



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

08 თებერვალი, 2019 წელი
თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე მადი ჩანტლაძე
სხდომის მდივანი სალომე მემარნიშვილი

მოსარჩელე - ნუ-----ი

წარმომადგენელი - მა-----ე

მოპასუხე - შპს „ინ-----ი“

წარმომადგენელი - ნა-----ი

დავის საგანი - მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ნუ-----ის მესაკუთრედ ცნობა უძრავი ქონებისა, მდებარე: ქ. თბილისი, მი-----ის ქ. N-, სართული---, ბინა №--, ფართი 54.96 კვ.მ. საკადასტრო კოდი 0--1--1-.0--.0--.0--.0--.

მოსარჩელის განმარტებით, 2010 წლის 28 დეკემბერს შპს "ინ-----სა" და ნუ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება. ხელშეკრულების თანახმად მოპასუხე იღებდა ვალდებულებას მოსარჩელისათვის საკუთრებაში გადაეცა საცხოვრებელი ბინა მდებარე მი-----ის ქ. N-, მ-----ართული, ბინა N--, ფართი 54.96 კვ.მ. უძრავი ქონების ღირებულებად განისაზღვრა 43 400 აშშ დოლარი.

მოსარჩელემ სრულად შეასრულა მასზე დაკისრებული ვალდებულება, გადაიხადა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა, თუმცა, უძრავი ქონება საკუთრებაში არ გადასცემია.

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხემ წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელში ცნო სარჩელი და მიუთითა, რომ მოსარჩელის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები პირნათლად იქნა შესრულებული და სრულად აქვს გადახდილი შეძენილი უძრავი ქონების ღირებულება.

მოპასუხე განმარტავს, რომ შპს "ინ-----ი" რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში, რამაც დააბრკოლა მოსარჩელის საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების მესაკუთრედ რეგისტრაცია.

მოპასუხე მხარის წარმომადგენელს, არც შესაგებლით და არც სასამართლოს სხდომაზე სადავოდ არ გაუხდია არც ერთი ფაქტობრივი გარემოება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. უძრავი ქონების მდებარე: თბილისი, მი-----ის ქ. N-, სართული---, ბინა №--, ფართი 54.96 კვ.მ. საკადასტრო კოდი 0--1--1-.0--.0--.0--0--0-- მესაკუთრეს წარმომადგენს შპს "ინ-----ი" (ს/-----).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

მოპასუხის ახსნა-განმარტება (იხ, ოქმი)
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 40-42)

3.1.2. 2010 წლის 28 დეკემბერს შპს "ინ-----სა" და ნუ-----ს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება. ხელშეკრულების თანახმად მოპასუხე იღებდა ვალდებულებას მოსარჩელისათვის საკუთრებაში გადაეცა საცხოვრებელი ბინა მდებარე მი-----ის ქ. N-, მ-----ართული, ბინა N--, ფართი 54.96 კვ.მ. უძრავი ქონების ღირებულებად განისაზღვრა 43 400 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 4)
2010 წლის 28 დეკემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობი წინარე ხელშეკრულება (ს.ფ. 20- 25)

3.1.3. ნუ-----ს შპს „ინ-----ისთვის“ გადახდილი აქვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები (ს.ფ. 26-28)

3.1.4. შპს "ინ-----ის" მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება,

უძრავი ქონების ნუ-----ის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მყიდველის სახელზე აღრიცხვა, არ შესრულებულა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 4)

მოპასუხის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 91)

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 40-42)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

შპს "ინ-----მა" ცნო სარჩელი ნუ-----ის უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობის შესახებ, რის გამოც მოსარჩელის მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილით, 629-ე, 477-ე მუხლით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, 208-ე მუხლის მე-3, მე-4 ნაწილებით

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური. მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის ურთიერთობა წარმოიშვა ნარდობის სახელშეკრულების საფუძველზე. მოსარჩელემ შეასრულა თავისი ვალდებულება და გადაიხადა შეთანხმებული საზღაური. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, 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. გვაროვნულია ნივთი, რომელიც ნომრით ან ზომით აღინიშნება სამოქალაქო ბრუნვაში და არ არის გამორჩეული რაიმე ისეთი ინდივიდუალური ნიშნით, რომლის

ჩამანაცვლებელი არ არსებობს. საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ მოსარჩელის მიერ სარეალიზაციოდ აშენებულია ჩანაცვლებადი, ერთგვაროვანი ისეთი ბინები, როგორც მან შესთავაზა მოსარჩელეს, მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად ის არ გამოირჩევა რაიმე ინდივიდუალური მახასიათებლით, მაგალითად განსაკუთრებული ხედით ან სხვა რაიმე ნიშნით, რომელიც ჩაუნაცვლებადია. 2010 წლის უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.1 პუნქტის თანახმად მოპასუხემ სწორედ ამგვარი ერთგვაროვანი ბინის რეალიზაცია განახორციელა, რომლის საკუთრების უფლებით გადაცემასაც ითხოვს მოსარჩელე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამოყენებული მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. ეს ვალდებულება წარმოშობილი მოპასუხეს ავალდებულებდა მოსარჩელისათვის გადაეცა ბინაზე საკუთრების უფლება.

6.2. მოპასუხის წარმომადგენლის მიერ განხორციელდა სარჩელის ცნობა, რომელიც, მატერიალურ-სამართლებრივი გაგებით, თვისობრივად არის ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია, სხვისთვის ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემისაკენ, რაც შესაძლოა, იქცეს საჯარო რეესტრში მოსარჩელის სასარგებლოდ სადავო ქონებაზე შესაბამისი ჩანაწერის გაკეთების საფუძვლად, რისი მიღწევაც მოსარჩელეს მოპასუხის მხრიდან დამატებითი მოქმედების შესრულების გარეშე შეიძლება განხორციელდეს სააღსრულებო ფურცლის მეშვეობით ერთპიროვნულად. აქედან გამომდინარე, სარჩელის ცნობის მატერიალურ-სამართლებრივი შინაარსი არის განკარგვითი ხასიათის გარიგება. გარიგება შესაძლოა, ბათილი იყოს თუ იგი არღვევს კანონით დადგენილ წესს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის მიხედვით.

მოვალეთა რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტი „სააღსრულებო წარმოების შესახებ“ საქართველოს კანონის 19³-ე მუხლი, სუბიექტს უზღუდავს „შესაბამის რეესტრში რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი და მოძრავი ქონებისა და სხვა არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის“ განკარგვის უფლებას, რათა არ დაზიანდეს სააღსრულებო წარმოებაში კრედიტორების ინტერესები, რომელიც შეიძლება იყოს სახელმწიფო ან კერძო პირი. ნორმის სიტყვასიტყვითი განმარტებით ეს შეზღუდვა უნდა ვრცელდებოდეს მოვალის მთელ ქონებაზე და კრედიტორების უფლებამოსილებაა მისი ნებისმიერი ნაწილიდან დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა. აქედან გამომდინარე, მე-19³ მუხლის ამდგომი განმარტება მატერიალურ საფუძველს აცლის სარჩელის ცნობის შესახებ გამოვლენილ ნებას კანონთან წინააღმდეგობის გამო. თუმცა, სასამართლო თვლის, რომ ეს შეზღუდვა ასევე განმარტებულ უნდა იქნას მისი მიზნებისა და სამართლებრივი შედეგების გათვალისწინებით. კანონის ჩანაწერი მართალია, შეიძლება, გულისხმობდეს პოტენციურად მოვალის მთელ ქონებაზე განკარგვის უფლების შეზღუდვას, თუმცა იგი ზოგადად განკარგვითი გარიგების აკრძალვას არ ემსახურება და მისი მიზანია, იმ კონკრეტული პირების მიმართ ბათილობის შედეგის გამოწვევა, რომლის

დაცვასაც იგი ემსახურება. ამ შემთხვევაში ასეთი პირები მოვალეთა რეესტრში მოპასუხის კრედიტორი არის სახელმწიფო და/ან კერძო პირი, (პირები) რომელთაგან არც ერთს არ დაუყენებია აღსრულების მოთხოვნის შესახებ შუამდგომლობა სადავო ქონებასთან მიმართებაში. კანონმდებლის ნებას განსახილველი ნორმის რელატიური ბათილობის გამოწვევის შედეგთან დაკავშირებით ადასტურებს ასევე იმავე მუხლში მოცემული გამონაკლისი, რომლის მიხედვითაც განკარგვა ნამდვილად შეიძლება ჩაითვალოს, თუკი ამას ეთანხმება კრედიტორი. ამ დასკვნას ასევე ამყარებს სარჩელის ცნობის საპროცესო-სამართლებრივი მნიშვნელობა. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის მეორე ნაწილით მოპასუხისათვის მინიჭებული სარჩელის ცნობის უფლება მისი მატერიალური უფლების განკარგვის საშუალებაა, ანუ სარჩელის ცნობის საპროცესო უფლების გამოყენებით (დისპოზიციურობის პრინციპი) მოპასუხე განკარგავს თავის მატერიალურ უფლებას. სარჩელის ცნობა, საპროცესო მოქმედებაა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 98-ე მუხლის გაგებით, რომლის მართლზომიერად განხორციელებისათვის იმავე კოდექსის 208-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მიხედვით, 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. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან, უძრავ ნივთზე, რომლის ნაწილიცაა სადავო ქონება არ ფიქსირდება რაიმე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა და ეს კონკრეტული ქონება არ არის მიქცეული იძულებით აღსრულებაში. საქმეში წარმოდგენილი 2019 წლის 04 თებერვლის ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: № 0--1--1-.0--.0--.0--0--0--., დგინდება, რომ ამონაწერი არ ასახავს მონაცემებს დამოუკიდებელ უფლების ობიექტზე/ობიექტებზე რეგისტრირებული უფლებების (გარდა საკუთრების უფლებისა), ვალდებულებების და საჯარო - სამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ. ცხადია, რომ ქონების რეგისტრაციის თარიღის გათვალისწინებით, ნებისმიერ კრედიტორს სრული შესაძლებლობა ჰქონდა თავის ინტერესების დასაკმაყოფილებლად იძულებითი აღსრულება ასევე მიემართა სადავო ქონებაზე, რაც არ განუხორციელებია. **საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 208-ე მუხლის მე-4 ნაწილის მოთხოვნა მეტყველებს იმაზე, რომ კანონმდებელს სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ კანონის 19³-ე მუხლით არ სურდა დაეწესებინა უპირობო აბსოლუტური აკრძალვა ქონების განკარგვაზე, არამედ მისი მიზანი იყო მოვალისათვის აკრძალა მხოლოდ იმ ქონების განკარგვის უფლებამოსილება, რომელზედაც დავის მომენტისათვის ფიქსირდება კრედიტორის ინტერესი. (საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა) აღნიშნულიდან გამომდინარე, სარჩელის ცნობის საპროცესო მოქმედების განხორციელებას არც პროცესუალურ-სამართლებრივი და არც მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით სადავო ქონებასთან მიმართებით დაბრკოლება არ შეიძლება ჰქონდეს**

სამართლებრივი შედეგის თვალსაზრისით მოსარჩელის მიმართ და იგი ნამდვილად უნდა ჩაითვალოს. იმ შემთხვევაშიც კი, თუკი კრედიტორი - სახელმწიფო ან კერძო პირი, მომავალში გადაწყვეტს, რომ განახორციელოს თავის მოთხოვნა იძულებითი აღსრულების მეშვეობით სადავო კონკრეტულ ქონებასთან დაკავშირებით, სარჩელის ცნობით არ უნდა შეექმნას პრობლემა, რადგან საგადასახადო კოდექსის 238-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის მეშვეობით არსებობს შესაძლებლობა საგადასახადო დავალიანების გადახდევინების უზრუნველსაყოფად მესამე პირზე გადახდევინების მიქცევისა. მიუხედავად ამის, ასეთი ღონისძიებისათვის მიმართვა, თავის მხრივ, სახელმწიფოს დისკრეციის ნაწილია და იგი უნდა განხორციელდეს პროპორციულობის პრინციპის დაცვით, რომელიც განმტკიცებულია ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-7 მუხლით. საწინააღმდეგო განმარტების შემთხვევაში, სასამართლოს აზრით, მივიღებდით სურათს, სადაც სადავო ქონება, რომელშიც მოსარჩელეს გადახდილი აქვს ნარდობის საფასური, ფაქტიურად ცხოვრობს (ფლობს) რამდენიმე წლის განმავლობაში, სრულად პოტენციურად მოექცეოდა კრედიტორის ზემოქმედების სფეროში მოსარჩელის საგადასახადო დავალიანების დასაფარავად, რაც ფაქტობრივად იმას გულისხმობს, რომ მოპასუხეს ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე დაეკისრებოდა მოსარჩელის ვალდებულებები სახელმწიფოს ბიუჯეტის ან სხვა კრედიტორის წინაშე. ამგვარი შედეგი შეუთავსებელი იქნებოდა სამართლიანობის პრინციპთან. იმ შემთხვევაშიც კი, თუ კრედიტორი გადაწყვეტდა ემოქმედა შესაბამისად და მიემართა იძულებითი აღსრულება სადავო ქონებაზე. ასეთი მოქმედებით კრედიტორი მოსარჩელის მიერ ნარდობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადახდილ თანხებს ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე მიმართავდა მოპასუხის საგადასახადო ვალდებულებების, ან სხვა კრედიტორის ვალების გასტუმრებისაკენ. საჯარო-სამართლებრივი უფლების ამგვარად რეალიზაცია წინააღმდეგობაში მოვიდოდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებულ დანაწესთან, რომლის მიხედვითაც სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეებს ეკისრებათ ვალდებულება კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო 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.

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.

ვინაიდან მოპასუხემ შესაგებლით ცნო სარჩელი, მოსარჩელე ნუ-----ს უნდა დაუბრუნდეს ჯუ-----ის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 3 000 ლარი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, 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.

განსახილველ შემთხვევაში, გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება რჩება ძალაში.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 208-ე მუხლის მესამე ნაწილით, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნუ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. ნუ-----ი ცნობილ იქნას უძრავი ქონების მესაკუთრედ მდებარე თბილისში, მი-----ის ქ. N-, მ-----ართული, ბინა N--, ფართი 54.96 კვ.მ; ს.კ. 0--1--1-0--0--0--0--0--;
3. ნუ-----ს დაუბრუნდეს ჯუ-----ის მიერ სს „თი-----ში“ 2018 წლის 06 ნოემბერს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 3 000.00 ლარი, საგადასახდო დავალება N-.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში (მდ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (მდ. თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ, №6).

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
ჩანტლაძე

მადი