



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

15 მარტი, 2019 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
სასამართლოს დასახელება
მოსამართლე - შორენა ჯანხოთელი
სხდომის მდივანი - თამარ აკობია

მოსარჩელე - მ-----ი

წარმომადგენელი - მ-----ე

მოპასუხე - შპს „ი-----ი“

წარმომადგენელი - ნ-----ი

დავის საგანი - უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მ-----ი ცნობილ იქნას უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----, მე-9 სართული, ბინა №--, ფართი 128.79 კვ.მ., ს/კ: 0----- - მესაკუთრედ.

სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები (სარჩელი ს.ფ. 2-17, 2019 წლის 15 მარტის სასამართლო სხდომის ოქმი):

1.1.1. 2009 წლის 12 ივნისს მოპასუხესა და მ-----ეს შორის (მოსარჩელის მეუღლე) გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება;

1.1.2. ხელშეკრულების თანახმად, მოსარჩელემ მოპასუხისაგან შეიძინა უძრავი

ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----, მე-10 სართული, ბინა №--, ფართი - 128.79 კვ.მ., ს/კ: 0-----, ქუჩის მხარეს, რომლის ღირებულებაც განისაზღვრა 157 950 აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში;

1.1.3. ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ, 2010 წლისათვის მყიდველმა სრულად დაფარა უძრავი ქონების ღირებულება;

1.1.4. 2012 წლის 17 ივლისს მხარეთა შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, საცხოვრებელი ბინის მოთხოვნის უფლება მ-----ემ დაუთმო მოსარჩელეს (თავის მეუღლეს), უძრავი ქონების რეალურ შემძენს, რომელიც წინარე ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის არ იმყოფებოდა საქართველოში;

1.1.5. 2012 წლის 17 ივლისის ხელშეკრულების თანახმად დაკორექტირდა სართულების ნუმერაცია და მე-10 სართული გახდა მე-9 სართული;

1.1.6. 2012 წლის 12 ივლისის კრების ოქმის თანახმად მოსარჩელე გახდა ბინის მომავალი მესაკუთრე, რაც შემდგომ დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში;

1.1.7. 2014 წლის 26 მარტს მხარეებს შორის დაიდო დამატებითი შეთანხმება, რომლის თანახმადაც მოპასუხემ მოსარჩელეს გადასცა ბინის გასაღები, რის შემდეგაც მან შეძენილ ბინაში განახორციელა სარემონტო სამუშაოები;

1.1.8. სარემონტო სამუშაოების განხორციელების შემდეგ ოჯახთან ერთად საცხოვრებლად გადავიდა შეძენილ ბინაში და უწყვეტად ცხოვრობს იქ. არასოდეს არც ერთ მესამე პირს რაიმე პრეტენზია აღნიშნულ ბინასთან მიმართებით არ განუცხადებია;

1.1.9. მან შეასრულა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება, სრულად დაფარა უძრავი ქონების ღირებულება, თუმცა საცხოვრებელი ფართი საკუთრებაში არ გადასცემია;

1.1.10. იმის გამო, რომ მოპასუხე მოულოდნელად აღმოჩნდა მოვალეთა რეესტრში, მოსარჩელე შეძენილ უძრავ ქონებას ვერ ირეგისტრირებს საკუთრებაში;

1.1.11. მან მიმართა აღსრულების ეროვნულ ბიუროს იმის გასარკვევად, კონკრეტულად მის ფართზე ხომ არ არის პრეტენზია მესამე პირების მხრიდან. ცნობილია, რომ მოპასუხე რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში, ხოლო

კონკრეტულ ბინასთან მიმართებაში სხვა ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს არანაირი პრეტენზია არ გააჩნიათ.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ დადგენილი წესით წარმოადგინა შესაგებელი, რომელშიც, ისევე როგორც სასამართლო სხდომაზე სრულად ცნო სარჩელი. მოპასუხე მხარის წარმომადგენელს, არც შესაგებლით და არც სასამართლო სხდომაზე, სადავოდ არ გაუხდია არც ერთი ფაქტობრივი გარემოება;

შესაგებლის საფუძვლები (ს.ფ 110-118, 2019 წლის 15 მარტის სასამართლო სხდომის ოქმი):

2.1.1. მოსარჩელეს რეალურად აქვს შეძენილი ქონება და იმის გამო, რომ მისი მარწმუნებელი რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში, უძრავ და მოძრავ ქონებაზე, ანგარიშებზე ადევს ყადაღა, მოქალაქეები, რომლებსაც რეალურად შეძენილი აქვთ ბინები, ვერ იფორმებენ საცხოვრებელ ფართებს საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში.

2.1.2. თანახმაა შესაბამისი უძრავი ქონება აღირიცხოს საჯარო რეესტრში მოსარჩელის საკუთრებად.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უძრავი ქონება, მდებარე: თბილისი, მ-----, მე-9 სართული, ბინა №--, ფართი - 128.79 კვ.მ. ს/კ: 0----- მესაკუთრეს წარმოადგენს შპს“ი-----ი“(ს/კ 2-----). აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე 2012 წლის 12 ივლისს მომავალ მესაკუთრედ რეგისტრირებულია მოსარჩელე მ-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 45-47)

3.1.2. 2009 წლის 12 ივნისს მოპასუხესა და მ-----ეს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც მოსარჩელემ მოპასუხისაგან შეიძინა საცხოვრებელი ბინა მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----, მე-10 სართული, ქუჩის მხარეს. უძრავი

ქონების ღირებულებად განისაზღვრა 157 950 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2009 წლის 12 ივნისის უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება (ს.ფ. 18-24)

3.1.3. 2010 წლისათვის მოსარჩელის მხრიდან სრულად იქნა გადახდილი უძრავი ქონების ღირებულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა განმარტება (სარჩელი, შესაგებელი, 2019 წლის 15 მარტის სასამართლო სხდომის ოქმი)

- გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები (ს.ფ. 25-31)

3.1.4. 2012 წლის 17 ივლისს მხარეებს - შპს "ი-----ის", მ-----ესა და მ-----ს შორის დაიდო ხელშეკრულება.

აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, 2009 წლის 12 ივნისის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების ფარგლებში მ-----ეს გარკვეული თანხის გადახდის სანაცვლოდ მოპასუხისგან უნდა მიეღო უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----.

მხარეები თანხმდებიან, რომ მ-----ეს წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის გამყიდველის წინაშე სრულად აქვს შესრულებული თავისი წილი სახელშეკრულებო ვალდებულება, მას სრულად აქვს დაფარული უძრავი ქონების ღირებულება.

ხელშეკრულების 5.2.1. პუნქტის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ნასყიდობის ფასი გადახდილად ჩაეთვლებოდა მ-----ის მეუღლეს, მ-----ს და ის გახდებოდა შესაბამისი უძრავი ქონების მომავალი მესაკუთრე.

მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მ-----ი დარეგისტრირებულიყო საჯარო რეესტრში შესაბამისი უძრავი ქონების მომავალ მესაკუთრედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ხელშეკრულება (ს.ფ. 84-87)

3.1.5. 2012 წლის 17 ივლისის ხელშეკრულების თანახმად, დაკორექტირდა სართულების ნუმერაცია, რომლის თანახმადაც მოსარჩელის მე-10 სართული გახდა მე-9 სართული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ხელშეკრულება (ს.ფ. 84-87)

3.1.6. 2014 წლის 26 მარტს მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის დაიდო შეთანხმება, რომლის თანახმადაც, მოპასუხე მოსარჩელეს სარემონტო სამუშაოების ჩატარების მიზნით გადასცემს სამომავლო საკუთრებაში მისაღები საცხოვრებელი ბინის გასაღებს, იმ პირობით, რომ სარემონტო სამუშაოების ჩატარებისას მხარე არ შეცვლის და/ან არ დააზიანებს საცხოვრებელი სახლის იერსახეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- დამატებითი შეთანხმება (ს.ფ. 89-89)

3.1.7. მოსარჩელე უწყვეტად ცხოვრობს სადაო ბინაში სარემონტო სამუშაოების ჩატარების შემდეგ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა განმარტება (ს.ფ. სარჩელი, შესაგებელი, 2019 წლის 15 მარტის სასამართლო სხდომის ოქმი)

3.1.8. შპს „ი-----ის“ მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება, უძრავი ქონების მოსარჩელის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მყიდველის სახელზე აღრიცხვა, არ შესრულებულა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ გარემოებას:

- მხარეთა განმარტება (ს.ფ. სარჩელი, შესაგებელი, 2019 წლის 15 მარტის სასამართლო სხდომის ოქმი)

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 45-47)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები

მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

მოპასუხემ ცნო სარჩელი მ-----ის უძრავი ქონების მესაკუთრედ ცნობის შესახებ, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სამოქალაქო კოდექსის 477-ე, 327-ე, 183-ე, 199-ე, 316-ე, 317-ე, 629-ე მუხლი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. 477-ე მუხლის თანახმად ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი. მოცემული მუხლი მოპასუხეს ავალდებულებს მოსარჩელისათვის საკუთრების უფლების გადაცემას, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის სახით. ხოლო 327-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად კი ხელშეკრულებით შეიძლება წარმოიშვას მომავალი ხელშეკრულების დადების ვალდებულება. ხელშეკრულებისათვის გათვალისწინებული ფორმა ვრცელდება ასევე წინარე ხელშეკრულებაზედაც.

დადგენილია, რომ მ-----ესა (შემძენი) და მოპასუხეს (გამყიდველი) შორის დადებული იყო ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება, რომლის გაფორმების შემდეგაც, შემძენმა გადაიხადა შეთანხმებული ფასი, ხოლო გამყიდველი ვალდებულებას იღებდა, საკუთრებაში გადეცა მყიდველისათვის ნასყიდობის საგანი მშენებლობის დასრულებისთანავე. შემძენმა შეთანხმებული საზღაური გადაიხადა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, ამასთან, სასამართლო ხაზს უსვამს, რომ გარიგების რეგისტრაცია არ არის გარიგების ფორმა, არამედ იგი ადასტურებს უძრავ ნივთზე გარიგებით გათვალისწინებული უფლებების წარმოშობას/გადაცემას. გარიგებას, რომელიც

რეგისტრირებული არ არის საჯარო რეესტრში, შესაძლებელია, ძალა არ ჰქონდეს მესამე პირებისათვის, მაგრამ, ჩვეულებრივ, დაურეგისტრირებულობა არ აუქმებს უშუალოდ ხელშეკრულების მხარეების უფლება-მოვალეობებს.

ამავე კოდექსის 199-ე მუხლის თანახმად კი მოთხოვნის მფლობელს (კრედიტორს) შეუძლია მოვალის თანხმობის გარეშე მოთხოვნა მესამე პირს დაუთმოს, თუკი ეს არ ეწინააღმდეგება ვალდებულების არსს, მოვალესთან მის შეთანხმებას ან კანონს (მოთხოვნის დათმობა). მოვალესთან შეთანხმება დათმობის დაუშვებლობის შესახებ შეიძლება მხოლოდ მაშინ, თუ არსებობს მოვალის პატივსადები ინტერესი. მოთხოვნის დათმობა ხდება მოთხოვნის მფლობელსა და მესამე პირს შორის დადებული ხელშეკრულებით. ასეთ შემთხვევებში თავდაპირველი მფლობელის ადგილს იკავებს მესამე პირი.

დადგენილია ასევე, რომ მ-----ეს, მ-----სა და შპს "ი-----ი" შორის გაფორმდა 2012 წლის 17 ივლისის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ნასყიდობის ფასი მ-----ის მიერ სრულად ჩაითვალა გადახდილად და მხარეები შეთანხმდნენ, რომ შესაბამისი უძრავი ქონების მომავალ მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებოდა მ-----ი.

316-ე მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება, ვალდებულებითი სამართალი აწესრიგებს ისეთ ვალდებულებებთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, რომელთა დარღვევისათვის დამრღვევს სასამართლოს მეშვეობით შეიძლება დაეკისროს შესრულება ან ზიანის ანაზღაურება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. ხელშეკრულების არსიდან გამომდინარე, ის წარმოადგენს ორი ან რამოდენიმე პირის შეთანხმებას,

რომლითაც ისინი კონკრეტული სამართლებრივი შედეგის მიღწევას ისახავენ მიზნად.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებით, არსებობს მხარეებს შორის შეთანხმება, ნასყიდობის საგანი, საფასური და დადგენილია მოსარჩელის მიერ ნაკისრი ვალდებულების ჯეროვნად შესრულება, კერძოდ მყიდველმა გადაიხადა შესაბამისი საფასური, მაგრამ ვერ დარეგისტრირდა შესაბამისი უძრავი ქონების მესაკუთრედ, ვინაიდან მესაკუთრე იმყოფება მოვალეთა რეესტრში და სადავო უძრავ ქონებაზე გამოყენებულია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვები.

მნიშვნელოვანია ის გარემოებაც, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ მოპასუხის წერილობითი თანხმობის საფუძველზე განხორციელებულია სარემონტო სამუშაოები და მას შემდეგ იგი უწყვეტად ფლობს საცხოვრებელ ბინას.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური. 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. 2012 წლის 17 ივლისს უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-5 პუნქტის 5.2.3 ქვეპუნქტის თანახმად მოპასუხე თანახმაა სადავო უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრის სააგენტოში დარეგისტრირდეს მომავალი მესაკუთრე მ-----ი, ხოლო 2014 წლის 26 მარტის დამატებითი შეთანხმების საფუძველზე მოპასუხე მოსარჩელეს გადასცემს საცხოვრებელი ბინის გასაღებს, ასევე აცხადებს თანხმობას მოსარჩელის მიერ სარემონტო სამუშაოების ჩატარებისა და სამომავლოდ საკუთრებაში გადაცემის შესახებ.

მხარეთა შორის წერილობითი ფორმით გაფორმებულია ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისადაც მოსარჩელემ შეასრულა თავისი ვალდებულება და გადაიხადა შეთანხმებული საზღაური, ხოლო მოპასუხემ თავისი

ვალდებულება არ შეასრულა და მოსარჩელეს არ გადასცა საკუთრების უფლება საცხოვრებელ ბინაზე.

წარმოდგენილ შესაგებელში მოპასუხემ ცნო სარჩელი, რომელიც მატერიალურ-სამართლებრივი გაგებით, თვისობრივად არის ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სხვისთვის ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემისკენ, რაც შესაძლოა, იქცეს საჯარო რეესტრში მოსარჩელის სასარგებლოდ სადავო ქონებაზე შესაბამისი ჩანაწერის განხორციელების საფუძვლად. სარჩელის ცნობით, მოპასუხე ეთანხმება ყველა იმ გარემოებას, რომელსაც ეყრდნობა მოსარჩელის მოთხოვნა, შესაბამისად მოცემული გარემოებები დგინდება უდავოდ. 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 ამდაგვარი განმარტება მატერიალურ საფუძველს აცლის სარჩელის ცნობის შესახებ გამოვლენილ ნებას კანონთან წინააღმდეგობის გამო. თუმცა, ეს შეზღუდვა 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. მოვალეთა რეესტრში მოპასუხის კრედიტორი არის სახელმწიფო და/ან კერძო პირი, (პირები) რომელთაგან არც ერთს არ დაუყენებია აღსრულების მოთხოვნის შესახებ შუამდგომლობა სადავო ქონებასთან

მიმართებაში. გარდა ამისა განკარგვა ნამდვილად შეიძლება ჩაითვალოს, თუკი ამას ეთანხმება კრედიტორი. ფაქტობრივად კი დადგენილია, რომ მოსარჩელე ფლობს და განკარგავს სადავო ქონებას. ამ დასკვნას ასევე ამყარებს სარჩელის ცნობის საპროცესო-სამართლებრივი მნიშვნელობა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის თანახმად, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს – ცნოს სარჩელი.

ამავე კოდექსის 208-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად კი, 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.

აღნიშნული ნორმის საფუძველზე იზღუდება მოპასუხის უფლება, რომელიც დისპოზიციურობის პრინციპის ნაწილს წარმოადგენს - ცნოს სარჩელი, ისეთ პირობებში, როდესაც დავის საგანზე რეგისტრირებულია საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა. კანონმდებლის ეს დათქმა იმ მიზანს ემსახურება, რომ არ შეილახოს იმ დაინტერესებული პირის ინტერესები, რომლის სასარგებლოდაც გამოყენებულია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი ცნო. ვინაიდან დავის საგანზე რეგისტრირებული იყო საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვები, სასამართლომ არ გაითვალისწინა მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობა, დავა არსებითად განიხილა და მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები დასტურდება არა მხოლოდ მოპასუხის აღიარებით, არამედ წარმოდგენილი მტკიცებულებებითაც.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შესაბამისად, მოსარჩელემ შეიძინა

ნასყიდობის საგანი, გადაიხადა შესაბამისი საფასური, მაგრამ ვერ დარეგისტრირდა მესაკუთრედ, ვინაიდან მოპასუხე იმყოფება მოვალეთა რეესტრში და სადავო უძრავ ქონებაზე გამოყენებულია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვები. მნიშვნელოვანია ის გარემოებაც, რომ მოსარჩელე დაუფლებულია ნასყიდობის საგანს, კერძოდ, ბინაში მან ჩაატარა რემონტი და ცხოვრობს.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდეგზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, ამასთან, სასამართლო ხაზს უსვამს, რომ გარიგების რეგისტრაცია არ არის გარიგების ფორმა, არამედ იგი ადასტურებს უძრავ ნივთზე გარიგებით გათვალისწინებული უფლებების წარმოშობას/გადაცემას. გარიგებას, რომელიც რეგისტრირებული არ არის საჯარო რეესტრში, შესაძლებელია, ძალა არ ჰქონდეს მესამე პირებისათვის, მაგრამ, ჩვეულებრივ, დაურეგისტრირებულობა არ აუქმებს უშუალოდ ხელშეკრულების მხარეების უფლება-მოვალეობებს.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელეს გააჩნია მოპასუხის მიმართ უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლება, რასაც არც მოპასუხე უარყოფს, რის გამოც სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის თანახმად, მხარეები სარგებლობენ დისპოზიციურობის პრინციპით, რაც მხარეს ანიჭებს თავისუფლებას გაკნარგოს 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 180-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელესაქვს 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 მატერიალურის უფლების - საკუთრების უფლების განკარგვის უფლება. თუმცა მოსარჩელის სარჩელს სასამართლო აკმაყოფილებს არ მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობის საფუძვლით, არამე - სარჩელის არსებითად განხილვის საფიძველზე.

7. საპროცესო ხარჯები

მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით, ისევე როგორც სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე ცნო სარჩელი, შესაბამისად, მოსარჩელე მ-----
ს უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 3 000 ლარი, თანახმად, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად, შესაბამისად, სარჩელზე 2018 წლის 04 დეკემბერს გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება (ს.ფ. 99-103) რჩება ძალაში, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე

მუხლისა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 39-ე, 49-ე, 53-ე, 208-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მ-----ის სარჩელი მოპასუხე შპს „ი-----ის“ მიმართ დაკმაყოფილდეს;
2. მ-----ი ცნობილი იქნეს უძრავი ნივთის - მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----, სართული 9, ბინა 70, ფართი - 128.79 კვ.მ., ს/კ 0----- მესაკუთრედ;
3. მოპასუხე შპს „ი-----ს“ მოსარჩელე მ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება **50 ლარის** ოდენობით;
4. მოსარჩელე მ-----ს დაუბრუნდეს მის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი **3 000 ლარი**, რომელიც 2018 წლის 22 ნოემბერის №0 საგადასახადო დავალებით ჩაირიცხა შემდეგ რეკვიზიტებზე: სახელმწიფო ბიუჯეტი, ხაზინის ერთიანი ანგარიში, ბანკის კოდი TRESGE22, სახაზინო კოდი 300 773 150;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში 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 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
ჯანხოთელი

შორენა