



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

14 ნოემბერი, 2018 წელი
თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - ხათუნა ჯინორია

სხდომის მდივანი - ანდრო მალრაძე

მოსარჩელე - ან----- ფა-----ძე

წარმომადგენელი: მა----- კო-----ძე

მოპასუხე - შპს „ინ-----ი“

წარმომადგენელი - ნ--- მუ-----

დავის საგანი - უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობა, აღნიშნული ქონების მის სახელზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დავალებულება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ან----- ფა-----ძე ცნობილი იქნეს უძრავი ქონების, რომლის მისამართი და მახასიათებლებია: თბილისი, მ-----, სა-----, ფართობი 48,28 კვ.მ; საკადასტრო კოდი 01.----- მესაკუთრედ და აღნიშნული უძრავი ქონება აღირიცხოს მის სახელზე უფლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის, იპოთეკის გარეშე.

სარჩელის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 2009 წლის 5 სექტემბერს მხარეებს შორის გაფორმდა წინარე ხელშეკრულება სადავო ბინაზე. მოსარჩელემ ნასყიდობის საფასური სრულად გადაიხადა,

მაგრამ იმის გამო, რომ შპს „ინ-----ს“ გააჩნია შესასრულებელი ვალდებულებები და მის ქონებაზე რეგისტრირებულია საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვები, ვერ ახერხებს საკუთრების უფლების რეგისტრაციას.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი ცნო და სადავოდ არ გაუხდია მოპასუხის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2009 წლის 5 სექტემბერს ან----- ფა-----ძეს და შპს „ინ-----ს“ შორის დაიდო ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე შპს „ინ-----მა“ იკისრა ვალდებულება, ან----- ფა-----ძისათვის აეშენებინა და საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე შენობის მე-10 სართულზე 58.8----- საცხოვრებელი ფართი ფანჯრებით მტკვრის მხარეს. ან----- ფა-----ძემ იკისრა ვალდებულება, რომ შპს „ინ-----ს“ გადაუხდიდა 43 500 აშშ დოლარის ეკვივალენტ ლარს, საიდანაც 30 000 აშშ დოლარი უნდა გადაეხადა ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე, ხოლო 13 500 აშშ დოლარი - 2010 წლის თებერვალმდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება
- ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება (ს.ფ. 22-28)

3.1.2. ან----- ფა-----ძემ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საფასური სრულად გადაიხადა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება
- ქვითრები (ს.ფ. 29);
- შპს „ინ-----ის“ ცნობა (ს.ფ. 30).

3.1.3. შპს „ინ-----ის“ 06.03.2012 წლის კრების ოქმით მოხდა პროექტის კორექტირება.

ან----- ფა-----ძე ფაქტობრივად ფლობს ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე საცხოვრებელი კორპუსის მე-11 სართულზე (+33 ნიშნულზე არსებული სართული) მდებარე 48,28 კვ.მ ბინას. მის მიერ ფაქტობრივად

დაკავებული და კრების ოქმით +33 ნიშნულზე დაფიქსირებული ბინა N72 არის ერთიდა იგივე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- კრების ოქმი (ს.ფ. 31-40);
- ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 41-53).

3.1.4. შპს „ინ-----ს“ გააჩნია შესასრულებელი ვალდებულებები მესამე პირების მიმართ, რის გამოც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულია საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვები, მათ შორის ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე საცხოვრებელი კორპუსის კუთვნილ წილზე 28.10.2016 წლიდან რეგისტრირებულია ყადაღა. შპს „ინ-----ი“ ასევე რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში.

უშუალოდ სადავო უძრავ ქონებაზე იპოთეკა რეგისტრირებული არ არის.

ან----- ფა-----ძე არ არის პასუხისმგებელი შპს „ინ-----ის“ მიმართ არსებულ მოთხოვნებზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ამონაწერი (ს.ფ. 17-21);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

დავის ფაქტობრივი გარემოებები მხარეთა შორის არ არის სადავო.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, მიიჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სამოქალაქო კოდექსის 52-ე, 629-ე, 639-ე, 640-ე, 183-ე, მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის თანახმად ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური.

ამავე კოდექსის 52-ე მუხლის თანახმად ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან.

სასამართლომ შეისწავლა მხარეთა შორის დადებული ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება და მიიჩნევს, რომ აღნიშნული ხელშეკრულება თავისი სამართლებრივი ბუნებით არის ნარდობა და არა ნასყიდობა, რომლის საფუძველზე შპს „ინ-----მა“ იკისრა ვალდებულება, საკუთარი ხარჯითა და მასალით ან----- ფა-----ძისათვის დამეზადებინა ნაკეთობა, კერძოდ, აეშენებინა და საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, მ-----ში მდებარე შენობის მე-10 სართულზე 58.8----- საცხოვრებელი ფართი ფანჯრებით მტკვრის მხარეს. ან----- ფა-----ქემ იკისრა ვალდებულება, რომ შპს „ინ-----ს“ გადაუხდიდა შეთანხმებულ საზღაურს.

შემკვეთმა საზღაური გადაიხადა. ბინა მოსარჩელეს არ გადასცემია და ირიცხება მოპასუხის სახელზე.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის თანახმად, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს – ცნოს სარჩელი.

ამავე კოდექსის 208-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად კი, სარჩელის ცნობამდე მოპასუხემ უნდა წარმოადგინოს ცნობა საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ, რომლითაც დასტურდება, რომ დავის საგანზე (ნივთი, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე) რეგისტრირებული არ არის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა, და რომელიც შეიცავს სარჩელის ცნობის მომენტისათვის ძალაში მყოფ მონაცემებს.

აღნიშნული ნორმის საფუძველზე იზღუდება მოპასუხის უფლება, რომელიც დისპოზიციურობის პრინციპის ნაწილს წარმოადგენს - ცნოს სარჩელი, ისეთ პირობებში, როდესაც დავის საგანზე რეგისტრირებულია საჯარო

სამართლებრივი შეზღუდვა. კანონმდებლის ეს დათქმა იმ მიზანს ემსახურება, რომ არ შეიღახოს იმ დაინტერესებული პირის ინტერესები, რომლის სასარგებლოდაც გამოყენებულია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი ცნო. ვინაიდან დავის საგანზე რეგისტრირებული იყო საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვები, სასამართლომ არ გაითვალისწინა მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობა, დავა არსებითად განიხილა და მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები დასტურდება არა მხოლოდ მოპასუხის აღიარებით, არამედ წარმოდგენილი მტკიცებულებებითაც.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ, მოცემულ შემთხვევაში, დასტურდება მხარეებს შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობის არსებობა და წარმოდგენილი სარჩელი მიზნად არ ისახავს მესამე პირების მიმართ შპს „ინ-----ის“ ვალდებულების შესრულებისაგან თავის არიდებას.

სასამართლო კიდევ ერთხელ აღნიშნავს, რომ, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შესაბამისად, მხარეთა ურთიერთობა წარმოშობილია ნარდობის ხელშეკრულებიდან. შემკვეთს შესრულებული აქვს ნაკისრი ვალდებულება, ხოლო მენარდეს საკუთრებაში არ გადაუცია დამზადებული ნაკეთობა, ამდენად, სარჩელი საფუძვლიანია.

სამოქალაქო კოდექსის 639-ე და 640-ე მუხლების თანახმად თუ მომსახურება მოიცავს რაიმე ნაკეთობის დამზადებას, მაშინ მენარდემ შემკვეთს უნდა წარუდგინოს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ნაკეთობა. ნაკეთობა უფლებრივად უნაკლოა, თუ მესამე პირებს არ შეუძლიათ გამოიყენონ რაიმე უფლებები შემკვეთის წინააღმდეგ.

დადგენილია, რომ მესამე პირების მოთხოვნებზე პასუხისმგებელი არ არის ან--- ფა-----ძე, შესაბამისად, მას, როგორც შემკვეთს, საკუთრებაში უნდა გადაეცეს უფლებრივად უნაკლო ნაკეთობა.

რაც შეეხება იმ გარემოებას, რომ ან----- ფა-----ძის სასარგებლოდ არსებული ვალდებულება უნდა დარეგისტრირებულიყო საჯარო რეესტრში და არ დარეგისტრირებულა, სასამართლო განმარტავს: სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. განსახილველ შემთხვევაში, დავა ნარდობიდან გამოდინარეობს და არა ნასყიდობიდან, ამასთან, სასამართლო ხაზს უსვამს, რომ გარიგების რეგისტრაცია არ არის გარიგების ფორმა, არამედ იგი ადასტურებს უძრავ ნივთზე გარიგებით გათვალისწინებული უფლებების წარმოშობას/გადაცემას. გარიგებას, რომელიც რეგისტრირებული არ არის საჯარო რეესტრში, შესაძლებელია, ძალა

არ ჰქონდეს მესამე პირებისათვის, მაგრამ, ჩვეულებრივ, დაურეგისტრირებულობა არ აუქმებს უშუალოდ ხელშეკრულების მხარეების უფლება-მოვალეობებს.

მოსარჩელეს გააჩნია მოპასუხის მიმართ უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლება, რასაც არც მოპასუხე უარყოფს, რის გამოც სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო 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.

მოპასუხემ სარჩელი ცნო წარმოდგენილი შესაგებლით. მართალია, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 208-ე მუხლის მე-4 ნაწილიდან გამომდინარე, სასამართლომ მხედველობაში ვერ მიიღო სარჩელის ცნობა და დავა არსებითად განიხილა, მაგრამ ეს გარემოება გავლენას არ ახდენს სასამართლო ხარჯებიდან მხარეთა გათავისფულების საკითხზე, ამდენად, მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 3000 ლარი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 49-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 259¹, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ან----- ფა-----ძის სარჩელი მოპასუხე შპს „ინ-----ის“ მიმართ დაკმაყოფილდეს;

2. ან----- ფა-----ძე ცნობილი იქნეს უძრავი ქონების, რომლის მისამართი და მახასიათებლებია: თბილისი, მ-----, სა-----, ფართობი 48,28

კვ.მ; საკადასტრო კოდი 01.----- მესაკუთრედ და აღნიშნული უძრავი ქონება აღირიცხოს მის სახელზე უფლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის, იპოთეკის გარეშე.

3. ან----- ფა-----ძეს (პ/ნ 0-----) სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 3000 ლარი (1----- წლის სს „თი-----ს“ #1 საგადასახადო დავალება, გადამხდელი მა----- კო-----ძე, 0----- წლის N- სს „თი-----ს“ საგადასახადო დავალება, გადამხდელი ლი-- რა-----ე) შემდეგი ანგარიშიდან: სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი: TRESGE22; სახაზინო კოდი: 300 773 150.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში 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

ჯინორია

ხათუნა