



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

7 დეკემბერი, 2018 წელი

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგია

მოსამართლე - ხათუნა ჯინორია

სხდომის მდივანი - ქეთევან დიდებაშვილი

მოსარჩელე - რ----- უ-----ი

წარმომადგენელი - მ-----ე

მოპასუხე - შპს „ი-----“

წარმომადგენელი - ნ-----ი

დავის საგანი - მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. რ----- უ-----ი ცნობილი იქნეს უძრავი ქონების, რომლის
მისამართი და მახასიათებლებია: თ-----
----- მესაკუთრედ.

სარჩელის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:
2015 წლის 26 თებერვალს ნ--- ხ-----სა (უძრავი ქონების, მიწის ნაკვეთის
მესაკუთრე) და მოპასუხეს შორის გაფორმდა მომავალი საკუთრების უფლების
ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების შესაბამისად, რ----- უ-----
მა შპს „ი-----ს“ თანხმობით ნ--- ხ-----საგან შეიძინა სადავო ბინაზე

საკუთრების უფლება, რის შემდეგაც ნ--- ხ-----ს ნაცვლად ცესიის ხელშეკრულებით სადავო ფართზე მოთხოვნის უფლება გადავიდა რ----- უ----ზე და ნასყიდობის ფასი განისაზღვრა 52 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარით.

ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ მყიდველმა სრულად გადაიხადა ნასყიდობის ფასი ნაღდი ანგარიშსწორების წესით. 2015 წლის 26 თებერვალს მოსარჩელე დარეგისტრირდა სადავო ბინის მომავალ მესაკუთრედ. 2015 წლის მდგომარეობით ბინას არანაირი ვალდებულებები და შეზღუდვები არ გააჩნდა, არც მოვალეთა რეესტრში არ იყო რეგისტრირებული. ამ დროისათვის შპს „ი-----ს“ მიერ არ მომხდარა მოსარჩელისათვის ბინის გადაფორმება.

2018 წელს შპს „ი-----“ აღმოჩნდა მოვალეთა რეესტრში, რის გამოც ვერ ხერხდება სადავო უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია მოსარჩელის სახელზე.

მოსარჩელე რ----- უ-----ი წლებია დაუფლებულია მის მიერ შეძენილ ქონებას და მესამე პირებს კონკრეტულ ფართთან მიმართებაში არანაირი პრეტენზია არ განუცხადებიათ.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი ცნო. სასამართლო სხდომაზე დაადასტურა მოსარჩელის მოთხოვნის უფლება სადავო ბინაზე.

3 ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2006 წლის 21 იანვარს შპს „ი-----სა“ და ნ--- ხ-----ს შორის დაიდო საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება სანაცვლო შესრულების პირობით. ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „ი-----მ“ იკისრა ვალდებულება, უსასყიდლოდ გადაცემული, ქ. თ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთის სანაცვლოდ, ნ--- ხ-----სათვის საკუთრებაში გადაეცა მის მიერ აშენებულ კორპუსში ჯამში 150 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი და 18 კვ.მ პარკირების ადგილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 2006 წლის 21 იანვრის შეთანხმება.

3.1.2 2015 წლის 26 თებერვალს ნ--- ხ-----სა და რ----- უ-----ს შორის გაფორმდა მომავალი საკუთრების უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე ნ--- ხ-----მ რ----- უ-----ს დაუთმო 2006 წლის 21 იანვრის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ქ. თ-----ში, მ----- მოთხოვნის უფლება (ფართობი 51,72 კვ.მ; საკადასტრო კოდი 0-----) 52 000 აშშ დოლარად. ხელშეკრულების შესაბამისად, რ----- უ-----ზე გადავიდა ნ--- ხ-----ს ყველა უფლება ამ ნაწილში, ამასთან მხარეებმა დაადასტურეს, რომ ნ--- ხ-----ს შპს „ი-----ს“ მიმართ რაიმე გადასახდელი არ ჰქონდა, შესაბამისად, არ ჰქონდა გადასახდელი რ----- უ-----საც.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 2015 წლის 26 თებერვლის ხელშეკრულება.

3.1.3. რ----- უ-----ი წლებია ცხოვრობს მის მიერ შეძენილ ბინაში, მაგრამ იმის გამო, რომ შპს „ი-----“ აღმოჩნდა მოვალეთა რეესტრში, ვერ ხერხდება მოსარჩელის მიერ უძრავი ქონების საკუთრებაში დარეგისტრირება.

რ----- უ-----ი რეგისტრირებულია აბონენტად სადავო ბინაზე და იხდის კომუნალურ გადასახადებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- შპს „ყაზტრანსგაზ-თბილისის“ ქვითრები.

3.1.4. საჯარო რეესტრის მონაცემებით სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულია შპს „ი-----ს“ საკუთრების უფლება და, ამავდროულად, 26.02.2015 წლიდან მომავალ მესაკუთრედ რეგისტრირებულია რ----- უ-----ი.

უძრავ ქონებაზე, შპს „ი-----ს“ ვალდებულებების გამო, რეგისტრირებულია საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვები. პირველი ყადაღა დარეგისტრირდა 06.09.2017 წელს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

დავის ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სამოქალაქო კოდექსის 52-ე, 629-ე, 639-ე, 640-ე, 183-ე, 198-ე, 199-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 მოპასუხესა და ნ--- ხ-----ს შორის დადებული ხელშეკრულება და მიიჩნევს, რომ აღნიშნული ხელშეკრულება თავისი სამართლებრივი ბუნებით არის ნარდობა და არა ნასყიდობა, რომლის საფუძველზე შპს „ი-----მ“ იკისრა ვალდებულება, საკუთარი ხარჯითა და მასალით ნ--- ხ-----სთვის დამეზადებინა ნაკეთობა, კერძოდ, აეშენებინა და საკუთრებაში გადაეცა ქ. თ-----ში მდებარე შენობაში საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართი.

შემკვეთმა საზღაური გადაიხადა (მოპასუხეს შეთანხმებისამებრ გადასცა მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთი).

სამოქალაქო კოდექსის 199-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მოთხოვნის მფლობელს (კრედიტორს) შეუძლია მოვალის თანხმობის გარეშე მოთხოვნა მესამე პირს დაუთმოს, თუკი ეს არ ეწინააღმდეგება ვალდებულების არსს, მოვალესთან მის შეთანხმებას ან კანონს (მოთხოვნის დათმობა). მოვალესთან

შეთანხმება დათმობის დაუშვებლობის შესახებ შეიძლება მხოლოდ მაშინ, თუ არსებობს მოვალის პატივსადები ინტერესი.

ნ--- ხ-----მ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნის უფლება ქ. თ-----
-----ში, მ----- ნაწილში დაუთმო რ----- უ-----ს.
შპს „ი-----“ სადავოდ არ ხდის მოთხოვნის უფლების დათმობას.

სამოქალაქო კოდექსის 198-ე მუხლის პირველი ნაწილის მეორე წინადადების თანახმად მოთხოვნები და უფლებები ახალ პირზე გადადის ისეთსავე მდგომარეობაში, როგორშიც ისინი ძველი მფლობელის ხელში იყვნენ.

განსახილველ შემთხვევაში, მოთხოვნის დამთმობს შპს „ი-----ს“ მიმართ ვალდებულება შესრულებული ჰქონდა და უნდა მიეღო საპასუხო შესრულება. მოთხოვნა ამავე სახით გადავიდა რ----- უ-----ზე.

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 მომენტიდან დაწყებული 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 შეილახოს 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 „ი-----ს“ 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. როგორც ნ--- ხ-----ს, ისე რ----- უ-----ის სასარგებლოდ არსებული ვალდებულება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

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.

ვინაიდან სადავო ქონებაზე შპს „ი-----ს“ ვალდებულებების გამო რეგისტრირებულია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვები, დამზადებული ნაკეთობის შემკვეთისათვის გადაცემა ვერ ხერხდება, ამასთან, იგი ფაქტობრივად ფლობს უძრავ ნივთს, ცხოვრობს სადავო ბინაში, არის რეგისტრირებული აბონენტად და იხდის კომუნალურ გადასახადებს.

სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, მოსარჩელის სასარგებლოდ არსებული ვალდებულება რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, ამასთან შემკვეთის სასარგებლოდ ჩანაწერი დარეგისტრირდა პირველი ყადაღის წარმოშობამდე ბევრად ადრე.

ყველა ამ გარემოების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და 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.

განსახილველ შემთხვევაში, 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 განთავისუფლების საკითხზე, ამდენად, მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 3000 ლარი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, ძალაში უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 14 ნოემბრის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ.

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. რ----- უ-----ის სარჩელი მოპასუხე შპს „ი-----ს“ მიმართ დაკმაყოფილდეს;
2. რ----- უ-----ი ცნობილი იქნეს უძრავი ქონების, რომლის მისამართი და მახასიათებლებია: თ-----
----- მესაკუთრედ.
3. რ----- უ-----ს (პ/ნ 1-----) სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს სარჩელზე დ-----ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 3000 ლარი (09/11/18 წლის სს „თ-----ს“ #0 საგადასახადო დავალება) 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

ხათუნა ჯინორია