



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

6 თებერვალი, 2019 წელი
თბილისი

შესავალი ნაწილი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე თინათინ ეცადაშვილი
სხდომის მდივანი ანა ბაჩიაშვილი**

მოსარჩელე ნი-----ი

მოპასუხე შპს „ცე-----ი“

წარმომადგენელი მა-----ე

დავის საგანი უძრავი ნივთზე მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ნი-----ი ცნობილი იქნეს უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, ხო-----
-----, კორპუს-----, სადა-----, სართულ-----, ბი-----ის, ფართობი 9-7- კვ.მ.
(საკადასტრო კოდი 0-----) მესაკუთრედ.

სარჩელის მიხედვით, 2009 წლის 4 მაისს შპს „ცე-----ის“ და ნი-----
-----ს შორის დაიდო „მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში
საცხოვრებელი ფართის შეძენის შესახებ“ N2----- ხელშეკრულება, რომლის
თანახმად, მოპასუხემ იკისრა ვალდებულება მოსარჩელისთვის გადაეცა ბინა
მდებარე: ქ. თბილისი, ხო----- (ამჟამად სა-----) ,
კორპუს-----, სადა-----, სართულ-----, ბი-----, ფართი 9-7- კვ.მ. ნასყიდობის ფასი
განისაზღვრა 54 474 აშშ დოლარით. გამყიდველი ვალდებული იყო ბინა
გადაეცა ჯერ კიდევ 2009 წლის თებერვლის თვეში. როდესაც ობიექტზე
დასრულდა სამშენებლო სამუშაოები და მოსარჩელეს უკვე ჰქონდა საფუძველი

საკუთრებაში მიეღო ქონება, მოპასუხემ მისგან მოითხოვა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული და გადახდილი თანხის 18%-ის დამატება, რაც შეთანხმების საგანს არ წარმოადგენდა. მოსარჩელე აღნიშნულ გარემოებას არ დაეთანხმა. მოპასუხის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობამ მოსარჩელეს შეუზღუდა შეძენილი უძრავი ქონების საკუთრების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. შესაბამისად, სახეზეა ნარდობის ხელშეკრულება, რომლითაც მენარდემ იკისრა ვალდებულება შეესრულებინა სამუშაო, რისთვისაც შემკვეთს უნდა გადაეხადა თანხა, თუმცა მენარდემ არ შეასრულა ვალდებულება.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე შპს „ცე-----ი“-მ შესაგებლით სარჩელი ცნო. სასამართლო სხდომაზე მოპასუხე მხარის წარმომადგენელს სადავოდ არ გაუხდია არც ერთი ფაქტობრივი გარემოება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2009 წლის 4 მაისს შპს „ცე-----ის“ და ნი-----ს შორის დაიდო „მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში საცხოვრებელი ფართის შეძენის შესახებ“ #2----- ხელშეკრულება, რომლითაც გამყიდველი იღებს ვალდებულებას უზრუნველყოს მყიდველი საცხოვრებელი ფართით, ქ. თბილისი, ხო-----, კორპუსი-----, სადა-----, სართული-----, ბი-----ის, ფართით 9-7- კვ.მ. (საკადასტრო კოდი 0-----) ასაშენებელ მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში, ხოლო მყიდველი ვალდებულია მოახდინოს თანხის გადახდა. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 54 474 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- #2----- ხელშეკრულება (ს.ფ 16-22)

3.1.2. ნი-----მა 2010 წლის 31 იანვარს ქორწინების რეგისტრაციის შემდგომ შეიცვალა გვარი და გახდა ნი-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქორწინების მოწმობა (ს.ფ 57)

3.1.3. ნი-----მა სრულად აუნაზღაურა მოპასუხეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის თანხა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- თანხის გადახდის ქვითრები (ს.ფ 27-31)

3.1.4. დადგენილია, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადებში მოპასუხე მხარემ არ გადასცა მოსარჩელეს ხელშეკრულებით განსაზღვრულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი, ხო----- (ამჟამად სა-----), კორპუს-----, სადა-----, სართულ-----, ბი-----ის, ფართობი 9-7- კვ.მ. (საკადასტრო კოდი 0-----) საკუთრების უფლება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ 23-26)
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

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

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ ნი-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად;

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, 131-ე, 180-ე, მუხლები. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 19³ მუხლი.

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. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, თუ ნარდობა ითვალისწინებს რაიმე ნაკეთობის დამზადებას და მენარდე მას ამზადებს თავის მიერ შეძენილი მასალით, მაშინ იგი შემკვეთს გადასცემს საკუთრებას დამზადებულ ნაკეთობაზე.

სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის თანახმად,

ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის 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. კონკრეტულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 2009 წლის 4 მაისს შპს „ცე-----ის“ და ნი-----ს შორის დაიდო „მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში საცხოვრებელი ფართის შეძენის შესახებ“ #2----- ხელშეკრულება, რომლითაც გამყიდველი იღებს ვალდებულებას უზრუნველყოს მყიდველი საცხოვრებელი ფართით, ქ. თბილისი, ხო-----, კორპუსი-----, სადა-----, სართული-----, ბინა-----ის, ფართობი 9-7- კვ.მ. (საკადასტრო კოდი 0-----) ასაშენებელ მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში, ხოლო მყიდველი ვალდებულია მოახდინოს თანხის გადახდა. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 54 474 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

უდავოა, რომ მოსარჩელის მიერ სრულად იქნა გადახდილი ნასყიდობის საფასური.

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 არსებობს ნარდობის სახელშეკრულებო ურთიერთობა და ხელშეკრულება წერილობითაა გაფორმებული. მოსარჩელემ შეასრულა თავისი ვალდებულება და გადაიხდა შეთანხმებული საზღაური.

საქმეზე ასევე დადგენილია, რომ მოპასუხემ თავისი ვალდებულება არ შეასრულა და მოსარჩელეს არ გადასცა საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, რის გამოც მოსარჩელე უფლებამოსილია მოითხოვოს უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობა.

„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 მოპასუხეს 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. **თუმცა სასამართლო განმარტავს, რომ ვინაიდან მოპასუხე მხარის მიმართ ვრცელდება ყადაღა/აკრძალვა მთელ მის ქონებაზე აღნიშნული გამორიცხავს მხარის მიერ ისეთი უფლებების გამოყენებას (სარჩელის ცნობა) რომელიც გამოიწვევს ქონების ავტომატურ გადასვლას სხვის საკუთრებაში (განკარგვას). შესაბამისად, სასამართლო საქმის არსებითი განხილვის ფარგლებში იღებს გადაწყვეტილებას.**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

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 საფუძველით, არამედ - სარჩელის არსებითად განხილვის საფუძველზე.**

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. მართალია, სარჩელი არსებითად იქნა განხილული, თუმცა მოსამზადებელ ეტაპზე მოპასუხემ ცნო სარჩელი. ამდენად, აღნიშნული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი - 3000 ლარი.

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. ნი-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. ნი-----ი ცნობილი იქნეს უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, ხო-----
----- (ამჟამად სა-----), კორპუს-----, სადა-----, სართულ-----,
ბი-----ის, ფართობი 9-7- კვ.მ. (საკადასტრო კოდი 0-----) მესაკუთრედ;
3. მოსარჩელე ნი-----ს დაუბრუნდეს მის მიერ 2018 წლის 2-----
სახელმწიფო **ბაჟის სახით გადახდილი 3000 ლარი**, რაც გადახდილია
შემდეგ რეკვიზიტებზე: სახელმწიფო ხაზინა, კოდი – TRESGE22, საბიუჯეტო
შემოსავლის სახაზინო კოდი - 300773150, საგადასახდო დავალება 0;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო
სასამართლოში 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

თინათინ ეცადაშვილი