



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

21 დეკემბერი, 20-8 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე გენადი მაკარიძე
სხდომის მდივანი თეკლა გრიგალაშვილი

მოსარჩელე - ცი-----.

წარმომადგენელი - ნი-----ი.

მოპასუხე - შპს „ინ-----ი“

წარმომადგენელი - ნა-----ი.

დავის საგანი - უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ცი----- აღიარებული იქნას უძრავი ქონების მდებარე ქ. თბილისი, მ----- ბინა №--, ფართით 82,93 კვ. მეტრი, ს/კ 0-10.1-0--0--0-0-05-, მესაკუთრედ.

სარჩელის თანახმად, შპს „ინ-----ი“-ს კრების ოქმისა და მომავალი საკუთრების უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულების №1----- (დამოწმების თარიღი 2-0-2-- - წ.) საფუძველზე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული იქნა ცი-----ს საკუთრების უფლება, მშენებარე უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, მ----- ბინა №--, ფართით 82,93 კვ. მეტრი, ს/კ 0-10.1-0--0--0-0-05-.

დღეის მდგომარეობით კორპუსი დასრულებულია, თუმცა ექსპლუატაციაში არ არის მიღებული, რადგანაც შპს „ინ-----მა“ არ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულებები სრულად. მოსარჩელე, სხვა პირებთან ერთად, რომლებსაც შეძენილი ქონდათ ფართები მშენებარე სახლში, იძულებული გახდა კორპუსში შეეყვანა კომუნიკაციები. შეძენილ ფართში ცი----- აღრიცხულია

აბონენტად და იხდის კომუნალურ გადასახადებს. მას სრულად აქვს შესრულებული ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულება და გადახდილი აქვს ნასყიდობის ღირებულება, თუმცა ფართის რეგისტრაციას ვერ ახდენს, ვინაიდან ბინას დადებული აქვს ყადაღა კომპანიის ვალდებულებების გამო.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე შპს „ინ-----მა“ შესაგებლით სარჩელი ცნო სრულად. სასამართლო სხდომაზე მოპასუხე კომპანიის წარმომადგენელმა შესაგებელს მხარი დაუჭირა და განმარტა, რომ კომპანია სრულად ცნობს სარჩელს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, მ----- ბინა №--, ფართით 82,93 კვ. მეტრი, ს/კ 0-10.1-0--0--0-0-05-, რეგისტრირებულია შპს „ინ-----ის“ საკუთრებაში, ხოლო ქონების სამომავლო მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ცი-----, რომელმაც სამომავლო საკუთრების უფლება შეიძინა ლალი ბე-----ისაგან 2-----ს გაფორმებული ხელშეკრულებით, ნასყიდობის ფასი განისაზღვრა 50000 აშშ დოლარით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 18-19);
- მომავალი საკუთრების უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 17);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.1.2. დადგენილია, რომ ცი----- ცხოვრობს და რეგისტრირებულია აბონენტად მისამართზე ქ. თბილისი, მ-----, ბინა №--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სააბონენტო გადასახადის ქვითრები (ს.ფ. 20-21);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.3. დადგენილია, რომ სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს წარმოებაშია სამი სააღსრულებო საქმე, კერძოდ: **ა)** თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ 20-----ს გაცემული №2----- სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე დაწყებული სააღსრულებო საქმე A----- სადაც კრედიტორს წარმოადგენს ზაი-----ი, ხოლო მოვალე არის შპს „ინ-----ი“ ; **ბ)** თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ 2-----ოს გაცემული №2----- სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე დაწყებული სააღსრულებო საქმე A-----, სადაც კრედიტორს წარმოადგენს ლე-----ე, ხოლო მოვალე არის შპს „ინ-----ი“ და **გ)** მცხეთის რაიონული სასამართლოს მიერ 20-----ს გაცემული №2----- სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე დაწყებული სააღსრულებო საქმე A-----, სადაც კრედიტორს წარმოადგენს მან-----ი, ხოლო მოვალე არის შპს „ინ-----ი“.

დადგენილია, რომ თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 20-7 წლის 6 სექტემბრის №A----- მიმართვის საფუძველზე, შპს „ინ-----ი“-ს კუთვნილ უძრავ ნივთს მდებარე ქ. თბილისი, მ-----, ბინა №--, საკადასტრო კოდი 0-10.1-0--.0--.0-0-05-, დადებული აქვს ყადაღა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 20-----ის №7---- მიმართვა (ს.ფ. 22);
- ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან (ს.ფ. 31-32);

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 სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 629-ე, 361-ე, 323-ე მუხლები;
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, 1-1-ე, 180-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 საფუძველით 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.

მოცემულ შემთხვევაში, ვალდებულების საფუძველია ორი პირის მიერ მიღწეული 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 საქმე გვაქვს უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებასთან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის თანახმად, (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. თუ დამზადებულია გვაროვნული ნივთი, მაშინ გამოიყენება ნასყიდობის წესები.

ამავე კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის 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.

დადგენილია, რომ 2-----ს დაიდო წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება ლა-----სა და ცი-----ს შორის და ყველა უფლება, რაც გააჩნდა ლა-----ს გადავიდა ცი-----ზე. ნასყიდობის ღირებულებად კი განისაზღვრა 50 000 აშშ დოლარი. მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ კომპანიისთვის გადახდილია ბინის ღირებულების საფასური. ამასთან შპს „ინ-----მა“ ვერ მოახერხა მშენებარე ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღება და ბინის საკუთრებაში გადაცემა. მოსარჩელე დღეის მდგომარეობით ცხოვრობს შეძენილ ბინაში, აღრიცხული აბონენტად და იხდის გადასახადებს. შესაბამისად მოპასუხემ მის მიერ წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები არ შეასრულა ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

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. მხარეები სადაოდ არ ხდიან, რომ ბინის ნასყიდობის შეთანხმებული საზღაური გადახდილია კომპანიისათვის, ხოლო მოპასუხემ თავისი ვალდებულება არ შეასრულა და მოსარჩელეს არ გადასცა საკუთრების უფლება საცხოვრებელ ბინაზე.

6.2. 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. საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ ნასყიდობის საგანზე რეგისტრირებულია მოპასუხის საკუთრების უფლება, ხოლო წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ლა----- ისაგან მომავალი საკუთრების უფლება სრულად გადავიდა ცი-----ზე. მოპასუხე აღიარებს და არ უარყოფს მისი მხრიდან ვალდებულების შეუსრულებლობის ფაქტს. განმარტავს, რომ ვალდებულების შეუსრულებლობა განაპირობა უძრავ და მოძრავ ქონებაზე, ასევე ანგარიშებზე რეგისტრირებულმა ყადაღამ.

"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 "ინ-----ის" 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 1-1-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, ერთის 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 აქვთ უფლება მიიღოს შეძენილი უძრავი ნივთი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს უნდა გადაეცეს საკუთრებაში სადავო უძრავი ქონება.

7. საპროცესო ხარჯები

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.

გათვალისწინებით იმისა, რომ მოპასუხემ მოსამზადებელ ეტაპზე ცნო სარჩელი, ზემოაღნიშნული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 3000 ლარი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ მუხლის შესაბამისად 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. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-----ის განჩინებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელე ცი-----ს შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე და დავის საბოლოო გადაწყვეტამდე აეკრძალა შპს „ინ-----ს“ (ს/კ 2-----) უძრავი ქონების მდებარე ქ. თბილისი, მ-----, ფართი - მშენებარე, სართული 6, ბინა №-- , ფართობი - 82,93 კვ. მეტრი, საკადასტრო კოდი 0-10.1-0--0--0-0-05-, გასხვისება და უფლებრივად (მათ შორის იპოთეკით) დატვირთვა.

გათვალისწინებით იმისა, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20-----ის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა დარჩეს უცვლელად.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, მე-3, 49-ე, 243-244-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ცი-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ცი----- (პ/ნ 1-----9) ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, მ----- ბინა №--, ფართობი 82,93 კვ. მეტრი, ს/კ 0-10.1-0--0--0-0-05-, მესაკუთრედ.
3. ცი-----ს დაუბრუნდეს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 3000 (სამი ათასი) ლარი (გადახდის თარიღი 2-----ი, საგადახდო დავალება №--, გადამხდელის ბანკი - სს „საქართველოს ბანკი“, სახაზინო კოდი 300773150, გადამხდელი ცი-----).
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილი 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 არაუგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის რაიონულ (საქალაქო) სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა

დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
მაკარიძე**

გენადი