



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

10 აპრილი, 2019 წელი

ქ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე მაია სვინაძე
სხდომის მდივანი ხატია გაგელიძე

მოსარჩელე - ნ----ა მა-----ი

წარმომადგენლები - გი-- მჭ-----ი, ნა-----ე

მოპასუხეები - 1) შპს „სა----ს დ-----ი“

წარმომადგენელი - ან-----ე

2) სს „ტ-----ი“

წარმომადგენელი - თე-----ე

დავის საგანი - უძრავი ქონების ყადაღისაგან განთავისუფლება, მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

ყადაღისაგან გათავისუფლდეს აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ 20-----
-----ს NA----- მომართვის საფუძველზე დაყადაღებული უძრავი ნივთი
მდებარე: ქა-----ი, კ-----, მშენებარე ფართის სა-----, სარ-----
-, ბ-----, ფართით 140 კვ.მ (ს/კ 01.1--0-.0--02--01.01.0--) და ამ ქონების
მესაკუთრედ ცნობილი იქნას ნ----ა მა-----ი.

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, ნ----ა მა-----სა და შპს „სა----ს
დ-----ს“ შორის 20-----ს დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის
წინარე ხელშეკრულება, 113,5 კვ.მ ფართის მქონე უძრავ ქონებაზე,
საკადასტრო კოდით: 01.1--0-.0--02-- ამავე მხარეებს შორის 20-----ს
გაფორმდა შეთანხმება, რომლის საფუძველზეც, ბინის ფართი განისაზღვრა

143 კვ.მ-ით, მერვე სართულზე, +25,35 ნიშნულზე, ხოლო ავტოსადგომი -3,30 ნიშნულზე.

სარჩელში მითითებულია, რომ 20-----ს შპს „სა----ს დ-----მა“ განახორციელა ბინის ერთეულების განშლა და რეესტრში რეგისტრაცია, რის შედეგადაც, უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბ-----ში, მშენებარე ფართის სა-----, სარ-----, ბ-----, ფართით 140 კვ.მ აღირიცხა შპს „სა----ს დ-----ის“ საკუთრებაში, საკადასტრო კოდი: №01.1--0-0---02--01.01.0--.

ზემოაღნიშნული უძრავი ქონება სს „ტ-----ის“ მოთხოვნის შედეგად დაყადაღდა თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 15.05.2----. №1----- მომართვით.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. შპს „სა----ს დ-----ის“ წარმომადგენელმა ცნო სარჩელი.

2.2. სს „ტ-----ის“ წარმომადგენელმა არ ცნო სარჩელი. მისი განმარტებით, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების არსებობის დასადასტურებლად მხოლოდ წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება საკმარისი არ არის. უფრო მეტიც, მხარის განმარტებით, ხელშეკრულება არის ბათილი და არ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგებს, რამდენადაც, მისი დარეგისტრირება არ მომხდარა საჯარო რეესტრში.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 25.01.2---წ. ერთის მხრივ შპს „სა----ს დ-----ს“ (გამყიდველი) და მეორეს მხრივ ნ---ა მა-----ს (მყიდველი) შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება #-, რომლის საფუძველზეც მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების ნასყიდობის საგანი იქნებოდა უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, კ-----
----- სართულზე 113,5 კვ.მ და ავტოფარეხი -1 სართულზე, ნიშნულზე -3,30. ამავე ხელშეკრულებით, ნასყიდობის საფასური განისაზღვრა 97 800 აშშ დოლარით (ბინის 1 კვ.მ ფართის ღირებულება - 800 აშშ დოლარი, ხოლო ავტოსადგომის ღირებულება - 7 000 აშშ დოლარი) (ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება, ს.ფ. 46-48).

მხარეთა შორის 0-.11.20-- წელს გაფორმდა შეთანხმება ხელშეკრულება #-ის ცვლილებაზე, რომლითაც შეთანხმების საგნად, ნაცვლად ზემსაცხოვრებელი ბინისა, განისაზღვრა ბინა 143 კვ.მ ფართით, მე-8 სართულზე, ნიშნული +25,35. (იხ. შეთანხმება, ს.ფ. 49)აღნიშნული

3.1.2. შპს „სა----ს დ-----ის“ დირექტორის მიერ 03.10.2----. მდგომარეობით

გაცემული ცნობის მიხედვით, ნ---ა მა-----ს სრულად აქვს გადახდილი 25.01.2---წ. N- წინარე ხელშეკრულებიდან და 0-11.20--წ. შეთანხმებიდან გამომდინარე უძრავი ქონების ღირებულება - 99 375 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში. (იხ. ცნობა, ს.ფ. 119)

3.1.3. საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ნასყიდობის საგანი - უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, კ-----, მშენებარე ფართის სა-----, სარ-----, ბ-----, ფართით 140 კვ.მ (ს/კ 01.1--0-0---02--01.01.0--) საკუთრების უფლებით ირიცხება შპს „სა-----ს დ-----ის“ სახელზე (იხ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ს.ფ. 74).

3.1.4. სადავო უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, კ-----, მშენებარე ფართის სა-----, სარ-----, ბ-----, ფართით 140 კვ.მ (ს/კ 01.1--0-0---02--01.01.0--) დაყადალება სს „ტ-----ის“ მოთხოვნის საფუძველზე განხორციელდა იმ ვალდებულების გამო, რაც მის მიმართ გააჩნია შპს „სა-----ს დ-----ს“ და არა ნ---ა მამასახილს.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლოს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, მათ შორის წინარე ხელშეკრულებით, შეთანხმებით, გადახდის დამადასტურებელი ქვითრებით და თავად უძრავი ნივთის გამყიდველის - შპს „სა-----ს დ-----ის“ მიერ გაცემული ცნობით დადგენილად მიაჩნია, რომ სადავო უძრავ ქონებაზე მესაკუთრის სტატუსზე უფლებამოსილ პირს წარმოადგენს მოსარჩელე ნ---ა მა-----ი და არსებობს მის სახელზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძველი.

გასათვალისწინებელია ასევე ისიც, რომ სარჩელი შპს „სა-----ს დ-----ის“ წარმომადგენელმა ცნო, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 208-ე მუხლის მე-3 ნაწილის საფუძველზე, მის მიმართ დაკმაყოფილების საფუძველია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნას დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით, მტკიცების ტვირთი აკისრია მხარეებს. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის

მტკიცებულებებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად კი, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ დაყადაღებული ქონების მესაკუთრედ უნდა დარეგისტრირდეს ნ----ა მა-----ი. სასამართლოს სურს აქვე ყურადღება გაამახვილოს მოპასუხე სს „ტ-----ის“ წარმომადგენლის განმარტებაზე, რომელიც მიუთითებდა, რომ წინარე ხელშეკრულება არის ბათილი იმის გამო, რომ მისი დარეგისტრირება არ მომხდარა საჯარო რეესტრში.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსი პირდაპირ განსაზღვრავს ხელშეკრულების ბათილად ცნობის სამართლებრივ საფუძვლებს, რომელთა შორის, არ არის ნახსენები უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილობა იმის გამო, რომ არ მოხდა მისი დარეგისტრირება საჯარო რეესტრში. სასამართლო პრაქტიკაც არაერთ გადაწყვეტილებაში ცალსახად მიუთითებს, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია არ არის ხელშეკრულების ფორმა, რომლის განუხორციელებლობაც ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველი შეიძლება გახდეს, მისი ფორმალუცველობის გამო. ამდენად, მოპასუხის მოსაზრება არის დაუსაბუთებელი და ვერ იქნება გაზიარებული.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის სარჩელი არის დასაბუთებული და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 32-ე, 61-ე, 63¹-ე, 63² ემუხლები;

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი

6. სამართლებრივი შეფასება:

6.1 „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 61-ე მუხლის თანახმად, უძრავ ქონებაზე აღსრულებას ექვემდებარება მიწის ნაკვეთები, შენობა-ნაგებობები და საჯარო რეესტრში შეტანილ უძრავ ქონებაზე საერთო

საკუთრების წილი.

ამავე კანონის 63¹ მუხლით კი განსაზღვრულია, რომ უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადება ნიშნავს ქონების აღწერას და მესაკუთრისათვის მისი განკარგვის – ნებისმიერი ფორმით გასხვისების, იპოთეკით, უზუფრუქტით, სერვიტუტით ან აღნაგობით დატვირთვის, მასზე თხოვნების, ქირავნობის ან/და იჯარის ხელშეკრულების დადების – აკრძალვის გამოცხადებას. რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ ქონებაზე ყადაღის დადება ხდება აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიმართვის, ხოლო უძრავ ქონებაში განთავსებულ მოძრავ ნივთებზე ყადაღის დადება – ქონების აღწერისა და დაყადაღების აქტის საფუძველზე. უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადება ხდება მოძრავ ქონებაზე ყადაღის დადებისათვის დადგენილი წესით. ყადაღის დადების ან გაუქმების აქტი/მიმართვა დაუყოვნებლივ ეგზავნება შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოს.

ხსენებული კანონის მიზნებიდან გამომდინარე და მისი 63² მუხლის შესაბამისად, ყადაღა შეიძლება დაედოს მოვალის კუთვნილ უძრავ ქონებას.

6.2 „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 32-ე მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების თანახმად, თუ მესამე პირი ამტკიცებს, რომ მას აღსრულების საგანზე გააჩნია უფლება, მაშინ იმ სასამართლოში, რომლის სამოქმედო ტერიტორიაზედაც ხდება აღსრულება, შეუძლია აღძრას სარჩელი. ასეთ სარჩელს სასამართლო განიხილავს სასარჩელო წარმოების წესით (სარჩელი ყადაღისაგან ქონების გათავისუფლების შესახებ).

სარჩელი ყადაღისაგან ქონების გათავისუფლების შესახებ წარედგინება მოვალესა და კრედიტორს.

6.3 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლით, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემდეგზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ დაადგინა, რომ უძრავ ნივთზე დადგენილი წესით იქნა გაფორმებული ნ---ა მა-----სა და შპს „სა----ს დ-----“ შორის ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება, ისევე როგორც შემდგომ შეთანხმება, რომლის საფუძველზეც, მყიდველმა სრულად გადაიხადა ნასყიდობის საფასური. ამასთან, სასამართლომ მიუთითა, რომ მოთხოვნა შპს „სა----ს დ-----მა“ ცნო, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 208-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, მის მიმართ დაკმაყოფილების საფუძველია.

ასევე დადგენილია, რომ სადავო უძრავ ქონებას, მდებარე ქა-----ი, კ-----, მშენებარე ფართის სა-----, სარ-----, ბ-----, ფართით 140 კვ.მ (ს/კ 01.1--0-0---02--01.01.0--) ყადაღა სს „ტ-----ის“ სასარგებლოდ დაედო მის

მიმართ შპს „სა----ს დ-----ის“ ვალდებულების გამო. სასამართლომ მიუთითა, რომ კრედიტორის სასარგებლოდ ყადაღა უნდა დაედოს მხოლოდ მოვალის ქონებას, მოცემულ შემთხვევაში კი, ყადაღადადებულ ქონებაზე საკუთრების უფლების მქონე პირი არის ნ----ა მა-----ი, რომელიც არა რაიმე სახით ვალდებული პირი სს „ტ-----ის“ წინაშე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის საფუძველზე, სასამართლო სარჩელს მიიჩნევს დასაბუთებულად, საფუძვლიანად და ადგენს, რომ ყადაღა უნდა გაუქმდეს უძრავ ქონებაზე და მასზე განხორციელდეს ნ----ა მა-----ის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამავე კოდექსის 49-ე მუხლის მე-2 ნაწილით კი, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადაიხადა 3 000 ლარი, საიდანაც მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს ზედმეტად გადახდილი 1 500 ლარი, ხოლო დარჩენილი 1 500 ლარის ანაზღაურება უნდა დაეკისროს მოპასუხე სს „ტ-----ს“, რამდენადაც, შპს „სა----ს დ-----მა“ სარჩელი ცნო მოსამზადებელ სხდომაზე.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, 53-ე, 131-ე, 201-ე, 208-ე, 243-244-ე, 247-249-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა

1. ნ----ა მა-----ის (პ/ნ 5-----1) სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ყადაღისაგან გათავისუფლდეს აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ 20-----ს NA----- მომართვის საფუძველზე დაყადაღებული უძრავი ნივთი მდებარე: ქა-----ი, კ-----, მშენებარე ფართის სა-----, სარ-----

-, ბ-----, ფართით 140 კვ.მ (ს/კ 01.1--0-.0---02--01.01.0--) და ამ ქონების მესაკუთრედ ცნობილი იქნას ნ----ა მა-----ი.

3. მოპასუხე სს “ტ-----ს“ მოსარჩელე ნ----ა მა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 1500 ლარის გადახდა სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

4. ნ----ა მა-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს გი-- მჭ-----ის მიერ 3 000 ლარიდან ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 1 500 ლარი, გადახდილი 16/08/2018 წელს, შემდეგ რეკვიზიტებზე: სახელმწიფო ბიუჯეტი, ხაზინის ერთიანი ანგარიში, ბანკის კოდი TRESGE22, სახაზინო კოდი 300 773 150 (საგადასახადო დავალება №0).

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში 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

მაია სვიანაძე