

010210118002292880

საქმე №2-491/18



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

03 მაისი, 2019 წ

ქ. ბათუმი

შესავალი ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

**მოსამართლე ხათუნა ბოლქვაძე
სხდომის მდივანი ცირა ქარცივაძე**

მოსარჩელე - კ---- მ-----

წარმომადგენელი - ს----- ფ-----ი

მოპასუხე - ი.ბ.ა. „ფ-----ი“

მოპასუხე - ნ----- მ-----ე

მოპასუხე - ა----- მ-----

დავის საგანი - სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების
დავალდებულება,

ქონების ყადაღისგან გათავისუფლება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ი.ბ.ა. „ფ-----ს“ დაევალოს შეასრულოს მასა და კ---- მ-----ს შორის 2009 წლის 26 აგვისტოს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის წინასწარი(წინარე) ხელშეკრულებების N11-ით და N12-ით გათვალისწინებული ვალდებულება, კერძოდ: ქ. ბათუმში, ლ-----ს ქუჩა N31/37-ში მშენებარე მრავალსართულიან საცხოვრებელ სახლში მშენებარე სახლის „ბ“ კორპუსში, მე-10 სართულზე, 52კვ.მ ბინა N53 (ს/კ N0-----) და იმავე მშენებარე სახლის კორპუსში მე-11 სართულზე 52კვ.მ ბინა N61 (ს/კ 0-----) გადასცეს კ---- მ-----ს საკუთრებაში და

აღნიშნული უძრავი ნივთების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღირიცხოს კ---- მ-----.

- 1.2. კ---- მ-----ს სამომავლო საკუთრების უფლებით შეძენილი უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ქ. ბათუმი, ლ-----ს ქუჩა N31/37-ში მშენებარე მრავალსართულიან საცხოვრებელ სახლში მშენებარე სახლის „ბ“ კორპუსში, მე-10 სართულზე, 52კვ.მ ბინა N53 (ს/კ N0-----) და იმავე მშენებარე სახლის კორპუსში მე-11 სართულზე 52კვ.მ ბინა N61 (ს/კ 0-----) გათავისუფლდეს სააღსრულებო საქმისწარმოება N A 12067159-ის (მიმართვები N A12067159-007/001 და A12067159-007/004) ფარგლებში და ასევე ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 24 თებერვლის განჩინების და სააღსრულებო ფურცლის (საქმე N64-ყ/დ-2012) საფუძველზე გამოყენებული ყადაღისაგან.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ა----- მ-----ს სასამართლოში წარმოადგინა შესაგებელი, რომლითაც სარჩელი სრულად ცნო.

2.2. ი.ბ.ა. „ფ-----ს“ და ნ----- მ-----ს სასამართლოში შესაგებელი არ წარმოუდგენიათ და არც სასამართლოს მთავარ სხდომაზე არ გამოცხადებულან.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უდავო გარემოებები არ არის.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ი.ბ.ა „ფ-----ი“ შეიქმნა 2007 წელს და მისი შექმნის ძირითად მიმართულებას წარმოადგენდა ქ. ბათუმში, ლ-----ს ქN31/37-ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. ი.ბ.ა. „ფ-----ის“ 2009 წლის 13 აგვისტოს კრების ოქმის საფუძველზე განხორციელდა ამხანაგობის კუთვნილი კორპუსის ფართების განაწილება ინდივიდუალურ მესაკუთრეებზე და შემდგომში ფართები დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. ამასთან იმავე კრების ოქმით ნაწილი ფართები დარეგისტრირდა როგორც ამხანაგობა „ფ-----ის“ საკუთრება, მათ შორის საჯარო რეესტრში ი.ბ.ა. „ფ-----ის“ ინდივიდუალური საკუთრების უფლება აღირიცხა ქ. ბათუმი, ლ-----ს ქN31/37-ში მშენებარე სახლის „ბ“ კორპუსში, მე-10 სართულზე 52 კვმ ბინა N53-ზე (საკადასტრო კოდი N0-----) და იმავე მშენებარე სახლის კორპუსში მე-11 სართულზე 52 კვმ ბინა N61-ზე (საკადასტრო კოდი N0-----). ასევე დადგენილია, რომ 2009 წლის 19

აგვისტოს მდგომარეობით არსებული ამონაწერებით საჯარო რეესტრიდან ზ/აღნიშნული ბინები რეგისტრირებული იყო უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.
- დაფუძნების კრების ოქმი.
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან N882009253521, N882009253556.

3.2.2. 2009 წლის 26 აგვისტოს კ---- მ-----ს და ი.ბ.ა. „ფ-----ს“ შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ნასყიდობის წინასწარი (წინარე) ხელშეკრულებები N11 და N12, აღნიშნული ხელშეკრულებების საგანს წარმოადგენდა ი.ბ.ა. „ფ-----ის“ მიერ ქ. ბათუმში, ლ-----ს ქN31/37-ში შენებარე მრავალსართულიან საცხოვრებელ სახლში კ---- მ-----სათვის საცხოვრებელი ბინების გადაცემა, კერძოდ: ქ. ბათუმი, ლ-----ს ქN31/37-ში მშენებარე სახლის „ბ“ კორპუსში, მე-10 სართულზე 52 კვმ ბინა N53-ის და იმავე კორპუსში მე-11 სართულზე მდებარე 52 კვმ ბინა N61-ის გადაცემა. დადგენილია, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდეგ მოსარჩელე კ---- მ----- დარეგისტრირდა ზ/აღნიშნული ბინების მომავალ მესაკუთრედ.

ხელშეკრულების თანახმად ი.ბ.ა. „ფ-----ს“ უნდა მოეხდინა ნასყიდობის საგნის (ბინები N53 და N61) მშენებლობის დასრულება და შემდგომში მისი გადაცემა კ---- მ-----სათვის შემდეგ მდგომარეობაში: გარე ფასადი შეღებილ მდგომარეობაში, გარე ფასადზე ჩასმული მეტალოპლასმასის კარ-ფანჯრები, ცენტრალური სველი წერტილებით, საკენტილაციო ხვრელებით, ცენტრალური ელექტრო გაყვანილობით, ცენტრალური გაზ-გაყვანილობით, სასურველი გადატიხვრით, შესასვლელი რკინის კარებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარის ახსნა-განმარტება.
- წინასწარი ნასყიდობის ხელშეკრულებები.
- საჯარო რეესტრის ამონაწერები.

3.2.3 სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2009 წლის 26 აგვისტოს კ---- მ-----ს და ი.ბ.ა. „ფ-----ს“ შორის გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის წინასწარი (წინარე) ხელშეკრულებებით N11 და N12 უძრავი ნივთების საერთო ღირებულება განისაზღვრა 60700 აშშ დოლარით. ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის კ---- მ-----ს მიერ გადახდილი იყო 51700 აშშ დოლარი, ხოლო დარჩენილი 9000 აშშ დოლარი მის კი მიერ გადახდილი იქნა შემდგომში სრულად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარის ახსნა-განმარტება.
- წინასწარი ნასყიდობის ხელშეკრულებები.

- თანხის ანგარიშსწორების დამადასტურებელი დოკუმენტები (სალაროს შემოსავლის ორდერები).

3.2.4. დადგენილია, რომ ბ.მ.ა „ფ-----ს“ მშენებლობის დასრულების შემდეგ და მოსარჩელის მიერ თანხის სრულად გადახდის შემდეგ უნდა გადაეცა ზ/აღნიშნული ბინები საკუთრებაში კ---- მ-----სათვის, მაგრამ მის მიერ ვალდებულება დღემდე არ არის შესრულებული. გაუგებარი მიზეზების გამო მშენებლობა გარკვეული პერიოდი შეჩერებული იყო, საბოლოოდ კი ქ.ბათუმში, ლ-----ს ქN31/37-ში მშენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა ფაქტობრივად დასრულდა 2015 წელს, თუმცა დარჩენილია მცირე სამუშაოები სახურავის გადახურვასთან დაკავშირებით და საცხოვრებელი სახლი კვლავ „მშენებარე“ სტატუსით არის საჯარო რეესტრში აღრიცხული. ასევე დადგენილია, რომ მოსარჩელე ფაქტობრივად დაეუფლა ბინებს, თუმცა ვერ ახერხებს ბ.მ.ა. „ფ-----ის“ თავმჯდომარესთან და ამხანაგობის სხვა უფლებამოსილ პირებთან დაკავშირებას, რის გამოც შეუძლებელი გახდა ზ/აღნიშნულ ბინებზე მისი საკუთრების უფლების აღრიცხვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან.

3.2.5. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ ი.ბ.ა „ფ-----ის“ მიმართ მიმდინარეობს სააღსრულებო საქმისწარმოება, რომლის ფარგლებშიც დაყადაღებულია ბ.მ.ა „ფ-----ის“ სახელზე რიცხვული ბინები. დღეის მდგომარეობით კ---- მ-----ს, როგორც მომავალი მესაკუთრის სახელზე რიცხვულ უძრავ ნივთებს, საკადასტრო კოდი N0----- და საკადასტრო კოდი N0----- ალევს ყადაღა მოპასუხე ნ----- მ-----ის სასარგებლოდ მიმდინარე სააღსრულებო საქმისწარმოების ფარგლებში (სააღსრულებო საქმე #A12067-007/001), ასევე აღნიშნული უძრავი ნივთი დაყადაღებულია ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 24 თებერვლის N64-ყ/დ-2012 განჩინების საფუძველზე, რომელიც მიღებულია ა----- მ-----ს მოთხოვნით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან.
- აღსრულების ეროვნული ბიუროს შეტყობინება ნ----- მ-----ის სასარგებლოდ მიმდინარე სააღსრულებო საქმისწარმოების თაობაზე.
- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 24.02.2012 წ. განჩინება და სააღსრულებო ფურცელი.

3.2.6. 31.01.2018 წლის მდგომარეობით არსებული საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად ქ. ბათუმი, ლ-----ს ქN31/37-ში მშენებარე სახლის „ბ“ კორპუსში, მე-10 სართულზე 52 კვმ ფართის ბინა N53-ზე (საკადასტრო კოდი N0-----) რეგისტრირებულია ყადაღა 13.12.2012 წლის აღსრულების

ეროვნული ბიუროს მიმართვა #A12067159-007/001-ის საფუძველზე, ასევე იმავე ამონაწერით დგინდება, რომ ბინის მესაკუთრე ბ.მ.ა “ფ-----ი” 29.11.2012 წლიდან რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში #A12067159-004 მიმართვის საფუძველზე. აღნიშნული ორივე შეზღუდვა კი გამომდინარეობს მოპასუხე ნ----- მ-----ის მოთხოვნის საფუძველზე მიღებული ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მიერ 22.11.2012 წელს გაცემული N2-1765/11 სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე მიმდინარე სააღსრულებო საქმისწარმოება #A12067159-იდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან.
- აღსრულების ეროვნული ბიუროს შეტყობინება ნ----- მ-----ის სასარგებლოდ მიმდინარე სააღსრულებო საქმისწარმოების თაობაზე.

3.2.7. ასევე დადგენილია, რომ 31.01.2018 წლის მდგომარეობით ქ. ბათუმი, ლ-----ს ქN31/37-ში არსებული მშენებარე სახლის მე-11 სართულზე მდებარე 52 კვმ ფართის N61- ბინაზეც (საკადასტრო კოდი N0-----) რეგისტრირებულია შეზღუდვები, კერძოდ: ბინას ყადაღა ადევს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 24.02.2012 წლის N64-ყ/დ-2012 განჩინების და აღნიშნული განჩინების საფუძველზე გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე, ასევე ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 11.01.2017 წლის სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების შესახებ N2/75-2016 განჩინებით ბინაზე აკრძალულია ყოველგვარი სარეგისტრაციო წარმოება. დადგენილია, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 24.02.2012 წლის N64-ყ/დ-2012 განჩინება მიღებულია მოპასუხე ა----- მ-----ს მოთხოვნის საფუძველზე, რაც შეეხება 11.01.2017 წლის განჩინებას იგი მიღებულია თავად მოსარჩელე კ---- მ-----ს მოთხოვნის საფუძველზე ანალოგიურ სასარჩელო დავაზე, რომელიც შემდგომში დარჩა განუხილველი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან.
- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 24.02.2012 წ. განჩინება და სააღსრულებო ფურცელი.
- მხარის ახსნა-განმარტება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ მოისმინა მხარეთა ახსნა—განმარტებანი, გაანალიზა საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებანი მიაჩნია, რომ მოსარჩელე კ---- მ-----ს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, კერძოდ: ი.ბ.ა. „ფ-----ს“ დაევალოს შეასრულოს მასა და კ---- მ-----ს შორის 2009 წლის 26 აგვისტოს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის წინასწარი(წინარე) ხელშეკრულებების N11-ით და

N12-ით გათვალისწინებული ვალდებულება, კერძოდ: ქ. ბათუმი, ლ-----ს ქუჩა N31/37-ში მშენებარე მრავალსართულიან საცხოვრებელ სახლში მშენებარე სახლის „ბ“ კორპუსში, მე-10 სართულზე, 52კვ.მ ბინა N53 (ს/კ N0-----) და იმავე მშენებარე სახლის კორპუსში მე-11 სართულზე 52კვ.მ ბინა N61 (ს/კ 0-----) გადასცეს კ---- მ-----ს საკუთრებაში და აღნიშნული უძრავი ნივთების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღირიცხოს კ---- მ-----ს სამომავლო საკუთრების უფლებით შეძენილი უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ქ. ბათუმი, ლ-----ს ქუჩა N31/37-ში მშენებარე მრავალსართულიან საცხოვრებელ სახლში მშენებარე სახლის „ბ“ კორპუსში, მე-10 სართულზე, 52კვ.მ ბინა N53 (ს/კ N0-----) და იმავე მშენებარე სახლის კორპუსში მე-11 სართულზე 52კვ.მ ბინა N61 (ს/კ 0-----) გათავისუფლდეს სააღსრულებო საქმისწარმოება N A 12067159-ის (მიმართვები N A12067159-007/001 და A12067159-007/004) ფარგლებში და ასევე ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 24 თებერვლის განჩინების და სააღსრულებო ფურცლის (საქმე N64-ყ/დ-2012) საფუძველზე გამოყენებული ყადაღისაგან.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-317-ე, 629-ე, 477-ე, 50-ე, 327-ე, 639-640-ე, 311-ე მუხლები. სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონის 44-ე მუხლი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. იმავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მხარეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძველებიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს, შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია, გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური. 629-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, 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.

განსახილველ საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულების სახელწოდებაა

უძრავი ქონების ნასყიდობის წინასწარი ხელშეკრულება, მაგრამ თავის არსიდან გამომდინარე ის წარმოადგენს ნარდობის ხელშეკრულებას. ამგვარი შეფასებისას სასამართლო მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, ამავე კოდექსის 629-ე მუხლის პირველ ნაწილზე და განმარტავს, რომ ნარდობის ხელშეკრულებას გააჩნია არსებითი ნიშნები რითაც იგი განსხვავდება ნასყიდობის ხელშეკრულებისაგან.

კონკრეტულ შემთხვევაში, ყურადღება უნდა გამახვილდეს იმ არსებით ნიშნებზე, რომლებსაც მნიშვნელობა ენიჭებოდა ამ დავის გადაწყვეტისათვის, კერძოდ, ნასყიდობის ხელშეკრულებისათვის დამახასიათებელია გამყიდველის მიერ მყიდველისათვის ხელშეკრულების საგნის გადაცემა. ნარდობის ხელშეკრულებისათვის დამახასიათებელია, უპირველეს ყოვლისა, სამუშაო პროცესის დასახვა, განსაზღვრა და ა.შ. იმის გათვალისწინებით, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულება და ნარდობის ხელშეკრულება ორივე წარმოადგენენ კაუზალური ტიპის ხელშეკრულებებს, აუცილებელია დადგინდეს ხელშეკრულების საფუძველი, მიზანი, რომლის გარეშე შეუძლებელია კონკრეტული ხელშეკრულების სახესთან დაკავშირებული დასკვნების გაკეთება და, შესაბამისად, ქონებრივი პასუხისმგებლობის განსაზღვრა. ნარდობის ხელშეკრულება მიზნად ისახავს შემკვეთისათვის სამუშაოს შედეგის გადაცემას, ამიტომ მენარდეს ეკისრება ამ შედეგის მიღწევის რისკიც. ნარდობის ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს შრომითი საქმიანობის შედეგი, მაშინ, როდესაც ნასყიდობის ხელშეკრულების მიზანია ქონების საკუთრებაში გადაცემა. ამგვარი მსჯელობის გათვალისწინებით ხელშეკრულების შინაარსის დადგენისათვის არ არის საკმარისი ფორმალურ ნიშნებზე ყურადღების გამახვილება, შესაძლებელია გარეგნული გამოხატულება ქმნიდეს ნასყიდობის ან ნარდობის ხელშეკრულებად მიჩნევის საფუძველს, მაგრამ მთავარი და მნიშვნელოვანია მხარეთა ნება და ფაქტობრივად არსებული უფლება-ვალდებულებები, რაც შეიძლება განსხვავდებოდეს ფორმალურად არსებული ურთიერთობისაგან და ქმნიდეს სხვა გარიგებით წარმოშობილი ურთიერთობის საფუძველს.

მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში, სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 327.1-ე მუხლების გათვალისწინებით სასამართლოს მიიჩნია, რომ 2009 წლის 26 აგვისტოს კ---- მ-----ს და ი.ბ.ა. „ფ-----ს“ შორის დადებული გარიგებით - (უძრავი ქონების ნასყიდობის წინასწარი ხელშეკრულება), წარმოიშვა ნარდობის სამართლებრივი ურთიერთობა. მხარეებს შორის დადებული ხელშეკრულების თანახმად, კ---- მ-----ს ბ.მ.ა „ფ-----ისაგან“ უნდა მიეღო ბინები, მდებარე: ქ. ბათუმში, ლ-----ს ქუჩა N31/37, ბინა N53 (ს/კ N0-----) და ბინა N61 (ს/კ N0-----) შესაბამისი საზღაურის - 60700 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ. მენარდემ ხელშეკრულებით დათქმულ ვადაში არ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულება და შეთანხმებული პირობების გათვალისწინებით ფართის მოსარჩელისათვის გადაცემა ვერ შეძლო. ასევე

დადგენილია, რომ ამჟამად ზ/აღნიშნული ბინები არ არის უნაკლო და მათზე რეგისტრირებულია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვები. კერძოდ, ზ/აღნიშნულ ბინებს მოპასუხეების ნ----- მ-----ის და ა----- მ-----ს მოთხოვნების საფუძველზე ადეკს ყადაღები.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ კ---- მ-----მ ბ.მ.ა. „ფ-----ს“ ნარდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დაუკვეთა ბინების, მდებარე: ქ. ბათუმში, ლ-----ს ქუჩა N31/37-ში აშენება. კ---- მ-----მის მიერ დაკვეთილი ნივთების (ბინა N53 და ბინა N61) სამომავლო მესაკუთრედ დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში 2009 წლის 27 აგვისტოს. ე. ი. მოპასუხეების ა----- მ-----ს და ნ----- მ-----ის სასარგებლოდ ყადაღის წარმოშობის დროს კ---- მ-----ს სამომავლო საკუთრების უფლება სადავო ქონებებზე უკვე რეგისტრირებული იყო.

6.2. “სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ” კანონის 32-ე მუხლის თანახმად დადგენილია, რომ “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).” ამავდროულად მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად კი სარჩელი ქონების ყადაღისაგან გათავისუფლების შესახებ წარედგინება მოვალესა და კრედიტორს.

მოცემულ შემთხვევაში მოვალესა და კრედიტორს წარმოადგენენ ბ.მ.ა „ფ-----ი“, ნ----- მ-----ე და ა----- მ-----, შესაბამისად სასამართლო მიიჩნევს, რომ მათ მიმართ სარჩელი სწორად არის დაყენებული.

სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ საქართველოს კანონის 44-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ყადაღას ექვემდებარება მოვალის ყველა ნივთი, გარდა ამ კანონის 45-ე მუხლში ჩამოთვლილი ქონებისა (იგულისხმება, რომ ნივთები, რომლებსაც პოულობენ მოვალესთან, მას ეკუთვნის).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

ზემოაღნიშნული ნორმების ანალიზის და საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე სასამართლო თვლის, რომ ყადაღის რეგისტრაციის დროს, როგორც აღმასრულებლისათვის, ასევე, კრედიტორებისათვისაც ცნობილი იყო, რომ ნივთზე სამომავლო საკუთრების უფლება ეკუთვნოდა დამკვეთს კ---- მ-----ს, შესაბამისად, ზ/აღნიშნული

ქონებები უნდა გათავისუფლდეს სხვა კრედიტორების სასარგებლოდ წარმოშობილი ყადაღებისაგან.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კ---- მ-----ს მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, შესაბამისად კ---- მ-----ს სამომავლო საკუთრების უფლებით შეძენილი უძრავი ქონებები, მდებარე მისამართზე: ქ. ბათუმი, ლ-----ს ქN31/37, ბინა N53 და N61 უნდა გათავისუფლდეს კრედიტორების, ა----- მ-----ს და ნ----- მ-----ის სასარგებლოდ გამოყენებული ყადაღა/აკრძალვისაგან. ასევე, უნდა დაევალოს ბ.მ.ა. „ფ-----ს“ 2009 წლის 26 აგვისტოს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება და ქ. ბათუმში, ლ-----ს ქN31/37-ში მდებარე ბინა N53-ის და ბინა N61-ის კ---- მ-----სათვის საკუთრებაში გადაცემა და საჯარო რეესტრში აღრიცხვა.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი დადგენილია, რომ იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. ამავე კოდექსის თანახმად ასევე დადგენილია, რომ იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არა უმეტეს ამ კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ოდენობისა.

მოცემულ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილი ქვითრებით დგინდება, რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე წინასწარ გადახდილი იქნა სახელმწიფო ბაჟი 3000 ლარის ოდენობით, ასევე სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით გადახდილი იქნა სახელმწიფო ბაჟის 50 ლარის ოდენობით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან მხარეები

მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად თუ სარჩელზე უარის თქმა ან სარჩელის ცნობა დავის საგნის მხოლოდ ნაწილს შეეხება, სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულება განისაზღვრება დარჩენილი ნაწილის შესაბამისად.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ერთ-ერთმა მოპასუხემ, ა----- მ-----მ სარჩელი მის ნაწილში სრულად ცნო სასამართლოს მთავარ სხდომამდე.

ზ/აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის, სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების და დავის საგნის ღირებულების გათვალისწინებით სახელმწიფო ბაჟის საკითხი უნდა გადაწყდეს შემდეგნაირად: მოპასუხეებს ბ.მ.ა. „ფ-----ს“ და ნ----- მ-----ეს სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ მოსარჩელის სასარგებლოდ მოსარჩელის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 3000 ლარის ოდენობით, მათვე დაეკისროთ მოსარჩელის მიერ სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 50 ლარის ოდენობით.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 247-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა

1. დაკმაყოფილდეს მოსარჩელე კ---- მ-----ს სასარჩელო განცხადება.

1.1. შპს „ფ-----ს“ დაევალოს შეასრულოს მასა და კ---- მ-----ს შორის 2009 წლის 26 აგვისტოს გაფორმებული უძრავი ქონების ნასყიდობის წინასწარი (წინარე) ხელშეკრულებების N11-ით და N12-ით გათვალისწინებული ვალდებულება, კერძოდ: ქ. ბათუმში, ლ-----ს ქუჩა N31/37-ში მშენებარე მრავალსართულიან საცხოვრებელ სახლში მშენებარე სახლის „ბ“ კორპუსში, მე-10 სართულზე, 52კვ.მ ბინა N53 (ს/კ N0-----) და იმავე მშენებარე სახლის კორპუსში მე-11 სართულზე 52კვ.მ ბინა N61 (ს/კ 0-----) გადასცეს კ---- მ-----ს საკუთრებაში და აღნიშნული უძრავი ნივთების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში აღირიცხოს კ---- მ-----.

1.2. კ---- მ-----ს სამომავლო საკუთრების უფლებით შეძენილი უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ქ. ბათუმი, ლ-----ს ქუჩა N31/37-ში მშენებარე მრავალსართულიან საცხოვრებელ სახლში მშენებარე სახლის „ბ“ კორპუსში, მე-10 სართულზე, 52კვ.მ ბინა N53 (ს/კ N0-----

-----) და იმავე მშენებარე სახლის კორპუსში მე-11 სართულზე 52კვ.მ ბინა N61 (ს/კ 0-----) გათავისუფლდეს სააღსრულებო საქმისწარმოება N A 12067159-ის (მიმართვები N A12067159-007/001 და A12067159-007/004) ფარგლებში და ასევე ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2012 წლის 24 თებერვლის განჩინების და სააღსრულებო ფურცლის (საქმე N64-ყ/დ-2012) საფუძველზე გამოყენებული ყადაღისაგან.

2. მოპასუხეებს ი.ბ.ა „ფ-----ი“-ს და ნ----- მ-----ეს სოლიდარულად დაეკისროთ მოსარჩელე კ---- მ-----ს სასარგებლოდ 3050 ლარის გადახდა მოსარჩელის მიერ სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ. ქუთაისი ნიუ-პორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეზე ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
4. 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 ბათუმის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე
ბოლქვაძე

ხათუნა