



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

18 ივნისი, 20-9 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე გენადი მაკარიძე
სხდომის მდივანი ანნა ხვედელიანი

მოსარჩელე - მა----- დე-----ი.

წარმომადგენლები - მა----- ბლ---ე.

მოპასუხე - შპს „ინ-----ი“

მოპასუხე- ზა---- ჩა-----ი.

წარმომადგენლები - უჩ-----ა, მე-----ი.

მოპასუხე - მა---ა ჯა-----ი.

წარმომადგენელი- ნი--- ხა---ე.

მოპასუხე- ლე--- ჟო-----ე.

მოპასუხე - იზ-----ა ბო-----ი.

მოპასუხე - ქ. თბილისის მუ-----ა.

წარმომადგენელი- გი----- კი-----.

დავის საგანი - მესაკუთრედ ცნობა, უძრავი ქონების ყადაღისაგან გათავისუფლება, მოვალეთა რეესტრიდან ამორიცხვა.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. გათავისუფლდეს ყადაღისაგან და ამორიცხოს მოვალეთა რეესტრის

შეზღუდული უფლებიდან შპს „ინ-----ი“-ს სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ქუჩა მი-----ე №-, სა-----, ბინა №-, საკადასტრო კოდი №0-10.1-0--0--0-0-0--0-, ფართობი 60.22 კვ. მეტრი და აღნიშნული ქონების მესაკუთრედ ცნობილი იქნას მა----- დე-----ი.

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, შპს „ინ-----ის“ დირექტორმა ირ-- - გა-----ემ №--- კრების ოქმით მიიღო გადაწყვეტილება, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ქუჩა მი-----ე №-, სა-----, ბინა №-, წინარე ხელშეკრულების საფუძველზე დარეგისტრირებულიყო მა----- დე-----ზე, როგორც მომავალ მესაკუთრეზე. შპს „ინ-----ის“ მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში 2-----ლს წარდგენილი განცხადების საფუძველზე განხორციელდა უფლების წინასწარი რეგისტრაციის წარმოშობა უძრავ ნივთზე და მა----- დე-----ი საჯარო რეესტრის ამონაწერში №0-10.1-0--0--0-0-0--0- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავ ნივთზე დაფიქსირდა მომავალ მესაკუთრედ. 2-----ს მხარეებს შორის დაიდო ხელშეკრულება დამატებითი შეთანხმების შესახებ, რომლის პირველი პუნქტის თანახმად შპს „ინ-----ის“ დირექტორმა მოსარჩელეს გადასცა მის სამომავლო საკუთრებაში მისაღები საცხოვრებელი ბინის გასაღები, სარემონტო სამუშაოების ჩატარების მიზნით. შეთანხმების მიხედვით შპს „ინ-----მა“ აიღო ვალდებულება სახლის ექსპლუატაციაში მიღებიდან მოსარჩელეს ორი თვის ვადაში გადაუფორმებდა ბინას საკუთრებაში. რაც შეეხება ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებას, იგი გაფორმდა 2-----ს შპს „ინ-----სა“ და არ-----ას შორის. აღნიშნული ხელშეკრულების მიხედვით შპს „ინ-----ს“ არ-----ასათვის უნდა მიეყიდა უძრავი ქონება ქ. თბილისში, მი-----ის ქუჩა №--ში, რომლის საერთო ღირებულებაც შეადგენდა 35 000 აშშ დოლარს. მა----- დე-----ი ჩაენაცვლა თავდაპირველ მყიდველს არ-----ას, რომელსაც სრულად გადაუხადა შეთანხმებული თანხა. 2-----ს შედგა ნოტარიულად დამოწმებული სამმხრივი შეთანხმება, რომელსაც ხელს აწერენ მა----- დე-----ი, არ-----ა და შპს „ინ-----ის“ დირექტორი ირ-- გა-----ე. აღნიშნული შეთანხმებით ირ-- გა-----ე ადასტურებს, რომ ახალ (მომავალ) მესაკუთრეს ნასყიდობის თანხის სრულად გადახდის შემდეგ შპს „ინ-----ის“ მიმართ ვალდებულება სრულად აქვს შესრულებული.

მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, მა----- დე-----ს პირნათლად აქვს შესრულებული ვალდებულებები შპს „ინ-----ის“ მიმართ. იგი ოჯახთან ერთად ცხოვრობს მი-----ის ქუჩა №-, ბინა №--ში, სადაც განახორციე--- სარემონტო სამუშაოები, თუმცა მოპასუხე შპს „ინ-----ს“ არ აქვს შესრულები ნაკისრი ვალდებულება. 2-----ს, როდესაც მოსარჩელემ აიღო ახალი განახლებული ამონაწერი, აღმოჩნდა, რომ უძრავ ქონებაზე აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ დადებულია ყადაღა მისი შემდგომი რეალიზაციის მიზნით და შპს „ინ-----ი“ გატარებულია მოვალეთა რეესტრში.

2-----ის სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ შპს „ინ-----ი“, მა---ა ჯა-----ი, ლე— ჟო-----ე და ქ. თბილისის მუ-----ა მოპასუხეები არიან სარჩელზე იმ ნაწილში, რომლითაც მოსარჩელე მოთხოვს უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობას და ამავე უძრავი ნივთის ყადაღისაგან გათავისუფლებას, ხოლო სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილში, რომელიც შეეხება მოვალეთა რეესტრიდან ქონების ამორიცხვას, ზემოდასახელებულ პირებთან ერთად მოპასუხეები არიან ზა--- ჩა-----ი და იზ-----ა ბო-----ი (იხ. სხდომის ოქმი 12:27:10-12:28:00).

2. მოპასუხეების პოზიცია

2.1. მოპასუხე შპს „ინ-----ის“ მიერ წერილობითი შესაგებელი წარმოდგენილი არ არის, მოპასუხე კომპანიის წარმომადგენელი არც სასამართლო სხდომაზე არ გამოცხადდა და შესაბამისად მოპასუხის პოზიცია სასამართლოსათვის უცნობია.

2.2. მოპასუხე ზა--- ჩა-----ის წარმომადგენლებმა სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ სასამართლო გადაწყვეტილების საფუძველზე შპს „ინ-----ს“ ზა--- ჩა-----ის სასარგებლოდ დაკისრებული აქვს თანხის გადახდა, რომელიც აღსასრულებლად გადაეცა 2-----ს. აღნიშნული პერიოდისათვის შპს „ინ-----ის“ საკუთრებაში არსებული მთელი ქონება (მათ შორის სადაო ქონება) უკვე დაყადაღებული იყო აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ სხვადასხვა კრედიტორების სასარგებლოდ. მოპასუხის წარმომადგენელთა განმარტებით უსაფუძვლოა მოსარჩელის მოთხოვნა სადაო ქონების მოვალეთა რეესტრიდან ამორიცხვის თაობაზე, ვინაიდან კანონმდებლობის შესაბამისად მოვალეთა რეესტრში რეგისტრაციას ექვემდებარება მოვალე პირი და არა ქონება.

2.3. მოპასუხე მა---ა ჯა-----ის წარმომადგენელმა საქმის განხილვის მოსამზადებელ ეტაპზე ცნო სარჩელი.

2.4. მოპასუხე ლე— ჟო-----ემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი ცნო.

2.5. მოპასუხე ქ. თბილისის მუ-----ის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო, მხარი დაუჭირა წერილობით წარმოდგენილ შესაგებელს და მოითხოვა უარი ეთქვას მოსარჩელეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებით სადაო უძრავი ნივთი წარმოადგენს შპს „ინ-----ი“-ს საკუთრებას და შესაბამისად სააღსრულებო წარმოების ფარგლებში მას კანონის მოთხოვნათა დაცვით აქვს დადებული ყადაღა.

2.6. მოპასუხე იზ-----ა ბო-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. დადგენილია, რომ 2-----ს, ერთი მხრივ შპს „ინ-----ს“ და მეორეს მხრივ არ-----ას შორის გაფორმდა უძრავი ნივთის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის შესაბამისად არ-----ას მიერ შეძენილი იქნა უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, მი-----ის №-, მე-6 სართული, 1-----დ ღერძებს შორის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 29-35);

3.1.2. დადგენილია, რომ შპს „ინ-----ი“-ს 2-----ის №--- კრების ოქმით მიღებული იქნა გადაწყვეტილება, რომ ქ. თბილისში, მი-----ის ქუჩა №--ში მდებარე მშენებარე საცხოვრებელ სახლში ბინა, კერძოდ სა-----, ბინა №--, ფართით 60,22 კვ. მეტრი, დაურეგისტრირდეს მომავალ მესაკუთრეს მა----- დე-----ს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- შპს „ინ-----ი“-ს 2-----ის №--- კრების ოქმი (ს.ფ. 25);

3.1.3. დადგენილია, რომ 2-----ს მა----- დე-----ს, შპს „ინ-----ის“ დირექტორს ირ--- გა-----ესა და არ-----ას შორის შედგა ნოტარიალურად დამოწმებული შეთანხმება, რომლის თანახმად არ-----ამ მა----- დე-----ს გადასცა საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. თბილისი, მი-----ის ქუჩა №-, სა-----, ბინა №--, ფართით 60,22 კვ. მეტრი. ამავე ხელშეკრულებით შპს „ინ-----ის“ დირექტორმა დაადასტურა, რომ აღნიშნული უძრავი ნივთის ნასყიდობის საფასური სრულად არის გადახდილი კომპანიისათვის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ნოტარიალურად დამოწმებული შეთანხმება (ს.ფ. 36);

3.1.3 დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, მი-----ის ქუჩა №-, სა-----, ბინა №--, ფართით 60,22 კვ. მეტრი, ს/კ 0-10.1-0--.0--.0-0-0--, რეგისტრირებულია შპს „ინ-----ის“ საკუთრებაში, ხოლო ქონების სამომავლო მესაკუთრედ რეგისტრირებულია მა----- დე-----ი, რომელმაც სამომავლო საკუთრების უფლება შეიძინა არ-----ასაგან 2-----ს გაფორმებული ხელშეკრულებით. მხარეთა შეთანხმებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასი განისაზღვრა 57000 აშშ დოლარით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 20-22);
- ნოტარიულად დამოწმებული შეთანხმება (ს.ფ. 36);
- უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 29-35);

3.1.4. დადგენილია, რომ თბილისის სააღსრულებო ბიუროს მიერ 2-----
--ს გაცემულია №----- მიმართვა, რომლის შესაბამისად სსიპ აღსრულების
ეროვნული ბიუროს წარმოებაშია შემდეგი სააღსრულებო საქმეები:

ა) №----- სააღსრულებო საქმე, თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ 2-----
-----ოს გაცემული №----- სააღსრულებო ფურცელი, რომლის თანახმად
მოვალეს წარმოადგენს შპს „ინ-----ი“, ხოლო კრედიტორი არის ლე--- ჟო-----
ი.

ბ) №----- სააღსრულებო საქმე, მცხეთის რაიონული სასამართლოს მიერ 2-----
-----ს გაცემული №----- სააღსრულებო ფურცელი, რომლის თანახმად
მოვალეს წარმოადგენს შპს „ინ-----ი“, ხოლო კრედიტორი არის მა---ა ჯა-----
ი.

გ) №----- სააღსრულებო საქმე, „თბ-----ის“ მიერ 2-----ს
გაცემული №----- სააღსრულებო ფურცელი, რომლის თანახმად შპს „ინ-----ს“
დაეკისრა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ ფულადი ვალდებულების
ანაზღაურება;

დ) №----- სააღსრულებო საქმე, ად-----ი ერთეული (მ-----)-ს
მიერ 20-----ს გაცემული №---/ს.ფ-449-18 სააღსრულებო ფურცელი,
რომლის თანახმად შპს „ინ-----ს“ დაეკისრა სახელმწიფო ბიუჯეტის
სასარგებლოდ ფულადი ვალდებულების ანაზღაურება;

აღნიშნულ სააღსრულებო წარმოებების ფარგლებში დაყადაღებულია მოვალის
შპს „ინ-----ი“-ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე
ქ. თბილისი, ქუჩა მი-----ე №-, საკადასტრო კოდი №0-10.1-0--0--0-0-0--.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2-----ს №----- მიმართვა (ს.ფ 40);
- №----- სააღსრულებო ფურცელი (ს.ფ. 109-110);
- მცხეთის რაიონული სასამართლოს №----- დაუსწრებელი გადაწყვეტილება
(ს.ფ. 98-102);
- ზე-----ის საქალაქო სამსახურის მიერ 20-----ს გაცემული №---
/ს.ფ-449-18 სააღსრულებო ფურცელი (ს.ფ. 166-167);

3.1.5. დადგენილია, რომ კერძო აღმასრულებელი ერ-----ის წარმოებაშია
სააღსრულებო საქმე №-----, სადაც მოვალეა შპს „ინ-----ი“, ხოლო
კრედიტორი არის იზ-----ა ბო-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- კერძო აღმასრულებელი ერ-----ის № A-----0--/00- მიმართვა (ს.ფ 244);

3.1.6. დადგენილია, რომ თბილისის სააღსრულებო ბიუროს წარმოებაშია სააღსრულებო საქმე №A-----0, სადაც კრედიტორს წარმოადგენს ზა---- ჩა-----
-ი, ხოლო მოვალე არის შპს „ინ-----ი”

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბილისის სააღსრულებო ბიუროს №A-----0-0-5/002 მიმართვა (ს.ფ 292);

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. 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 ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანე---

- საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი;
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 183-ე, 311-ე, 312-ე, 316-ე, 317-ე, 361-ე, 323-ე, 327-ე, 477-ე, 629-ე მუხლები;
- „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ” საქართველოს კანონის 15-ე, 19¹-ე, 32-ე, 63¹-ე მუხლები;
- საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-4, მე-11 მუხლები;
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 85-ე მუხლი;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 85-ე მუხლის შესაბამისად თუ საქმის განხილვისას სასამართლო დაადგენს, რომ სარჩელი აღძრულია არა იმ პირის წინააღმდეგ, რომელმაც პასუხი უნდა აგოს სარჩელზე, მას შეუძლია მოსარჩელის თანხმობით შეცვალოს თავდაპირველი მოპასუხე სათანადო მოპასუხით. თუ მოსარჩელე არ არის თანახმა თავდაპირველი მოპასუხის სათანადო მოპასუხით შეცვლაზე, სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით უარს ეტყვის მოსარჩელეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ ზემოაღნიშნული საკანონმდებლო ნორმა ავალებს სასამართლოს გამოარკვევის სამართლებრივი თვალსაზრისით სწორად აირჩია თუ არა მოსარჩელემ ის პირი, რომელსაც თავისი დარღვეული უფლების აღდგენა უნდა მოსთხოვოს. აღნიშნული ნორმის მიზანია დავაში ჩაბმული არ აღმოჩნდეს და მოპასუხის საპროცესო მოვალეობანი არ დაეკისროს ისეთ პირს, რომელსაც მოსარჩელის კანონიერ უფლებებთან კავშირი არ გააჩნია.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე მოითხოვს გათავისუფლდეს ყადაღისაგან და ამოირიცხოს მოვალეთა რეესტრის შეზღუდული უფლებიდან შპს „ინ-----ი“-ს სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ქუჩა მი-----ე №-, სა-----, ბინა №--, საკადასტრო კოდი №0-10.1-0--0--0-0-0---, ფართობი 60.22 კვ. მეტრი და აღნიშნული ქონების მესაკუთრედ ცნობილი იქნას მა----- დე-----ი.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ შპს „ინ-----ი“-ს 2-----ის №-- კრების ოქმით მიღებული იქნა გადაწყვეტილება ქ. თბილისში, მი-----ის ქუჩა №--ში მდებარე მშენებარე საცხოვრებელ სახლში ბინა, კერძოდ სა-----, ბინა №--, ფართობი 60,22 კვ. მეტრი, დაურეგისტრირდეს მომავალ მესაკუთრეს მა----- დე-----ს.

ასევე დადგენილია, რომ უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, მი-----ის ქუჩა №-, სა-----, ბინა №--, ფართობი 60,22 კვ. მეტრი, ს/კ 0-10.1-0--0--0-0-0---, რეგისტრირებულია შპს „ინ-----ის“ საკუთრებაში, ხოლო ქონების სამომავლო მესაკუთრედ რეგისტრირებულია მა----- დე-----ი, რომელმაც სამომავლო საკუთრების უფლება შეიძინა არ-----ასაგან 2-----ს გაფორმებული ხელშეკრულებით. მხარეთა შეთანხმებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ფასი განისაზღვრა 57000 აშშ დოლარით.

მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე მოთხოვნით აღძრული სარჩელის დაკმაყოფილებას მა----- დე-----ი უკავშირებს მასსა და მესაკუთრეს - შპს „ინ-----ს“ შორის არსებულ სამართლებრივ ურთიერთობას და განმარტავს, რომ კომპანიის მიმართ ნივთის ნასყიდობასთან დაკავშირებული ვალდებულებები შესრულებული აქვს, ხოლო მოპასუხე კომპანიამ კი არ შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება და არ გადასცა უძრავი ქონება საკუთრებაში. შესაბამისად სასარჩელო მოთხოვნის ეს ნაწილი (მესაკუთრედ) ცნობა მიმართულია მხოლოდ შპს „ინ-----ის“ მიმართ და აღნიშნულ ურთიერთობაში მოპასუხე მხარედ, ანუ სარჩელზე პასუხისმგებელ პირებად არ შეიძლება განხილული იქნას მა---ა ჯა-----ი, ლე--- ჟო-----ე და ქ. თბილისის მუ-----ა. 20-----ის სასამართლო სხდომაზე სასამართლომ მიუთითა მოსარჩელე მხარეს დასახელებულ პირთა სათანადო მოპასუხეობის შესახებ, თუმცა მოსარჩელე მხარემ განმარტა, რომ მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე მოთხოვნით აღძრულ

სარჩელზე შპს „ინ-----თან“ ერთად მოპასუხე მხარეები არიან მა---ა ჯა-----ი, ლე--- ჟო-----ე და ქ. თბილისის მუ-----ა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე მა----- დე-----ის სარჩელი უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე მოპასუხეების მა---ა ჯა-----ის, ლე--- ჟო-----ის და ქ. თბილისის მუ-----ის მიმართ არ უნდა დაკმაყოფილდეს, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 85-ე მუხლის საფუძველზე.

6.2. 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.

მოცემულ შემთხვევაში, ვალდებულების საფუძველია ორი პირის მიერ მიღწეული შეთანხმება (ხელშეკრულება), რომელიც თავისი არსით სკ-ის 50-ე, 327-ე, 477-ე და 629-ე მუხლების გათვალისწინებით, წარმოადგენს ნარდობის და არა ნასყიდობის სამართლებრივ ურთიერთობას, მიუხედავად იმისა, რომ საქმე გვაქვს უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებასთან.

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.

დადგენილია, რომ 2-----ს დაიდო უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება შპს „ინ-----ს“ და არ-----ას შორის. ასევე დადგენილია, რომ შპს „ინ-----ი“-ს 2-----ის №--- კრების ოქმით მიღებული იქნა გადაწყვეტილება, რომ ქ. თბილისში, მი-----ის ქუჩა №--ში მდებარე მშენებარე საცხოვრებელ სახლში ბინა, კერძოდ სა-----, ბინა №--, ფართობით 60,22 კვ. მეტრი, დაურეგისტრირდეს მომავალ მესაკუთრეს მა----- დე-----ს.

2-----ის ნოტარიალურად დამოწმებული შეთანხმებით შპს „ინ-----ის“ დირექტორმა დაადასტურა, რომ აღნიშნული უძრავი ნივთის ნასყიდობის საფასური სრულად არის გადახდილი კომპანიისათვის. მიუხედავად აღნიშნულისა შპს „ინ-----მა“ ვერ მოახერხა მშენებარე ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღება და ბინის საკუთრებაში გადაცემა. შესაბამისად მოპასუხემ მის მიერ წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები არ შეასრულა ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 323-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძი---ს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა შორის არის ნარდობის სახელშეკრულებო ურთიერთობა და ის გარემოება, რომ ხელშეკრულება კანონის დადგენილი წესით არის დადებული მხარეთა შორის, ადასტურებს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლის თანახმად უძრავი ქონებაზე მდებარე ქ. თბილისში, მი-----ის ქუჩა №--ში მდებარე მშენებარე საცხოვრებელ სახლში ბინა, კერძოდ სა-----, ბინა №--, ფართობით 60,22 კვ. მეტრი, რეგისტრირებულია მა----- დე-----ის სამომავლო საკუთრების უფლება. ამასთან საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ბინის ნასყიდობის შეთანხმებული საზღაური გადახდილია, ხოლო მოპასუხემ თავისი ვალდებულება არ შეასრულა და მოსარჩელეს არ გადასცა საკუთრების უფლება საცხოვრებელ ბინაზე. შესაბამისად მოსარჩელე უფლებამოსილია მოითხოვოს საცხოვრებელ ბინაზე მესაკუთრედ ცნობა.

6.3. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

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

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადგენილია, რომ სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს წარმოებაშია შემდეგი სააღსრულებო საქმეები: **ა) №-----** სააღსრულებო საქმე, თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ 2-----ის გაცემული №----- სააღსრულებო ფურცელი, რომლის თანახმად მოვალეს წარმოადგენს შპს „ინ-----ი“, ხოლო კრედიტორი არის ლე---ჟო-----ე. **ბ) №-----** სააღსრულებო საქმე, მცხეთის რაიონული სასამართლოს მიერ 2-----ს გაცემული №----- სააღსრულებო ფურცელი, რომლის თანახმად მოვალეს წარმოადგენს შპს „ინ-----ი“, ხოლო კრედიტორი არის მა---აჯა-----ი.

გ) №----- სააღსრულებო საქმე, „თბ-----ის“ მიერ 2-----ს გაცემული №----- სააღსრულებო ფურცელი, რომლის თანახმად შპს „ინ-----ს“ დაეკისრა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ ფულადი ვალდებულების ანაზღაურება; **დ) №-----** სააღსრულებო საქმე, ად-----ი ერთეული (მ-----)-ს მიერ 20-----ს გაცემული №---/ს.ფ-449-18 სააღსრულებო ფურცელი, რომლის თანახმად შპს „ინ-----ს“ დაეკისრა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ ფულადი ვალდებულების ანაზღაურება;

აღნიშნულ სააღსრულებო წარმოებების ფარგლებში დაყადაღებულია მოვალის შპს „ინ-----ი“-ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე მისამართზე ქ. თბილისი, ქუჩა მი-----ე №-, საკადასტრო კოდი №0-10.1-0--0--0-0-0--.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-15 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად სააღსრულებო წარმოების მხარეები არიან კრედიტორი და მოვალე.

ამავე კანონის 63¹ მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, 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

აღნიშნული ნორმების თანახმად ყადაღას ექვემდებარება მხოლოდ მოვალის საკუთრებაში არსებული ქონება.

საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

ამავე კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის თანახმად უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები.

დასახელებული საკანონმდებლო ნორმების საფუძველზე სასამართლო, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, რომლის მიმართაც მოქმედებს სისრულისა და უტყუარობის პრეზუმფცია.

განსახილველ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის ამონაწერი ადასტურებს და მხარეთა შორის დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ მა----- დე-----ს მომავალი საკუთრების უფლება სარეგისტრაციო სამსახურში დარეგისტრირებული აქვს 2-----ლს. ასევე დადგენილია, რომ აღმასრულებლის მიერ სადაო უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადების დროისათვის ზემოაღნიშნული უფლება უკვე რეგისტრირებული იყო. გათვალისწინებით იმისა, რომ მა----- დე-----ის მიერ ნივთის შეძენასთან დაკავშირებული ვალდებულებები შესრულებულია, სსკ-ის 477-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოსარჩელეს წარმოეშვა უძრავი ქონების საკუთრებაში მიღების უფლება, ხოლო შპს „ინ-----ს“ ქონების მოსარჩელისათვის საკუთრების უფლებით გადაცემის ვალდებულება. შესაბამისად ყადაღა, რომელიც №-----, №-----, №----- და №----- სააღსრულებო წარმოების ფარგლებში დადებულია სადაო უძრავ ნივთზე აღმასრულებლის მიერ და არ ემსახურება მა----- დე-----ის ვალდებულების აღსრულებას უნდა გაუქმდეს, ვინაიდან აღსასრულებლად მიქცეული საგანი არ წარმოადგენს მოვალის საკუთრებას.

6.5. სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონის 19¹ მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად მოვალეთა რეესტრი არის ფულადი მოთხოვნის აღსრულების უზრუნველყოფამდე წარმოებული საშუალება – სისტემატიზებული ელექტრონული ერთობლიობა მონაცემებისა იმ ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა და სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნთა შესახებ, რომელთა მიმართაც აღსრულება დაიწყო 20-----დან, გარდა სახელმწიფო და ად-----ობის ორგანოებისა და უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოვალისა. პირი მოვალეთა რეესტრში შეიტანება დაუყოვნებლივ, მას შემდეგ, რაც მის წინააღმდეგ დაიწყება სააღსრულებო წარმოება.

დასახელებული საკანონმდებლო ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ მოვალეთა რეესტრი არის მონაცემები ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა და სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნთა შესახებ, რომელთა მიმართ მიმდინარეობს სააღსრულებო წარმოება.

აღნიშნულის გათვალისწინებით უსაფუძვლოა მოსარჩელის მოთხოვნა ამოირიცხოს მოვალეთა რეესტრის შეზღუდული უფლებიდან შპს „ინ-----ი“-ს სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, ქუჩა მი-----ე №-, სა-----, ბინა №--, საკადასტრო კოდი №0-.10.1-.0--.0-.0-.0---, ფართობი 60.22 კვ. მეტრი.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. 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.

გათვალისწინებით იმისა, რომ სარჩელი მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე უნდა დაკმაყოფილდეს, მა----- დე-----ის მიერ სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 2570,82 ლარის ოდენობით, უნდა დაეკისროს მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელზე პასუხისმგებელ პირს - მოპასუხე შპს „ინ-----ს“ მოსარჩელის სასარგებლოდ.

7.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-40 მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად თუ ერთ სარჩელში რამდენიმე სხვადასხვა მოთხოვნაა ჩამოყალიბებული, მაშინ ეს მოთხოვნები უნდა შეჯამდეს და ამის შემდეგ განისაზღვროს სადაო საგნის ღირებულება.

საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ას-654-621-20-4 საქმეზე განმარტა შემდეგი: „იმავე კოდექსის 40-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით კი, თუ ერთ

სარჩელში რამდენიმე სხვადასხვა მოთხოვნაა ჩამოყალიბებული, მაშინ ეს მოთხოვნები უნდა შეჯამდეს და ამის შემდეგ განისაზღვროს სადავო საგნის ღირებულება. აღნიშნული ნორმიდან ნათლად გამომდინარეობს, რომ, თუ ერთი მოსარჩელე რამდენიმე სასარჩელო მოთხოვნას აყენებს ერთი და იმავე მოპასუხეების მიმართ, აღნიშნული მოთხოვნები უნდა შეჯამდეს, მაგრამ იმ შემთხვევაში, თუ მოსარჩელე რამდენიმე მოპასუხის მიმართ დამოუკიდებელ სასარჩელო მოთხოვნებს აყენებს, მათი შეკრება არ ხდება და დავის საგნის ღირებულება თითოეული ამ მოთხოვნის ღირებულების შესაბამისად განისაზღვრება”.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელეს ერთ სარჩელში გაერთიანებული აქვს სხვადასხვა მოპასუხეების მიმართ სამი სხვადასხვა მოთხოვნა - უძრავ ქონებაზე მესაკუთრედ ცნობა, ამავე უძრავი ნივთის ყადაღისაგან გათავისუფლება და მოვალეთა რეესტრიდან ამორიცხვა. შესაბამისად თითოეულ მოთხოვნაზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდა უნდა განხორციელდეს დამოუკიდებლად.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-41 მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ქონებრივ სამართლებრივ დავაში დავის საგნის ფასი განისაზღვრება 4000 ლარით, თუ შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა. შესაბამისად ზემოაღნიშნულ მოთხოვნაზე (ქონების ყადაღისაგან გათავისუფლების შესახებ სარჩელზე და ქონების მოვალეთა რეესტრიდან ამორიცხვის შესახებ სარჩელზე) სახელმწიფო ბაჟი უნდა განისაზღვროს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-41 მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის მოთხოვნათა გათვალისწინებით და იგი შეადგენს თითოეულ მოთხოვნაზე 120 ლარს.

ამავე კოდექსის მე-14 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად მაგისტრი მოსამართლეები პირველი ინსტანციით განიხილავენ ქონებრივ დავებს, თუ სარჩელის ფასი არ აღემატება 5000 ლარს. ხოლო ამავე კოდექსის 39-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად მაგისტრეტი მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ყველა ინსტანციის სასამართლოში შეადგენს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს.

განსახილველ შემთხვევაში მა----- დე-----ის სარჩელი ქონების ყადაღისაგან გათავისუფლების შესახებ, საქმის მოსამზადებელ ეტაპზე ცნო ლე--- ჟო-----ემ და მა---ა ჯა-----ის წარმომადგენელმა, შესაბამისად შპს „ინ-----ს“ და ქ. თბილისის მუ-----ას სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ 60 ლარის ანაზღაურება, ვინაიდან აღნიშნულ ნაწილში სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს. რაც შეეხება ქონების მოვალეთა რეესტრიდან ამორიცხვის შესახებ სარჩელზე გადასახდელ სახელმწიფო ბაჟს, ვინაიდან ამ ნაწილში სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, მოსარჩელეს უნდა დაეკისროს

სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ 60 ლარის ანაზღაურება.

7.3. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად კი სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მართლმსაჯულების განხორციელება დაკავშირებულია სასამართლო ხარჯებთან და სასამართლოს გარეშე ხარჯებთან. ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯი წარმოადგენს, სასამართლოს გარეშე ხარჯებს.

საქმეში წარმოდგენილია გადახდის ქვითარი, რომლითაც ირკვევა, რომ მა-----
დე-----ის მიერ გადახდილია იურიდიული მომსახურების საფასური 1500 ლარის ოდენობით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლით განსაზღვრულია ადვოკატის მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის ოდენობის გამოთვლის წესი, რომელიც უნდა იყოს გონივრული და შეესაბამებოდეს დავის საგნის ღირებულებას, კერძოდ, დადგენილია, რომ ქონებრივი დავის დროს ადვოკატი მიიღებს ანაზღაურებას დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტამდე ოდენობით, ხოლო არაქონებრივი დავის დროს განსაზღვრული საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით ადვოკატი მიიღებს ანაზღაურებას - 2000 ლარამდე ოდენობით. ამდენად, მითითებული ნორმა განსაზღვრავს მხარის მიერ წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების იმ ოდენობის მაქსიმუმს, რომელიც შეიძლება დაეკისროს მეორე მხარეს ქონებრივი და არაქონებრივი დავის დროს. ამ მაქსიმუმის ფარგლებში სასამართლოს შეუძლია, თავისი შეხედულებით, გონივრულ ფარგლებში განსაზღვროს წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების ოდენობა, რომელიც მეორე მხარეს უნდა დაეკისროს. იმისათვის, რომ მხარისათვის მისი დაკისრება მოხდეს, აუცილებელია, შეფასება მიეცეს ამგვარი ხარჯის გაწევის აუცილებლობას და საჭიროებას, პირის სამართლებრივ მდგომარეობას, რომელიც ამგვარი ხარჯის ანაზღაურებას მოითხოვს ე.ი. უნდა შეფასდეს ფაქტობრივი საფუძველი, რაც განაპირობებს წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურების აუცილებლობას, მით უფრო იმ ოდენობით (იგულისხმება, ფაქტობრივი სამართლებრივი სირთულე, საქმის მნიშვნელობა და სხვა), რომელსაც მხარე მოითხოვს. საკითხისადმი

ამგვარი მიდგომა და წესი ქმნის, როგორც წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯების ოდენობის ხელოვნურად გაზრდის დაბრკოლებას, ასევე, კანონისმიერი ბოჭვის ფარგლებში აქცევს (ზღუდავს) სამართალწარმოების ხარჯზე, მეორე მხარისაგან სარგებლის მიღების შესაძლებლობას, რაც იცავს იმ მხარის ინტერესებს, რომელსაც ამ ხარჯის ანაზღაურება უნდა დაეკისროს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან მესაკუთრედ ცნობის თაობაზე სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, მოპასუხე შპს „ინ-----ს“ უნდა დაეკისროს მა----- დე-----ის სასარგებლოდ წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურება 500 ლარის ოდენობით.

ასევე, ვინაიდან უნდა დაკმაყოფილდეს სარჩელი ქონების ყადაღისაგან გათავისუფლების შესახებ, მოპასუხეებს სასარჩელო მოთხოვნის ამ ნაწილში, ანუ შპს „ინ-----ს“, მა---ა ჯა-----ს, ლე--- ჟო-----ეს და ქ. თბილისის მუ-----
-----ას უნდა დაეკისროთ სოლიდარულად მა----- დე--
-----ის სასარგებლოდ წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურება 200 ლარის ოდენობით.

7.4. მოსარჩელის შუამდგომლობს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ, რომელიც არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა თხოვნით დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება ყველა შემთხვევაში, თუ განსაკუთრებულ გარემოებათა გამო გადაწყვეტილების აღსრულების დაყოვნებამ შეიძლება გადამხდევინებელს მნიშვნელოვანი ზიანი მიაყენოს, ან თუ გადაწყვეტილების აღსრულება შეუძლებელი აღმოჩნდება.

ამავე კოდექსის 269-ე მუხლის მიხედვით, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების საკითხი შეიძლება განხილულ იქნეს იმავე სხდომაზე, რომელზედაც გამოტანილი იქნება გადაწყვეტილება.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებას უკავშირებს მის კანონიერ ძალაში შესვლის მომენტს, თუმცა კანონმდებლობა გამონაკლისს უშვებს, რადროსაც შესაძლებელია გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება. ასეთ დროს გადაწყვეტილება აღსასრულებლად მიეცემა მიღებისთანავე, დაუყოვნებლივ, მის კანონიერ ძალაში შესვლამდე, რაც დასაშვებია კანონით პირდაპირ განსაზღვრულ შემთხვევებში ან ისეთი გარემოებების სარწმუნოდ დადასტურებისას, რომელთა დადგომა მომავალში გადაწყვეტილების აღსრულებას შეუძლებელს გახდის ან გადამხდევინებელს სერიოზულ ზიანს მიაყენებს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის პირველი ნაწილი განსაზღვრავს კონკრეტული დავების ჩამონათვალს, როდესაც კანონიერ ძალაში შესვლამდე დასაშვებია გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემა, ხოლო "ზ" ქვეპუნქტით გაფართოებულია ამ გარემოებათა წრე და სასამართლოს ენიჭება უფლებამოსილება, მხარის თხოვნის საფუძველზე დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიაქციოს ნებისმიერი სხვა გადაწყვეტილება განსაკუთრებული გარემოებების არსებობისას. ასეთ შემთხვევაში, შუამდგომლობის დაკმაყოფილების საკითხი სასამართლოს შეხედულებაზეა დამოკიდებული და, როგორც წესი, სასამართლო საკითხს წყვეტს საქმის გარემოებების ყოველმხრივი ანალიზის და იმ შესაძლო რისკების გონივრულ ფარგლებში შეფასებით, რაც შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე უარს შეიძლება მოჰყვეს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულება არ დაიშვება, თუ შეუძლებელია იმ ზარალის ზუსტად გამოთვლა, რომელიც შეიძლება მიადგეს მოწინააღმდეგე მხარეს, რის გამოც მეორე მხარე ვერ შეძლებს მის უზრუნველყოფას.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე მიუთითებს საპროცესო ნორმაზე, რომელშიც აღნიშნულია სასამართლოს უფლებამოსილებაზე, რომ სასამართლოს შეუძლია დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადასცეს გადაწყვეტილება, მაგრამ მოსარჩელე სათანადოდ ვერ ასაბუთებს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის აუცილებლობას და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული გარემოებების არარსებობას. მხოლოდ იმ გარემოებაზე მითითება, რომ საკითხი ეხება მოსარჩელის საკუთრების უფლებას, ვერ გახდება შუამდგომლობის დაკმაყოფილების საფუძველი. შესაბამისად სასამართლოს მიაჩნია, რომ შუამდგომლობა არ უნდა დაკმაყოფილდეს დაუსაბუთებლობის გამო.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹ მუხლის შესაბამისად სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილვე—დ 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.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2-----

-----ს განჩინებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელე მა----- დე-----ის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე და დავის საბოლოო გადაწყვეტამდე შეჩერდა აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ უძრავი ქონების მდებარე ქ. თბილისი, ქუჩა მი-----ე №-, სა-----, ბინა №--, საკადასტრო კოდი №0-10.1-0--0--0-0-0--, იძულებითი რეალიზაცია.

სარეზოლუციო ნაწილი

பாடா வீழ்நீதி:

-----ას დაეკისროთ სოლიდარულად მა----- დე-----
ის სასარგებლოდ წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯის
ანაზღაურება 200 (ორასი) ლარის ოდენობით.

10. მა----- დე-----ს დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ 60
(სამოცი) ლარის გადახდა.

11. შპს „ინ-----ს“ და ქ. თბილისის მუ-----ას
სოლიდარულად დაეკისროთ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ 60
(სამოცი) ლარის ანაზღაურება.

12. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპე---ციო
სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის
ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილი მე-1- პუნქტით გათვალისწინებული წესების
დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

1- 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 რაიონულ (საქალაქო) სასამართლოში და ჩაიბაროს
გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა
დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება
და აღდგენა დაუშვებელია.

14. გადაწყვეტილებაზე, დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემაზე უარის
თქმის ნაწილში, შეიძლება კერძო საჩივრის შეტანა გადაწყვეტილების ასლის
მოსარჩელისათვის გადაცემიდან 12 დღის ვადაში თბილისის სააპე---ციო
სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო
სასამართლოს მეშვეობით.

**მოსამართლე
მაკარიძე**

გენადი