



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

18 თებერვალი, 2020 წელი
თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგია

მოსამართლე - ხათუნა ჯინორია

სხდომის მდივანი - ნინო ლოხუაძე

მოსარჩელე - ბ----- ბ-----ი

წარმომადგენელი - გ-----ი

მოპასუხეები - იბა „ბ-----“, ნ-----ა, ა-----ი

მოპასუხე - გ-----ი

წარმომადგენელი - მ-----ი

მოპასუხე - ზ-----ე

წარმომადგენელი - ნ-----ი

დავის საგანი - მესაკუთრედ ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ბ----- ბ-----ი ცნობილი იქნეს უძრავი ქონების, მდებარე: ქ-----
-----, საერთო ფართი 90.63 კვ.მ, საკადასტრო კოდი: 0-----
-----ის მესაკუთრედ და აღნიშნული უძრავი ქონება ბ----- ბ-----ის

სახელზე აღირიცხოს საკუთრების უფლებით ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში.

2007 წლის 19 ივნისს სადამფუძნებლო ხელშეკრულების საფუძველზე შეიქმნა ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ბ-----“, რომლის დამფუძნებლები არიან ნ-----ა, ა-----ი, გ-----ი და ზ-----ე. ამხანაგობის მიზანს წარმოადგენდა ქ. თ-----ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენება.

2013 წლის 26 ივლისს ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობაში წილის გასხვისების შესახებ გარიგების დამოწმების აქტით შედგა წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ბ----- ბ-----მა იბა „ბ-----“-ში იყიდა ქ. თ-----ში მდებარე მშენებარე სახლის მ----- არსებული ბინა, საერთო ფართობით 90 კვ.მ.

მოსარჩელე ბ----- ბ-----ის შვილმა, ფ----- ბ-----მა ამხანაგობის თავმჯდომარეს - ნ-----ას გადაუხადა 38 000 აშშ დოლარი. ნასყიდობის საგანი მოსარჩელეს უნდა გადასცემოდა არაუგვიანეს 2014 წლისა.

ბ----- ბ-----ი ფლობს და სარგებლობს ქ. თ-----ში მდებარე მშენებარე სახლის მ----- არსებული N-- ბინას, რომლის საერთო ფართობია 90.63 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი ბ----- ბ-----მა გაარემონტა და მოახდინა მისი აბონირება.

იბა „ბ-----“-ის მიერ მხოლოდ მესაკუთრეთა მცირე ნაწილისათვის იქნა გადაცემული ქ. თ-----ში არსებული ბინები, ხოლო სხვა დანარჩენი ბინები საჯარო რეესტრის მონაცემებით კვლავ ამხანაგობის საკუთრებას წარმოადგენს, მათ შორის მ----- განთავსებული ბინა N--.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე იბა „ბ-----“-ის თავმჯდომარეს ნ-----ას შესაგებელი არ წარმოუდგენია, თუმცა განცხადებაში აღნიშნავს, რომ სარჩელს ცნობს.

მოპასუხე გ-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი ცნო და აღნიშნა, რომ მოსარჩელის მიერ ნაკისრი ვალდებულება შესრულებულია.

მოპასუხე ა-----ი სარჩელს ცნობს და აღნიშნავს, რომ ბ----- ბ-----ის მიერ წარმოდგენილი ქვითრები ადასტურებს, რომ მან შეიძინა ბინა მშენებარე სახლის მ-----.

მოპასუხე ზ-----ე სარჩელს არ ცნობს და აღნიშნავს, რომ ამხანაგობის თავმჯდომარემ, ამხანაგობის სხვა დამფუძნებლებთან შეუთანხმებლად

გააფორმა ხელშეკრულებები. ასევე აღნიშნავს, რომ დასტურდება მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი სალაროს შემოსავლის ორდერების სიყალბე, გადახდის თარიღებსა და ორდერების ნუმერაციაში აღინიშნება უზუსტობა. ასევე არ დასტურდება ბ----- ბ-----ის მიერ ფართის ფლობის ფაქტი. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია განშლის ორი ვერსია, რომელთაგანაც მხოლოდ ერთია რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში და წარმოადგენს იურიდიული ძალის მქონე დოკუმენტს, ვინაიდან აღნიშნულ განშლას ხელს აწერს ამხანაგობის სხვა დამფუძნებლებიც. განშლის ის ვერსია, რომელიც დანართად ერთვის სარჩელს, მითითებულია თითქოსდა მესაკუთრეების სახელები და გვარები და ხელმოწერილია მხოლოდ ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ - არ წარმოადგენს იურიდიულ დოკუმენტს, ვინაიდან სადამფუძნებლო დოკუმენტის თანახმად, განშლას უნდა ეთანხმებოდეს ყველა დამფუძნებელი და რეგისტრირებული უნდა იყოს საჯარო რეესტრში.

3 ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2007 წლის 19 ივნისს სადამფუძნებლო ხელშეკრულების საფუძველზე შეიქმნა ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „ბ-----“, რომლის დამფუძნებლები არიან ნ-----ა, ა-----ი, გ-----ი და ზ-----ე. ამხანაგობის მიზანს წარმოადგენდა ქ. თ-----ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენება.

ხელშეკრულების მე-5 მუხლის თანახმად, დამფუძნებლები შეთანხმდნენ, რომ ამხანაგობას გაუძღვებოდა ამხანაგობის თავმჯდომარე. ამხანაგობის თავმჯდომარედ დამფუძნებლებმა აირჩიეს ნ-----ა, ამხანაგობის თავმჯდომარე წარმოადგენდა ამხანაგობას მესამე პირებთან ურთიერთობასა და სასამართლოში. დებდა შემდეგი სახის გარიგებებს ამხანაგობის სახელით:

ა) ამხანაგობის საერო საკუთარებაში არსებული უძრავი ქონების განკარგვა, გარდა იმ ბინებისა, რომლებიც ფართების განაწილების შემდეგ იქნება ამხანაგობის მესაკუთრე წევრების ინდივიდუალურ საკუთრებაში; ბ) სესხის და კრედიტების აღება ან ვალდებულებებით დატვირთვა, გარდა იმ ბინებისა, რომლებიც წინამდებარე ხელშეკრულებაში ფართების განაწილების შემდეგ იქნება ამხანაგობის მესაკუთრე წევრების ინდივიდუალურ საკუთრებაში; გ) მესამე პირთათვის მინდობილობის გაცემა; დ) ექსპლუატაციაში ჯერ კიდევ მიუღებელი საცხოვრებელ, სახლში იმ ფართებზე უფლებების ვალდებულებებით დატვირთვა, რომელიც საპროექტო დოკუმენტაციის

მომზადების შემდეგ გადანაწილდება ამხანაგობის ან ამხანაგობის წევრთა სახელზე. ეს წესი არ ეხება უფლებას იმ ბინებზე, რომლებიც ფართების განაწილების შემდეგ იქნება ამხანაგობის მესაკუთრე წევრების ინდივიდუალურ საკუთრებაში; ე) სახლის მშენებლობასთან დაკავშირებით სამშენებლო ორგანიზაციასთან ნებისმიერი ხელშეკრულების დადება.

5.7. პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულებით ამხანაგობის წევრები ამხანაგობის თავმჯდომარეს უფლებას აძლევენ ამხანაგობის სახელზე რიცხული ფართები გაასხვისონ ამხანაგობის სხვა წევრების წერილობითი თანხმობის გარეშე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 2007 წლის 19 ივნისის ხელშეკრულება ამხანაგობის დაფუძნების შესახებ (ს.ფ. 19-26);

3.1.2. 2013 წლის 26 ივლისის ერთობლივი საქმიანობის ამხანაგობაში წილის გასხვისების შესახებ გარიგების დამოწმების აქტით შედგა წილის უფლების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ბ----- ბ-----მა იბა „ბ-----ში“ იყიდა ქ. თ-----ში მდებარე მშენებარე სახლის მ----- არსებული ბინა, საერთო ფართობით 90 კვ.მ.

ხელშეკრულების 2.1 მუხლის თანახმად, წილის უფლების გამყიდველი ვალდებული იყო არაუგვიანეს 2014 წლისა ჩაებარებინა წილის უფლების მყიდველისთვის მენაშენეთა ამხანაგობის მიერ ქ-----ში მშენებარე საცხოვრებელი სახლის შენობა-ნაგებობებიდან მ-----, საერთო ფართობი - 90 კვ.მ. შავი კარკასი.

ხელშეკრულების 3.1 მუხლის თანახმად, გასაყიდი წილის უფლება მხარეთა მიერ შეფასდა 38 000 აშშ დოლარად, რომელსაც წილის უფლების მყიდველი გადაიხდიდა ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ეტაპობრივად მშენებლობის მიმდინარეობის მიხედვით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 26.07.2013 წლის წილის გასხვისების შესახებ გარიგება (ს.ფ. 27-31)

3.1.3. მოსარჩელე ბ----- ბ-----ი ფაქტობრივად ფლობს მის მიერ შეძენილ უძრავ ქონებას, რეგისტრირებულია აბონენტად, მაგრამ იმის გამო, რომ

მიწის ნაკვეთსა და მასზე არსებულ შენობაზე რეგისტრირებულია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა, ვერ ხერხდება მოსარჩელის მიერ უძრავი ქონების საკუთრებაში დარეგისტრირება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 50-53);
- აბონირების დამადასტურებელი ქვითარი (ს.ფ. 49).

**3.1.4. საჯარო რეესტრის მონაცემებით უძრავი ქონების, მდებარე, ქ-----
----- თანამესაკუთრე არის იბა „ბ-----“. განშლის
შესაბამისად, მ----- მდებარე ბინა N-- გამოყოფილია ამხანაგობის
სახელზე.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 50-53);
- განშლა (ს.ფ. 54-56).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

**3.2.1. ბ----- ბ-----მა 2013 წლის 26 ივლისის წილის გასხვისების
ხელშეკრულების ფარგლებში გადაიხადა 38 000 აშშ დოლარი.**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრობითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. სასამართლომ უნდა განსაზღვროს, თუ რომელ მხარეს ეკისრება ამ ფაქტის მტკიცების ტვირთი და ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები უნდა დააკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა.

ამავე კოდექსის 102-ე მუხლი ადგენს მტკიცების ტვირთის განაწილების პროცესუალურ სტანდარტს და ზოგადი წესის თანახმად, თითოეულ მხარეს ევალება მის მიერ მითითებული გარემოების დამტკიცება, თუმცა, ამავე ნორმის მე-3 ნაწილი ყურადღებას ამახვილებს რიგი გარემოებების სათანადო, განკუთვნილი მტკიცებულებებით დადასტურების აუცილებლობაზე. ამგვარი სათანადო მტკიცებულებების სახეს კი, როგორც წესი, მატერიალური კანონმდებლობა განსაზღვრავს.

მტკიცების ტვირთის განაწილება დამოკიდებულია არა მხარის პროცესუალურ

როლზე, არამედ მოთხოვნის საფუძველზე.

განსახილველ შემთხვევაში ფულადი ვალდებულების შესრულების მტკიცების ტვირთი მოპასუხეს ეკისრებოდა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის ფარგლებში მტკიცებულებების შეფასების შედეგად სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ მასზე დაკისრებული მტკიცების ტვირთის რეალიზება შეძლო.

საქმეში წარმოდგენილია ნ-----ას ხელწერილი, რომლის თანახმადაც 2013 წლის 19 აგვისტოს მდგომარეობით გადახდილია 22 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი (ს.ფ. 31).

საქმეში ასევე წარმოდგენილია სალაროს შემოსავლის ორდერები, რომლებიც ადასტურებს 38 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარის გადახდას, ქვითრებში გადახდის დანიშნულებად მითითებულია საცხოვრებელი ბინის ღირებულება, თანხის გადამხდელად - ფ----- ბ-----ი (ს.ფ. 32-43).

მოპასუხე სადავოდ ხდის იმ გარემოებას, რომ ვალდებულებას არა მოსარჩელე, არამედ ფ----- ბ-----ი ასრულებდა, ასევე სადავოდ ხდის შემოსავლის ორდერების ნამდვილობას და აღნიშნავს, რომ თანხის გადახდა ხელშეკრულების დადებამდეა დაწყებული.

სალაროს შემოსავლის ორდერების დედნები მოსარჩელემ სასამართლო სხდომაზე წარმოადგინა და გამოკვლეული იქნა მოპასუხის წარმომადგენლის მონაწილეობით.

საქმეში წარმოდგენილი დაბადების მოწმობით დასტურდება, რომ ფ----- ბ----- ი ბ----- ბ-----ის შვილია (ს.ფ. 44). მოსარჩელის განმარტებით ის მის ნაცვლად იხდიდა თანხას.

ამ მტკიცების საპირისპიროდ, თუ ფ----- ბ-----ს ჰქონდა ამხანაგობის მიმართ შესასრულებელი რაიმე ვალდებულება, მტკიცებულება მოპასუხეს უნდა წარმოადგინა. მსგავსი მტკიცებულება წარმოდგენილი არ არის.

საქმეში ასევე არ არის წარმოდგენილი იმის დამდასტურებელი მტკიცებულება, რომ სალაროს შემოსავლის ორდერების ყალბია და არც ის დასტურდება, რომ მათი ნუმერაცია არეულია.

იმ შემთხვევაშიც კი, თუ ამხანაგობის თავმჯდომარემ არასწორად აწარმოა დოკუმენტაცია, ამ გარემოებაზე მოსარჩელე ვერ იქნება პასუხისმგებელი.

რაც შეეხება მოპასუხის იმ პრეტენზიას, რომ თანხის გადახდა ხელშეკრულების

დადებამდეა დაწყებული, სასამართლო აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო კოდექსი მხარეს არ უკრძალავს სამომავლო ვალდებულების ანგარიშში თანხის გადახდას. ეს გარემოება შესაბამისობაშია ამხანაგობის თავმჯდომარის ხელწერილთან, რომლის თანახმადაც 2013 წლის 26 ივლისს დადებული ხელშეკრულების ფარგლებში ამავე წლის 19 აგვისტოს უკვე გადახდილი იყო 22 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩლის მიერ სრულად არის შესრულებული ფულადი ვალდებულება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სამოქალაქო კოდექსის 52-ე, 629-ე, 183-ე, 327-ე, 930-ე, 932-ე, 937-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 930-ე მუხლის თანახმად, ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებით ორი ან რამდენიმე პირი კისრულობს ერთობლივად იმოქმედოს საერთო სამეურნეო ან სხვა მიზნების მისაღწევად ხელშეკრულებით განსაზღვრული საშუალებებით, იურიდიული პირის შეუქმნელად.

ამავე კოდექსის 932-ე მუხლის თანახმად, მონაწილეებმა უნდა შეიტანონ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესატანები. თუ ხელშეკრულებით არ არის განსაზღვრული შესატანის ოდენობა, თითოეული მონაწილე მოვალეა შეიტანოს იგი თანაბრად. შესატანი შეიძლება შეტანილ იქნეს როგორც ქონებით, ასევე მომსახურების გაწევით. თუ ხელშეკრულება სხვა რამეს არ ითვალისწინებს, შესატანები წარმოადგენს მონაწილეთა საერთო საკუთრებას. მონაწილეთა საერთო საკუთრებას შეადგენს ისიც, რაც შეძენილია საერთო საკუთრებაში არსებული უფლების საფუძველზე, ანდა მიღებულია ანაზღაურების სახით საერთო ქონების განადგურების, დაზიანების ან ამოღების გამო.

ზემოაღნიშნული ნორმების დეფინიციის შესაბამისად, აღნიშნული ხელშეკრულების თავისებურებას წარმოადგენს მხარეთა სურვილი, საკუთარი

ქონების, გამოცდილებისა თუ პროფესიული უნარ-ჩვევების გაერთიანებით ერთობლივად იმოქმედონ გარკვეული მიზნების მისაღწევად. ამასთან, ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულების აუცილებელი წინაპირობაა, რომ ამხანაგობა ყალიბდება იურიდიული პირის შეუქმნელად. სამოქალაქო კოდექსი არ აკონკრეტებს ხელშეკრულების ამ ტიპისათვის განსაზღვრული მიზნის შინაარსს, ამდენად, გარიგების მხარეთა ინტერესს, შესაძლებელია, წარმოადგენდეს კანონმდებლობით დაშვებული ნებისმიერი მიზანი, მათ შორის გარკვეული მოგების მიღების სურვილი. საერთო მიზნის არსებობა გარიგების მთავარ წინაპირობას წარმოადგენს, ამიტომ ამხანაგობის თითოეული წევრი მონაწილეობს, როგორც გარიგების დამოუკიდებელი მხარე.

მითითებული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, ამხანაგობა არ იქნეს იურიდიული პირის სტატუსს, ამიტომ სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობების დამყარებისას წარმოშობილ ვალდებულებებზე პასუხისმგებლობა ეკისრება ამხანაგობის თითოეულ წევრს. სწორედ ამგვარი დანაწესს ადგენს სამოქალაქო კოდექსის 937-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვით, ხელშეკრულების მონაწილეები ერთობლივი საქმიანობიდან წარმოშობილ ვალდებულების პასუხს აგებენ სოლიდარულად.

სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის თანახმად ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან.

ამავე კოდექსის 629-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური. 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.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულების სამართლებრივ ბუნებას განსაზღვრავს არა მისი სათაური, არამედ ხელშეკრულების ის არსებითი პირობები, რაზეც მხარეები შეთანხმდნენ.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ბ----- ბ-----სა და ამხანაგობას შორის დადებული ხელშეკრულება არის ნარდობა. ცალსახაა, რომ მოსარჩელეს ხელშეკრულების გაფორმებისას გააჩნია განსხვავებული ინტერესი მოპასუხისაგან. ნათელია, რომ ამხანაგობის წევრების მიზანი კომერციული შინაარსით არის განპირობებული. აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ, მოსარჩელის ინტერესი შემოიფარგლება ფართის მიღების სურვილით, რაც მას საკუთარი საჭიროებისთვის ესაჭიროება და მისი ინტერესები მიმართულია

ინდივიდუალურად განსაზღვრული ფართის მიმართ, რომელიც ხელშეკრულებით არის გათვალისწინებული. შესაბამისად, მას ამხანაგობის დამფუძნებლებისგან განსხვავებული სამართლებრივი კავშირი აქვს ამხანაგობასთან. მოსარჩელის მიერ გადახდილი თანხის სანაცვლოდ ის იღებდა საცხოვრებელ კომპლექსში საცხოვრებელ ფართს. მართალია, ერთობლიობაში აღნიშნული ფინანსური რესურსი საბოლოოდ ემსახურება ამხანაგობის მიზანსაც და ხმარდება კორპუსის მშენებლობას, მაგრამ მოსარჩელე მხარის მიზანი ბევრად უფრო ვიწრო და ინდივიდუალიზებულია, ვიდრე ამხანაგობის მიზნები. თანხას გადახდა ხდება მხოლოდ პირადი საჭიროებისთვის, კონკრეტული ფართის შესაძენად და ის არ იღებდა ვალდებულებას, ემოქმედა ამხანაგობის მიზნის მისაღწევად, რაც განმსაზღვრელია ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულებისათვის.

შესაბამისად, მოსარჩელე მხარის ურთიერთობა ამხანაგობასთან შეესაბამება ნარდობის ხელშეკრულების შინაარსს და ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლება-მოვალეობებიც შესაბამისად უნდა გადანაწილდეს.

ხელშეკრულების ფარგლებში ამხანაგობამ იკისრა საკუთარი მასალით უძრავი ნივთის აშენების და შეთანხმებულ მდგომარეობაში დამკვეთისათვის გადაცემის ვალდებულება, ხოლო ბ----- ბ-----მა - საზღაურის გადახდის ვალდებულება.

დადგენილია, რომ მოსარჩელემ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება შეასრულა და შეთანხმებული საზღაური გადაიხადა, ხოლო საპასუხო შესრულება, რაც მის წინაშე იკისრა ამხანაგობამ, კერძოდ საცხოვრებელი კომპლექსის აშენება და შესაბამისი საცხოვრებელი ფართის გადაცემა, არ განხორციელებულა.

განსახილველ შემთხვევაში, სამმა მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი ცნო, ხოლო ერთმა მოპასუხემ - ზ-----ემ სარჩელი არ ცნო. ვინაიდან დავის საგანზე რეგისტრირებული იყო საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვები, ასევე ვინაიდან ერთ-ერთმა მოპასუხემ არ ცნო სარჩელი - სასამართლომ არ გაითვალისწინა დანარჩენ მოპასუხეთა მიერ სარჩელის ცნობა, დავა არსებითად განიხილა და მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები დასტურდება არა მხოლოდ მოპასუხის აღიარებით, არამედ წარმოდგენილი მტკიცებულებებითაც.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლის თანახმად, უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების წერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, ამასთან, სასამართლო ხაზს უსვამს, რომ გარიგების რეგისტრაცია არ არის გარიგების ფორმა, არამედ იგი ადასტურებს უძრავ ნივთზე გარიგებით გათვალისწინებული უფლებების

წარმოშობას/გადაცემას. გარიგებას, რომელიც რეგისტრირებული არ არის საჯარო რეესტრში, შესაძლებელია, ძალა არ ჰქონდეს მესამე პირებისათვის, მაგრამ, ჩვეულებრივ, დაურეგისტრირებლობა არ აუქმებს უშუალოდ ხელშეკრულების მხარეების უფლება-მოვალეობებს, მით უმეტეს, რომ მხარეთა შორის ნარდობის ხელშეკრულება დაიდო.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელეს გააჩნია მოპასუხის მიმართ უძრავი ქონების საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლება, რის გამოც სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი 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. 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 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.

მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხეებმა - ნ-----ამ, გ-----მა და ა-----მა სარჩელი ცნეს, ხოლო მოპასუხე ზ-----ემ სარჩელი არ ცნო. ბ-----ის სარჩელი სრულად დაკმაყოფილდა, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება უნდა დაეკისროს მოპასუხე ზ-----ეს.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 46-ე, 49-ე, 53-ე, 208-ე, 253-ე, 243-244-ე, 248-250-ე,

257-ე, 259¹, 364-ე-369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ბ----- ბ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. ბ----- ბ-----ი (პ/ნ 0-----) ცნობილ იქნეს უძრავი ნივთის, რომლის მისამართი და მახასიათებლებია: ქ----- N-- , საერთო ფართი 90,63 კვ.მ, საკადასტრო კოდი NO----- მესაკუთრედ და აღნიშნული უძრავი ნივთი ბ----- ბ-----ის სახელზე დარეგისტრირდეს საკუთრების უფლებით ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში.
3. მოპასუხე ზ-----ეს ბ----- ბ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 3000 ლარის ანაზღაურება.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. 7ა) სარეზოლუციო ნაწილის მე-5-მე-6 პუნქტებით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N64) მეშვეობით;
5. 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.
6. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-ე-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მოსამართლე

ხათუნა ჯინორია

