



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

05 ნოემბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ხათუნა კაკაბაძე
სხდომის მდივანი - დალი მახაური

მოსარჩელე - მა-----ი

წარმომადგენელი - მა-----ე

მოპასუხე - შპს „დი-----ი“

წარმომადგენელი - მა-----ი

დავის საგანი - ფულადი ვალდებულებისაგან გათავისუფლება, უძრავი ქონების უფლებრივი ნაკლისაგან გათავისუფლება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. მა-----ი გათავისუფლებულ იქნეს მასსა და შპს „დი-----ს“ შორის 2012 წლის 07 აგვისტოს გაფორმებული უძრავი ქონების გადახდის განვადებით ნასყიდობის შესახებ შეთანხმებით (1.1. და 1.1.2. პუნქტი) ნაკისრი - 4608 აშშ დოლარისა და 1250 ლარის გადახდის ფულადი ვალდებულებისაგან.

1.2. გაუქმდეს უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, პე----- სადარბაზო, მე-2 სართული, ბინა №90, ფართი 69.19 კვ.მ., საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ვალდებულება და აღნიშნული უძრავი ქონება მა----- -ის სახელზე აღირიცხოს უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2007 წლის 17 დეკემბერს მხარეთა შორის გაფორმდა მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში ფართის გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც მოპასუხემ იკისრა ვალდებულება, მოსარჩელისათვის გამოეყო და საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბ----- ედ, მომავალში ასაშენებელი მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის მე-14 კორპუსში, მე-4 სადარბაზოში, მე-2 სართულზე, ბინა №90, 69.19 კვ.მ. საცხოვრებელ ფართი. სანაცვლოდ, მოპასუხეს უნდა გადაეხადა 25 600 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში. მოპასუხის მიერ, საცხოვრებელი

ფართის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ სტადიამდე (თეთრი კარკასი) მიყვანა და მოსარჩელისათვის გადაცემა უნდა მომხდარიყო 2009 წლამდე. აღნიშნული ხელშეკრულების დადების ფაქტი და პირობები, ასევე დასტურდება მხარეთა შორის 2010 წლის 10 აგვისტოს დადებული - უძრავი ქონების სამომავლო საკუთრების უფლებით გადაცემის შესახებ, ხელშეკრულებით.

ზემოთ აღნიშნული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება შესრულებულ იქნა მოსარჩელის მიერ. მან გადაიხადა ხელშეკრულებით განსაზღვრული 25 600 აშშ დოლარი, რაც დასტურდება სს „ბა-----ს“ 2007 წლის 18 დეკემბრის №10--შემოსავლის ორდერით, სადაც ოპერაციის დანიშნულებად მითითებულია - მა-----ის ბინის საფასურის საბოლოო გადასახადი 1 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი. რა თქმა უნდა, მოსარჩელეს უძრავი ქონება მხოლოდ 1 აშშ დოლარად არ უყიდია. მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის 2007 წლის 17 დეკემბრის ხელშეკრულების დადებამდე, იმავე ქონებაზე არსებობდა მოპასუხესა და ეთ-----ს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისად ეთ-----ი იხდიდა ბინის საფასურს.

ამასთან, 2007 წლის 04 დეკემბერს ეთ-----მა და მოსარჩელემ დადეს ხელწერილი, რომლის თანახმად 29 000 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ, ეთ-----მა მოსარჩელეს მიჰყიდა დიდ დილომში მდებარე ნაკვეთი 1/2, №88, 65.5 კვ.მ. ფართი. აღნიშნული მონაცემები არის მაშინდელი პროექტის მიხედვით. 2010 წლისთვის, კი ბინის ნომერი გახდა №90 და ასევე დაემატა 3.69 კვ.მ. საზაფხულო ფართი. ამდენად, 2007 წლის 17 დეკემბერს მა-----სა და შპს „დი-----ს“ შორის დადებული ხელშეკრულების საგანი იყო იგივე უძრავი ქონება, რაც მანამდე ეთ-----სა და შპს „დი-----ს“ შორის დადებული ხელშეკრულებისა.

17.12.2007წ. ხელშეკრულების დადებიდან მეორე დღესვე მა-----მა მოპასუხეს გადაუხადა ბინის საფასურის საბოლოო გადასახადი 1 აშშ დოლარი, ხოლო ეთ-----ის მიერ გადახდილი უძრავი ქონების საფასური მოსარჩელემ მოპასუხეს ჩაუთვალა გადახდილად და სახელშეკრულებო ურთიერთობაც ნაცვლად ეთ-----სა, გაგრძელდა მა-----თან.

რაც შეეხება მოპასუხეს, მან დაარღვია 2007 წლის 17 დეკემბრის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადები და პირობები. კერძოდ, მან მოსარჩელეს შეძენილი უძრავი ქონება ნაცვლად 2009 წლისა, გადასცა 2012 წლის 07 აგვისტოს, ისიც ნივთობრივად და უფლებრივად ნაკლულ მდგომარეობაში.

2010 წლის 10 აგვისტოს მხარეთა შორის გაფორმდა ხელშეკრულება უძრავი ქონების სამომავლო საკუთრების უფლებით გადაცემის შესახებ, რომლის საგანიც იყო იგივე უძრავი ქონება, რაც 2007 წლის 17 დეკემბრის ხელშეკრულებაში. ხელშეკრულების მე-7 პუნქტის თანახმად, მოპასუხე ვალდებული იყო უძრავი ქონება მიეყვანა 2007 წლის 17 დეკემბრის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ კონდიციამდე და იმავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ტექნიკური მახასიათებლების სრული დაცვით გადაეცა მოსარჩელისათვის. აღნიშნული

ხელშეკრულება მოქმედებდა 2007 წლის 17 დეკემბრის ხელშეკრულებასთან ერთად და წარმოადგენდა მის განუყოფელ ნაწილს.

2012 წლის 07 აგვისტოს მოსარჩელეს მოტყუებით ხელი მოაწერინეს ახალ ხელშეკრულებაზე, რომლითაც მოსარჩელეს უსამართლოდ დაეკისრა ფართის ღირებულების 18%-ის - 4608 აშშ დოლარის გადახდა დღგ-ის სახით და 1250 ლარის ოდენობით კომუნიკაციებთან დაკავშირებული აბონირებისათვის საჭირო თანხის გადახდა.

მიუხედავად იმისა, რომ ხელშეკრულებაში არ არის დაკონკრეტებული 4608 აშშ დოლარის მიზნობრიობა, მოსარჩელის განმარტებით აღნიშნულ თანხაში იგულისხმება დღგ-ს გადასახადი, ვინაიდან 4608 აშშ დოლარი არის სწორედ ნასყიდობის ღირებულების - 25 600 აშშ დოლარის 18%. ხელშეკრულებაში ფორმალურად არ ჩაწერეს რომ ეს თანხა იყო დღგ- თანხა. მოპასუხის ქმედება მოდის წინააღმდეგობაში კეთილსინდისიერების პირნციპთან, ვინაიდან გაურკვეველი თანხის ვინმესთვის დაკისრება გაუმართლებელია.

აღნიშნული ხელშეკრულების პირობები მოსარჩელისათვის საზიანოა, ვინაიდან თუ 17.12.2007წ. ხელშეკრულებით არც ერთი მხარე მეორე მხარის ფინანსური ვალდებულებებისათვის პასუხისმგებელი არ იყო, ახალი შეთანხმებით, კი მოსარჩელეს დაეკისრა დღგ-ს გადახდის ვალდებულება - 4608 აშშ დოლარის (შეთანხმების 1.1. პუნქტი) ოდენობით, ასევე 1250 ლარის ოდენობით კომუნიკაციებთან დაკავშირებული აბონირების ხარჯი (შეთანხმების 1.1.2 პუნქტი). ასევე, შეთანხმების თანახმად, შეთანხმების 1.1. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულებამდე, მოსარჩელეს არ აქვს უფლება უძრავი ქონების გაყიდვის, გასხვისების, გაჩუქების ან უფლებრივად დატვირთვის. ხოლო მოპასუხეს, მოსარჩელის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, უფლება აქვს გადაცემულ ქონებაზე მოითხოვოს მოსარჩელის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმება. ამასთან, თუ თავდაპირველი შეთანხმებით ფართი მოსარჩელეს უნდა გადასცემოდა თეთრი კარკასის მდგომარეობაში (2010 წლის 10 აგვისტოს ხელშეკრულების მე-7 პუნქტი), რაც გულისხმობდა ფართში გაჯით გალესილ კედლებს და ელექტრო გაყვანილობას, ახალი შეთანხმება აღნიშნული პირობებით ფართის ჩაბარებას აღარ ითვალისწინებდა. გარდა ზემოთ აღნიშნულისა, 2012 წლის 07 აგვისტოს შეთანხმებით, მშენებარე სახლის ექსპლუატაციაში შეყვანამდე, მოპასუხემ მოიპოვა მშენებარე სახლის საერთო საკუთრებიდან და მიწის ნაკვეთიდან მოსარჩელის კუთვნილი წილის მართვისა და განკარგვის უფლება (1.4. პუნქტი), რაც ასევე საზიანოა მოსარჩელისათვის.

2012 წლის 07 აგვისტოს ხელშეკრულებაზე მოსარჩელე მოტყუებით დაითანხმეს. კომპანიის წარმომადგენელი არწმუნებდა მოსარჩელეს, რომ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა აუცილებელი იყო მშენებლობის დასრულებისათვის, წინააღმდეგ შემთხვევაში იმუქრებოდა ბინის რეალიზაციით, რის შედეგადაც მოსარჩელე დაკარგავდა ქონებას. მოსარჩელეს აუხსნეს, რომ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა რაც შეიძლება სწრაფად უნდა მომხდარიყო და თუ ის აიღებდა დამატებით

ვალდებულებას, ბინას გადასცემდნენ საკუთრებაში და ამით აირიდებდა ბინის აუქციონზე გატანას. შესაბამისად, მოსარჩელემ ისე მოაწერა გარიგებას ხელი, ვერ გააცნობიერა გარიგების შინაარსი და მისი სამართლებრივი შედეგები. რომ არა შანტაჟი და მოტყუების მიზნით ფსიქოლოგიური ზემოქმედება, ნორმალურ პირობებში მოსარჩელე არ დადებდა აღნიშნულ გარიგებას, ვინაიდან მას სრულად ჰქონდა გადახდილი ფართის ღირებულება და ელოდებოდა მის საკუთრებაში გადაცემას.

ამასთან, 2012 წლის 07 აგვისტოს შეთანხმების საფუძველზე, მოსარჩელის საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია, თუმცა ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, ამავე შეთანხმებით არსებობს შესასრულებელი ვალდებულებებიც, რომლითაც შეზღუდულია მოსარჩელის საკუთრების უფლება. მოპასუხეს შეეძლო და ვალდებულიც იყო უძრავი ქონება მოსარჩელისათვის გადაეცა უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში, თუმცა ეს არ გააკეთა.

2012 წლის 07 აგვისტოს შეთანხმებიდან გამომდინარე, 2013 წლის 01 აგვისტოს მხარეთა შორის დაიდო შეთანხმება, რომლითაც მოსარჩელის დავალიანება განისაზღვრა - 4608 აშშ დოლარით, ხოლო მისი გადახდის თარიღად დადგინდა 2014 წლის 30 მაისი. აღნიშნული შეთანხმებით, მოსარჩელემ მოითხოვა მხოლოდ - 4608 აშშ დოლარის გადახდა და თითქოს უარი თქვა - 1250 ლარის გადახდაზე, თუმცა აღნიშნული შეთანხმება არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში,

მხარეთა შორის არსებული, ზემოთ აღნიშნული შეთანხმების შინაარსი მოსარჩელემ მხოლოდ მაშინ გააცნობიერა, როდესაც 2017 წლის ზაფხულისათვის ეკონომიკური მდგომარეობიდან გამომდინარე, მოინდომა უძრავი ქონების გაყიდვა ან იპოთეკით დატვირთვა, თუმცა წააწყდა პრობლემას, ვინაიდან დაკისრებული ვალდებულების გამო, მას არ აქვს უძრავი ქონების გაყიდვის, გასხვიხსების, გაჩუქების ან უფლებრივად დატვირთვის უფლება.

ქ. თბ-----ედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე ს/კ 01.10.06.001.012, 20-- წლის 21 მაისის №20---- ბრძანებით შეთანხმებული მრავალფუნქციური კომპლექსის №1, №2, №5 და №14 არქიტექტურული პროექტი, ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ შეტანილია იმ ობიექტთა ნუსხაში, რომლებზეც ვრცელდება საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309-ე მუხლის 79-ე და მე-80 ნაწილებით გათვალისწინებული დღგ-საგან გათავისუფლების საგადასახადო შეღავათი. ამასთან, მოსარჩელის კუთვნილი ბინა აღნიშნული საცხოვრებელი კომპლექსის მე-14 სახლში (არქიტექტურული პროექტი) მდებარეობს. შესაბამისად, იმ პირობებში, როდესაც მოპასუხეს თავად აქვს შესაძლებლობა ისარგებლოს საგადასახადო შეღავათით, 2012 წლის 07 აგვისტოს შეთანხმების პირობა მოსარჩელის სასარგებლოდ დღგ-ს დაკისრების თაობაზე, არის გაუმართლებელი.

შესაბამისად, ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის 2012 წლის 07 აგვისტოს გაფორმებული შეთანხმების 1.1., 1.3.3., 1.1.2. და 1.4. პუნქტები და აღნიშნულიდან გამომდინარე

2013 წლის 01 აგვისტოს შეთანხმება არის ბათილი.

აქედან გამომდინარე, თავდაპირველად მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა 2012 წლის 07 აგვისტოს გაფორმებული შეთანხმების 1.1., 1.3.3., 1.1.2. და 1.4. პუნქტებისა და აღნიშნულიდან გამომდინარე 2013 წლის 01 აგვისტოს შეთანხმების ბათილად ცნობა. თუმცა, მოსარჩელის წარმომადგენელმა, სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და მოითხოვა მა-----ი გათავისუფლებულ იქნეს მასსა და შპს „დი-----ს“ შორის 2012 წლის 07 აგვისტოს გაფორმებული უძრავი ქონების გადახდის განვადებით ნასყიდობის შესახებ შეთანხმებით (1.1. და 1.1.2. პუნქტი) ნაკისრი - 4608 აშშ დოლარისა და 1250 ლარის გადახდის ფულადი ვალდებულებისაგან და შესაბამისად გაუქმდეს უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, პე-----სადარბაზო, მე-2 სართული, ბინა №90, ფართი 69.19 კვ.მ., საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ვალდებულება და აღნიშნული უძრავი ქონების მა-----ის სახელზე უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში აღრიცხვა.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე სარჩელი ცნო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 2007 წლის 17 დეკემბერს შპს „დი-----სა“ და მა-----ს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება ფართის გადაცემის შესახებ, რომლითაც შპს „დი-----მა“ იკისრა ვალდებულება მის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: ქ. თბ-----ედ (ნაკვეთი №1---, ფართობი 37 830 კვ.მ.), მომავალში ასაშენებელ სახლში, მა-----ისათვის გადაეცა მე-14 ბლოკში, მე-4 სადარბაზოში, მე-2 სართულზე, ორ ოთახიანი ბინა №88, საერთო ფართობით 69.19 კვ.მ.

ხელშეკრულების 2.3. პუნქტის თანახმად, მა-----მა იკისრა ვალდებულება შპს „დი-----ისათვის“ ფართის გადაცემის სანაცვლოდ, გადაეხადა 25 600 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 17.12.2007წ. ხელშეკრულება ფართის გადაცემის შესახებ (ს.ფ. 18-----);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.2. შპს „დი-----სა“ და მა-----ს შორის 17.12.2007წ. ხელშეკრულების გაფორმებამდე, 2007 წლის 04 დეკემბერს მა-----სა და ეთ-----ს შორის გაფორმდა ხელწერილი, რომლის საფუძველზეც ეთ-----მა მა-----ს მიჰყიდა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, დიდი დილომი, ნაკვეთი 1---, №88, ფართი 65.5 კვ.მ., 29 000 აშშ დოლარად.

უდავო ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს, რომ მა-----სა და ეთ-----ს შორის 04.12.2007წ. ხელწერილის გაფორმებამდე, ზემოთ აღნიშნული

უძრავი ქონება შპს „დი-----ისაგან“ შეიძინა ეთ-----მა“, რომელმაც სრულად გადაიხადა უძრავი ქონების ღირებულება 25 600 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით. შესაბამისად, მა-----მა შპს „დი-----თან“ 17.12.2007წ. ხელშეკრულების გაფორმების მეორე დღესვე გადაუხადა შპს „დი-----ს“ ბინის საფასურის საბოლოო გადასახადი 1 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით, ხოლო შპს „დი-----მა“ ეთ-----ის მიერ გადახდილი უძრავი ქონების საფასური (25 600 აშშ დოლარი) ჩაუთვალა მა-----ს გადახდილად და სახელშეკრულებო ურთიერთობაც 17.12.2007წ. ხელშეკრულების საფუძველზე, ნაცვლად ეთ-----სა, გაგრძელდა მა-----თან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 04.12.2007წ. ხელწერილი (ს.ფ. 36);
- 18.12.2007წ. სალაროს შემოსავლის ორდერი №10-- (იხ. სფ. 35);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.3. შპს „დი-----ის“ 2010 წლის 14 ივნისის №14--- პარტნიორთა კრების ოქმით, შპს „დი-----სა“ და მა-----ს შორის 2007 წლის 17 დეკემბერს გაფორმებული ფართის გადაცემის შესახებ ხელშეკრულებით განსაზღვრული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილ-----ქ-----ედ, მე-14 კორპუსი, მე-4 სადარბაზო, მე-2 სართული, ბინის ნომრად ნაცვლად №88-ისა, განისაზღვრა №90, ხოლო საერთო ფართი დადგინდა - 69.19 კვ.მ. (65.5 კვ.მ.+3.69 კვ.მ. საზაფხულო ფართი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შპს „დი-----ის“ 14.06.2010წ. პარტნიორთა კრების ოქმით (იხ. ს.ფ. 39-41);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.4. 2010 წლის 10 აგვისტოს შპს „დი-----სა“ და მა-----ს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება - უძრავი ქონების სამომავლო საკუთრების უფლებით გადაცემის შესახებ, რომლის თანახმად, შპს „დი-----მა“ მა-----ს სამომავლო საკუთრების უფლებით გადასცა ქ. თბ-----ედ, მდებარე მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელ მრავაფუნქციური დანიშნულების სახლში, მე-14 კორპუსში, მე-4 სადარბაზოში, მე-2 სართულზე, ბინა №90, საერთო ფართით 69.19 კვ.მ.

ხელშეკრულების მე-8 პუნქტის თანახმად, უძრავი ქონების ღირებულება განისაზღვრა - 25 600 აშშ დოლარის ექვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში. ამავე პუნქტით განისაზღვრა, რომ აღნიშნული თანხა შენატანის სახით სრულად იქნა გადახდილი ქონების მიმღების მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების დადებამდე.

ხელშეკრულების მე-7 პუნქტის თანახმად, ქონების გადამცემმა იკისრა ვალდებულება უძრავი ქონება მიეყვანა 2007 წლის 17 დეკემბრის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ კონდიციამდე და იმავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ტექნიკური მახასიათებლების სრული დაცვით გადაეცა მოსარჩელისათვის. შესაბამისად, საკუთრების მიმღებს საკუთრების უფლება

ქონებაზე წარმოეშობოდა შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისთანავე.

ხელშეკრულების მე-10 პუნქტის თანახმად, წინამდებარე ხელშეკრულება მოქმედებს 2007 წლის 17 დეკემბერს გაფორმებულ ხელშეკრულებასთან ერთად და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 10.08.2010წ. ხელშეკრულება უძრავი ქონების სამომავლო საკუთრების უფლებით გადაცემის შესახებ (იხ. ს.ფ. 42-43);

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.5. 2012 წლის 07 აგვისტოს შპს „დი-----სა“ (გამყიდველი) და მა-----ს (მყიდველი) შორის გაფორმდა შეთანხმება უძრავი ქონების გადახდის განვადებით ნასყიდობის შესახებ, რომლის 1.1. პუნქტით განისაზღვრა, რომ გამყიდველი ყიდის ხოლო მყიდველი ყიდულობს წინამდებარე შეთანხმების 1.2. პუნქტში განსაზღვრულ ქონებას (მდებარე. ქ. თბილ-----ქ-----ედ, საცხოვრებელი კომპლექსის მე-14 კორპუსი, მე-4 სადარბაზო, მე-2 სართული, ბინა №90, საერთო ფართი 69.19 კვ.მ.), რომლის საერთო ღირებულება შეადგენს - 30 208 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, საიდანაც წინამდებარე შეთანხმების გაფორმების მომენტისათვის გამყიდველის სასარგებლოდ გადახდილია - 25 600 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი, ხოლო დარჩენილ ნაწილს - 4608 აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს მყიდველი გამყიდველის სასარგებლოდ გადაიხდის 2013 წლის 31 დეკემბრამდე. მყიდველს, ამ პუნქტით გათვალისწინებული პირობის სრულად შესრულებამდე, უფლება არ აქვს განახორციელოს ამ შეთანხმებით განსაზღვრული უძრავი ქონების გაყიდვა/გასხვისება/გაჩუქება/უფლებრივად დატვირთვა. ხოლო, თუ მყიდველი არ შეასრულებს ამ პუნქტით გათვალისწინებულ პირობას, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს მყიდველის სახელზე 1.2. პუნქტით გათვალისწინებულ უძრავ ქონებაზე ამ შეთანხმების საფუძველზე დარეგისტრირებული საკუთრების უფლების ცალმხრივად გაუქმება და ზიანის სრული მოცულობით ანაზღაურება.

შეთანხმების 1.1.2 პუნქტის თანახმად, წინამდებარე შეთანხმების საფუძველზე, მყიდველს გადასახდელი აქვს კომუნიკაციებთან დაკავშირებული აბონირებისათვის საჭირო თანხა - 1250 ლარის ოდენობით, რომელსაც მყიდველი გადაიხდის არაუგვიანეს 2013 წლის 31 დეკემბრისა.

შეთანხმების 1.3.3. პუნქტის თანახმად, ამ შეთანხმებით გათვალისწინებული შეზღუდვა/ვალდებულება მყიდველის სახელზე გაცემულ საჯარო რეესტრის ამონაწერში აისახოს შემდეგნაირად - მყიდველი ვალდებულია განუხრელად დაიცვას ამ შეთანხმებით დადგენილი წესები და პირობები.

07.08.2012წ. შეთანხმების საფუძველზე, უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილ-----ქ-----ედ, მე-14 კორპუსი, მე-4 სადარბაზო, მე-2 სართული, ბინა №90, საერთო ფართი 69.19 კვ.მ. ს/კ 01.10.06.001.115.01.01.90, საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში აღირიცხა მა-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 07.08.2012წ. შეთანხმება უძრავი ქონების გადახდის განვადებით ნასყიდობის შესახებ, (ს.ფ. 44-46);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 48-49);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.6. 2013 წლის 01 აგვისტოს შპს „დი-----სა“ და მა-----ს შორის გაფორმდა შეთანხმება, რომლითაც 2012 წლის 07 აგვისტოს ამავე მხარეებს შორის გაფორმებული შეთანხმებით - უძრავი ქონების გადახდის განვადებით ნასყიდობის შესახებ, განსაზღვრული დავალიანების - 4 608 აშშ დოლარის, გადახდის თარიღად ნაცვლად - 2013 წლის 31 დეკემბრისა, განისაზღვრა - 2014 წლის 30 მაისი. აღნიშნული შეთანხმება არ დარეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 01.08.2013წ. შეთანხმება (იხ. ს.ფ. 47);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.7. დღეის მდგომარეობით, უძრავი ქონება, მდებარე: ქალ-----
-----დ, მე-14 კორპუსი, მე-4 სადარბაზო, მე-2 სართული, ბინა №90, ფართით - 69.9-----

-----), საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით აღრიცხულია მა-----ის სახელზე. უძრავ ქონებაზე, 07.08.2012წ. უძრავი ქონების გადახდის განვადებით ნასყიდობის შესახებ შეთანხმების საფუძველზე რეგისტრირებულია ვალდებულება. კერძოდ: 1) მყიდველი ვალდებულია განუხრელად დაიცვას შეთანხმებით დადგენილი წესები და პირობები; 2) ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდამდე, მყიდველს უფლება არ აქვს განახორციელოს უძრავი ნივთის გაყიდვა, გასხვისება, გაჩუქება, უფლებრივი დატვირთვა (ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის ვადა 2013 წლის 31 დეკემბერი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 48-49);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი);

3.1.8. მოპასუხე შპს „დი-----ი“ რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო იურიდიული პირების რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 67-78);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი**4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზეა მა-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, 208-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, **ხოლო მოპასუხეს - ცნოს სარჩელი**. მოცემული ნორმა დისპოზიციურობის პრინციპს წარმოადგენს, რომელიც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ფუძემდებლური პრინციპია. მისი მნიშვნელობა იმაში მდგომარეობს, რომ იგი სრულ თავისუფლებას ანიჭებს მხარეებს, საკუთარი შეხედულებით განკარგონ მათი უფლებები. მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობა კი აღნიშნული პრინციპის ერთ-ერთი გამოვლინებაა, რომელიც პროცესის მონაწილის თავისუფალი ნების გამოვლინების შედეგია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 208-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ მოსამზადებელ სხდომაზე მოპასუხე ცნობს სარჩელს, მოსამართლე გამოიტანს გადაწყვეტილებას სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ. ამდენად, აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, სარჩელის ცნობა, მოთხოვნის დაკმაყოფილების უპირობო საფუძველია.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხემ სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე სარჩელი ცნო სრულად. შესაბამისად, ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მა-----ის სარჩელი - 2012 წლის 07 აგვისტოს გაფორმებული უძრავი ქონების გადახდის განვადებით ნასყიდობის შესახებ შეთანხმებით (1.1. და 1.1.2. პუნქტი) ნაკისრი - 4608 აშშ დოლარისა და 1250 ლარის გადახდის ფულადი ვალდებულებისაგან გათავისუფლების და უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, პე----- სადარბაზო, მე-2 სართული, ბინა №90, ფართი 69.19 კვ.მ., საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ვალდებულების გაუქმებისა და აღნიშნული უძრავი ქონება მა-----ის სახელზე უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში აღრიცხვის თაობაზე, საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლი ადგენს აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესის განმსაზღვრელ კრიტერიუმებს რომელთაც განეკუთვნება შემდეგი: ა) მოსარჩელეს უნდა ედავებოდნენ უფლებაში; ბ) დავის არსებობა უნდა ქმნიდეს მოსარჩელის უფლების მომავალში

დარღვევის რეალურ საშიშროებას; გ) აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, კერძოდ, გადაწყვეტილების შედეგად სრულად გარკვეული შედეგი უნდა დგებოდეს მხარისათვის, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა. სასამართლო აღნიშნული მუხლის განმარტების შედეგად აღნიშნავს, რომ აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილებით, მოსარჩელემ უნდა განახორციელოს კონკრეტული უფლება და ამ უფლების განხორციელება დაკავშირებული უნდა იყოს უშუალოდ აღიარებითი სარჩელით მოთხოვნილი უფლების აღიარებასთან. იურიდიული ინტერესის არსებობის დადგენისათვის უპირატესად უნდა გაირკვეს, გაუმჯობესდება თუ არა მოსარჩელის სამართლებრივი მდგომარეობა მისი აღიარებითი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს - მა-----ი გათავისუფლებულ იქნეს მასსა და შპს „დი-----ს“ შორის 2012 წლის 07 აგვისტოს გაფორმებული უძრავი ქონების გადახდის განვადებით ნასყიდობის შესახებ შთანხმებით (1.1. და 1.1.2. პუნქტი) ნაკისრი - 4608 აშშ დოლარისა და 1250 ლარის გადახდის ფულადი ვალდებულებისაგან და შესაბამისად, გაუქმდეს უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, პე----- სადარბაზო, მე-2 სართული, ბინა №90, ფართი 69.19 კვ.მ., საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ვალდებულება და აღნიშნული უძრავი ქონება მა-----ის სახელზე აღირიცხოს უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში. ამასთან, დადგენილია, რომ შპს „დი-----ი“ რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მიუხედავად იმ გარემოებისა, რომ მოპასუხე არ ედავება უფლებაში, მოსარჩელეს გააჩნია იურიდიული ინტერესი იმისა, რომ სადავო საკითხის გადაწყვეტა სწორედ სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილ იქნა - 344.91 ლარი და 100 ლარი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეების მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხემ სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე სარჩელი ცნო სრულად. შესაბამისად, მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ

სარჩეოზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 344.91 ლარისა და 100 ლარის ოდენობით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

განსახილველ საქმეში სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 49-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მა-----ის სარჩელი შპს „დი-----ის“ მიმართ ფულადი ვალდებულებისაგან გათავისუფლებისა და უძრავი ქონების უფლებრივი ნაკლისაგან გათავისუფლების თაობაზე დაკმაყოფილდეს.

1.1. მა-----ი გათავისუფლებულ იქნეს მასსა და შპს „დი-----ს“ შორის 2012 წლის 07 აგვისტოს გაფორმებული - უძრავი ქონების გადახდის განვადებით ნასყიდობის შესახებ შეთანხმებით (1.1. და 1.1.2. პუნქტი) ნაკისრი - 4608 აშშ დოლარისა და 1250 ლარის გადახდის ფულადი ვალდებულებისაგან.

1.2. 2012 წლის 07 აგვისტოს ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ვალდებულება გაუქმდეს უძრავ ქონებაზე მდებარე: ქა-----
-----6, მე-4 სადარბაზო, მე-2 სართული, ბინა №90, ფართი 69.1-----
----- და აღნიშნული უძრავი ქონება მა-----ის სახელზე აღირიცხოს უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში.

2. მოსარჩელე მა-----ს დაუბრუნდეს მა-----ის მიერ, 2018 წლის 30 იანვარს სარჩეოზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი - 344.91 ლარი (საგადახდო დავალება №1) და 2018 წლის 30 იანვარს გადახდილი - 100 ლარი (საგადახდო დავალება №1), რომლებიც გადახდილია შემდეგ რეკვიზიტებზე: სახელმწიფო ხაზინა, კოდი – TRESGE22, საბიუჯეტო შემოსავლის სახაზინო კოდი - 300773150,

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის 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 არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადა ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
კაკაბაძე**

ხათუნა