



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

7 დეკემბერი, 2018 წელი

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგია

მოსამართლე - ხათუნა ჯინორია

სხდომის მდივანი - ქეთევან დიდებაშვილი

მოსარჩელე - მ----- მ-----

წარმომადგენელი - მ-----

მოპასუხე - შპს „ი-----“

წარმომადგენელი - ნ-----

დავის საგანი - მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მ----- მ----- ცნობილი იქნეს უძრავი ქონების, რომლის მისამართი და
მანასიათებლებია: თ-----
----- მესაკუთრედ.

სარჩელის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:
2013 წლის 31 ოქტომბერს ლ---- ჭ-----სა (უძრავი ქონების, მიწის ნაკვეთის
მესაკუთრე) და მოპასუხეს შორის გაფორმდა მომავალი საკუთრების უფლების
ნასყიდობის ხელშეკრულება. მ----- მ-----მ შპს „ი-----ს“ თანხმობით ლ---- ჭ-----
-----სგან შეიძინა სადავო ბინაზე საკუთრების უფლება, რის შემდეგაც ლ---- ჭ-----

-----ს ნაცვლად ცესიის ხელშეკრულებით სადავო ფართზე მოთხოვნის უფლება გადავიდა მ----- მ-----ზე და ნასყიდობის ფასი განისაზღვრა 45 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარით.

ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ მყიდველმა სრულად გადაიხადა ნასყიდობის ფასი ნაღდი ანგარიშსწორების წესით. 2013 წლის 25 ნოემბერს მოსარჩელე დარეგისტრირდა სადავო ბინის მომავალ მესაკუთრედ. 2013 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 მ----- მ----- სამი წელია ცხოვრობს მის მიერ შეძენილ ბინაში 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. 2013 წლის 31 ოქტომბერს მ----- მ-----ს, ლ--- ჭ-----სა და შპს „ი-----ს“ შორის გაფორმდა მომავალი საკუთრების უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების შესაბამისად, მ----- მ-----მ, შპს „ი-----ს“ თანხმობით, ლ--- ჭ-----სგან შეიძინა თ----- ბინის მოთხოვნის უფლება შპს „ი-----საგან“, რის შემდეგაც, ლ--- ჭ-----ს ნაცვლად, სადავო ფართზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მომავალი საკუთრების უფლება გადავიდა მ----- მ-----ზე. ნასყიდობის საგნის ფასი განისაზღვრა 25 000 აშშ დოლარით, რომელიც უნდა გადახდილიყო ორ ეტაპად შპს „ი-----ს“ მიმართ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 2013 წლის 31 ოქტომბრის ხელშეკრულება;

3.1.2. მ----- მ----- ლ---- ჭ-----ს გადაუხადა მოთხოვნის უფლების დათმობის საფასური 45 000 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 12.09.2017 ხელწერილი.

3.1.3. 2013 წლის 25 ნოემბერს მოსარჩელე დარეგისტრირდა სადავო ბინის მომავალ მესაკუთრედ.

მოსარჩელე მ----- მ----- ფაქტობრივად ფლობს მის მიერ შეძენილ უძრავ ქონებას, მაგრამ იმის გამო, რომ შპს „ი-----“ აღმოჩნდა მოვალეთა რეესტრში, ვერ ხერხდება მოსარჩელის მიერ უძრავი ქონების საკუთრებაში დარეგისტრირება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი.

3.1.4. საჯარო რეესტრის მონაცემებით უძრავ ქონებაზე მდებარე, ქ-----

რეგისტრირებულია შპს „ი-----ს“ საკუთრების უფლება და, ამავდროულად, მომავალ მესაკუთრედ რეგისტრირებულია მ----- მ-----.

უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულია საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვები. პირველი ყადაღა დარეგისტრირებულია 30.01.2018 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 477-ე, 183-ე, 327-ე, 198-ე, 199-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი, ხოლო 327-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი ხელშეკრულებით შეიძლება წარმოიშვას მომავალი ხელშეკრულების დადების ვალდებულება. ხელშეკრულებისათვის გათვალისწინებული ფორმა ვრცელდება ასევე წინარე ხელშეკრულებაზედაც.

ამავე კოდექსის 199-ე მუხლის 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, ხოლო 198-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მოთხოვნა ან უფლება, რომელთა დათმობა და დაგირავებაც შესაძლებელია, მათმა მფლობელმა შეიძლება საკუთრებად გადასცეს სხვა პირს. მოთხოვნები და უფლებები ახალ პირზე გადადის ისეთსავე მდგომარეობაში, როგორშიც ისინი ძველი მფლობელის ხელში იყვნენ.

დადგენილია, რომ მოპასუხეს და ლ--- ჭ-----ს შორის დადებული იყო ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე, შემძენს უნდა გადაეხადა შეთანხმებული ფასი, ხოლო გამყიდველი ვალდებულებას იღებდა, გაეფორმებინა შემძენთან ნასყიდობის ხელშეკრულება მშენებლობის დასრულებისთანავე ნასყიდობის საგანზე. ლ--- ჭ-----ს ადგილი მოთხოვნის უფლების დათმობის შედეგად დაიკავა რ-----მა მოპასუხის თანხმობით. მოპასუხე სადავოდ არ ხდის იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელემ შეთანხმებული საზღაური გადაიხადა.

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 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.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შესაბამისად, მოსარჩელემ შეიძინა ნასყიდობის საგანი, გადაიხადა შესაბამისი საფასური, მაგრამ ვერ დარეგისტრირდა მესაკუთრედ, ვინაიდან მოპასუხე იმყოფება მოვალეთა რეესტრში და სადავო უძრავ ქონებაზე გამოყენებულია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვები. მნიშვნელოვანია ის გარემოებაც, რომ მოსარჩელე დაუფლებულია ნასყიდობის საგანს, კერძოდ, წლებია ცხოვრობს ბინაში.

სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შესაბამისად, მოსარჩელის მომავალი საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, ამასთან იგი მომავალ მესაკუთრედ დარეგისტრირდა ბევრად ადრე, ვიდრე ქონებაზე გავრცელდებოდა ყადაღა.

ყველა ამ გარემოების გათვალისწინებით, 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.

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 12 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. მ----- მ-----ს სარჩელი მოპასუხე შპს „ი-----ს“ მიმართ დაკმაყოფილდეს;
2. მ----- მ----- ცნობილი იქნეს უძრავი ქონების, რომლის მისამართი და მახასიათებლებია: თ-----
----- მესაკუთრედ.
3. მ----- მ-----ს (პ/ნ 1-----) სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს სარჩელზე 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