



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

08/10/2019 წელი

ქ.ბათუმი

შ ე ს ა ვ ა ლ ი ნ ა წ ი ლ ი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - გოჩა ფუტყარაძე
სხდომის მდივანი - ნინო ცინცაძე

მოსარჩელები: ა----- ქ-----ე

წარმომადგენელი: მ-----ი

მოპასუხე: შპს „ს-----თან“, ლ----- ბ-----ე და ნ----- გ-----
-----ი

მოპასუხე - შპს „დ-----სი“,

წარმომადგენელი - ქ----- თ-----ე

მოპასუხე - მ----- კ-----ე,

წარმომადგენელი: ლ-----ა

დავის საგანი: ქონების ყადაღისაგან გათავისუფლება, მესაკუთრედ
ცნობა

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა

ა----- ქ-----ემ სარჩელი აღძრა შპს „ს-----თან“, შპს „დ-----
სის“, მ----- კ-----ის, ლ----- ბ-----ის და ნ----- გ-----ის მიმართ და სასარჩელო
განცხადებით მოითხოვა:

- ქალაქ ბათუმში ფ-----ში (ს/კ 0-2-3-0--0--0--)
მდებარე უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხოს ა----- ქ-----ის
საკუთრებად.

- ქალაქ ბათუმში ფ-----ში (ს/კ 0-2-3-0--0--0--)
მდებარე უძრავი ქონება გათავისუფლდეს 2014 წლის 20 თებერვლის
შემდგომ დადებული ყველა ყადაღისაგან.

**მოსარჩელის წარმომადგენელი სარჩელს ასაბუთებს შემდეგი
არგუმენტებით:**

2014 წლის 19 თებერვალს ა----- ქ-----ემ შპს „ს-----თან“ დადო წინარე
ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც შპს „ს-----თან“-ს

ქალაქ ბათუმში ფ-----ში უნდა აეშენებინა საცხოვრებელი კორპუსი და ა----- ქ-----ისათვის საკუთრებაში გადაეცა ბინა №-- (ს/კ 0-.2-.3-.0--.0-0--). შეთანხმების შემდეგ ა----- ქ-----ემ გადაიხადა ნასყიდობის საფასური. თავის მხრივ შპს „ს-----თან“-მა ააშენა კორპუსი და ა----- ქ-----ეს გადასცა ნასყიდობის საგანი, უძრავი ქონება. ა----- ქ-----ემ საცხოვრებელი ბინა გაარემონტა, აღჭურვა საყოფაცხოვრებო ტექნიკით და 2015 წლის გაზაფხულიდან მასში ცხოვრობს რეალურად. 2015 წლის გაზაფხულიდან მშენებარე კომპანიას შეექმნა გარკვეული ფინანსური პრობლემები, რის გამოც მის წინააღმდეგ დაიწყო დავები, რომლის პროცესშიც სამშენებლო კომპანიის იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც დგას აშენებული კორპუსი, გამოყენებულ იქნა ყადაღები. მათ შორისაა შპს „დ-----სის“, მ----- კ-----ის, ლ----- ბ-----ის და ნ----- გ-----ის სასარგებლოდ რეგისტრირებული ყადაღები. აღნიშნული ყადაღები ა----- ქ-----ეს ხელს უშლის შეძენილი ქონების თავის საკუთრებაში აღრიცხვაში. მიაჩნია, რომ მის მიერ შეძენილ ბინას ყადაღები ადექს უსაფუძვლოდ, რის გამოც მოითხოვს ქონების ყადაღისაგან გათავისუფლებას და მის საკუთრებად აღრიცხვას.

2. მოპასუხის პოზიცია:

- 2.1. შპს „დ-----სი“ სარჩელს ცნობს სრულად.
- 2.2. შპს „ს-----თან“ სარჩელს ცნობს სრულად.
- 2.3 მ----- კ-----ე სარჩელს ცნობს სრულად.
- 2.4. ლ----- ბ-----ე სარჩელს ცნობს სრულად.
- 2.5 ნ----- გ-----ი სარჩელს ცნობს სრულად.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.2. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქ. ბათუმი, ფ-----ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა წამოიწყო სამშენებლო კომპანიამ შპს „ს-----თან“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა განმარტებები.

3.1.2. 2013 წლის 19 თებერვალს სამშენებლო კომპანიამ - შპს „ს-----თან“ და ა----- ქ-----ემ დადეს უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც სამშენებლო კომპანიამ იკისრა ვალდებულება ა----- ქ-----ეს საკუთრებაში გადასცეს 83.16 კვ.მ ფართი, მდებარე ქალაქ ბათუმი, ფ-----, ბ-----ში. სანაცვლოდ ა----- ქ-----ე ვალდებული იყო სამშენებლო კომპანიისათვის გადაეხადა 58 2-2 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის წინარე ხელშეკრულება ს.ფ 19-20.

3.1.3. ა----- ქ-----ემ, ხელშეკრულების დადებიდან მეორე დღეს, 2014 წლის 20 თებერვალს სამშენებლო კომპანიას გადაუხადა ბინის შეძენის საფასური 58 2-2 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სალაროს შემოსავლის ორდერი ს.ფ. 2-

3.1.4. მშენებლობის პროცესში სამშენებლო კომპანიას შეექმნა ფინანსური პრობლემები, მას სხვადასხვა ფიზიკურ და იურიდიულ პირებთან შესასრულებელი ვალდებულებები დარჩა, რის გამოც მათ სამშენებლო კომპანიის წინააღმდეგ წამოიწიეს დავები, რომლის პროცესშიც მის ქონებებს, მათ შორის იმ ქონებას, რომელიც გამიზნული იყო ა----- ქ-----ის მომავალ საკუთრებად, დაედო შპს „დ-----სის“, მ----- კ-----ის, ლ----- ბ-----ის და ნ----- გ-----ის ყადაღები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ს.ფ.105-108.

3.1.5. უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა ის, რომ უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ყადაღების გამო ა----- ქ-----ემ საკუთრებაში ვერ აღრიცხა სამშენებლო კომპანიისაგან შეძენილი უძრავი ქონება მდებარე ქალაქ ბათუმში ფ-----ში -ბ-----ში (ს/კ 0-2-3-0--0-0--)

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა განმარტებები.

3.1.6. საჯარო რეესტრის ამონაწერის და აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 19 ივნისის მიმართვით დგინდება, რომ ქ. ბათუმში ფ-----ში (ს/კ 0-2-3-0--0-0--) მდებარე ქონებაზე, გარდა მოპასუხეთა სასარგებლოდ რეგისტრირებული ყადაღებისა, რეგისტრირებულია შემდეგი პირების სასარგებლო ყადაღები:

- სახელმწიფო ბიუჯეტი;
- სსიპ ლ-----ო;
- შპს „ბ-----ტი“;
- ა----- მ-----ე;
- მ--- ც-----ა;
- კ----- მ-----ი;

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ს.ფ. 105-110
- აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიმართვა

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

მხარეებს სადავო ფაქტობრივი გარემოებები არ აქვთ.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქ. ბათუმში ფ-----ში (ს/კ 0-2-3-0--0-0--) მდებარე უძრავი ქონება სამშენებლო კომპანიამ დაამზადა ა----- ქ-----

ისათვის. თავის მხრივ ა----- ქ-----ეს გადახდილი აქვს დასახელებული ქონების ღირებულება. შესაბამისად ის ქონების მესაკუთრეა. მის ქონებას მოპასუხეთა სასარგებლო ყადაღა ადევს უსაფუძვლოდ რის გამოც სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

წარმოდგენილ მტკიცებულებათა განხილვისა და შემოწმების შედეგად სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ არსებობს ხელშეკრულების მოშლილად აღიარების საფუძველი. მოსარჩელები ხელშეკრულებიდან გავიდნენ მართლზომიერად. ხელშეკრულების მოშლის გამო მოსარჩელებს ქონებაზე უნდა აღუდგეთ საკუთრების უფლება, შესაბამისად ისინი უნდა დარეგისტრირდნენ ქ. ბათუმში, ზ-----ის ქუჩა №6-ში მდებარე, №0- 2- 3- 0-- 0--- და №0- 2- 3- 0-- 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრეებად. ამასთან დასახელებული ქონება უნდა გათავისუფლდეს ყადაღისაგან.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს კონსტიტუცია.
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს. ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას, სასამართლოს მეშვეობით დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლზომიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცვას ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს. ამიტომაც გადაწყვეტილების მიღებისას, ორივე მხარის პატივდასაძები ინტერესები გათვალისწინებული უნდა იქნას თანაბრად. განსახილველ საქმეში ა----- ქ-----ე ამტკიცებს, რომ 2014 წლის 19 თებერვალს მოიპოვა ქ. ბათუმში ფ-----ში (ს/კ 0-2-3-0--0-0--) მდებარე უძრავი ქონების სამომავლო საკუთრების უფლება. მას ქონება საკუთრებაში უნდა მიეღო მას შემდეგ რაც გადაიხდიდა ნასყიდობის საფასურს და სამშენებლო კომპანია დაასრულებდა კორპუსის მშენებლობას. მან თანხა გადაიხადა, კომპანიამაც მშენებლობა დაასრულა და მას გადასცა კუთვნილი ბინა, მაგრამ თავის საკუთრებად ვერ არეგისტრირებს მოპასუხეთა ყადაღების გამო. ამტკიცებს, რომ ქონებაზე რეგისტრირებული

შეზღუდვები არღვევს მის კანონიერ უფლებებს, რის გამოც წარმოადგინა სარჩელი და წინამდებარე სარჩელით მიზნად დაისახა დარღვეული უფლების აღდგენა. სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელი დარღვეული უფლების აღდგენის კანონიერი გზაა. შესაბამისად მოსარჩელეს უფლება აქვს ამტკიცოს ქონების ყადაღისაგან გათავისუფლების საფუძვლების არსებობა და მისი გაუქმების გზით მოითხოვოს დარღვეული უფლების აღდგენა. ამ საკითხის გარკვევისათვის აუცილებელია გაირკვეს შეზღუდვების სამართლებრივი საფუძვლები და მათი შესაბამისობა კანონით დადგენილ წესთან. ასევე შეფასდეს მოსარჩელის მიერ უძრავი ქონების შეძენის სამართლებრივი საკითხები. სწორედ ამაზე მიუთითებს ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის 17-ე მუხლი, ასევე ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი, საქ. სსკ-ის მეორე მუხლი, საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის 2/1-3-0 გადაწყვეტილება და სხვა ნორმები და გადაწყვეტილებები.

6.2. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელესა და სამშენებლო კომპანიას შორის წარმოშობილი ურთიერთობა სახელშეკრულებო ურთიერთობაა. მათ შორის არსებობს ნარდობის ხელშეკრულება. ამ ტიპის გარიგებები რეგულირდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად. დასახელებული ნორმით „ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს, შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია, გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური“. ამავე კოდექსის 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 წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, მაგრამ თავის არსიდან გამომდინარე ის წარმოადგენს ნარდობის ხელშეკრულებას. ამგვარი შეფასებისას სასამართლო მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, ასევე 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 ნივთის დამზადება. 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.

6.3. მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში, სამოქალაქო კოდექსის 50-ე და 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის გათვალისწინებით სასამართლოს მიაჩნია, რომ ა-----ქ-----ესა სამშენებლო კომპანიას შორის დადებული გარიგებით წარმოიშვა ნარდობის სამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც, რათქმაუნდა, ამავედროულად ნაწილობრივ შეიცავს ნასყიდობის შინაარსობრივ ელემენტებსაც.

6.7. დადგენილია და მხარეები არ დაობენ მასზედ, რომ მოსარჩელეს გადახდილი აქვს 83,16 კვ.მ. ფართის საფასური, მაგრამ შეძენილი ფართი საკუთრებაში ვერ დაირეგისტრირა იმის გამო, რომ იმ პერიოდში ნარდობის საგანი არ იყო დამზადებული და შენობა არ იყო საკუთრების ობიექტი. შესაბამისად მასზე ნასყიდობის ხელშეკრულება ვერც გაფორმდებოდა. ხელშეკრულება გაფორმდებოდა მას შემდეგ, რაც სამშენებლო კომპანია ააშენებდა შენობას და ქონებას გახდიდა სამოქალაქო ბრუნვის საგანს.

6.4. მხარეებს შორის დადებული ხელშეკრულებების თანახმად, საცხოვრებელი 83,16 კვმ ფართი, მდებარე: ქალაქ ბათუმში ფ-----ში (ს/კ 0-.2-.3-.0--.0--0--) მოსარჩელეს სამშენებლო კომპანიისაგან უნდა მიეღო - შესაბამისი საზღაურის - 58212 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ. მენარდემ ხელშეკრულებით დათქმულ ვადაში არ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულება და შეთანხმებული პირობების გათვალისწინებით ფართის მოსარჩელისათვის გადაცემა ვერ შეძლო, რადგანაც ნასყიდობის საგანი - მოსარჩელის მიერ შეძენილი ქონება უკვე აღმოჩნდა სხვა ვალდებულებების ქვეშ. შესაბამისად მოსარჩელემ საკუთრებად ვერ დაირეგისტრირა, ქონება, რომელიც მისთვის იყო დამზადებული ნარდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

6.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 639-ე მუხლის თანახმად, თუ მომსახურება მოიცავს რაიმე ნაკეთობის დამზადებას, მაშინ მენარდემ შემკვეთს უნდა წარუდგინოს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო ნაკეთობა.

იმავე კოდექსის 640-ე მუხლის თანახმად კი, ნაკეთობა უფლებრივად უნაკლოა, თუ მესამე პირებს არ შეუძლიათ გამოიყენონ რაიმე უფლებები შემკვეთის წინააღმდეგ. განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ნარდობის ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ 2014 წლის 19 თებერვალს დაუკვეთა შენობის აშენება და მისი ღირებულება გადაიხადა 2014 წლის 20 თებერვალს. თავის მხრივ სამშენებლო კომპანიამ მშენებლობა დაასრულა და მოსარჩელეს დამზადებული ქონება გადასცა 2015 წელში. დასახელებული ქონება გათვალისწინებული არ ყოფილა არცერთი მოპასუხისათვის. იგი მოსარჩელისათვის დამზადდა და მასვე გადაეცა მფლობელობაში. შესაბამისად ამ ქონებაზე საკუთრების უფლება მოპოვებული აქვს ა----- ქ-----ეს. აღნიშნულის გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქონება ა----- ქ-----ის საკუთრებაა და ის საჯარო რეესტრში უნდა აღირიცხოს მის მესაკუთრედ.

6.6. „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).

სასამართლო გამარტავს, რომ საკუთრება წარმოადგენს ადამიანის ბუნებით უფლებას. მასზე მნიშვნელოვნად არის დამოკიდებული პიროვნული თავისუფლება. საკუთრების უფლება წარუვალი და უზენაესი ადამიანური ღირებულებაა, საყოველთაოდ აღიარებული ძირითადი უფლება, რომელიც დემოკრატიული საზოგადოების, სოციალური და სამართლებრივი სახელმწიფოს ქვაკუთხედი. იგი ადამიანის იმ ძირითად უფლებათა კატეგორიას განეკუთვნება, რომელიც საფუძველს უყრის დემოკრატიულ და სოციალურ სახელმწიფოს, მთავარი მამოძრავებელი ძალაა სახელმწიფოში საბაზრო ეკონომიკის, სამოქალაქო ბრუნვისა და მეწარმეობის განვითარებისა. მესაკუთრეს, საკუთრების უფლებით სარგებლობა შეუძლია დამოუკიდებლად, მესამე პირების ჩარევის გარეშე. საკუთრების დეფინიცია, მოწინავე უცხო ქვეყნების კანონმდებლობის მიხედვით, ჩვენი ქვეყნის მსგავსია. იტალიის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით მესაკუთრეს აქვს უფლება, საჯარო წესრიგით დადგენილი შეზღუდვების ფარგლებსა და მოვალეობათა შესრულების პირობით, ისარგებლოს ნივთებით და სრულად განკარგოს იგი სხვა პირთა გამორიცხვით. საფრანგეთის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით კი საკუთრება არის ნივთებით სარგებლობის და განკარგვის უფლება მაქსიმალურად აბსოლუტური ხერხით. აშშ-ს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით კი მესაკუთრე უფლებამოსილია ფლობდეს, განკარგავდეს, სარგებლობდეს ქონებით. აქვს უფლება გაასხვისოს ან

გაანადგუროს იგი. აქვს უფლება გადასცეს ქონება მესამე პირებს და აქვს ნივთის უვადოდ ფლობის უფლება. რუსეთის სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით მესაკუთრეს ეკუთვნის მფლობელობის, სარგებლობისა და განკარგვის უფლებები საკუთარ ნივთზე. როგორც საქართველოში, ისე სხვა ევროპულ ქვეყნებში საკუთრების უფლება ერთ-ერთი ფუნდამენტური უფლებაა. საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით საკუთრების უფლება მოიცავს სამელემენტს - მფლობელობას, სარგებლობას დაგანკარგვას. მფლობელობა ეს არის ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობა, რომელიც მოიპოვება მფლობელის ნებით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის თანახმად, მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. სარგებლობა ნიშნავს მესაკუთრის უფლებას ისარგებლოს ქონებით. საკუთრების უფლება საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული უფლებაა. მის ხელშეუხებლობას აღიარებს საქართველოს კონსტიტუცია და ქმნის მისი დაცვის გარანტიებს.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელე ქონებას ფლობს და სარგებლობს, მაგრამ ვერ განკარგავს, მასზე დარეგისტრირებული ყადაღის გამო. ამით ილახება მისი, როგორც მესაკუთრის უფლებები.

6.7. 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ ქონების ყადაღისაგან გათავისუფლების მიზანია საქართველოს სკ-ის 170-ე მუხლის მოთხოვნის რეალიზება. კერძოდ მესაკუთრეს შეუძლია თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით და არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის მეორე პუნქტის თანახმად, თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელისშემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

ზემოაღნიშნული ნორმების ანალიზის და საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე სასამართლო თვლის, რომ ყადაღის რეგისტრაციის განხორციელებამდე ნივთზე სამომავლო საკუთრების უფლება ეკუთვნოდა დამკვეთს, ა----- ქ-----ეს. დაუშვებელია მისი ქონება გამოყენებული იქნას მესამე პირების ვალების დასაფარავად. სასამართლო პატივს სცემს კრედიტორებს, გასაგებია მათი მიზანი, მაგრამ ამ მიზნის მიღწევისათვის დაუშვებელია ა----- ქ-----ის ქონების გამოყენება. სწორედ აღნიშნულის გამო ქონება უნდა გათავისუფლდეს მოპასუხედ დასახელებული კრედიტორების სასარგებლოდ

წარმოშობილი ყადაღებისაგან.

6.8. მოსარჩელე მოითხოვს ქალაქ ბათუმში ფ-----ში (ს/კ 0-.2-.3-.0--.0--0--) მდებარე უძრავი ქონება გათავისუფლდეს 2014 წლის 20 თებერვლის შემდგომ დადებული ყველა ყადაღისაგან. დადგენილია და სადაო არარის ის ფაქტი, რომ საქმის განხილვის მომენტიდან გარდა მოპასუხედ დასახელებული პირების სასარგებლო ყადაღებისა, ქონებაზე რეგისტრირებულია შემდეგი პირების სასარგებლო ყადაღები:

- სახელმწიფო ბიუჯეტი;

-სსიპ ლ-----ო;

-შპს „ბ-----ტი“;

-ა----- მ-----ე;

-მ--- ც-----ა;

-კ----- მ-----ი;

დასახელებული კრედიტორები მოსარჩელეს მოპასუხედ არ დაუსახელებია, შესაბამისად მათ წინააღმდეგ დავა წამოწყებული არ არის. მათი მონაწილეობის გარეშე სასამართლო ვერ იმსჯელებს ქონების ყადაღისაგან გათავისუფლებაზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე უსაფუძვლოა ქონების იმ ყადაღებისაგან გათავისუფლების მოთხოვნა, ვინც მოპასუხედ არაა დასახელებული. მოპასუხედ დასახელებული პირების ნაწილში სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დამაყოფილდეს. დანარჩენ ნაწილში კი სარჩელი არ უნდა დამაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შენატანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის. ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით კი განსაზღვრულია სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელი სუბიექტები და გათვალისწინებულია, რომ სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელად ითვლებიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთა ინტერესებიდან გამომდინარეც სპეციალურად რწმუნებული დაწესებულებები ასრულებენ იურიდიულ მოქმედებებს და გასცემენ შესაბამის საბუთებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს სარჩელზე დავის საგნის

(სადავო თანხის) ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 (ასი) ლარისა, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა პირველი ინსტანციის სასამართლოში იურიდიული პირებისათვის არ უნდა აღემატებოდეს – 5 000 ლარს.

მოცემულ შემთხვევაში საქმეზე გადასახდელი სახ. ბაჟის ოდენობა გაანგარიშებული უნდა იქნას საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის და ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტის და „კ“ პუნქტის შესაბამისი გაანგარიშებით. სარჩელზე გადასახდელი ბაჟი შეადგენს 3000 ლარს. მოსარჩელეს ბაჟი წინასწარ აქვს გადახდილი. მოპასუხეებმა სარჩელი სცნეს. სარჩელის ცნობის გამო საქ. სსკ-ის 49-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძველზე ისინი ბაჟის გადახდისაგან თავისუფლებიან. სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების გამო მოსარჩელეს ბაჟის ნაწილი უკან უნდა დაუბრუნდეს. სარჩელ არ დაკმაყოფილდა ქონების 6 ყადაღისაგან გათავისუფლების ნაწილში, რაშიც გადასახდელი ბაჟის ოდენობა შეადგენს 720 ლარს. მისი გადახდა ეკისრება მოსარჩელეს.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქ. სსკ-ის 199¹-ე მუხლით სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად 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.

საქმის მასალებით დგინება, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 20 ივნისის განჩინებით გამოყენებული იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც საქმეზე შემაჯამებელი გადაწყვეტილების მიღებამდე, შეჩერდა ქალაქ ბათუმში ფ-----ში (ს/კ 0-2-3-0--0--0--) მდებარე უძრავი ქონების რეალიზაცია. სარჩელის დაკმაყოფილების გამო გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა დარჩეს ძალაში.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ა----- ქ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივად.
2. ქ. ბათუმში, ფ-----ში (ს/კ 0-2-3-0--0--0--) მდებარე უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდეს ა----- ქ-----ის საკუთრებად.

3. ქ. ბათუმში ფ-----ში (ს/კ 0-2-3-0--0--0--) მდებარე უძრავი ქონება გათავისუფლდეს შპს „დ-----სის“, მ----- კ-----ის, ლ-----ის და ნ----- გ-----ის სასარგებლოდ გამოყენებული ყადაღისაგან.
4. სხვა ნაწილში ა----- ქ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
5. ა----- ქ-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს ბაჟის სახით 720 ლარის გადახდა. მოსარჩელეს ბაჟი გადახდილი აქვს.
6. ა----- ქ-----ეს უკან დაუბრუნდეს ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ნაწილი 2280 ლარი (გადამხდელის ბანკი - სს ვითიბი ბანკი ჯორჯია, საგადასახადო დავალება N1, გადახდის თარიღი - 14/11/2017 წელი, საბაზინო კოდი 300693150)
7. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 20 ივნისის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება დარჩეს ძალაში.
8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს 14 დღის ვადაში მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან აპელაციის წესით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ.ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ.32), ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ.ბათუმი, ს. ზუბალაშვილის ქ. 30).
9. 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:

გოჩა ფუტყარაძე