



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

1- მაისი, 20-9 წელი

ქ. თბ-----ი

შესავალი ნაწილი

თბ-----ის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ლია ავალიშვილი
სხდომის მდივანი თათია სახელაშვილი

მოსარჩელე - მა-----ე

წარმომადგენელი - ნი-----ი

მოპასუხე - შპს "ინ-----ი"

წარმომადგენელი - სა-----ე

დავის საგანი - უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. უძრავი ქონება მდ. ქ. თბ-----ი მი-----ს 8, სართული 1, ბინა 1-, ფართი 6---
კვ.მ (მშენებარე), ს.კ 0-.1-.1-.0--.0--.0-.0-0--., დღეის მდგომარეობით აღრიცხული
შპს "ინ-----ის" საკუთრებაში, აღრიცხოს მა-----ის საკუთრებად.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

შპს "ინ-----სა" და მა-----ეს შორის 20-0 წლის 2- აგვისტოს
გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით მა-----
-----ეს უნდა გადასცემოდა საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე მდ. ქ.
თბ-----ში, მი-----ს #8, ბინის № 1-, ს.კ 0-.1-.1-.0--.0--.0-.0-0--. დღეის
მდგომარეობით, კორპუსი დასრულებულია, თუმცა ექსპლუატაციაში
მიღებული არ არის, იმის გამო, რომ შპს "ინ-----მა" არ შეასრულა ნაკისრი
ვალდებულებები სრულად. მოსარჩელე, სხვა პირებთან ერთად, რომლებსაც

შეძენილი ჰქონდათ ფართები მშენებარე სახლში, იძულებული გახდა კორპუსში შეეყვანა კომუნიკაციები. დღეის მდგომარეობით, მოსარჩელე აღრიცხულია აბონენტად და იხდის კომუნალურ გადასახადებს, ასევე, სრულად აქვს შესრულებული ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის ღირებულება. მოსარჩელემ სრულად გაარემონტა საცხოვრებელი ბინა და დღეის მდგომარეობით ცხოვრობს ბინაში ოჯახთან ერთად.

შპს "ინ-----ი"-ს ვალდებულების გამო, არსებული დავალიანების უზრუნველსაყოფად, თბ-----ის სააღსრულებო ბიუროს მიერ ყადაღა დაედო ს.კ 0-1-1-0--0--0-0-0-- უძრავ ქონებას, რის გამოც მოსარჩელე ვერ ახერხებს მიიღოს უძრავი ქონება საკუთრებაში, მოახდინოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე შპს „ინ-----მა“ წარმოდგენილი შესაგებლითა და სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი ცნო სრულად.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. შპს "ინ-----სა" და მა-----ეს შორის 20-0 წლის 2- აგვისტოს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით მა-----ეს უნდა გადასცემოდა საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე მდ. ქ. თბ-----ში, მი-----ს #8, ბინა № 1-, ს.კ 0-1-1-0--0--0-0-0--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 20-0 წლის 2- აგვისტოს ხელშეკრულება (ს.ფ. 18-24);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.2. ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ მყიდველმა მა-----ემ გადაიხადა ნასყიდობის ღირებულება 46 500 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში და დარეგისტრირდა უძრავი ნივთის მდ. ქ. თბ-----ი მი-----ს 8, სართული 1 ; ბინა 1-, ფართით 6---- კვმ ს.კ 0-1-1-0--0--0-0-0-- სამომავლო მესაკუთრედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სალაროს შემოსავლის ორდერი (ს.ფ.18);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 25-2-);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.3. შპს "ინ-----ის" ვალდებულების გამო, არსებული დავალიანების უზრუნველსაყოფად (კრედიტორები - ი-----ა, ლე-----ი, მა-----ი, ლე-----ე), თბ-----ის სააღსრულებო ბიუროს მიერ ყადაღა დაედო ს.კ 0-1-1-0--0--0-0-0-- უძრავ ქონებას, რის გამოც მოსარჩელე ვერ ახერხებს მიიღოს უძრავი ქონება საკუთრებაში, მოახდინოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- აღსრულების ეროვნული ბიუროს ცნობა (ს.ფ. 31);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 26-28);
- 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 არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

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, 1-1-ე, 180-ე მუხლები. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 19³ მუხლი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხემ სარჩელი ცნო მოსამზადებელ ეტაპზე, თუმცა რეგისტრირებული შეზღუდვა გამორიცხავს სარჩელის ცნობის საფუძვლით მისი დაკმაყოფილების შესახებ გადაწყვეტილების გამოტანის შესაძლებლობას (საქართველოს სსკ-ის 208-ე მუხლი). ამიტომ, არსებითი განხილვის პირობებში უნდა შემოწმდეს მოთხოვნის საფუძვლიანობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია

მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ვალდებულება შეიძლება წარმოიშვას ხელშეკრულების საფუძველზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ის ნაწარმოებია ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან (სამოქალაქო კოდექსის - 317.1 მუხლი). ამდენად, ვალდებულების წარმოშობის ერთ-ერთ საფუძველს წარმოადგენს - ორი ან მეტი პირის შეთანხმება (ხელშეკრულება), რომელიც მიზნად ისახავს კონკრეტული სამართლებრივი შედეგის მიღწევას, რაც გამოიხატება ხელშემკვრელი მხარეების მზაობაში - დათმონ საკუთარი თავისუფლების ან ქონების ნაწილი.

6.2. მოცემულ შემთხვევაში, ვალდებულების საფუძველია ორი პირის შეთანხმება (ხელშეკრულება), რომელიც თავისი არსით სკ-ის 50-ე, 32--ე, 477-ე და 629-ე მუხლების გათვალისწინებით, წარმოადგენს ნარდობის და არა ნასყიდობის სამართლებრივ ურთიერთობას, მიუხედავად იმისა, რომ მისი სახელწოდებაა "უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება".

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის თანახმად, (1) ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური. (2) 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.

ამავე კოდექსის 361-ე მუხლის მე-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.** 20-0 წლის 2- აგვისტოს მა-----ესა და შპს „ინ-----ს“ შორის გაფორმდა მომავალი საკუთრების უფლების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება. ხელშეკრულების შესაბამისად, მოსარჩელემ, შპს „ინ-----ი“-სგან შეიძინა სადავო ბინაზე საკუთრების უფლება. ნასყიდობის ფასად განისაზღვრა 46 500 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში, რაც მოსარჩელე მხარემ ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების დღესვე დაფარა სრულად

და დარეგისტრირდა სადავო ბინის 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. **მხარეთა შორის არის ნარდობის სახელშეკრულებო ურთიერთობა და ხელშეკრულება წერილობითაა გაფორმებული. მოსარჩელემ შეასრულა თავისი ვალდებულება და გადაიხადა შეთანხმებული საზღაური, ხოლო მოპასუხემ თავისი ვალდებულება არ შეასრულა და მოსარჩელეს არ გადასცა საკუთრების უფლება საცხოვრებელ ბინაზე.**

6.3. საქმეზე დადგენილია, რომ მოპასუხემ თავისი ვალდებულება არ შეასრულა და მოსარჩელეს არ გადასცა საკუთრების უფლება საცხოვრებელ ბინაზე, რის გამოც მოსარჩელე უფლებამოსილია მოითხოვოს საცხოვრებელ ბინაზე მესაკუთრედ ცნობა. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ნასყიდობის საგანზე რეგისტრირებულია მოპასუხის საკუთრების უფლება, ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე მომავალ მესაკუთრეს წარმოადგენს მა-----ე. მოპასუხე აღიარებს და არ უარყოფს მისი მხრიდან ვალდებულების შეუსრულებლობის ფაქტს. განმარტავს, რომ ვალდებულების შეუსრულებლობა განაპირობა მოვალეთა რეესტრში მისმა რეგისტრაციამ და ქონებაზე რეგისტრირებულმა შეზღუდვამ.

"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 შპს "ინ-----ის" 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.

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 1-1-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 მოსარჩელეთა 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. შესაბამისად, ერთი მხრივ, დადგენილია, რომ კანონით განსაზღვრული წესით გადაეცა მოთხოვნის უფლება მოსარჩელეს და მეორე მხრივ, სასამართლო არ მიიჩნევს სადავოდ იმ საკითხს, რომ მას, როგორც მესაკუთრეს, ზემოაღნიშნული ნორმების ანალიზის საფუძველზე აქვს უფლება მიიღოს შეძენილი უძრავი ნივთი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, **სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს უნდა გადაეცეს საკუთრებაში სადავო უძრავი ქონება.**

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.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხემ სარჩელი ცნო სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე. ზემოაღნიშნული ნორმის შესაბამისად, მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხა ჯამში 3 000.00 ლარი სრულად.

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. მა-----ის სარჩელი შპს „ინ-----ის“ მიმართ მესაკუთრედ ცნობის შესახებ დაკმაყოფილდეს.

2. მა-----ე (პ/N 0-0-30-6331) ცნობილ იქნეს უძრავი ქონების მდ. ქ. თბ-----ი, მი-----ს 8, სართული 1, ბინა 1-, ფართი 6---- კვ.მ. (მშენებარე), საკადასტრო კოდი # 0-.1-.1-.0--.0--.0-.0-.0-- მესაკუთრედ.

3. მა-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 3 000.00 ლარი .

(გადახდის თარიღი - 08/11/20-8; საგადასახადო დავალება #0; გადამხდელი - მა-----ე (პ/N 0-0-30-6331), გადამხდელის ბანკი - სს „თი-----ი“; სახაზინო კოდი - 3007731-0; მიმღები - სახელმწიფო ხაზინა).

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბ-----ის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში, თბ-----ის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით .

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 თბ-----ის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
ავალიშვილი**

ლია