



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

20 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგია

მოსამართლე ქეთევან მამაცაშვილი
სხდომის მდივანი ანა ბაჩიაშვილი

მოსარჩელე - რ-----ე;

მოპასუხე - შპს "ც-----ი";

წარმომადგენელი - მ-----ე;

დავის საგანი - უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. რ-----ე ცნობილი იქნეს უძრავი ქონების მდებარე: ქ. თბილისი, ხო-----
-----ა N--, კო-----, ფა----- კვ.მ, საკადასტრო კოდი NO-----
მესაკუთრედ.

მოსარჩელის განმარტებით, 2006 წლის 13 აპრილს გაფორმდა, „მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში საცხოვრებელი ფართის შესახებ N2----- ხელშეკრულება. ხელშეკრულების საგანია უძრავი ქონება მდებარე: ქ.თბილისი, ხო-----ა N--, კორპუსი მე-2, კო-----, სა----- კვ.მ, ნასყიდობის ფასად მხარეთა შეთანხმებით განისაზღვრა 24 560 აშშ დოლარი, ხელშეკრულების თანახმად გამყიდველი ვალდებული იყო მყიდველისათვის გადაეცა აღნიშნული უძრავი ქონება საკუთრებაში ჯერ კიდევ 2009 წლის თებერვლის თვეში, მაგრამ ობიექტი ამ დროს აშენებული არ იყო, როდესაც ობიექტზე დასრულდა სამშენებლო სამუშაოები და მოსარჩელეს უკვე ჰქონდა საფუძველი საკუთრებაში მიეღო ქონება, მოპასუხემ მისგან მოითხოვა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული და მოსარჩელის მიერ უკვე გადახდილი თანხის 18%-ის (დღგ) დამატება, რაც არ ყოფილა შეთანხმებული ხელშეკრულების დადების დროს და რასაც მოსარჩელე ბუნებრივია არ დაეთანხმა. მოპასუხის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობამ მოსარჩელეს შეუზღუდა შეძენილი უძრავი ქონების

საკუთრების რეგისტრაცია, მოპასუხეს მოსარჩელისათვის სადაო უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემა შეეძლო ქონების მოვალეთა რეესტრში აღრიცხვამდე, თუმცა მან ეს არ გააკეთა, დღეის მდგომარეობით მოსარჩელე სარგებლობს აღნიშნული ფართით, გაარემონტა და იყენებს, სადაო ფართი საჯარო რეესტრში არავისზე არ არის აღრიცხული, ვინაიდან კომპანია არის მოვალეთა რეესტრში და საჯარო რეესტრი ამის გამო ვერ ახერხებს მის რეგისტრირებას ვერავის სახელზე, რის გამოც მოსარჩელე იძულებულია მიმართოს სასამართლოს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე შპს "ც-----იმ" 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 2006 წლის 13 აპრილს მხარეთა შორის გაფორმდა "მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში საცხოვრებელი ფართის შეძენის შესახებ N2----- ხელშეკრულება, ხელშეკრულების საგანი იყო უძრავი ქონება მდებარე: ქ.თბილისი, ხო----- N--, კო-----, ფა----- კვ.მ.,

3.1.2. დადგენილია, რომ უძრავი ქონების მდებარე: ქ.თბილისი, ხო----- N--, კო-----, ფა----- კვ.მ., ნასყიდობის ფასს შეადგენს 24 560 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში, ნასყიდობის ფასის შესახებ მხარეებმა განაცხადეს თანხმობა რაც დაადასტურეს ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით და შემდგომ ამ თანხის ოფიციალურად ბანკში გადახდით.

3.1.3. დადგენილია, რომ მოპასუხის მიერ დარღვეული იქნა სახელშეკრულებო ვალდებულება ფართის მხარისათვის შეთანხმებულ ვადაში და შეთანხმებული პირობებით გადაცემის შესახებ, რაც გულისხმობს მას, რომ მოსარჩელე ვერ ირეგისტრირებს ქონებას საჯარო რეესტრში და ვერ ხდება მისი მესაკუთრე.

3.1.4. დადგენილია, რომ მოსარჩელეს სრულად აქვს დაფარული აღნიშნული უძრავი ქონების ღირებულება, მაგრამ ფართის საკუთრებაში გაფორმება ვერ მოხერხდა იმის გამო, რომ კორპუსის სამშენებლო სამუშაოები დამთავრდა 2015 წელს, როდესაც მშენებლობაც დასრულდა და განშლილი პროექტიც არსებობს კომპანიაში აცხადებენ რომ, ის მოვალეთა რეესტრშია, მას ადეკს შეზღუდვა და ამის გამო ვერ ხდება მყიდველისათვის მათ მიერ შეძენილი უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემა. მოსარჩელემ დღეის მდგომარეობით გაარემონტა და სარგებლობს აღნიშნული ფართით.

3.1.5. დადგენილია, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადებში მოპასუხე მხარემ არ გადასცა მოსარჩელეს ხელშეკრულებით განსაზღვრულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ხო----- N--, კო-----,

ფა----- კვ.მ, საკადასტრო კოდი N0----- საკუთრების უფლება.

3.1.6. დადგენილია, რომ მოპასუხე მხარე რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2006 წლის 13 აპრილის ხელშეკრულება; (ს.ფ 17-23);
- გადახდის გრაფიკი (დანართი N1); (ს.ფ 24);
- ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხის გადახდის დამადასტურებელი ასლები; (ს.ფ 25- 35);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან; (ს.ფ 60- 73);
- 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 რ-----ეს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

5.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316.1, 317.1, 629.1-2, 361.2, 323-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.

6.2. 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 "მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში საცხოვრებელი ფართის შეძენის შესახებ ხელშეკრულება".

ამავე კოდექსის 629.1-2 მუხლებით, (1) ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური. (2) თუ ნარდობა ითვალისწინებს რაიმე ნაკეთობის დამზადებას და მენარდე მას ამზადებს თავის მიერ შეძენილი მასალით, მაშინ იგი შემკვეთს გადასცემს საკუთრებას დამზადებულ ნაკეთობაზე.

საქართველოს 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.

ამავე კოდექსის 361.2 მუხლის 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, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. **ამდენად, ყოველი შესრულება უნდა შეესაბამებოდეს მოცემულ მუხლში მოყვანილ**

პირობებს. კონკრეტულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 2006 წლის 13 აპრილს მხარეთა შორის გაფორმდა ხელშეკრულება მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში საცხოვრებელი ფართის შეძენის შესახებ, რომლის საგანი იყო - 24 560 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ რ-----ესათვის 3--- კვ.მ უძრავი ქონების, მდებარე - ქ. თბილისი, ხო----- ქუჩა N--, კო-----, საკადასტრო კოდი NO-----, საკუთრებაში გადაცემა, ამასთან, დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ სრულად იქნა გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

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 არის ნარდობის სახელშეკრულებო ურთიერთობა და ხელშეკრულება წერილობითაა გაფორმებული. მოსარჩელემ შეასრულა თავისი ვალდებულება და გადაიხადა შეთანხმებული საზღაური, ხოლო მოპასუხემ თავისი ვალდებულება არ შეასრულა და მოსარჩელეს არ გადასცა საკუთრების უფლება საცხოვრებელ ბინაზე.

6.3. საქმეზე დადგენილია, რომ მოპასუხემ თავისი ვალდებულება არ შეასრულა და მოსარჩელეს არ გადასცა საკუთრების უფლება საცხოვრებელ ბინაზე, რის გამოც მოსარჩელე 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 შვ-----ს" 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 მოპასუხეს შეზღუდული აქვს მატერიალური უფლების - საკუთრების უფლების განკარგვის უფლება. თუმცა მოსარჩელის სარჩელს სასამართლო აკმაყოფილებს არა მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობის საფუძვლით, არამედ - სარჩელის არსებითად განხილვის საფუძველზე. შესაბამისად, ერთის მხრივ დადგენილია, რომ კანონით განსაზღვრული წესით გადაეცა მოთხოვნის უფლება მოსარჩელე მხარეს და მეორეს მხრივ სასამართლო არ მიიჩნევს სადავოდ იმ საკითხს, რომ მას, როგორც მესაკუთრეს, ზემოაღნიშნული ნორმების ანალიზის საფუძველზე აქვს უფლება მიიღოს შეძენილი უძრავი ნივთი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს უნდა გადაეცეს საკუთრებაში სადავო უძრავი ქონება.

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, რ-----ეს სარჩელი არსებითად იქნა განხილული, თუმცა მოსამზადებელ ეტაპზე მოპასუხემ ცნო სარჩელი. ამდენად, მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი - 1817.24 ლარი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

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 რ-----ეს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელე რ-----ე (პირადი N0-----) ცნობილ იქნას უძრავი ქონების, მდებარე: თბილისი, ხო-----ა №29, კო-----, ფა----- კვ.მ., საკადასტრო კოდი N0-----ის მესაკუთრედ.
3. მოსარჩელე რ-----ეს (პირადი N0-----) დაუბრუნდეს მის მიერ 2018 წლის 12 ივნისს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი - 1817.24 ლარი, რაც გადახდილია შემდეგ რეკვიზიტებზე: სახელმწიფო ხაზინა, კოდი – TRESGE22, საბიუჯეტო შემოსავლის სახაზინო კოდი - 300773150, საგადახდო დავალება №1.
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

ქეთევან

მამაცაშვილი

