



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

11 დეკემბერი 2018 წ.

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

**მოსამართლე ეკატერინე ბიწაძე
სხდომის მდივანი თამთა ბარამიძე**

**მოსარჩელე - ი----- გ-----ი
წარმომადგენელი - მ-----**

**მოპასუხე - შპს "ი-----ი"
წარმომადგენელი - ნ-----ი**

დავის საგანი - მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

**1.1. მოსარჩელე ი----- გ-----ი ცნობილ იქნას უძრავი ქონების, მდებარე:
ქ. თბილისი, მ-----ის N 8, სართ. 8, ბინა N 64-ი, ფართი 92.20 კვ. მ. მიწის
(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0----- მესაკუთრედ;**

მოსარჩელე მხარის მითითებით, 2008 წლის 16 ოქტომბერს მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება. ხელშეკრულების შესაბამისად მოსარჩელემ მოპასუხისაგან შეიძინა ბინა მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----ის #8-ში, მდებარე ბინა. ნასყიდობის ფასად განისაზღვრა 81 808 ევრო ექვივალენტი ლარში.

2013 წლის 15 თებერვლის # 74 კრების ოქმით სადავო ბინის მომავალ

მესაკუთრედ აღირიცხა მოსარჩელე და ეს შესაბამისად დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. იმ ეტაპზე სადაო ბინაზე არანაირი შეზღუდვა და მოვალეთა რეესტრი არ ფიქსირდებოდა. ყალბი დაპირებებით მოპასუხე რატომღაც აჭიანურებდა სადავო ფართის მოსარჩელისათვის საკუთრებაში გადაცემას. მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელე უკვე წლებია ცხოვრობს ამ ბინაში და ნასყიდობის თანხაც სრულად აქვს დაფარული ჯერ კიდევ წლების წინ.

2018 წელს მოპასუხე მოულოდნელად აღმოჩნდა მოვალეთა რეესტრში რამაც ბუნებრივია გამოიწვია იმის საშიშროება, რომ მოპასუხის ვალების გამო მოსარჩელემ, რომელიც არის კეთილსინდისიერი შემძენი და წლებია დაუფლებულია სადაო ფართს დაკარგოს ეს ქონება. მოსარჩელემ არაერთხელ მიმართა ეროვნულ ბიუროს იმის გასარკვევად კონკრეტულად მის ფართზე ხომ არ არის პრეტენზია მესამე პირების მხრიდან. რეალურად ცნობილია, რომ კონკრეტულ ბინასთან მიმართებაში სხვა ფიზიკურ თუ იურიდიულ პირს არანაირი პრეტენზია არ გააჩნია. როგორც ცნობილია აღმასრულებლის წერილიდან მოპასუხის წინააღმდეგ სხვადასხვა ფიზიკურ პირებს მოგებული აქვს დავები და მიმდინარეობს სააღსრულებო წარმოება, მართალია კონკრეტული ბინა არასოდეს ყოფილა მესამე პირების მხრიდან მოთხოვნის საფუძველი და მას დაუფლებულია მხოლოდ მოსარჩელე, მაგრამ რადგან ი-----ს აქვს უამრავი ვალები და სადაო ქონება კვლავაც რჩება მის სახელზე, და მოსარჩელე მხოლოდ მომავალი მესაკუთრეა არსებობს იმის საშიშროება, რომ ამ ვალების გამო მესამე პირებზე გასხვისდეს სადაო ბინაც. მართალია დღეის მდგომარეობით ამ კონკრეტულ ფართზე საჯარო აუქციონი გამოცხადებული არ არის, მაგრამ რა მოხდება სამომავლოდ უცნობია, რის გამოც აუცილებლად და სასწრაფოდ მოსარჩელე ცდილობს თავისი უფლებები მტკიცებულება:

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე მხარემ სარჩელი ცნო სრულად და მიუთითა, რომ მოსარჩელეს შესრულებული აქვს თავისი ვალდებულება მოპასუხის წინაშე სრულად, თუმცა თავის მხრივ მოპასუხის მიერ ვალდებულების შესრულებას ხელი შეუშალა იმ გარემოებამ, რომ სარჩელის შემოტანის მომენტისთვის, მრავალფუნქციურ, საცხოვრებელ კორპუსზე გავრცელებულია შეზღუდვები და დაყადაღებულია. სწორედ ამიტომ, ვერ ხერხდება მოსარჩელისთვის სადავო ფართის გადაფორმება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2008 წლის 16 ოქტომბერს მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება. ხელშეკრულების შესაბამისად მოსარჩელემ მოპასუხისაგან შეიძინა ბინა მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----ის #8-ში, მდებარე ბინა. ნასყიდობის ფასად განისაზღვრა 81 808 ევრო ექვივალენტი ლარში.

2013 წლის 15 თებერვლის # 74 კრების ოქმით სადავო ბინის მომავალ მესაკუთრედ აღირიცხა მოსარჩელე ი----- გ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 16.10.2008 წლის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება (ს.ფ. 19-26);
- შპს „ი-----ის“ კრების ოქი (ს.ფ. 36)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება - იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმი;

3.1.2. მყიდველის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება შესრულდა. მხარემ სრულად გადაიხადა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის თანხა 81 808 ევრო ექვივალენტი ლარში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები - ს.ფ. 27-35;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება - იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმი;

3.1.3. დადგენილია, რომ ხელშეკრულებით განსაზღვრული უძრავი ქონება, ქ. თბილისი, მ-----ის ქ. #8, სართული 8, ბინა 64 (+ 29.70 ნიშნული), ფართი 92.20 კვ.მ., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #0----- წარმოადგენს მოპასუხე მხარის საკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 37-38).

3.1.4. საქმეზე სადავო არ გამხდარა, რომ საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა დასრულებულია თუმცა არსებული სამართლებრივი შეზღუდვის გამო ვერ ხდება მისი მყიდველზე რეგისტრაცია კანონით დადგენილი წესით. დადგენილია, რომ მოპასუხე მხარე რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი - ს.ფ.45-47;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება- იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმი;

3.2. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარის ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, მიიჩნევს, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

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. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. შესრულება შეიძლება გამოიხატოს მოქმედებისაგან თავის შეკავებაშიც.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

2008 წელის 16 ოქტომბერს ერთი მხრივ, ი----- გ-----ს და მეორეს მხრივ, შპს „ი-----ს“-ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება თავისი სამართლებრივი შინაარსიდან გამომდინარე წარმოადგენს ნარდობის ხელშეკრულებას და ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლება-მოვალეობებიც შესაბამისად უნდა გადანაწილდეს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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.

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.**

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ სრულად იქნა შესრულებული ნაკისრი ვალდებულება თანხის გადახდის თაობაზე, ხოლო მენარდის ვალდებულება - კონკრეტულ მისამართზე,

ინდივიდუალურად განსაზღვრული საცხოვრებელი ბინის მხარეთა შორის დათქმულ ვადაში შემკვეთისათვის მისი გადაცემა, არც ხელშეკრულებით დადგენილ პერიოდში და არც არსებული მომენტისათვის არ მომხდარა.

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 შეასრულეს თავისი ვალდებულება და გადაიხადეს შეთანხმებული საზღაური, ხოლო მოპასუხემ თავისი ვალდებულება არ შეასრულა და მოსარჩელებს 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 შპს "ი-----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, ერთი მხრივ დადგენილია, რომ კანონით განსაზღვრული წესით გადაეცა მოთხოვნის უფლება მოსარჩელეს 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

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა სარჩელზე შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა პირველი ინსტანციის სასამართლოში ფიზიკური პირისათვის არ უნდა აღემატებოდეს 3000 ლარს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის მეორე 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 სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე. ზემოაღნიშნული ნორმის შესაბამისად, მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა ჯამში 3000 ლარი სრულად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 38-ე, 39-ე, 49-ე, 53-ე, 208-ე, 243-ე, 244-ე, 248, 249-ე, 257-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვეტა

1. ი----- გ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელე ი----- გ-----ი ცნობილ იქნას უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----ის N 8, სართ. 8, ბინა N 64-ი, ფართი 92.20 კვ. მ. მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0----- მესაკუთრედ;
3. გადაწყვეტილება საფუძველია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შესაბამისი ცვლილების განხორციელებისათვის.
4. დაუბრუნდეს ი----- გ-----ს მის მიერ 2018 წლის 12 ნოემბერს სს "თიბისი ბანკში" # 0 საგადახდო დავალებით სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 3000 ლარი (მიმღები ბანკის კოდი TRESGE22, სახაზინო კოდი: 300773150)
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან **14 დღის ვადაში**, სარეზოლუციო ნაწილის **მე-6 პუნქტით** გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;
6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არუგვიანეს 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
ბიწაძე

ეკატერინე