

საქმე № 041211619002891852

№ 2/25-20-9წ.



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

03 ივნისი, 20-9 წ.

ქ. ზესტაფონი

შესავალი ნაწილი
თე-----ს მაგისტრეტი სასამართლო
მოსამართლე შოთა ნიკურაძე
სხდომის მდივანი თამარ აბულაძე

მოსარჩელე _და-----ე:
წარმომადგენელი_თა-----ა;
მოპასუხე_ რკ თე-----ს რ-----;
წარმომადგენელი_ მი---ლ რო-----ე;
დავის საგანი_ ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად აღიარება, ქონების
მესაკუთრედ ცნობა.

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა.

მოსარჩელემ ითხოვა ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად აღიარება
მასსა და მოპასუხე რკ თე-----ს რაი-----ს შორის, უძრავ ქონებაზე,
მდებარე თე-----ა, ბა-----ი, მაღაზია N1- და მის მესაკუთრედ ცნობა.

მოსარჩელის განმარტებით, 200- წელს და-----ესა და თე-----ს
რაიკოოპერატივს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლის თანახმად თე-----
---ს რ-----ს გემგეობის გადაწყვეტილებით მათ ბალანსზე რიცხული
უძრავი ქონება N1- მაღაზია შეისყიდა მოსარჩელემ, თუმცა უძრავი ქონების
დარეგისტრირებისათვის საჯარო რეესტრისათვის არ მოუმართავს. შემდგომში
აღნიშნული ქონება გაფორმებული იქნა სახელმწიფოს სახელზე, რაც
გასაჩივრდა რ-----ს თანამშრომლების მიერ, 20-- წლის 16 ივნისის თე-----
---ს რაიკოოპერატივსა და თე-----ს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და
პრივატიზაციის სამსახურს შორის (შემდგომში საქართველოს ეკონომიკური
განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და

პრივატიზების რაჭა ლეჩხუმი- იმერეთის სამხარეო სამმართველო) გაფორმებული მიღება ჩაბარების აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. თე-----ს რაიონული სასამართლოს 200- წლის 31 იანვრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით მოსარჩელეთა მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და 20-- წლის 16 ივნისის მიღება- ჩაბარების აქტი გაუქმდა. სასამართლო გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში. ვინაიდან დოკუმენტაციით დასტურდებოდა, რომ მაღაზია შესყიდული იყო და-----ის მიერ და შესაბამისად გადახდილი იყო ნასყიდობის ფასი, მითითებულ საქმეში მოსარჩელე ჩართული იყო მესამე პირად. ამჟამად საჯარო რეესტრში უძრავი ქონება დ. გრ-----ს სახელზე რეგისტრირებული არ არის და კვლავ აღრიცხულია სახელმწიფოს საკუთრებად.

2. მოპასუხის პოზიცია.

მოპასუხემ სარჩელი ნაწილობრივ ცნო: კერძოდ დაეთანხმა პირველ სასარჩელო მოთხოვნას ნასყიდობის შესახებ სამართალურთიერთობის აღიარების თაობაზე, ხოლო უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობის ნაწილში არ ცნო და განმარტა, რომ თე-----ს რ-----ს მიერ მოსარჩელეზე აღნიშნული ქონება გაიყიდა კანონიერად, მაგრამ ქონების ახალი მესაკუთრის მიერ არ დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით. ამჟამად კი ქონება წარმოადგენს არა რკ თე-----ს რ-----ს, არამედ სახელმწიფოს საკუთრებას და რეესტრში აღრიცხულია სახელმწიფოს სახელზე. ამ ნაწილში იგი არ არის მოპასუხე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. რკ თე-----ს რაიკოოპერატივსა და და-----ეს შორის 200- წლის 31 იანვარს გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება და თე-----ს რ-----ს გამგეობის გადაწყვეტილებით მათ ბალანსზე რიცხული უძრავი ქონება, თე-----ს რაიონის სოფელ ბა-----ში მდებარე N1- მაღაზია, 500 ლარად შეისყიდა და-----ემ, რაც თანხის გადახდის შემდეგ მიღება -ჩაბარების აქტით გადაეცა მოსარჩელეს.

- მხარეთა ახსნა - განმარტებები;
- თე-----ს რ-----ს 200- წლის 30 იანვრის დადგენილება;
- 200- წლის 31 იანვრის ხელშეკრულება;
- სალაროს შემოსავლის ორდერი,
- 200- წლის 6 თებერვლის მიღება ჩაბარების აქტი.

3.2. და-----ეს შეძენილი უძრავი ქონების დარეგისტრირებისათვის საჯარო რეესტრისათვის არ მიუმართავს.

- _ სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:
- სარჩელი, შესაგებელი; მხარეთა ახსნა - განმარტებები;

3.3. 20-- წლის 16 ივნისის მიღება - ჩაბარების აქტით თე-----ს რ-----ს ბალანსზე რიცხული ქონება ნებაყოფლობით გადაეცა სახელმწიფოს, რაც გასაჩივრდა რ-----ს თანამშრომლების მიერ, აქტის ბათილად ცნობის მოთხოვნით. თე-----ს რაიონული სასამართლოს 200- წლის 31 იანვრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილებით(გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში) რ-----ს თანამშრომლების სარჩელი დაკმაყოფილდა, ბათილად იქნა ცნობილი 20-- წლის 16 ივნისის მიღება - ჩაბარების აქტი, თუმცა უძრავი ქონება, მათ შორის დ. გრ-----ს მიერ შეძენილი თე-----ს რაიონის სოფელ ბა-----ში მდებარე N1- მაღაზია, საჯარო რეესტრში კვლავ აღრიცხულია სახელმწიფოს საკუთრებად.

- _ სასამართლო დაეყრდნო მხარეთა ახსნა-განმარტებებს;
- 20-- წლის 16 ივნისის მიღება - ჩაბარების აქტი;
 - თე-----ს რაიონული სასამართლოს მიერ 200- წლის 31 იანვრის დაუსწრებელი გადაწყვეტილება.
 - თე-----ს რაიონული სასამართლოს მიერ 200- წლის 11 მარტის განჩინება;
 - საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 200- წლის 26 თებერვლის გადაწყვეტილება;
 - 20-8 წლის 17 აპრილის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.4. მოსარჩელე და-----ემ მესაკუთრედ ცნობის მოთხოვნის ნაწილში, მიუხედავად მოპასუხის განმარტებისა, ასევე სასამართლოს მიერ მიცემული ვადისა, სასარჩელო პრეტენზია არ წაუყენა და მოპასუხედ არ ჩართო სახელმწიფო, რომლის სახელზეც ირიცხება საჯარო რეესტრში სადაო უძრავი ქონება.

- _ სასამართლო დაეყრდნო სასამართლო სხდომის ოქმს;

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა.

მხარეთა ახსნა-განმარტებების, აგრეთვე მათ მიერ საქმის მასალებად წარმოდგენილ წერილობით მტკიცებულებათა სასამართლოს შინაგანი რწმენის საფუძველზე ერთობლიობაში შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლი, სამოქალაქო კოდექსის 50-ე,

59-ე, 68-ე, 69-ე, 183-ე, 477-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება.

6.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 3-ე 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.

. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტის სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საჭიონელი. მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება.

– მოცემულ შემთხვევაში, თავისი სამართლებრივი ბუნებით სახეზეა აღიარებითი სარჩელი, ვინაიდან მოსარჩელე მოითხოვს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებულად აღიარებას, ესე იგი სარჩელით სადავო ნასყიდობით განსაზღვრული სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობის დადგენას. ამასთან, მოპასუხემ სარჩელი ნაწილობრივ ცნო, მხარეთა შორის 200- წლის 31 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების ნაწილში, შესაბამისად ამ ნაწილში სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს და აღიარებულ უნდა იქნას მოსარჩელე და-----ესა და მოპასუხე თე-----ს რაი-----ის გამგეობას შორის და-----ის მიერ თე-----ს რაიონის სოფელ ბა-----ში მდებარე რ-----ს N1- მაღაზიის შეძენის თაობაზე 200- წლის 31 იანვრის ნასყიდობის ხელშეკრულება დადებულად.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის შესაბამისად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 68-ე მუხლის მოთხოვნებიდან

გამომდინარე, გარიგების ნამდვილობისათვის საჭიროა კანონით დადგენილი ფორმის დაცვა. თუ ასეთი ფორმა არ არის დაწესებული, მხარეებს შეუძლიათ თვითონ განსაზღვრონ იგი. ამავე კოდექსის 69-ე მუხლის მეორე ნაწილის მოთხოვნებიდან გამომდინარე კი, გარიგება წერილობითი ფორმით შეიძლება დაიდოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ან მხარეთა შეთანხმებით.

– სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგების ფორმა ნების გამოვლენის ფორმაა. სამოქალაქო კოდექსი ამკვიდრებს ფორმის არჩევის თავისუფლებას, თვითონ მხარეები თანხმდებიან გარიგების ფორმაზე, თუ კანონით არაა იგი განსაზღვრული. ესა თუ ის ფორმა ყველა შემთხვევაში აუცილებელია. თუმცა ზოგჯერ კანონით, თუ მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული კონკრეტული ფორმა წარმოადგენს გარიგების აუცილებელ ელემენტს, ურომლისოდაც ეს გარიგება არ არსებობს. სწორედ აქაა გარიგების სავალდებულო ფორმა, სხვა დროს კი, როცა ნების გამოხატვა შეიძლება ნებისმიერი ფორმით, მაშინ ნებისმიერი მათგანია საკმარისი საფუძველი გარიგების ნამდვილობისათვის.

– ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების დროს მხარეები ავლენენ, ერთის მხრივ, ნივთის გაყიდვის, მეორეს მხრივ – შეძენის ნებას და ამგვარი ნება მიმართული უნდა იყოს სამართლებრივი შედეგის დადგომისკენ.

- მოცემულ შემთხვევაში დადგინდა, რომ მხარეთა შორის უძრავ ქონებაზე დაიდო წერილობით ნასყიდობის ხელშეკრულება და ამ ფაქტს ადასტურებს მოპასუხეც.

სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, **უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება** და შემძენზე ამ გარიგებით **განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.**

ამდენად სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, უძრავი ნივთის შესაძენად საჭიროა ორი პირობის შესრულება და საკმარისი არ არის მხოლოდ გარიგების წერილობითი ფორმით დადება, არამედ აუცილებელია შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

– განსახილველ შემთხვევაში, დ. გრძელიძეს შეძენილი ქონების დარეგისტრირებისათვის საჯარო რეესტრისათვის არ მიუმართავს და ქონება მის საკუთრებად არ დაურეგისტრირებია, შესაბამისად მას მოცემულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება არ შეუძენია. ამდენად ამ ნაწილში სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საპროცესო ხარჯები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან უნდა დაუბრუნდეს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 25 ლარი, ხოლო 25 ლარი, საქმის შედეგის მიხედვით უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტის შემოსავალში.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 248-ე, 243-ე, 244-ე, 247-249-ე, 257-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. მოსარჩელე და-----ის (პ/ნ 21-0-----0) სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. აღიარებულ იქნას მოსარჩელე და-----ესა და მოპასუხე თე-----ს რაი-----ის გამგეობას შორის 200- წლის 31 იანვარს ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება, და-----ის მიერ რ-----ს კუთვნილი, თე-----ს რაიონის სოფელ ბა-----ში მდებარე, N1- მაღაზიის შესყიდვის თობაზე.

3. და-----ის მოთხოვნა ნასყიდობის საგნის- თე-----ს რაიონის სოფელ ბა-----ში მდებარე უძრავი ქონების - N1- მაღაზიის მესაკუთრედ ცნობაზე, არ დაკმაყოფილდეს.

4. მოსარჩელე და-----ეს (პ/ნ 21-0-----0) სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი- 25 ლარი, რომელიც ჩარიცხულია შემდეგ ანგარიშზე: სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი TRESGE22, სახაზინო კოდი - 300203150 (გადახდის თარიღი 20-9 წლის 12

მარტი, გადამხდელი და-----ე (3/6 21-0-----0));

5. მოსარჩელე და-----ის (3/6 21-0-----0) მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი -25 ლარი, რომელიც ჩარიცხულია შემდეგ ანგარიშზე: სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი TRESGE22, სახაზინო კოდი - 300203150 დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

6.გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თე-----ს მაგისტრატი სასამართლოს მეშვეობით.

7.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 თე-----ს მაგისტრატ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

შოთა ნიკურაძე