



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

27 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგია

მოსამართლე ქეთევან მამაცაშვილი
სხდომის მდივანი ანა ბაჩიაშვილი

მოსარჩელე: კ-----ი;

წარმომადგენელი: გ-----ი;

მოპასუხეები: ინდივიდუალურ მენაშენთა ამხანაგობა "ბ-----", ნ-----
--ა, ა-----ი, გ-----ი, ზ-----ე.

წარმომადგენელი: ნ-----ი;

დავის საგანი: ფულადი ვალდებულების შესრულება.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. კ-----ი ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების მდებარე ქ.თბილისი, ვ-----
----- (ს/კ 0-----), X-----, საცხოვრებელი ფართი: 84.67 კვ.მ
საზაფხულო ფართი: 5.96 კვ.მ-ის მესაკუთრედ.

1.2. უძრავი ქონება მდებარე ქ.თბილისი, ვ----- (ს/კ 0-----), X-----
-----, საცხოვრებელი ფართი: 84.67 კვ.მ საზაფხულო ფართი: 5.96 კვ.მ
(რომელიც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებით
(ფართების განშლის სქემის თანახმად) ირიცხება ი.ბ.ა "ბ-----"-ის (ს/კ 2---
----) სახელზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში საკუთრების უფლებით
ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში აღირიცხოს
მოსარჩელე კა----- (პასტორი N-----) სახელზე.

მოსარჩელის განმარტებით, კა-----ის საკუთრებაში ირიცხებოდა უძრავი
ქონების მდებარე, თბილისი, ვ-----, საკადასტრო კოდი 0-----
-- (50 კვ.მ და საპირფარეშო) 2007 წლის 05 ივლისს მოსარჩელეს და
ინდივიდუალურ მენაშენთა ამხანაგობა ბ-----"-ს შორის გაფორმდა
სანოტარო აქტი - უძრავი ქონების გადაცემის ხელშეკრულება, რომლის

საფუძველზე ინდივიდუალურ მენაშენთა ამხანაგობა "ბ-----"-ს კა-----
 -მა საკუთრების უფლებით გადასცა უძრავი ქონება მდებარე თბილისი, ვ-----
 -----ში საკადასტრო კოდი 0----- საცხოვრებელი სახლიდან მისი
 კუთვნილი წილი 50კვ.მ და საპირფარეშო, რის სანაცვლოდაც ამხანაგობამ აიღო
 ვალდებულება დაენგრია გადაცემული ნაგებობა და აეშენებინა ახალი შენობა-
 ნაგებობა და საკუთრებაში გადაეცა კა-----ისათვის მესამე სართულზე 100
 კვ.მ ფართის ბინა გარემონტებულ მდგომარეობაში, ამავე სანოტარო აქტით
 "ამხანაგობამ" იკისრა ვალდებულება ყოველთვიურად გადაეხადა მისთვის ბინის
 ქირა 200 აშშ დოლარი მშენებლობის დასრულებამდე, 2016 წლის თებერვალში
 მოსარჩელესა და ამხანაგობას შორის გაფორმდა წილის გასხვისების
 ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს
 ამხანაგობა ბ-----"-ის მიერ ვ-----ში მშენებარე
 საცხოვრებელ სახლში მისთვის გადასაცემი ფართის, სართულის და
 ყოველთვიური ქირის რაოდენობის განსაზღვრა, წილის გასხვისების
 ხელშეკრულების 2.1. პუნქტის თანახმად ამხანაგობა ბ-----"-მა აიღო
 ვალდებულება საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა დაესრულებინა 2017 წლის
 აგვისტოში, ამავე ხელშეკრულების 2.2. **პუნქტის თანახმად ამხანაგობამ აიღო
 ვალდებულება გადაეცა კა-----ისათვის 93.3 კვ.მ საერთო ფართის
 გარემონტებული ბინა საცხოვრებელი სახლის მე-10 სართულზე და
 გარემონტებული ბინის ჩაბარებამდე გადაეხადა მისთვის 200 აშშ
 დოლარის ოდენობით თვეში, რაც ამხანაგობა ბ-----"-ის მიერ არ
 შესრულდა ნაკისრი ვალდებულებები.**

მოსარჩელის განმარტებით, 2018 წლის 27 ნოემბერს გამართულ სასამართლოს
 მოსამზადებელ სხდომაზე მოსარჩელემ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და
 ითხოვს, ვ-----ი ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების მდებარე ქ.
 თბილისი, ვ----- (ს/კ 0-----), X-----, საცხოვრებელი
 ფართი: 84.67 კვ.მ საზაფხულო ფართი: 5.96 კვ.მ-ის მესაკუთრედ, უძრავი ქონება
 მდებარე ქ.თბილისი, ვ----- (ს/კ 0-----), X-----,
 საცხოვრებელი ფართი: 84.67 კვ.მ საზაფხულო ფართი: 5.96 კვ.მ (რომელიც სსიპ
 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებით (ფართების განშლის
 სქემის თანახმად) ირიცხება ი.ბ.ა "ბ-----"-ის (ს/კ 2-----) სახელზე, საჯარო
 რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში საკუთრების უფლებით ნივთობრივად და
 უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში აღირიცხოს მოსარჩელე კა-----
 ---- (პასტორი N-----) სახელზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხეებმა ინდივიდუალურ მენაშენთა ამხანაგობა "ბ-----", ნ-----
 -----ამ, ა-----მა, გ-----მა, ზ-----ემ 2018 წლის 27 ნოემბერს
 გამართულ სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე მოსარჩელის მიერ
 დაზუსტებული სარჩელი ცნეს და სადაოდ არ გაუხდიათ მოსარჩელის მიერ
 მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. დადგენილია, რომ კა-----ის საკუთრებაში ირიცხებოდა უძრავი ქონება, მდებარე, თბილისი, ვ-----, საკადასტრო კოდი 0-----
- (50 კვ.მ და საპირფარეშო) 2007 წლის 05 ივლისს მოსარჩელეს და ინდივიდუალურ მენაშენთა ამხანაგობა ბ-----"-ს შორის გაფორმდა სანოტარო აქტი - უძრავი ქონების გადაცემის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ინდივიდუალურ მენაშენთა ამხანაგობა "ბ-----"-ს კა-----
-მა საკუთრების უფლებით გადასცა უძრავი ქონება მდებარე თბილისი, ვ-----
-----ში საკადასტრო კოდი NO----- საცხოვრებელი სახლიდან მისი კუთვნილი წილი 50 კვ.მ და საპირფარეშო, რის სანაცვლოდაც ამხანაგობამ აიღო ვალდებულება დაენგრია გადაცემული ნაგებობა და **აეშენებინა ახალი შენობა-ნაგებობა და საკუთრებაში გადაეცა კა-----ისათვის 100 კვ.მ ფართის ბინა გარემონტებულ მდგომარეობაში.**

3.1.2. დადგენილია, რომ 2007 წლის 05 ივლისს მოსარჩელეს და ინდივიდუალურ მენაშენთა ამხანაგობა ბ-----"-ს შორის გაფორმდა სანოტარო აქტი უძრავი ქონების გადაცემის ხელშეკრულება, სანოტარო აქტით ამხანაგობა "ბ-----"-მა იკისრა ვალდებულება ყოველთვიურად გადაეხადა კა-----ისათვის ბინის ქირა - 200 აშშ დოლარი მშენებლობის დასრულებამდე, ამავე ხელშეკრულების თანახმად ამხანაგობა ბ-----"-მა აიღო ვალდებულება გადაეცა კა-----ისათვის - 93 კვ.მ საერთო ფართის გარემონტებული ბინა საცხოვრებელი სახლის მე-10 სართულზე.

3.1.3. დადგენილია, **2016 წელს თებერვალში მოსარჩელესა და ამხანაგობას შორის გაფორმდა წილის გასხვისების ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც** ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა ამხანაგობა "ბ-----"-ის მიერ ვ-----ში მშენებარე საცხოვრებელ სახლში მისთვის გადასაცემი ფართის, სართულის და ყოველთვიური ქირის რაოდენობის განსაზღვრა.

3.1.4. დადგენილია, რომ ინდივიდუალურ მენაშენთა ამხანაგობა ბ-----"-ის საკუთრებაში ირიცხება უძრავი ქონება, მდებარე თბილისი, ქ-----
--.

3.1.5. დადგენილია, რომ მოპასუხე მხარის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, კერძოდ, უძრავ ქონებაზე, მდებარე, თბილისი, ქუჩა ვ----- ბ----- რეგისტრირებულია საგადასახადო გირავნობა და ყადაღა.

3.1.6. დადგენილია, რომ უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, ვ-----, X----- (მიწის საკადასტრო კოდი: 0-----), **ბ-----ზე**, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემებით, რეგისტრირებული არ არის უძრავ ნივთზე

აღნაგობა, აღნაგობის უფლების იპოთეკით დაატვირთვა, უზუფრუქტი, სერვიტუტი, იპოთეკა, ქირავნობა, ქვექირავნობა, იჯარა, ქვეიჯარა, თხოვება, ლიზინგი საჯარო სამართლით გათვალისწინებული სარგებლობისა და მფლობელობასთან დაკავშირებული უფლებები, საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები რეგისტრირებული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება ამხანაგობის დაფუძნების შესახებ; (ს.ფ 16-23);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან; (ს.ფ 24 - 27);
- დამოუკიდებელი სასამართლო ექსპერტიზა; (ს.ფ 28-31);
- უძრავი ქონების გადაცემის ხელშეკრულება; (ს.ფ 32-36);
- წილის გასხვისების ხელშეკრულება; (ს.ფ 37);
- განშლის ასლი; (ს.ფ 51 - 53);
- 2018 წლის 13 ნოემბრის სამონაწერი საჯარო რეესტრიდან; (ი.ხ სხდომის ოქმი);
- 2018 წლის 15 ნოემბრის მოწერილი საჯაროს რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან (ი.ხ სხდომის ოქმი);
- 2018 წლის 15 ნოემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ი.ხ სხდომის ოქმი);
- 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 კა----- 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 მოსარჩელემ სასამართლოს მოსამზადებელ სხომაზე დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნა და ითხოვს კ-----

-----ი ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების, მდებარე ქ.თბილისი, ვ-----
(ს/კ 0-----), X-----, საცხოვრებელი ფართი: 84.67 კვ.მ საზაფხულო
ფართი: 5.96 კვ.მ-ის მესაკუთრედ, ასევე, უძრავი ქონება მდებარე ქ.თბილისი, ვ-----
(ს/კ 0-----), X-----, საცხოვრებელი ფართი: 84.67 კვ.მ
საზაფხულო ფართი: 5.96 კვ.მ (რომელიც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტოს მონაცემებით (ფართების განშლის სქემის თანახმად) ირიცხება ი.ბ.ა
"ბ-----"-ის (ს/კ 2-----) სახელზე, **საჯარო რეესტრის ეროვნულ
სააგენტოში საკუთრების უფლებით ნივთობრივად და უფლებრივად
უნაკლო მდგომარეობაში აღირიცხოს მოსარჩელე კა-----
(პასტორი N-----) სახელზე და შესაბამისად, გაიცეს ამონაწერი საჯარო
რეესტრიდან, აღნიშნულ დაზუსტებულ სარჩელთან მიმართებით,**
მოპასუხეებმა ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა "ბ-----", ნ-----
ამ, ა-----მა, გ-----მა და ზ-----ემ სარჩელი ცნეს ამავე
მოსამზადებელ სხდომაზე, **თუმცა რეგისტრირებული შეზღუდვა -
საგადასახადო გირავნობა და სასამართლო ყადაღა გამორიცხავს
სარჩელის ცნობის საფუძვლით მისი დაკმაყოფილების შესახებ
გადაწყვეტილების გამოტანის შესაძლებლობას (საქართველოს სსკ-ის 208-
ე მუხლი). ამიტომ, არსებითი განხილვის პირობებში უნდა შემოწმდეს
სასარჩელო 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 მხარეთა 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, **მოსარჩელის თავდაპირველ სასარჩელო მოთხოვნას რის საფუძველზეც მოხდა მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრის წინაპირობა, არის ის, რომ 2007 წლის 05 ივლისს მოსარჩელეს და ინდივიდუალურ მენაშენთა ამხანაგობა ბ-----"-ს შორის გაფორმდა სანოტარო აქტი - უძავი ქონების გადაცემის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ინდივიდუალურ მენაშენთა ამხანაგობა "ბ-----"-ს კა-----მა საკუთრების უფლებით გადასცა უძრავი ქონება მდებარე თბილისი, ვ-----ში საკადასტრო კოდი NO----- საცხოვრებელი სახლიდან მისი კუთვნილი წილი - 50 კვ.მ. და საპირფარეშო, რის სანაცვლოდაც ამხანაგობამ აიღო ვალდებულება დაენგრია გადაცემული ნაგებობა და აეშენებინა ახალი შენობა-ნაგებობა და საკუთრებაში გადაეცა კა-----ისათვის მესამე სართულზე - 100 კვ.მ. ფართის ბინა გარემონტებულ მდგომარეობაში, რაც ამხანაგობა "ბ-----"-ის მიერ არ შესრულდა ნაკისრი ვალდებულებები, **ამასთან, მოსარჩელის მიერ 2018 წლის 27 ნოემბერს გამართულ სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე დაზუსტდა სასარჩელო მოთხოვნა და აღნიშნული ხელშეკრულების ფარგლებში ითხოვს** კ-----ი ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების მდებარე, ქ. თბილისი, ვ----- -- (ს/კ 0-----), X-----, საცხოვრებელი ფართი: 84.67 კვ.მ საზაფხულო ფართი: 5.96 კვ.მ-ის მესაკუთრე და სევე, უძრავი ქონება მდებარე ქ.თბილისი, ვ----- (ს/კ 0-----), X-----, საცხოვრებელი ფართი: 84.67 კვ.მ საზაფხულო ფართი: 5.96 კვ.მ (რომელიც სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემებით (ფართების განშლის სქემის თანახმად) ირიცხება ი.ბ.ა "ბ-----"-ის (ს/კ 2-----) სახელზე, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში **საკუთრების უფლებით ნივთობრივად და****

**უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში აღირიცხოს მოსარჩელე კა-----
----- (პასტორი N-----) სახელზე.**

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 სახელშეკრულებო ურთიერთობა და ხელშეკრულება წერილობითაა გაფორმებული, მოსარჩელემ შეასრულა თავისი ვალდებულება და საკუთრების უფლებით გადასცა - მოპასუხეებს უძრავი ქონება, მდებარე, თბილისი, ვ-----ში საკადასტრო კოდი 0----- საცხოვრებელი სახლიდან მისი კუთვნილი წილი - 50 კვ.მ, სანაცვლოდ, მოპასუხეების მიერ ვალდებულება მოსარჩელის მიმართ დარჩა შეუსრულებელი.**

6.3. საქმეზე დადგენილია, რომ მოპასუხემ თავისი ვალდებულება არ შეასრულა, ხოლო მოპასუხეები თანახმები არიან სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე მოსარჩელეს გადაეცეს საკუთრების უფლება საცხოვრებელ ბინაზე, რის გამოც მოსარჩელე უფლებამოსილია მოითხოვოს საცხოვრებელ ბინაზე მესაკუთრედ ცნობა. მოპასუხეები აღიარებენ და არ უარყოფენ მათი მხრიდან ვალდებულების შეუსრულებლობის ფაქტს. თუმცა განმარტავენ, რომ ქონებაზე რეგისტრირებულია შეზღუდვა.

"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 ი.ბ.ა. "ბ-----"-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. საგადასახადო გირავნობის და ყადაღის რეგისტრაციის პირობებში 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 უფლება აქვს მიიღოს მოთხოვნილი უძრავი ნივთი.**

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, კა----- სარჩელი არსებითად იქნა განხილული, თუმცა მოსამზადებელ ეტაპზე მოპასუხეებმა ცნეს სარჩელი. ამდენად, მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი - 3000 ლარი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით

დადგენილი წესით.

ვინაიდან, მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელი დაკმაყოფილდა, საქმეზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა დარჩეს უცვლელი.

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 კა----- სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელე კ-----ი (პასტორი N-----) ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, ვ-----, 1-----, ბ-----, საცხოვრებელი ფართი: 84.67 კვ.მ., საზაფხულო ფართი: 5.96 კვ.მ., საკადასტრო კოდი N0-----ის მესაკუთრედ და აღნიშნული უძრავი ქონება კა----- სახელზე აღირიცხოს საკუთრების უფლებით ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში.
3. მოსარჩელე კა----- (პასტორი N-----) დაუბრუნდეს ნ-----ს (პირადი N-----) მიერ 2017 წლის 20 ოქტომბერს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი - 3000 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

მამაცაშვილი

ქეთევან