



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

04 მარტი, 2019 წელი  
თბილისი

ქ.

**შესავალი ნაწილი**  
**თბილისის საქალაქო სასამართლოს**  
**სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია**  
**მოსამართლე - ხათუნა კაკაბაძე**  
**სხდომის მდივანი - დალი მახაური**

**მოსარჩელები -** გი-----ე

**წარმომადგენელი -** და-----ე

**მოპასუხე -** შპს „ცე-----“

**წარმომადგენელი -** მარ-----ე

**დავის საგანი -** უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობა

**აღწერილობითი ნაწილი**

**1. სასარჩელო მოთხოვნა:**

**1.1.** გი-----ე ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების, მდებარე - ქა-----  
-----), კორპუსი №2, სადარბაზო №6,  
სართული №9, ბინა №2--, საერთო ფართი - 47.48. კ-----  
-----, მესაკუთრედ.

**სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:**

გი-----ესა და შპს „ცე-----ს“ შორის 2009 წლის 26 იანვარს დაიდო  
№1----- ხელშეკრულება „მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში  
საცხოვრებელი ფართის შეძენის შესახებ“, რომლითაც გამყიდველმა - შპს „ცე-----  
-----მ“ იკისრა ვალდებულება უზრუნველყო მყიდველი - გი-----ე  
საცხოვრებელი ფართით ქ. თბ-----ში არსებულ მიწის  
ნაკვეთზე არსებული შენობის რეკონსტრუქციის შედეგად ასაშენებელ  
მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში. ხოლო მყიდველი, თავის მხრივ,  
ვალდებული იყო განეხორციელებინა ფულადი შენატანი ხელშეკრულების  
პირობების შესაბამისად. მოსარჩელისათვის გადასაცემ ფართს წარმოადგენდა  
ზემოთ აღნიშნულ მისამართზე მდებარე უძრავი ქონება შემდეგი  
მახასიათებლებით: კორ-----ა, საერთო ფართი  
47.48 კვ.მ. ბინის ღირებულებად განისაზღვრა - 31 074 აშშ დოლარი, საიდანაც

ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის მყიდველმა წინასწარ გადაიხადა 26 207 აშშ დოლარი, ხოლო დარჩენილი თანხის - 4 867 აშშ დოლარის გადახდაზე განისაზღვრა გრაფიკი.

2010 წლის 18 ივნისს მხარეთა შორის დაიდო უძრავი ქონების სამომავლო საკუთრების უფლებით გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც კომპანიამ, როგორც ქონების გამამცემმა, სამომავლო საკუთრების უფლებით გადასცა გი-----ეს უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბ-----, კო----- სართული, ბინა №2--, საერთო ფართი 47.48 კვ.მ. ხელშეკრულების დადების მომენტიდან ქონება იყო უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო. ხელშეკრულების მე-8 მუხლით განისაზღვრა, რომ ქონების მიმღების მიერ სრულად იქნა გადახდილი ქონების ღირებულება - 31 074 აშშ დოლარის ოდენობით. შედეგად, გი-----ის, როგორც მომავალი მესაკუთრის უფლება, 2010 წლის 01 ივლისს რეგისტრირებულ იქნა საჯარო რეესტრში (ს/კ 0--13.05.0--.1---0--0--2--).

მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელეს არ ერიცხება დავალიანება მოპასუხის მიმართ, მოპასუხის მიერ არ იქნა შესრულებული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, რის გამოც დღემდე მოსარჩელე ვერ გახდა კუთვნილი უძრავი ქონების მესაკუთრე. უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღრიცხულია შპს „ცე-----ს“ სახელზე, რადგან ეს უკანასკნელი რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში და შეზღუდული აქვს რეესტრში რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი და მოძრავი ქონებისა და სხვა არამატერიალური სიკეთის განკარგვის უფლება.

## **2. მოპასუხის პოზიცია**

**2.1.** მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლითა და სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი ცნო სრულად. მას მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები სადავოდ არ გაუხდია. მისი განმარტებით, მოსარჩელეს შპს „ცე-----ს“ მიმართ არ ერიცხება დავალიანება. თუმცა, მოპასუხის მიერ დადგენილ დროში ვერ განხორციელდა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება, რადგან გადასაცემ უძრავ ქონებას ადევს შეზღუდვა. კერძოდ, შპს „ცე-----“ რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში. აღნიშნულმა კი, დააბრკოლა მოსარჩელის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

ამასთან, მიუხედავად იმ გარემოებისა, რომ უძრავ ქონებაზე გი-----ის სამომავლო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დროისათვის, შპს „ცე-----“ არ იყო რეგისტრირებული მოვალეთა რეესტრში, უძრავ ქონებაზე გი-----ე მესაკუთრედ არ იქნა დარეგისტრირებული იმ საფუძველით, რომ იმ დროისათვის მშენებლობა არ იყო დასრულებული და კორპუსი ექსპლუატაციაში არ იყო შესული.

## **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

### **3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

**3.1.1.** 2008 წლის (ხელშეკრულებაში ხელითაა ჩასწორებული და მითითებულია 2009 წელი) 26 იანვარს შპს „ცე-----სა“ და გი-----ეს შორის გაფორმდა „მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში საცხოვრებელი ფართის შეძენის შესახებ“ ხელშეკრულება №1-----, რომლის თანახმად შპს „ცე-----მ“ იკისრა ვალდებულება გი-----ე უზრუნველყო საცხოვრებელი ფართით და მისთვის საკუთრებაში გადაეცა ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ქონება, მდებარე: ქ. თბ-----, კორ-----  
-----ა, საერთო ფართი 47.48 კვ.მ. სანაცვლოდ გი-----ემ იკისრა ვალდებულება გადაეხადა - 31 074 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

ხელშეკრულების 4.2. პუნქტის თანახმად, გი-----ეს ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის გადახდილი ჰქონდა - 26 207 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში. ხოლო, დანარჩენი თანხა უნდა გადაეხადა ხელშეკრულების დანართი №1-ით განსაზღვრული გრაფიკის შესაბამისად.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 26.0--2008წ. ხელშეკრულება №1----- დანართით (იხ. ს.ფ. 16-23);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

**3.1.2.** 26.0--2008წ. №1----- ხელშეკრულების 5.4.1. პუნქტის თანახმად, გამყიდველი ვალდებული იყო უზრუნველყო სახლის მშენებლობის დასრულება 11.2. პუნქტში მითითებულ ვადებში. ხელშეკრულების 11.2. პუნქტის თანახმად, ბინის მშენებლობის დასრულების ვადად იწოდება სახლის მშენებლობის ვადა, რომელიც დამტკიცებული პროექტის მიხედვით უნდა დასრულდეს სამუშაოს დაწყებიდან (2005 წლის დეკემბერი-2008 წლის დეკემბერი) 36 თვის განმავლობაში. ხოლო, ამავე ხელშეკრულების 6.1. პუნქტის თანახმად, კი მყიდველს საკუთრების უფლება ბინაზე წარმოეშობა საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 26.0--2008წ. ხელშეკრულება №1----- დანართით (იხ. ს.ფ. 16-23);

**3.1.3.** 2010 წლის 18 ივნისს შპს „ცე-----სა“ და გი-----ეს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება „უძრავი ქონების სამომავლო საკუთრების უფლებით გადაცემის შესახებ“, რომლის თანახმად შპს „ცე-----მ“ გი-----ეს სამომავლო საკუთრების უფლებით თანასწორ წილში გადასცა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბ-----, კო----- სართული, ბინა №2--  
, საერთო ფართი - 47.4----- (ხელშეკრულების მე-2 და მე-5 მუხლი).

ხელშეკრულების მე-6 მუხლის თანახმად, წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის „ქონება“ მშენებარეა, არის უფლებრივად და

ნივთობრივად უნაკლო. არ არის დაყადაღებული, მასზე არ ვრცელდება საგადასახადო გირავნობის უფლება.

ხელშეკრულების მე-7 მუხლის თანახმად, „ქონების გადამცემი“ - შპს „ცე-----“ ვალდებულია ამ ხელშეკრულების მე-2 მუხლში მითითებული „ქონება“ მიიყვანოს 2008 წლის 26 იანვარს გაფორმებული მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში საცხოვრებელი ფართის შეძენის შესახებ №1----- ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ კონდიციამდე და იმავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ტექნიკური მახასიათებლების სრული დაცვით გადასცეს „ქონების მიმღებს“ - გი-----ეს. შესაბამისად, ქონების მიმღებს საკუთრების უფლება ქონებაზე წარმოეშობა შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისთანავე.

ხელშეკრულების მე-8 მუხლის თანახმად, მხარეთა შეთანხმებით, „ქონების“ ღირებულება განსაზღვრულია 31 074 აშშ დოლარის ექვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში, რომელიც შენატანის სახით სრულად არის გადახდილი „ქონების მიმღების“ მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების დადებამდე.

ხელშეკრულების მე-12 მუხლის თანახმად, წინამდებარე ხელშეკრულება მოქმედებს 2008 წლის 26 იანვარს გაფორმებულ ხელშეკრულებასთან ერთად და წარმოადგეს მის განუყოფელ ნაწილს.

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, გი-----ე ზემოთ დასახელებულ უძრავ ქონებაზე 0--07.2010წ. საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა მომავალ მესაკუთრედ.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 18.06.2010წ. ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 24-25);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 26-27);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

**3.1.4.** შპს „ცე-----სა“ და გი-----ეს შორის 18.06.2010წ. დადებული ხელშეკრულებით დაზუსტდა ამავე მხარეებს შორის 26.0--2008წ. დადებული №1----- ხელშეკრულებით განსაზღვრული უძრავი ქონების მახასიათებლები. კერძოდ, ნაცვლად უძრავი ქონებისა, მდებარე: ქ. თბ-----, კორ-----ა, საერთო ფართი 47.48 კვ.მ., გი----- ისათვის გადასაცემად განისაზღვრა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბ-----, კო----- სართული, ბინა №2--, საერთო ფართი - 47.4-----.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 26.0--2008წ. ხელშეკრულება №1----- (იხ. ს.ფ. 16-22);
- 18.06.2010წ. ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 24-25);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

**3.1.5.** გი-----ის მიერ სრულად არის გადახდილი 2008 წლის 26 იანვრის

„მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში საცხოვრებელი ფართის შეძენის შესახებ“ №1----- ხელშეკრულებითა და 2010 წლის 18 ივნისის „უძრავი ქონების სამომავლო საკუთრების უფლებით გადაცემის შესახებ“ ხელშეკრულებით განსაზღვრული უძრავი ქონების საფასური.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 26.0--2008წ. ხელშეკრულება №1----- დანართით (იხ. ს.ფ. 16-23);
- 18.06.2010წ. ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 24-25);
- ანგარიშის ბარათი (იხ. ს.ფ. 36);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სხდომის ოქმი);

**3.1.6.** უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბ----- კო-----  
-----, ბინა №2--, საერთო ფართი - 47.4-----, ქუჩის დასახელება შეიცვალა და დღეის მდგომარეობით, აღნიშნული უძრავი ქონების ქუჩის დასახელება - კო-----.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 26-31);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

**3.1.7.** 26.0--2008წ. №1----- ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადებში და 18.06.2010წ. ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობის შესაბამისად, შპს „ცე-----  
-----მ“ გი-----ეს არ გადასცა საკუთრების უფლება ხელშეკრულებით განსაზღვრულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბ----- კო-----  
-----, ბინა №2--, ფართი - 47.4-----.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 28-31);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სხდომის ოქმი);

**3.1.8.** 19.06.2010წ. ხელშეკრულებით განსაზღვრული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბ----- (ახლანდელი - კო-----), კო-----  
-----, ბინა №2--, ფართი - 47.4-----, წარმოადგენს მოსარჩელე გი-----ის საკუთრებას. გი-----ე ფაქტობრივად დაუფლებულია აღნიშნულ უძრავ ქონებას.

დღეის მდგომარეობით, გი-----ე ზემოთ დასახელებულ უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მომავალ მესაკუთრედ.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 26.0--2008წ. ხელშეკრულება №1----- (იხ. ს.ფ. 16-22);
- 18.06.2010წ. ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 24-25);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 28-31);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სხდომის ოქმი);

**3.1.9.** მოპასუხე შპს „ცე-----“ რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში.

## **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო იურიდიული პირების რეესტრიდან (იხ. საჯარო ინფორმაცია ვებ გვერდზე [napr.gov.ge](http://napr.gov.ge))

## **3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

## **სამოტივაციო ნაწილი**

## **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

საქმის ფაქტობრივი გარემოებებისა და მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზეა გი-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

## **5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 323-ე, 361-ე, 629-ე მუხლები;

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, 131-ე მუხლები;

"სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონის 19<sup>3</sup> მუხლი;

## **6. სამართლებრივი შეფასება**

**6.1.** სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ მართალია მოპასუხემ სარჩელი ცნო მოსამზადებელ ეტაპზე, რაც მატერიალურ-სამართლებრივი გაგებით, თვისობრივად არის ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია, სხვისთვის ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემისაკენ და რაც შესაძლოა იქცეს საჯარო რეესტრში მოსარჩელის სასარგებლოდ სადავო ქონებაზე შესაბამისი ჩანაწერის გაკეთების საფუძველად, თუმცა სადავო უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული შეზღუდვა გამორიცხავს სარჩელის ცნობის საფუძველით მისი დაკმაყოფილების შესახებ გადაწყვეტილების გამოტანის შესაძლებლობას (საქართველოს სსკ-ის 208-ე მუხლი), რის გამოც სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველიანობა უნდა შემოწმდეს საქმის არსებითი განხილვის პირობებში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, კი ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძველიდან.

ამდენად, ვალდებულების წარმოშობის ერთ-ერთ საფუძველს წარმოადგენს - ორი ან მეტი პირის შეთანხმება (ხელშეკრულება), რომელიც მიზნად ისახავს კონკრეტული სამართლებრივი შედეგის მიღწევას, რაც გამოიხატება ხელშეკრული მხარეების მზაობაში - დათმონ საკუთარი თავისუფლების ან ქონების ნაწილი ე.ი. ორმხრივად შეიბოჭონ თავი.

**6.2.** უპირველეს ყოვლისა სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ვალდებულების საფუძველია ორი პირის შეთანხმება (ხელშეკრულება), რომელიც თავისი არსით საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 327-ე, 477-ე და 629-ე მუხლების გათვალისწინებით, წარმოადგენს ნარდობისა და არა ნასყიდობის სამართლებრივ ურთიერთობას, მიუხედავად იმისა, რომ მისი სახელწოდებაა ერთ შემთხვევაში "მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში საცხოვრებელი ფართის შეძენის შესახებ" ხელშეკრულება, ხოლო მეორე შემთხვევაში „უძრავი ქონების სამომავლო საკუთრების უფლებით გადაცემის შესახებ“ ხელშეკრულება. შესაბამისად, განსახილველი დავა განხილულ უნდა იქნეს ნარდობის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობისათვის განსაზღვრული ნორმების შესაბამისად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, 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. თუ დამზადებულია გვაროვნული ნივთი, მაშინ გამოიყენება ნასყიდობის წესები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, 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 2008 წლის 26 იანვარს შპს „ცე-----სა“ და გი-----ეს შორის გაფორმდა „მრავალფუნქციური დანიშნულების სახლში საცხოვრებელი ფართის შეძენის შესახებ“ ხელშეკრულება №1-----, რომლის თანახმად შპს „ცე-----მ“ იკისრა ვალდებულება გი-----ე უზრუნველყო საცხოვრებელი ფართით და მისთვის საკუთრებაში გადაეცა ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ქონება, მდებარე: თბ-----, კო-----ა, ფართი 47.48 კვ.მ. სანაცვლოდ მყიდველმა იკისრა ვალდებულება გადაეხადა 31 074 აშშ დოლარი. ამასთან, დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ სრულად იქნა გადახდილი აღნიშნული თანხა.

ასევე, 2010 წლის 18 ივნისს შპს „ცე-----სა“ და გი-----ეს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება „უძრავი ქონების სამომავლო საკუთრების უფლებით გადაცემის შესახებ“, რომლითაც დაზუსტდა №1----- ხელშეკრულებით განსაზღვრული უძრავი ქონების მახასიათებლები და რომლის თანახმადაც, შპს „ცე-----მ“ გი-----ეს სამომავლო საკუთრების უფლებით თანასწორ წილში გადასცა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბ----- კო-----, ბინა №2--, ფართი - 47.4-----.

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე გი-----ე სადავო უძრავ ქონებაზე დარეგისტრირდა მომავალ მესაკუთრედ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლის თანახმად ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას.

დადგენილია, რომ მხარეთა შორის არსებობს ნარდობის სახელშეკრულებო ურთიერთობა და ხელშეკრულება წერილობითაა გაფორმებული. მოსარჩელემა შეასრულ თავისი ვალდებულება და გადაიხადა შეთანხმებული საზღაური, ხოლო მოპასუხემ თავისი ვალდებულება არ შეასრულა და მოსარჩელეს არ გადასცა საკუთრების უფლება საცხოვრებელ ბინაზე.

**6.3.** "სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონის 19<sup>3</sup> მუხლის თანახმად, რეესტრში რეგისტრაციისთანავე პირს ეზღუდება შესაბამის რეესტრში რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი და მოძრავი ქონების და სხვა არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის განკარგვის (უფლებრივად დატვირთვის) უფლება, გარდა ამ კანონის 19<sup>4</sup> მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა.

შპს „ცე-----“ რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში რის გამოც მას შეზღუდული აქვს რეესტრში რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი და მოძრავი ქონების და სხვა არამატერიალური სიკეთის განკარგვის უფლება, 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-19<sup>3</sup> მუხლის ამდგვარი განმარტება მატერიალურ საფუძველს აცლის სარჩელის ცნობის შესახებ გამოვლენილ ნებას კანონთან წინააღმდეგობის გამო. თუმცა, სასამართლო თვლის, რომ ეს შეზღუდვა ასევე განმარტებულ უნდა იქნეს 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 კრედიტორების ინტერესების დაცვა. ამ შემთხვევაში ასეთი პირები მოვალეთა რეესტრში შპს „ცე-----ს“

კრედიტორები - სახელმწიფო და/ან კერძო პირები არიან, რომელთაგან არც ერთს არ დაუყენებია აღსრულების მოთხოვნის შესახებ შუამდგომლობა სადავო ქონებასთან მიმართებაში

**6.4.** 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 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 ფაქტობრივი გარემოება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-3 მუხლის მე-2 ნაწილით 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, სასამართლო კვლავ აღნიშნავს, რომ სარჩელს სასამართლო აკმაყოფილებს არა მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობის საფუძვლით, არამედ - სარჩელის არსებითად განხილვის შედეგად, მისი დასაბუთებულობის და საფუძვლიანობის გათვალისწინებით. 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, ზემოთ აღნიშნული ნორმების ანალიზის საფუძველზე აქვს უფლება მიიღოს შეძენილი უძრავი ნივთი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს უნდა გადაეცეს საკუთრებაში სადავო უძრავი ქონება.

## **7. საპროცესო ხარჯები**

7.1. მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი იქნა - 2 410 ლარი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეების მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხემ სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე სარჩელი ცნო სრულად. შესაბამისად, მოსარჩელეს, ასევე სრულად უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 2 410 ლარის ოდენობით.

## **8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები**

განსახილველ საქმეში სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

### **სარეზოლუციო ნაწილი**

**სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 49-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259<sup>1</sup>-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით**

### **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:**

**1.** გი-----ის სარჩელი შპს „ცე-----ს“ მიმართ, უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე, დაკმაყოფილდეს.

**1.1.** გი-----ე (3/ნ 0-----) ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების, მდებარე: ქა-----  
-----), კო-----  
-----, ბინა №2--, ფართი - 47.4-----, მესაკუთრედ.

**2.** მოსარჩელე - გი-----ეს დაუბრუნდეს და-----ის მიერ 2018 წლის 14 დეკემბერს სს „თი-----ში“ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა - **2 410 ლარი**, რაც გადახდილია შემდეგ ანგარიშზე: სახელმწიფო ხაზინა, კოდი – TRESGE22, საბიუჯეტო შემოსავლის სახაზინო კოდი: 300773150, საგადახდო დავალება №0.

**3.** გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;

**4.** 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 ვადა ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე  
კაკაბაძე**

**ხათუნა**