



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

13 დეკემბერი, 2019 წელი

ქ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ლილი ტყემალაძე
სხდომის მდივანი ანა მეშველიანი

მოსარჩელე - პ---ა ა-----ე

წარმომადგენელი - ჯ----- ს-----ე

მოპასუხე - შ-- „ც----- პ----- ს---ი“

წარმომადგენელი - მ-----ე ც-----ე

დავის საგანი - უძრავი ნივთის მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოსარჩელე პ---ა ა-----ე ცნობილი იქნეს უძრავ ქონების, მდებარე- ქ. თბილისი, სანაპირო კ-----ების #-- (ძველი დასახელება-ხ-----ის ქ. #--), სადარბაზო 3, სართული 14, ბინა #--, საერთო ფართი 104,5 კვმ, მიწის საკადასტრო კოდი #-----, მესაკუთრედ.

სარჩელში განმარტებულია, რომ მოსარჩელესა და შ-- „ც----- პ----- ს---ის“ შორის 2012 წლის 12 ოქტომბერს დაიდო „უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ“ N----- ხელშეკრულება. ხელშეკრულების საგანია უძრავი ქონება, მდებარე- ქ. თბილისი, სანაპირო კ-----ების #-- (ძველი დასახელება- ხ-----ის ქ. #--), სადარბაზო 3, სართული 14, ბინა #--, საერთო ფართი 104,5 კვმ, მიწის საკადასტრო კოდი #-----. ნასყიდობის ფასად მხარეთა შეთანხმებით

განისაზღვრა 46 355 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში. ხელშეკრულების თანახმად მშენებლობა უნდა დასრულებულიყო 2009 წლის თებერვალში, თუმცა სამშენებლო სამუშაოები ფაქტობრივად დასრულდა 2015 წელს.

მოსარჩელეს სრულად აქვს დაფარული ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების ღირებულება, მაგრამ მოპასუხის მიერ სახელშეკრულებო ვალდებულების პირობების დარღვევის შედეგად შეიზღუდა შეძენილი უძრავი ქონების საკუთრების მოსარჩელის სახელზე რეგისტრაცია. დღეის მდგომარეობით მოსარჩელე სარგებლობს აღნიშნული ფართით, გაარემონტა და იყენებს. სადავო ფართი საჯარო რეესტრში არავის სახელზე არ არის აღრიცხული, რადგან კომპანია მოვალეთა რეესტრშია რეგისტრირებული.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 19³ მუხლის შესაბამისად, მოვალეთა რეესტრში რეგისტრაციისთანავე პირს ეზღუდება შესაბამის რეესტრში რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი და მოძრავი ქონების და სხვა არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის განკარგვის უფლება. სწორედ აღნიშნული შეზღუდვის გამო ვერ მოხერხდა შეძენილი უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

ანალოგიური სარჩელების შეტანით მოსარჩელის მეზობლებმა დაირეგისტრირეს ბინები და კომერციული ფართები საჯარო რეესტრში. უძრავი ქონების განშლილი პროექტი ჩაბარებულია არქიტექტურის სამსახურში, ატვირთულია საჯაროდ და მის საფუძველზე ხდება ბინების და კომერციული ფართების იდენტიფიცირება და მესაკუთრეებზე დარეგისტრირება.

მოპასუხეს თავის დროზე რომ შეესრულებინა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, შექმნილი პრობლემა აღარ იარსებებდა. მოპასუხის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობამ მოსარჩელეს შეუზღუდა მოპასუხისაგან გამოსყიდული უძრავი ქონების საკუთრების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. მოპასუხეს მოსარჩელისათვის სადავო უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემა შეეძლო ქონების მოვალეთა რეესტრში აღრიცხვამდე, რაც კომპანიამ არ გააკეთა. მოსარჩელე ცხოვრობს სადავო ბინაში.

შ-- „ც----- პ----- ს---ი“ რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში, შესაბამისად, სადავო უძრავი ქონების სხვის სახელზე დარეგისტრირების შესაძლებლობას საჯარო რეესტრი მოკლებულია.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით ცნო სარჩელი და დაეთანხმა მოსარჩელის მიერ მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს. შ-- „ც-----

პ----- ს----ი“-ს წარმომადგენელი შესაგებელში და ასევე, სასამართლო სხდომაზე ადასტურებს, რომ მოსარჩელემ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები პირნათლად შეასრულა და უძრავი ქონების ღირებულება გადაიხადა სრულად, ხოლო მოპასუხე მხარეს პრეტენზია არ გააჩნია.

შესაგებელში განმარტებულია, რომ შ-- „ც----- პ----- ს----ი“ რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში, რამაც დააბრკოლა მოსარჩელის რეგისტრაცია უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში. გადასაცემ უძრავ ქონებას ადევს შეზღუდვა და მოსარჩელეს გააჩნია საგადასახადო დავალიანება.

შესაგებელში განმარტებულია, რომ მოპასუხე თანახმაა, პ----- ა-----ე აღირიცხოს შეძენილი უძრავი ქონების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში.

მოპასუხე მხარის წარმომადგენელს, არც შესაგებლით და არც სასამართლოს სხდომაზე სადავოდ არ გაუხდია არც ერთი ფაქტობრივი გარემოება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2012 წლის 12 ოქტომბერს პ----- ა-----ესა (მყიდველს) და შ-- „ც----- პ----- ს----ი“-ს (გამყიდველსა) შორის დაიდო „უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ“ N----- ხელშეკრულება. ხელშეკრულების საგანია უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, სანაპირო კ-----ების #-- (ძველი დასახელება- ხ-----ის ქ. #--), სადარბაზო 3, სართული 14, ბინა #--, საერთო ფართი 104,5 კვმ, მიწის საკადასტრო კოდი #-----.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ N----- ხელშეკრულება (ს.ფ. 16-23).
მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 2).

3.1.2. ხელშეკრულების 5.1 ქვეპუნქტის თანახმად, ნასყიდობის ფასი განისაზღვრა 46355,00 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში.

ხელშეკრულების 5.2. პუნქტის თანახმად მხარეები თანხმდებიან, რომ უძრავი ქონების ღირებულების ნაწილი 42315 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში მყიდველს უკვე გადახდილი აქვს, ხოლო დარჩენილი 4040 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდას მყიდველი უზრუნველყოფს ხელშეკრულების დანართი #2-ით დადგენილი წესით.

შ-- „ც----- პ----- ს----ი“-ს 2019 წლის 22 ივლისის ცნობის თანახმად პ----- ა-----ეს სრულად აქვს გადახდილი უძრავი ქონების ღირებულება.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 2).

2012 წლის 12 ოქტომბრის ხელშეკრულება (ს.ფ. 16-23).

შ-- „ც----- პ----- ს---ი“-ს 2019 წლის 22 ივლისის ცნობა (ს.ფ. 26).

3.1.3. შ-- „ც----- პ----- ს---ი“-ს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, უძრავი ქონების მდებარე: ქ. თბილისი, სანაპირო პ-----ების #-- (ძველი დასახელება- ბ-----ის ქ. #--), სადარბაზო 3, სართული 14, ბინა #--, საერთო ფართი 104,5 კვმ, მიწის საკადასტრო კოდი #----- პ----ა ა-----ისათვის საკუთრებაში გადაცემისა და საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში მყიდველის სახელზე აღრიცხვის შესახებ, არ შეუსრულებია.

უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, სანაპირო პ-----ების #-- (ძველი დასახელება- ბ-----ის ქ. #--), სადარბაზო 3, სართული 14, ბინა #--, საერთო ფართი 104,5 კვმ, მიწის საკადასტრო კოდი #----- მესაკუთრეს წარმოადგენს შ-- „ც----- პ----- ს---ი“ (ს/ნ 2-----).

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 2)

მოპასუხის ახსნა-განმარტება

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 27-50).

3.1.4. საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №-----, დგინდება, რომ ამონაწერი არ ასახავს მონაცემებს დამოუკიდებელ უფლების ობიექტზე/ობიექტებზე რეგისტრირებული უფლებების (გარდა საკუთრების უფლებისა), ვალდებულებების და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 27-50).

3.1.5. შ-- „ც----- პ----- ს---ი“ რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში.

სასამართლო მიუთითებს, რომ მართალია საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით (მომზადების თარიღი 23/07/2019) არ დგინდება დავის საგანზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის არსებობა, მაგრამ იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხე მხარემ დაადასტურა, რომ შ-- „ც----- პ----- ს---ი“ რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში, აღნიშნული ინფორმაცია სასამართლომ გადაამოწმა საჯარო რეესტრის ინტერნეტ საიტზე და შესაბამისად, ზემოაღნიშნულ გარემოებას დადგენილად მიიჩნევს.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 2)

მოპასუხის ახსნა-განმარტება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პ----ა ა-----ის მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე, 629-ე მუხლით, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19³-ე მუხლით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, ხელშეკრულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ხელშეკრულების დარღვევას შედეგად უნდა მოჰყვეს ან დამრღვევი მხარის იძულება შეასრულოს ნაკისრი ვალდებულება ან მისი დავალდებულება ანაზღაუროს შეუსრულებლობით მიყენებული ზიანი. ეს არის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მხარეების დაცვის გარანტია. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებების შესრულება უნდა განხორციელდეს მხარეთა ხელშეკრულებით და კანონით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად.

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

მოსარჩელე პ----ა ა-----ესა და მოპასუხე შ-- „ც----- პ----- ს---ი“-ს შორის ურთიერთობა წარმოშობილია ნარდობის ხელშეკრულების საფუძველზე,

რომლის მიხედვით, მოპასუხემ იკისრა საცხოვრებელ ბინაზე საკუთრების უფლების მოსარჩელისათვის გადაცემის ვალდებულება, ამ უკანასკნელის მიერ შეთანხმებული საფასურის სრულად გადახდის შემდეგ. დადგენილია, რომ კ---ა ა-----ემ შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება და გადაიხადა შეთანხმებული საზღაური სრულად, ხოლო შ-- „ც----- კ----- ს---ი“-ს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება მოსარჩელისათვის არ გადაუცია.

6.3. მოპასუხე შ-- „ც----- კ----- ს---ი“-ს წარმომადგენელმა ცნო სარჩელი, რაც მატერიალურ-სამართლებრივი გაგებით, თვისობრივად არის ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია, სხვისთვის ნივთზე საკუთრების უფლების გადაცემისაკენ და რაც შესაძლოა, იქცეს საჯარო რეესტრში მოსარჩელის სასარგებლოდ სადავო ქონებაზე შესაბამისი ჩანაწერის გაკეთების საფუძველად. აქედან გამომდინარე, სარჩელის ცნობის მატერიალურ-სამართლებრივი შინაარსი არის განკარგვითი ხასიათის გარიგება, რაც შესაძლოა, ბათილი იყოს იმ შემთხვევაში, თუ იგი არღვევს კანონით დადგენილ წესს (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლი).

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ შ-- „ც----- კ----- ს---ი“-ს რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 19³-ე მუხლის მიხედვით, 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. ამავე კანონის 19⁴ მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო, ავტონომიური რესპუბლიკის რესპუბლიკური და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ბიუჯეტების სასარგებლოდ აღსასრულებელ საქმეებზე აღსრულების ეროვნული ბიუროს თანხმობის, ხოლო სხვა საქმეებზე – აგრეთვე კრედიტორის თანხმობის არსებობის შემთხვევაში რეესტრში რეგისტრირებულ პირს უფლება აქვს, მოახდინოს რეესტრში რეგისტრაციის შედეგად შეზღუდული ქონების განკარგვა.

მოვალეთა რეესტრში რეგისტრაციის ფაქტი სუბიექტს უზღუდავს შესაბამის რეესტრში რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავი და მოძრავი ქონებისა და სხვა არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის განკარგვის უფლებას, რათა არ დაზიანდეს სააღსრულებო წარმოებაში კრედიტორების ინტერესები, რომელიც შეიძლება იყოს სახელმწიფო ან კერძო პირი.

ნორმის ს---ყვას---ყვითი განმარტებით ეს შეზღუდვა უნდა ვრცელდებოდეს მოვალის მთელ ქონებაზე და კრედიტორების უფლებამოსილებაა მისი ნებისმიერი ნაწილიდან დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა. აქედან გამომდინარე, მე-19³ მუხლის ამდაგვარი განმარტება მატერიალურ საფუძველს აცლის სარჩელის

ცნობის შესახებ გამოვლენილ ნებას კანონთან წინააღმდეგობის გამო. თუმცა, სასამართლო თვლის, რომ ეს შეზღუდვა ასევე განმარტებულ უნდა იქნას მისი მიზნებისა და სამართლებრივი შედეგების გათვალისწინებით. კანონის ჩანაწერი მართალია, შეიძლება, გულისხმობდეს პოტენციურად მოვალის მთელ ქონებაზე განკარგვის უფლების შეზღუდვას, თუმცა იგი ზოგადად განკარგვითი გარიგების აკრძალვას არ ემსახურება და მისი მიზანია კრედიტორების ინტერესების დაცვა. ამ შემთხვევაში ასეთი პირები მოვალეთა რეესტრში შ-- „ც----- პ----- ს---ი“-ის კრედიტორები - სახელმწიფო და/ან კერძო პირები არიან, რომელთაგან არც ერთს არ დაუყენებია აღსრულების მოთხოვნის შესახებ შუამდგომლობა სადავო ქონებასთან მიმართებაში.

შესაბამისად, იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხე რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში, სასამართლოს მიერ წინამდებარე გადაწყვეტილება მიღებული იქნა არ სარჩელის ცნობის საფუძველზე, არამედ საქმის არსებითი განხილვისას დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზის შედეგად.

7. 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 გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

სამოქალაქო საპროცესო 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.

ვინაიდან მოპასუხემ შესაგებლით ცნო სარჩელი, მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი - 3 000 ლარი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება არ გამოყენებულა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 49-ე, 53-ე, 208-ე, 243-ე, 244-ე, 257-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. კ----ა ა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს:

1.1. კ----ა ა-----ე ცნობილი იქნეს უძრავ ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, სანაპირო კ-----ების #-- (ძველი დასახლება-ხ-----ის ქ. #--), სადარბაზო 3, სართული 14, ბინა #--, საერთო ფართი 104,5 კვმ, მიწის საკადასტრო კოდი #----- მესაკუთრედ.

2. კ----ა ა-----ეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს მის მიერ 2019 წლის 24 ივლისს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი - 3 000 ლარი სრულად (საგადახდო დავალება №0).

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის 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 თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ლილი ტყემალაძე