



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

07/11/2018 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: თ-----ე, მ-----ჩ-----ე

წარმომადგენელი: რ-----ე

მოპასუხე: შპს „ბ-----ა“

წარმომადგენელი: გ-----ი

მოპასუხეები; შპს „ს-----თან“, შპს „დ-----ს“

დავის საგანი: ხელშეკრულებიდან გასვლა (შეწყვეტა), თანხის დაკისრება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა

თ-----ემ და მ-----ჩ-----ემ სარჩელი აღძრეს შპს „ს-----თან“, შპს „დ-----სის“ და შპს „ბ-----ას“ მიმართ და სასარჩელო განცხადებით მოითხოვეს:

- მოშლილად იქნას აღიარებული ქ. ბათუმში, ზ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე მოსარჩელებსა და შპს „ს-----თან“-ს შორის 2014 წლის 11 აგვისტოს დადებული წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება;

- ქ. ბათუმში, ზ-----ში მდებარე უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდო 05.21.33.024.01.5-- და 05.21.33.024.01.5--) განთავსებული 1139 კვ.მ. თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთზე, აღრიცხული იქნას თ-----ის და მ-----ჩ-----ის საკუთრებად.

- ქ. ბათუმში, ზ-----ში მდებარე უძრავი ქონება - 61.8 კვ.მ. და 16.40 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართები (საკადასტრო კოდო 05.21.33.024.01.5-- და 05.21.33.024.01.5--) გათავისუფლდეს შპს „დ-----სის“ და შპს „ბ-----ას“ სასარგებლოდ გამოყენებული ყადაღისაგან.

მოსარჩელების წარმომადგენლები სარჩელს ასაბუთებენ შემდეგი არგუმენტებით:

მ-----ჩ-----ეს ქ. ბათუმში, ზ-----ში, საკუთრებაში გააჩნდა უძრავი

ქონება საკადასტრო კოდით - 05 21 33 024 01/5--. ამავე მისამართზე უძრავი ქონება გააჩნდა თ-----ესაც. მისი კუთვნილი უძრავი ქონების საკადასტრო კოდია: 05 21 33 024 01/5--. 2014 წლის 11 აგვისტოს მ----- ჩ-----ემ და თ-----ემ შპს „ს-----
-----თან“ გააფორმეს უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მ----- ჩ-----ემ და თ-----ემ იკისრეს ვალდებულება შპს „ს-----თან“-ს საკუთრებაში გადასცეს ქ. ბათუმში, ზ-----ში მდებარე კუთვნილი უძრავი ქონება, რის სანაცვლოდ შპს „ს-----თან“ მოიპოვებდა მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის ნებართვას და მ----- ჩ-----ეს გადასცემდა ამ მშენებარე სახლში, შეთანხმებულ 32 კვ.მ. ფართს. თ-----ეს გადასცემდა 100 კვ.მ. ფართს „თ-----ის“ მდგომარეობაში. ასევე, შპს „ს-----თან“ კისრულობდა, ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარების დღიდან, მაგრამ არაუადრეს დემონტაჟის დაწყებამდე, ყოველთვიური ბინის ქირის გადახდას.

მ----- ჩ-----ემ და თ-----ემ ნაკისრი ვალდებულება შეასრულეს კეთილსინდისიერად და სრულყოფილად. შპს „ს-----თან“-ს მისცა შესაძლებლობა, ქ. ბათუმში, ზ-----ში მდებარე, მ----- ჩ-----ის და თ-----ის კუთვნილ საცხოვრებელი ფართსა და მიწის ნაკვეთზე საჯარო რეესტრში დაერეგისტრირებინა თავისი საკუთრების უფლება. სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად მხარეთა შეთანხმება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების სახით, რომლის თანახმად შპს „ს-----თან“ აიღო ვალდებულება მიწის ნაკვეთზე აეშენებინა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი და მ----- ჩ-----ისთვის და თ-----ისათვის გადაეცა საცხოვრებელ ბინები „თ-----ის“ მდგომარეობაში.

შპს „ს-----თან“-მა ნაკისრი ვალდებულება არ შეასრულა. ხელშეკრულების გაფორმებიდან სამი წლის გასვლის მიუხედავად, მან სახლის მშენებლობასთან დაკავშირებით პროექტი არ მოიპოვა, ობიექტებს დემონტაჟი არ გაუწია და მშენებლობა არ დაიწყო. მისი ხელმძღვანელები თავს არიდებენ მოლაპარაკებას და არ ცდილობენ ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას. აღნიშნულის გამო მოპასუხეები ცალმხრივად გადიან ხელშეკრულებიდან და მოითხოვენ მის შეწყვეტილად აღიარებას.

მოსარჩელების წარმომადგენელი განმარტავს, რომ მიუხედავად გარიგებისათვის წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების დარქმევისა, იგი ნარდობის ხელშეკრულებაა და ამ ხელშეკრულების მოშლის შემდეგ მხარეებმა ერთმანეთს უნდა დაუბრუნონ ყველა ის სიკეთე რაც გარიგების საფუძველზე ერთმანეთისაგან მიიღეს. მოსარჩელებმა ხელშეკრულების ფარგლებში კორპუსის მშენებლობისათვის შპს „ს-----თან“-ს გადასცეს კუთვნილი უძრავი ქონება. ხელშეკრულების მოშლის შემდეგ მხარეები უნდა დაბრუნდნენ საწყის მდგომარეობაში და ქონება კვლავინდებურად აღირიცხოს მათ საკუთრებად. დასახელებულ ქონებაზე გამოყენებულია შპს „დ-----სის“ და შპს „ბ-----ას“ სასარგებლო ყადაღა. შპს „ს-----თან“-ს გააჩნია

შპს „დ-----სის“ და შპს „ბ-----ას“ ვალი. დასახელებული ვალის ამოღების მიზნით ქონებას ადევს ყადაღა. მოსარჩელები განმარტავენ, რომ ქონება მათი საკუთრებაა და დაუშვებელია ამ ქონებით დაიფაროს მესამე პირთა ვალები. აღნიშნულიდან გამომდინარე მოითხოვენ ქონების ყადაღისაგან გათავისუფლებას.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. შპს „ს-----თან“-მა შესაგებელი არ წარმოადგინა.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო საქმეები განიხილება დისპიზიციურობის პრინციპის დაცვით. დისპოზიციურობის პრინციპი გულისხმობს არა მხოლოდ მხარეებისათვის საპროცესო უფლების მინიჭებას, არამედ იგი გულისხმობს საპროცესო მოვალეობის დაკისრებასაც. ერთერთი ასეთი მოვალეობაა მოპასუხემ წარმოადგინოს შესაგებელი. შესაგებლის წარმოუდგენლობა საქ.სსკ-ის 232¹-ე მუხლის საფუძველზე იწვევს მოპასუხის საწინააღმდეგო იურიდიულ შედეგს, რაც მასში გამოიხატება, რომ შესაგებლის წარმოუდგენლობისას სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები დამტკიცებულებად ითვლება. შპს „ს-----თან“-მა შესაგებელი არ წარმოადგინა. აღნიშნული გაგებული უნდა იქნას სარჩელში მითითებული ფაქტების მის მიერ დადასტურებად.

2.2. შპს „ბ-----ა“ სარჩელს არ სცნობს. მისი წარმომადგენელი განმარტავს, რომ შპს „ს-----თან“-ს აქვს შპს „ბ-----ას“ ვალი. ის ვალს ნებაყოფილებით არ იხდის, რის გამოც თანხის ამოღება უნდა მოხდეს შპს „ს-----თან“ საკუთრებაში არსებული ქონებიდან. სადაო ქონების მის საკუთრებად რეგისტრაცია ნიშნავს მას, რომ ქონების მესაკუთრეა შპს „ს-----თან“. მოსარჩელებს შეუძლიათ მის წინააღმდეგ იდაონ თანხის მოთხოვნით.

2.3. შპს „დ-----სი“ სარჩელს არ ცნობს. ის შესაგებელში განმარტავს, რომ ქონების მესაკუთრეა შპს „ს-----თან“ და არა მოსარჩელები. მათ შეუძლიათ სამშენებლო კომპანიისაგან მოითხოვონ თანხის გადახდა. ქონების მოსარჩელეთა საკუთრებად აღრიცხვას და მის ყადაღისაგან გათავისუფლების მოთხოვნას შპს „დ-----სი“ მიიჩნევს უსაფუძვლოდ და მოითხოვს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

შპს „დ-----სის“ წარმომადგენელი სხდომაზე არ გამოცხადდა.

3.2. დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქ. ბათუმში, ზ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით - 05.21.33.024.01.5--, განთავსებული 1139 კვ.მ. თანასაკუთრების მიწის ნაკვეთზე, 2014 წლის 18 აგვისტომდე რეგისტრირებული იყო მ----- ჩ-----ის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა განმარტებები.

3.1.2. ქ. ბათუმში, ზ-----ში მდებარე უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით - 05.21.33.024.01.5--, განთავსებული 1139 კვ.მ. თანასაკუთრების მიწის

ნაკვეთზე, 2014 წლის 18 აგვისტომდე რეგისტრირებული იყო თ-----ის საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა განმარტებები.

3.1.3. 2014 წლის 11 აგვისტოს თ-----ემ შპს „ს-----თან“ დადო გარიგება, რომელსაც სათაურად ეწოდა „უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება“. მხარეები შეთანხმდნენ მასზედ, რომ მრავალსართულიანი კორპუსის აშენების მიზნით, თ-----ე შპს „ს-----თან“-ს საკუთრებაში გადასცემს ქ. ბათუმში, ზ-----ში მდებარე, კუთვნილ უძრავი ქონებას. თავის მხრივ შპს „ს-----თან“ მიწის ნაკვეთზე მოიპოვებს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის ნებართვას, ააშენებს მრავალსართულიან საცხოვრებელ კორპუსს და აშენებულ სახლში თ-----ეს გადასცემს 100 კვ.მ. ფართს „თ-----ის“ მდგომარეობაში. ასევე, ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარების დღიდან, მაგრამ არაუადრეს დემონტაჟის დაწყებამდე, ყოველთვიურად გადაუხადის ბინის ქირას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება ს.ფ. 27-31

3.1.4. 2014 წლის 11 აგვისტოს უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „ს-----თან“ დარეგისტრირდა თ-----ის კუთვნილი, ქ. ბათუმში, ზ-----ში (საკადასტრო კოდი: 05. 21. 33. 024. 01.5--) მდებარე უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ს.ფ.34-35.

3.1.5. შპს „ს-----თან“-ს და მ----- ჩუბინექს შორის დადებული ხელშეკრულება საქმეში არაა წარმოდგენილი, მაგრამ მხარეები ადასტურებენ და არ დაობენ მასზედ, რომ 2014 წლის 11 აგვისტოს მ----- ჩ-----ემ შპს „ს-----თან“ დადო გარიგება, რომელსაც სათაურად ეწოდა „უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება“. მხარეები შეთანხმდნენ მასზედ, რომ მრავალსართულიანი კორპუსის აშენების მიზნით მ----- ჩ-----ე შპს „ს-----თან“-ს საკუთრებაში გადასცემს ქ. ბათუმში, ზ-----ში მდებარე, კუთვნილ უძრავი ქონებას. თავის მხრივ შპს „ს-----თან“ მიწის ნაკვეთზე მოიპოვებს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის ნებართვას, ააშენებს მრავალსართულიან საცხოვრებელ კორპუსს და აშენებულ სახლში მ----- ჩ-----ეს გადასცემს 32 კვ.მ. ფართს „თ-----ის“ მდგომარეობაში. ასევე, ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარების დღიდან, მაგრამ არაუადრეს დემონტაჟის დაწყებამდე, ყოველთვიურად გადაუხადის ბინის ქირას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა განმარტებები.

3.1.6. უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „ს-----

-----თან“ დარეგისტრირდა ქ. ბათუმში, ზ-----ში მდებარე, საკადასტრო კოდით - 05 21 33 024 01/5-- რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ს.ფ. 32-33

3.1.7. უდაო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ ხელშეკრულების მოქმედების ვადაა მშენებლობის ნებართვის ვადა და იგი უქმდება თუ შპს „ს-----თან“ ვერ მიიღებს მშენებლობის ნებართვას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება ს.ფ. 27-31

3.1.8. უდაო ფაქტობრივი გარემოებაა ისიც, რომ იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც შპს „ს-----თან“-ს მიღებული აქვს მოსარჩელებისაგან, საქმის განხილვის მომენტამდე შპს „ს-----თან“-ს მშენებლობის ნებართვა არ მოუპოვებია და სამშენებლო საქმიანობას ამ მისამართზე არ ახორციელებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა განმარტებები.

3.1.9. ქ. ბათუმში, ზ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით 05 21 33 024 01/5-- და 05 21 33 024 01/5--, საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებულია ორი ყადაღა:

- თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 9 თებერვლის NA17014855 მიმართვის საფუძველზე რეგისტრირებული 2017 წლის 9 თებერვლის 102017039798 ყადაღა და
- 2017 წლის 31 იანვრის NA17011858 მიმართვის საფუძველზე რეგისტრირებული 2017 წლის 31 იანვრის 102017031463 ყადაღა.

თბილისის სააღსრულებო ბიუროს 2017 წლის 31 იანვრის NA17011858 მიმართვისა და 9 თებერვლის NA17014855 მიმართვის საფუძველს წარმოადგენს სააღსრულებო წარმოება, რომელიც უკავშირდება ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მიერ 2017 წლის 13 იანვარს გაცემულ სააღსრულებო ფურცლისა და იმავე სასამართლოს 2017 წლის 25 იანვარს გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე დაწყებულ სააღსრულებო წარმოებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ს.ფ. 32-35
- სააღსრულებო ფურცელი. ს.ფ. 36-39

3.1.10. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 25 იანვრის სააღსრულებო ფურცელი გაცემულია (საქმეზე №2-4365/2016) 2016 წლის 5 აგვისტოს მიღებულ დაუსწრებელ გადაწყვეტილებაზე, რომლითაც შპს „ს-----თან“-ს შპს „დ-----სის“ სასარგებლოდ დაეკისრა 82 200 აშშ დოლარის გადახდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სააღსრულებო ფურცელი. ს.ფ. 36-37

3.1.11. 2017 წლის 13 იანვრის სააღსრულებო ფურცელი გაცემულია 2016 წლის 30 მაისის და 18 ივლისის გადაწყვეტილებებზე, რომლითაც დაკმაყოფილდა შპს „ბ-----“ სარჩელი და შპს „ს-----“ თან“, ვლადიმერ შენგელიას, მაკა კალანდაძეს, ამირან ძნელაძეს, ზურაბ თენიეშვილს, ივერი თავდგირიძეს, გენადი შარაშიძეს, იმედა თებიძეს და ჯუმბერ კობალაძეს სოლიდარულად დაეკისრათ, შპს „ბ-----“ სასარგებლოდ 18209 ლარის გადახდა და ყოველ ვადაგადაცხილებულ დღეზე ძირითადი დავალიანების, 13519,26 ლარის 0,2 %-ის, ვალუტის კურსის სხვაობით მიღებული თანხის, 1403 ლარის და სასამართლო ხარჯების გადახდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სააღსრულებო ფურცელი. ს.ფ. 38-39.

3.1.12. უდავოა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ 2014 წლის 11 აგვისტოს ნარდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ქ. ბათუმში, ზ-----ში მდებარე, მოსარჩელეთა კუთვნილ უძრავ ნივთებთან შპს „ბ-----“ და შპს „დ-----ს“ მოსარჩელებთან რაიმე სამართლებრივი კავშირი და უფლება არ გააჩნიათ. მით უმეტეს, როდესაც უდავოა, რომ მათ მიმართ შპს „ს-----“ ვალდებულება არ უკაშირდება იმ საქმიანობას, რაც ნარდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მშენებლობას შეეხება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სააღსრულებო ფურცელი. ს.ფ. 36-39
- უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება ს.ფ. 27-31
- მხარეთა განმარტებები.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

მხარეთა შორის სადავო ხელშეკრულების მოშლის შემდეგ ქონება უნდა დაუბრუნდეს თუ არა თ-----ეს და მ----- ჩ-----ეს, შესაბამისად ისინი საჯარო რეესტრში უნდა აღირიცხონ თუ არა ამავე ქონების მესაკუთრეებად. სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული სადავო გარემოება არ წარმოადგენს ფაქტობრივ გარემებას. იგი სამართლებრივი შეფასების საგანია და მასზეა დამოკიდებული სარჩელის დაკმაყოფილების პერსპექტივები, რაზეც სასამართლო იმსჯელებს გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში.

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 გავიდნ მართლზომიერად. ხელშეკრულების მოშლის გამო მოსარჩელებს ქონებაზე უნდა აღუდგეთ საკუთრების უფლება, შესაბამისად ისინი უნდა დარეგისტრირდნ ქ. ბათუმში, ზ-----ში მდებარე, №05 21 33 024 01/5-- და №05 21 33 024

01/5-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრეებად. ამასტან 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 სამართალწარმოების მიზნის მისაღწევად სავალდებულოა, სასამართლომ საქმის განხილვის მარეგულირებელი პროცესუალური წესების დაცვით, მხარეების მიერ მითითებული ფაქტებისა და გარემოებების სწორი სამართლებრივი ანალიზის გზით, დაადგინოს მოსარჩელის მოთხოვნის მართებულობა. საფუძვლიანია თუ არა სარჩელი, დამოკიდებულია რამდენიმე პირობის არსებობაზე, მათ შორის უპირველესად უნდა მოიძებნოს სამართლის ნორმა, რომელიც მიესადაგება განსახილველ შემთხვევას. მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის დადგენის შემდეგ უნდა მოხდეს შემოწმება, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები პასუხობს თუ არა გამოსაყენებელი ნორმის აბსტრაქტულ ელემენტებს (შემადგენლობას). მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის განსაზღვრა სასამართლოს პრეროგატივაა, მატერიალური სამართლის ნორმიდან გამომდინარე კი, სასამართლომ თავადვე უნდა დაადგინოს დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტების (მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტების) ამომწურავი წრე, რათა მას არ მოუწიოს იმ გარემოებათა დადგენა, რომლებსაც საქმისათვის არანაირი მნიშვნელობა არ აქვთ, და პირიქით, რათა მთელი სამართალწარმოება საძიებელ ფაქტებზე იქნეს ორიენტირებული. წინამდებარე დავაში შესაძლებელია ზემოთ დასახელებული გარემოებების გარდა, სხვა გარემოებებსაც აქვს ადგილი, მაგრამ სხვა გარემოებებსა და მათ სამართლებრივ შეფასებას, დავის გადაწყვეტისათვის ნიშვნელობა არ აქვს. საქმისათვის მნიშვნელოვანია დადგინდეს, ის უდაო და სადაო ფაქტობრივი გარემოებები, რაც სასამართლომ დაახარისხა შესაბამის პუნქტებში, წარმოადგენს თუ არა ნარდობის ხელშეკრულების შეწყვეტილად აღიარების საფუძველს, ასევე არსებობს თუ არა ქონების მესაკუთრედ მოსარჩელეთა რეგისტრაციისა და ქონების ყადაღისაგან გათავისუფლების საფუძველი.

6.2. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. ბათუმში, ზ-----ში მდებარე 1139 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული 16.4 კვ.მ. ფართი, საკადასტრო კოდით - 05.21.33.024.01.5--, წარმოადგენდა თ-----ის საკუთრებას, ხოლო 61.80 კვ.მ. ფართი საკადასტრო კოდით 05. 21. 33. 024. 01.5-- წარმოადგენდა მარინა ჩ-----ის საკუთრებას. დასახელებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალსართულიანი კორპუსის მშენებლობა დაგეგმა შპს „ს-----თან“-მა. მშენებლობისათვის მას სჭირდებოდა თ-----ისა და მარინა ჩ-----ისაგან მიეღო მიწის ნაკვეთი და სხვა მესაკუთრეთა ქონებასთან ერთად, მათი ქონების გამოყენებით აეშენებინა მრავალსართულიანი კორპუსი. აღნიშნულთან დაკავშირებით 2014 წლის 11 აგვისტოს თ-----ემ და მარინა ჩ-----ემ შპს „ს-----თან“ დადეს

ინდივიდუალური გარიგებები, რომელსაც სათაურად ეწოდა „უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება“. ამდენად გარიგებაში მონაწილეობს ორი მხარე. ერთი მხარეა (ცალ-ცალკე) თ-----ე და მ----- ჩ-----ე, ხოლო მეორე მხარეა შპს „ს-----თან“. შეთანხმების შედეგად შპს „ს-----თან“-მა იკისრა ვალდებულება მოიპოვოს მშენებლობის ნებართვა, აითვისოს მოსარჩელეთა კუთვნილი ფართები, ააშენოს მრავალსართულიანი კორპუსი და მოსარჩელებს საკუთრებაში გადასცეს თ-----ის მდგომარეობის 32 კვ.მ. და 100 კვ.მ. ფართები. თავის მხრივ მოსარჩელებმა იკისრეს ვალდებულება მრავალსართულიანი კორპუსის აშენების მიზნით, შპს „ს-----თან“-ს საკუთრებაში გადასცენ კუთვნილი ქონებები, ასევე ხელი შეუწყონ კორპუსის მშენებლობას. მათი შეთანხმება არ ეწინააღმდეგება კანონს, აკმაყოფილებს მორალის ფარგლებს და არ არღვევს საჯარო წესრიგს. მხარეთა შეთანხმება ნარდობის ხელშეკრულების ელემენტებს შეიცავს და ამიტომ ის ნარდობის ხელშეკრულებაა. ამ დასკვნამდე სასამართლო მივიდა ნარდობის ხელშეკრულების ტერმინის განმარტებით. სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის პირველ ნაწილში განმარტებულია შემდეგი: - „ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური“. დასახელებული ნორმის დისპოზიცია ნარდობის შინაარსად მიიჩნევა შეკვეთის საფუძველზე მენარდის მიერ გარკვეული სამუშაოს გაწევას. ნარდობის ხელშეკრულება სასყიდელიანი ხელშეკრულებაა, ამიტომ საზღაურის გადახდა ნასყიდობას არ გულისმობს. ესაა ნარდობის ფასის გადახდა, რაც ნასყიდობის ფასისაგან განსხვავებული საკითხია. წინამდებარე შემთხვევაშიც მოსარჩელებმა მოპასუხეს შეუკვეთეს ახალი სახლის მშენებლობა და აშენებულ კორპუსში მდებარე ფართის მათ საკუთრებაში გადაცემა, ანუ ბინის დამზადება. ასეთი გარიგება ნარდობის ხელშეკრულებაა.

6.3. გარიგების დადების შემდეგ მნიშვნელოვანია დაკისრებულ მოვალეობათა ჯეროვანი შესრულების საკითხები. თითოეულ მხარეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე უფლება აქვს მეორე მხარისაგან მოითხოვოს ნაკისრი მოვალეობის შესრულება. თავის მხრივ ამავე კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილი გარიგების მონაწილეებს ავალდებულებს ვალდებულება შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. მხარეები ვალდებული არიან დასახელებული მოთხოვნები დაიცვან ზედმიწევნით. მხოლოდ ასეთ შემთხვევაში ჩათვლება მათ ვალდებულება შესრულებულად. წინამდებარე დავაც სწორედ ამ ნორმების ჭრილში უნდა იქნას განხილული. უნდა დადგინდეს რაზე შეთანხმდნენ მხარეები, რა შეასრულეს, ვინ დაარღვია ვალდებულება და რა შედეგი უნდა მოყვეს ვალდებულების დარღვევას.

6.4. დადგენილია, რომ შეთანხმების შემდეგ მხარეებს ერთმანეთის მიმართ უნდა განეხორციელებინათ გარკვეული ქმედებები. თ-----ემ და მ-----ემ:

- შპს „ს-----თან“-ს ხელი არ შეუშალონ კორპუსის მშენებლობაში;
- მშენებლობის პროექტის შეთანხმებისა და ნებართვის მიღების შემდეგ

დადონ ძირითადი ხელშეკრულება;

- სამშენებლო კომპანიას გადასცენ კუთვნილი ფართები;

შპს „ს-----თან“ ვალდებულია:

- მოიპოვოს მშენებლობის ნებართვა;
- აითვისოს მოსარჩელეთა კუთვნილი ფართები;
- ააშენოს მრავალსართულიანი კორპუსი;
- მოსარჩელებს საკუთრებაში გადასცეს თ-----ის მდგომარეობის 32 კვ.მ. და 100 კვ.მ. ფართები.

6.5. ვალდებულების შესრულების მიზნით მოსარჩელებმა შპს „ს-----თან“-ს:

- საკუთრებაში გადასცეს ქ. ბათუმში, ზ-----ში მდებარე 1139 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული 16.4 კვ.მ. ფართი, საკადასტრო კოდით - 05.21.33.024.01.5-- და 61.80 კვ.მ. ფართი საკადასტრო კოდით 05. 21. 33. 024. 01.5--.
- შეასრულოს ყველა ის ვალდებულება, რაც ხელშეკრულებით ჰქონდათ დავალბებული.

6.6. თავის მხრივ შპს „ს-----თან“-მა მოსარჩელეთა მიმართ ნაკისრი მოვალეობა შეასრულა ნაწილობრივად. საკუთრებაში აღრიცხა მოსარჩელეთა ფართები, თუმცა მან არ მოიპოვა მშენებლობის ნებართვა, არ აითვისა მოსარჩელეთა ქონება და მშენებლობა არ დაიწყო.

6.7. შპს „ს-----თან“ არ აპირებს სამშენებლო სამუშაოთა დაწყებას. აღნიშნული ჩანს იქედანაც, რომ მოსარჩელებმა შემოიტანეს სარჩელი, იგი ჩაბარდა მოპასუხე სამშენებლო კომპანიას, მაგრამ მან მოსარჩელებს არ შეპირდა მშენებლობის ნებართვის მოპოვებას, სამუშაოთა დასრულებას და ფართების გადაცემას. უფრო მეტიც - შესაგებელი არ წარმოადგინა და არც სხდომაზე არ გამოცხადდა.

6.8. შპს „ს-----თან“-ის მიერ ვალდებულებათა დარღვევის გამო მოსარჩელებმა გამოხატეს ხელშეკრულებიდან გასვლის ნება და მის საფუძველზე მოითხოვეს ხელშეკრულების შეწყვეტილად აღიარება და ქონებაზე საკუთრების უფლების დაბრუნება. მათი მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველია სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვითაც „თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება).

ამავე კოდექსის 399-ე მუხლის მეორე და მესამე ნაწილით „თუ საფუძველი სახელშეკრულებო ვალდებულებათა დარღვევაა, ხელშეკრულების მოშლა დასაშვებია მხოლოდ ნაკლოვანებათა აღმოფხვრისათვის დადგენილი ვადის უშედეგოდ გასვლის ან უშედეგო გაფრთხილების შემდეგ. სახელშეკრულებო ვალდებულებათა დარღვევისას გამოიყენება 405-ე მუხლის მე-2 ნაწილი. უფლებამოსილ პირს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე გონივრულ ვადაში მას შემდეგ, რაც მისთვის ცნობილი გახდება ხელშეკრულების მოშლის

საფუძველი”.

6.9. სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულების შესრულების მიზნით გადაცემული ქონების უკან დაბრუნებას, საქ. სკ-ის 398-399-ე მუხლი აკავშირებს ამავე კოდექსის 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობასთან. კერძოდ: საქ. სკ-ის 405-ე მუხლი პირველი ნაწილით:

„თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარღვევის ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი”.

სასამართლო განმარტავს, რომ მიუხედავად იმისა, რომ სახელშეკრულებო სამართალი ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპსა და მხარეთა ურთიერთნდობაზეა აგებული, ყოველთვის არსებობს გარკვეული რისკი ვალდებულების შესაძლო დარღვევასთან დაკავშირებით. ასეთი დარღვევის შემთხვევაში, სამოქალაქო კოდექსი მხარეს ანიჭებს ხელშეკრულებიდან გასვლის შესაძლებლობის უფლებას. ვალდებულების დარღვევა სხვადასხვა ფორმით შეიძლება გამოიხატოს: - ვალდებულების შეუსრულებლობით, შესრულების ვადის გადაცილებით ან არაჯეროვანი შესრულებით. თუმცა, აღსანიშნავია, რომ სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის გამოყენებისათვის მნიშვნელობა არა აქვს, თუ რომელი ფორმით განხორციელდა დარღვევა. საგულისხმოა, რომ აღნიშნული უფლების რეალიზაცია შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც დარღვევა არსებით ხასიათს ატარებს. არსებითია თუ არა დარღვევა, ეს ყოველი კონკრეტული ფაქტის შეფასებისას უნდა დადგინდეს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ხელშეკრულებიდან გასვლის, ხელშეკრულებაზე უარის თქმისა და ხელშეკრულების საფუძველზე მეორე მხარისათვის გადაცემულის უკან მოთხოვნის, აუცილებელია ერთდროულად არსებობდეს რამოდენიმე პირობა. კერძოდ:

- ხელშეკრულების შესრულების მიზნით ერთმა მხარემ მეორე მხარეს გადასცა შესრულება;
- ხელშეკრულების ერთერთი მხარე არ ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებას;
- მას ვალდებულების შესრულებისათვის მეორე მხარის მიერ დაენიშნა დამატებითი ვადა;
- დანიშნული დამატებითი ვადა გავიდა უშედეგოდ.

ჩამოთვლილი ყველა პირობა ერთად ქმნის საქ. სკ-ის 398-399-ე მუხლებით

გათვალისწინებულ შედეგს, რომლის მიხედვითაც ვალდებულების შემსრულებელ მხარეს უფლება აქვს უარი თქვას ხელშეკრულებაზე, გავიდეს ხელშეკრულებიდან და მოითხოვოს ის, რაც მეორე მხარეს გადასცა ხელშეკრულების შესასრულებლად. სასამართლო განმარტავს, რომ არის შემთხვევები, როდესაც დამატებითი ვადის დანიშნვა ან გაფრთხილების გამოყენება არ არის აუცილებელი. ასეთ წესს შეიცავს საქ. სკ-ის 405-ე მუხლის მეორე ნაწილი, რომლის მიხედვითაც „არ არის აუცილებელი დამატებითი ვადის დაწესება ან გაფრთხილება, თუ:

ა. აშკარაა, რომ მას არავითარი შედეგი არ ექნება;

ბ. ვალდებულება არ შესრულდა ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში, ხოლო კრედიტორმა ურთიერთობის გაგრძელება ხელშეკრულებით დაუკავშირა ვალდებულების დროულ შესრულებას;

გ. განსაკუთრებული საფუძვლებიდან გამომდინარე, ორმხრივი ინტერესების გათვალისწინებით, გამართლებულია ხელშეკრულების დაუყოვნებლივ მოშლა.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარეთა სადაო ურთიერთობა, არაა ისეთი შემთხვევა, რომელზეც დამატებითი ვადის დანიშნვა იყოს საჭირო. საქმე ეხება მრავალსართულიან საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას, რა დროსაც სამშენებლო კომპანიამ უნდა შეაგროოს დოკუმენტები, მოამზადოს პროექტი და მის შესატანხმებლად წარადგინოს უფლებამოსილ სამსახურში. ასევე მიიღოს მშენებლობის ნებართვა და ორგანიზება გაუწიოს მშენებლობას. სამშენებლო კომპანიას გარიგების დადების შემდეგ საქმის განხილვამდე გასული 4 წლის განმავლობაში რაიმე ქმედითი ნაბიჯი არ გადაუდგმია. არ მოუმზადებია პროექტი, არ მიუმართავს მშენებლობის ნებართვის მისაღებად და ვალდებულების შესასრულებლად არც სხვა ღონისძიება არ დაუგეგმია. მან მხოლოდ მოსარჩელეთა ქონება აღრიცხა თავის საკუთრებად და ამით დაასრულა მშენებლობაზე ზრუნვა. სწორედ ამიტომაც დამატებითი ვადის დანიშნვას აზრი არ აქვს. ის არ ასრულებს თავის ვალდებულებას და მის შესრულებას არ აპირებს სამომავლოდაც. ფაქტია, რომ სამშენებლო კომპანიას დარღვეული აქვს ხელშეკრულების პირობები. მას მშენებლობისათვის მიღებული აქვს მოსარჩელეთა უძრავი ქონება, მაგრამ არ აპირებს მშენებლობის გაგრძელებას. სწორედ აღნიშნულ გარემოებათა გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღარ არსებობს დამატებით ვადის დანიშნვის აუცილებლობა. ვალდებულება აღარ სრულდება, ამიტომ ხელშეკრულება უნდა მოიშალოს. ანუ არსებობს საქ. სკ-ის 405-ე მუხლის მეორე ნაწილით გათვალისწინებული ის შემთხვევა, როდესაც მოსარჩელეს უფლება აქვს გავიდეს ხელშეკრულებიდან და საქ. სკ-ის 398-399-ე მუხლების შესაბამისად მოითხოვოს ის, რაც მეორე მხარეს გადასცა ხელშეკრულების შესრულებისათვის. აღნიშნულ გარემოებათა გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარეს შორის დადებული ნარდობის ხელშეკრულება მოსარჩელეებმა მოშალეს მართლზომიერად, რასაც აუცილებლად უნდა მოჰყვეს ხელშეკრულების შესრულების მიზნით გადაცემული სიკეთის უკან დაბრუნება. შპს „ს-----
-----თან“-ს მოსარჩელეებისაგან მიღებული აქვს 16.40 და 61.80 კვ.მ. ფართი. მხარეთა უფლებების აღდგენის მიზნით, ხელშეკრულების შეწყვეტის გამო საქ. სკ-ის 352-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით მათ უნდა დაუბრუნდეთ ის ქონება, რაც განკარგული იქნა ნარდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

6.10. ხელშეკრულების მოშლილად აღიარების შემდეგ უნდა გადაწყდეს შპს „ბ-----
-----ასა“ და შპს „დ-----სის“ ინტერესების დასაცავად გამოყენებული ყადაღების
საკითხი. უდაოა რომ ამ ყადაღის გამოყენების მიზანი ვინმეს უფლებების დარღვევა
არაა. იგი გამოწვეულია შპს „ბ-----ასა“ და შპს „დ-----სის“ სასარგებლოდ
მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულებისათვის. შპს „ს-----
თან“-ს შპს „ბ-----ასა“ და შპს „დ-----სის“ ვალი აქვს. არ იხდის ვალს და ამ
გზით არღვევს მათ უფლებებს. შპს „ს-----თან“-მა
ვალდებულება არ შეასრულა მოსარჩელების წინაშე. ამდენად მან ვალდებულება
დაარღვია, როგორც მოსარჩელების, ასევე შპს „ბ-----ასა“ და შპს „დ-----სის“
მიმართაც. ოთხივე სუბიექტის დარღვეული უფლების აღდგენისათვის
ყადაღადებული ქონება გამოყენებადია. ამ ქონებით ცალ-ცალკე ოთხივე
კრედიტორის ინტერესი შეიძლება დაკმაყოფილდეს, მაგრამ ერთდროულად
ოთხივე კრედიტორის დაკმაყოფილება შეუძლებელია. ასეთ სიტუაციაში უნდა
გაირკვეს ვის ინტერესს უნდა მიენიჭოს პრიორიტეტი.

6.11. სასამართლო, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 2 ივლისის
№ბს-30-30(2კ-15) გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ საკუთრების
უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო
დეკლარაციითა“ და „ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის
ევროპული კონვენციის“ პირველი დამატებითი ოქმის 1-ლი მუხლით. მიუხედავად
იმისა, რომ გაეროს სამოქალაქო და პოლიტიკური, ასევე ეკონომიკური,
კულტურული და სოციალური უფლებების შესახებ საერთაშორისო პაქტებში
საკუთრების უფლება არ არის დეკლარირებული, მათში ასახული მთელი რიგი
უფლებებისა და თავისუფლებების რეალიზაციისათვის აუცილებელია, რომ
საკუთრების უფლება იყოს დაცული. ყოველ ფიზიკურ და იურიდიულ პირს აქვს
თავისი საკუთრებით შეუზღუდავად სარგებლობის უფლება. მხოლოდ
საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი
საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით
გათვალისწინებულ პირობებში.

საკითხის გადაწყვეტისას პირველ რიგში უპირატესობა უნდა მიენიჭოს საკუთრების
უფლების დაცვის საკითხს. წინამდებარე შემთხვევაში მოსარჩელებს ქონება არ
გაუყიდათ. მათ ნარდობის ხელშეკრულება დადეს, რაც გარიგების მოშლის შემდეგ
ქონებაზე საკუთრების უფლების აღდგენას იწვევს. ფაქტობრივად მათი ქონება არ
იქნა გამოყენებული ახალი ქონების დამზადებისათვის. ხელშეკრულებიდან
გასვლის გამო ნარდობის საგანი ვეღარ დამზადდება. თვით მოსარჩელებს კი
სამშენებლო კომპანიის კრედიტორების წინაშე რაიმე ტიპის ვალდებულება არ
აქვთ. მიუხედავად ამისა მათ ქონებას ყადაღა ადევს. აღნიშნული განპირობებულია
სააღსრულებო წარმოების თავისებურებებით. „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). იქედან გამომდინარე, რომ ქონება უფლებებს. შპს „ს-----
-----თან“-ის სახელზე იყო რეგისტრირებული, აღასრულებელმა

სწორად ივარაუდა, რომ ქონება შეიძლება გამოყენებულიყო კრედიტორების დასაკმაყოფილებლად. თუმცა დადგინდა, რომ ეს ქონება მოსარჩელებს არ გაუყიდიათ. ამ ქონების რეალიზაცია დაარღვევს მოსარჩელეთა საკუთრების უფლებას, რადგანაც ფაქტობრივად რეალიზებული იქნება არა მოვალის, არამედ მესამე პირის, ამ შემთხვევაში მოსარჩელის ქონება. ასეთი ქმედება ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების დაცვის პრინციპს.

6.12. 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.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ ყადაღის რეგისტრაციის განხორციელებამდე სადაო ნივთზე საკუთრების უფლება ეკუთვნოდა ნარდობის ხელშეკრულებაში დამკვეთს - თ----- -ეს და მ----- ჩ-----ეს. ხელშეკრულების მოშლის გამო ისინი კვლავინდებურად ქონების მესაკუთრეები არიან და აღნიშნულის გამო დაუშვებელია მათი ქონება გამოყენებული იქნას მესამე პირების ვალების დასაფარავად. სასამართლო პატივს სცემს სამშენებლო კომპანიის კრედიტორებს, გასაგებია მათი მიზანი, მაგრამ ამ მიზნის მიღწევისათვის დაუშვებელია მოსარჩელეთა ქონების გამოყენება. სწორედ აღნიშნულის გამო ქონება უნდა გათავისუფლდეს სხვა კრედიტორების სასარგებლოდ რეგისტრირებული ყადაღისაგან.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელეთა მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, ნარდობის ხელშეკრულება აღიარებული უნდა იქნას შეწყვეტილად, ქონება უნდა გათავისუფლდეს ყადაღისაგან და ასევე უნდა აღირიცხოს მოსარჩელეთა საკუთრებად.

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 გადამხდელებად ითვლებიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთა ინტერესებიდან გამომდინარეც სპეციალურად რწმუნებული დაწესებულებები ასრულებენ იურიდიულ მოქმედებებს და გაცემენ 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 შესაბამისი გაანგარიშებით. ელენე ქაროსანიძის სარჩელზე გადასახდელი ბაჟი შეადგენს შეადგენს:

- თ-----ის ნაწილში 1300 ლარს;
- მარინა ჩ-----ის ნაწილში 533.42 ლარს.
- საქმეზე ასევე გამოყენებულია სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რაზეც ბაჟის სახით გადასახდელი იყო 50-50 ლარი.

მოსარჩელებს ბაჟის სახით წინასწარ გადახდილი აქვთ მხოლოდ 700 ლარი. სარჩელის დაკმაყოფილების გამო დასახელებული საპროცესო ხარჯი მოსარჩელებს უნდა აუნაზღაუროს შპს „ს-----თან“-მა. მასვე უნდა დაეკისროს დარჩენილი საპროცესო ხარჯების ანაზღაურება.

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 2017 წლის 7 ივლისის განჩინებით გამოყენებული იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც საქმეზე შემაჯამებელი გადაწყვეტილების მიღებამდე, შეჩერდა სააღსრულებლო წარმოება ქ.ბათუმში, ზ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე (ს/კ 05.21.33.024.01.5-- და ს/კ 05.21.33.024.01.5--). ასევე აიკრძალა ამ უძრავ ქონებებზე საჯარო რეესტრში ნებისმიერი სახის ვალდებულების, მათ შორის საგადასახადო გირავნობა-იპოთეკის დარეგისტრირება. 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,

გადაწყვიტა:

1. თ-----ის და მ----- ჩ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს სრულად.
2. შეწყვეტილად იქნას აღიარებული ქ. ბათუმში, ზ-----ში მდებარე, №05.21.33.024.01.5-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე თ-----ესა და შპს „ს-----თან“-ს შორის 2014 წლის 11 აგვისტოს დადებული უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება;
3. ქ. ბათუმში, ზ-----ში მდებარე, №05.21.33.024.01.5-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება გათავისუფლდეს შპს „დ-----სის“ და შპს „ბ-----ას“ სასარგებლოდ გამოყენებული ყადაღისაგან და საჯარო რეესტრში აღირიცხოს თ-----ის საკუთრებად;
4. შეწყვეტილად იქნას აღიარებული ქ. ბათუმში, ზ-----ში მდებარე, №05.21.33.024.01.5-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე მ----- ჩ-----ესა და შპს „ს-----თან“-ს შორის 2014 წლის 11 აგვისტოს დადებული უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება;
5. ქ. ბათუმში, ზ-----ში მდებარე, №05.21.33.024.01.5-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება გათავისუფლდეს შპს „დ-----სის“ და შპს „ბ-----ას“ სასარგებლოდ გამოყენებული ყადაღისაგან და საჯარო რეესტრში აღირიცხოს მ----- ჩ-----ის საკუთრებად;
6. შპს „ს-----თან“-ს, მ----- ჩ-----ისა და თ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს წინასწარ გადახდილი ბაჟის 700 ლარის ანაზღაურება.
7. შპს „ს-----თან“-ს დამატებით სახ. ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახ. ბაჟის სახით დაეკისროს 1233.40 ლარის გადახდა.
8. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 7 ივლისის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება დარჩეს ძალაში.
9. 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).
10. 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