



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

22 მარტი, 2019 წელი

ქ.თბილისი

შესავალი ნაწილი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგია**

მოსამართლე: მაკა ჭედია

სხდომის მდივანი: კახა კომლაძე

მოსარჩელე გუ-----
წარმომადგენელი ი-----

მოპასუხე შპს „----“
წარმომადგენელი ნო-----

დავის საგანი უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გუ----- ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, გ---
-----, სადარბაზო 2, სართული 9, ბინა N81-ა, ფართი - 55.00 კვ.მ,
ს/კ 0-1-0-.------0-.-.-.-ა მესაკუთრედ.

2012 წლის 25 ოქტომბერს გ-----სა და შპს „----“-ს შორის
გაფორმებული ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით შპს „----“-მა აიღო
ვალდებულება გუ-----სათვის აეშენებინა 55.00 კვ.მ ფართის ბინა,
ნასყიდობის ფასი განისაზღვრა 27 500 აშშ დოლარით.

ხელშეკრულების 3.2 მუხლით განისაზღვრა ფართის ცდომილების
შემთხვევაში დასაბრუნებელი ან დასამატებელი თანხის გადახდის წესი.
მიუხედავად იმისა, რომ ფართს ცდომილება არ განუცდია, დავის არიდების

მიზნით მოპასუხის მოთხოვნისთანავე გ-----მა დამატებით გადაიხადა ნასყიდობის საფასური და ჯამში გადახდილი თანხის ოდენობა იყო 28 800 აშშ დოლარი.

25.10.2012 ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების მე-9 მუხლით, ნასყიდობის საგანი მყიდველის საკუთრებაში გადადის ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების დადების საფუძველზე და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან. 10.2 მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის შემდეგ გამყიდველმა უნდა უზრუნველყოს ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმება, რაც მოპასუხის მხრიდან დღემდე არ შესრულებულა. ხელშეკრულების მე-6 მუხლის თანახმად, გამყიდველი ვალდებული იყო მყიდველისათვის გადაეცა უფლებრივად უნაკლო ნივთი. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, სადავო უძრავი ქონება არ არის უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში, იგი დატვირთულია იპოთეკით.

2017 წლის 10 ივლისს მოსარჩელემ მიმართა შპს „-----“-ს მოთხოვნით ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების გაფორმების შესახებ, მოპასუხეს აღნიშნული მოთხოვნა არ შეუსრულებია.

დღეის მდგომარეობით შპს „-----“ რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე შპს „-----“-მა წარმოდგენილი წერილობითი შესაგებლით არ ცნო სარჩელის მოთხოვნა, ხოლო სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე ცნო სარჩელი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2012 წლის 25 ოქტომბერს, შპს "ს-----"-ის წარმომადგენელს ი-----სა და მოსარჩელე გ-----ს შორის დაიდო ხელშეკრულება მომავალი საკუთრების ნასყიდობის შესახებ.

აღნიშნული ხელშეკრულებით ი-----მა მიჰყიდა მოსარჩელე გ-----ს შპს „-----“-ის მიერ მის მიმართ აღებული ვალდებულება, (მომავალი საკუთრების უფლება) კერძოდ, შპს „-----“-ის მიერ მშენებარე შენობაში მდებარე: თბილისი, გ-----, მეორე სადარბაზო, მე-9 სართული, ბინის საერთო ფართი - 55.00 კვ.მ. ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა 27 500 აშშ დოლარი.

ხელშეკრულების 3.2 მუხლით განისაზღვრა ფართის ცდომილების შემთხვევაში დასაბრუნებელი ან დასამატებელი თანხის გადახდის წესი.

ხელშეკრულების 10.2 პუნქტის მიხედვით, ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება უნდა დაიდოს ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის შემდეგ - არაუადრეს შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისა ან არაუგვიანეს ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდიდან ხუთი კალენდარული დღისა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 25.10.2012 უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება (ს.ფ. 16-21);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.1.2. მყიდველის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ნასყიდობის საფასურის გადახდის ვალდებულება შესრულდა. გ-----მა დამატებით გადაიხადა ნასყიდობის საფასური და ჯამში გადახდილი თანხის ოდენობამ შეადგინა 28 800 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სალაროს შემოსავლის ორდერები (ს.ფ. 22-23);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.1.3. ხელშეკრულებით განსაზღვრული უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----, სადარბაზო 2, სართული 9, ბინა N81-ა, ფართი - 55.00 კვ.მ, ს/კ 0-1-0-.------0-.-.-.-ა - წარმოადგენს მოპასუხე შპს „----“-ის საკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 39-42);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.1.4. შპს „----“-ის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე სამართლებრივი შეზღუდვის გამო ვერ ხდება მისი მყიდველის სახელზე რეგისტრაცია კანონით დადგენილი წესით. დადგენილია, რომ მოპასუხე მხარე რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო იურიდიული პირების რეესტრიდან (ს.ფ.27-38);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

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 სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 629-ე, 361-ე, 323-ე მუხლებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, 131-ე, 180-ე მუხლებით.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 19³ მუხლით.

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.

ამავე 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.

ამავე 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 2012 წლის 25 ოქტომბერს შპს "ს-- --"-ის წარმომადგენელს ი-----სა და მოსარჩელე გ-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულებით მოპასუხემ განაცხადა თანხმობა უძრავი ქონება მიჰყიდოს მოსარჩელეს, ხოლო მოსარჩელე თანახმაა იყიდოს ქონება. ამასთანავე, ვინაიდან ხელშეკრულების დადების ეტაპზე მიმდინარეობდა უძრავი ქონების მშენებლობა - მხარეებმა დადეს ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება, ხოლო ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება უნდა დადებულიყო ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდის შემდეგ - არაუადრეს შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისა და არაუგვიანეს ნასყიდობის ფასის სრულად გადახდიდან ხუთი კალენდარული დღისა.

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. გ-----მა შეასრულა თავისი ვალდებულება და გადაიხადა 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.

6.2. „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 ეზღუდული 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 უფლების გამოყენებას (სარჩელის ცნობა) რომელიც გამოიწვევს ქონების ავტომატურ გადასვლას სხვის საკუთრებაში (განკარგვას). შესაბამისად, სასამართლო საქმის არსებითი განხილვის ფარგლებში იღებს გადაწყვეტილებას.**

6.3. 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 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 საფუძვლით, 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, გუ-----ს სარჩელი არსებითად იქნა განხილული, თუმცა მოსამზადებელ ეტაპზე მოპასუხემ ცნო სარჩელი. ამდენად, აღნიშნული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 2 073.60 ლარი.

ამავე კოდექსის 37.2 მუხლით, სასამართლოს გარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები. მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ ამონაწერის განახლების საფასურის - 16 ლარისა და დოკუმენტაციის მოპოვების საფასურის - 42 ლარის ანაზღაურება.

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.

გუ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა, შესაბამისად ძალაში უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 05 თებერვლის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 49-ე, 243-244-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა ლ ა წ ე ჯ ნ ტ ი ა:

1. გუ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. გუ----- ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----, სადარბაზო 2, სართული 9, ბინა N81-ა, ფართი - 55.00 კვ.მ, ს/კ 0-1-0-.-0-.-0-.-ა მესაკუთრედ.
3. გ-----ს დაუბრუნდეს მის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 2 073.60 ლარი, რომელიც გადახდილია 2017 წლის 22 აგვისტოს, შემდეგ რეკვიზიტებზე: სახელმწიფო ბიუჯეტი, ხაზინის ერთიანი ანგარიში, ბანკის კოდი TRESGE22; სახაზინო კოდი 300 773 150.
4. დაეკისროს შპს „----“-ს მოსარჩელე გუ-----ს სასარგებლოდ ამონაწერის განახლების საფასურის - 16 ლარისა და დოკუმენტაციის მოპოვების საფასურის - 42 ლარის ანაზღაურება.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილი 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 არაუგვიანეს 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

მაკა ჭედია