3. 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 მესამე მუხლის მეორე ნაწილით 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.**

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 მეორე ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

მართალია, შპს „ე-----ი“-ს სარჩელი არსებითად იქნა განხილული, თუმცა მოსამზადებელ ეტაპზე მოპასუხემ ცნო სარჩელი. ამდენად, აღნიშნული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 5 000 ლარი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 49-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. შპს „ე-----ი“-ს სარჩელი შპს „ც-----ი“-ს მიმართ დაკმაყოფილდეს:

1.1. შპს „ე-----ი“ (საიდენტიფიკაციო კოდი 2-----) ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების მდებარე: ქ. თბ-----, ხ----- (ახლანდელი დასახელება: თბ-----, კ-----), კომერციული ფართი №--, ფართით 88.04 კვ.მ, მიწის საკადასტრო კოდი №----- მესაკუთრედ და აღნიშნული ფართი აღირიცხოს მის საკუთრებად საჯარო რეესტრში უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში;

2. მოსარჩელე შპს „ე-----ი“-ს (საიდენტიფიკაციო კოდი 2-----) დაუბრუნდეს მის მიერ სს „თი-----“ - ში 02.10.2018 წელს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 5 000 ლარი (საგადახდო დავალება #-, სახაზინო კოდი: 300773150);

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის

ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილი მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

4. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არუგვიანეს 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
ლაკერბაია**

თამარ