

საქმე # 01021001800--59901
2-2174/2018წ.



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

20 მარტი, 2019 წელი

ქ.

ბათუმი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

**მოსამართლე - სალის შინიძე
სხდომის მდივანი - ნათია გოგმაჩაძე**

მოსარჩელე (შეგებებული სარჩელის მოპასუხე) - შპს „პა-----“
წარმომადგენელი - გ.უ-----, რო-----

მოპასუხე (შეგებებული სარჩელის მოსარჩელე) - ირ-----
წარმომადგენელი - მი-----

დავის საგანი:

თავდაპირველი სარჩელით: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

შეგებებული სარჩელით: ხელშეკრულებიდან გასვლა, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღდგენა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო (დაზუსტებული) მოთხოვნა:

მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნეს შპს „პა-----ს“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. ბათუმში, ქუჩა ჩ-----
-----ში, მიწის ნაკვეთის ფართი 300 კვ.მ., საცხოვრებელი ფართი 90,5 კვ.მ., დამხმარე ფართი 11 კვ.მ., საკადასტრო კოდი №05.28.32.0-- (წინა საკადასტრო კოდი #05.08.006.01.5--) და გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს შპს „პა-----ს“;

მოსარჩელის წარმომადგენლები სასარჩელო მოთხოვნას ასაბუთებენ შემდეგი არგუმენტებით:

- 2014 წლის 29 სექტემბერს შპს „პ-----სა“ და ირ-----ეს შორის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე ირ-----ემ გაყიდა, ხოლო მყიდველმა იყიდა გამყიდველის სარგებლობაში არსებული საცხოვრებელი ბინა, სხვენთან, სარდაფთან და მიწის ნაკვეთთან ერთად მისამართზე: ქ. ბათუმი, 2-----ში, საკადასტრო კოდი #05.08.006.01.5--. აღნიშნული ნასყიდობა დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, სადაც ვალდებულების გრაფაში მყიდველზე ანუ მოპასუხეზე გადასაცემი ფართობია 4-ე-5-ე სართულზე ბინა N21, N22 და N83, საერთო ფართობით 120 კვ.მ. ამავდროულად, ამავ ხელშეკრულებით მოსარჩელემ აიღო ვალდებულება აეშენებინა მრავალსართულიანი სახლი და მოპასუხისთვის გადაეცა აშენებულ სახლში საცხოვრებელი ბინა, მთლიანი ფართობით 120 კვ.მ., როგორც ნასყიდობის ფასი, ხოლო ნაცვლად 200 კვ.მ. ფართისა, მიეცა 65 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი მოპასუხისთვის ეტაპობრივად, 2014 წლის 28 ნოემბრამდე.

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის საპროექტო დოკუმენტაცია და სამშენებლო ნებართვა მოსარჩელისაგან დამოუკიდებელი სხვადასხვა მიზეზებით განიცდიდა ცვლილებებს, რის გამოც მოსარჩელე მოკლებული იყო შესაძლებლობას განეხორციელებინა სამშენებლო სამუშაოები, რის თაობაზეც საქმის კურსში აყენებდა მასთან გარიგებაში მყოფ მომავალ მესაკუთრეებს და შედიოდა რა მათ ინტერესებშიც, ორმხრივად ახორციელებდნენ ცვლილებების რეგისტრაციას ნასყიდობის ხელშეკრულების შესაბამისად აღებულ ვალდებულებებში. საბოლოო ცვლილება მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის საცხოვრებელ ბინაზე პირობების შეცვლასთან დაკავშირებით, განხორციელდა 2017 წლის 6 მარტს და ცვლილება შეეხო მოსარჩელის ვალდებულებას 65 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდაზე, კერძოდ, გადახდა უნდა მოხდეს ეტაპობრივად 2 წლის განმავლობაში მყიდველის მიერ უძრავი ქონების ფაქტობრივად მიღებისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის დღიდან. აღნიშნული ცვლილება კვლავ დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. ამავდროულად მოპასუხის თანხმობები წარედგინა კვლავ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც ის აცხადებს თანხმობას მომავალ მესაკუთრეებზე ფართების განაწილებისა და ნასყიდობის ხელშეკრულებაში შეტანილ ცვლილებებში მითითებული თანხის - 65 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის მისთვის მოსარჩელის მხრიდან ანაზღაურებაზე ეტაპობრივად მშენებლობის დასრულებიდან არაუგვიანეს 1 თვის განმავლობაში.

- ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიამ 2017 წლის 26 ივლისს გამოსცა ბრძანება N-----, რომლის შესაბამისადაც შპს „პა-----ს“ სახელზე გაიცა მშენებლობის ნებართვა ქ. ბათუმში, ჩ-----ში (ს/კ # 05.28.32.0--) მრავალფუნქციური დანიშნულების ობიექტის მშენებლობის მიზნით. მშენებლობის მოქმედების ვადა განისაზღვრა 2019 წლის 5 აპრილამდე. მოსარჩელეს დაწყებული აქვს საპროექტო

დოკუმენტაციის მიხედვით მშენებლობის პირველადი ეტაპები და ველარ აგრძელებს სამუშაოებს, ვინაიდან მოპასუხე არ ათავისუფლებს მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებას და ვერ ხდება მისი დემონტაჟი.

- ამ ეტაპზე მოსარჩელეს შესრულებული აქვს 300000 ლარამდე ღირებულების სამუშაოები, მიწის, ქვაბულის, მთლიანი ფუნდამენტის არმირების და ა. შ., თუმცა ველარ აგრძელებს პროექტით გათვალისწინებული სამუშაოების შესრულებას, რადგან მოპასუხე არ ათავისუფლებს მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებას და ვერ ხდება მისი დემონტაჟი.

(იხ. სარჩელი, დაზუსტებული სარჩელი, ახსნა-განმარტებები სხდომის ოქმში).

2. მოპასუხის პოზიცია

ირ-----ე სარჩელს არ ცნობს.

მოპასუხის წარმომადგენელი თავის პოზიციას ასაბუთებს შემდეგი არგუმენტებით:

- მხარეებს შორის არ გაფორმებულა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რასაც მოსარჩელე მხარე მიუთითებს, ნასყიდობის ხელშეკრულების პრინციპია ერთის მხრივ გამყიდველის მიერ ნივთის გადაცემა, ხოლო მყიდველი მიერ ნივთის მიღების შემდგომ ნასყიდობის საფასურის გადახდა, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ განხორციელებულა. მოსარჩელის მიერ მოყვანილ ცვლილებებთან დაკავშირებით მოსარჩელე მხარის წარმომადგენელი განმარტავს, რომ გარიგებაში ცვლილებები შედიოდა მხოლოდ და მხოლოდ იმ პირობით, რომ თვით ხელშეკრულების მოქმედების ვადა გადავადდებოდა და არა მარტოდ მასში მითითებული გადახდის ვადები. გარიგება არის მხარეთა ნების გამოვლენა. გარიგების შინაარსი კი არ უნდა განიმარტოს სიტყვა-სიტყვითი მნიშვნელობით, არამედ შინაარსობრივად, რა გარიგების დადება სურდათ მხარეებს. ირ-----ე ქირისა და საწყის ეტაპზე რაიმე საკომპენსაციო თანხის მიღების გარეშე რატომ დაუთმოდა შპს „პ-----ს“ თავის ქონებას „დასანგრევად“, უფრო მეტიც, მოსარჩელე ითხოვს ხელშეკრულების მეორე მხარის მიმართ ვალდებულების შერულებას ანუ ნივთის დაცლას-გამოსახლებას და არც სანაცვლო ქირას არ სთავაზობს.

- 2014 წლის 29 სექტემბერის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების 1.2 პუნქტის თანახმად: ირ-----ეს შპს „პ-----მა“ უნდა გადასცეს 120 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი და 200 კვმ. ფართის სანაცვლოდ 65000 აშშ დოლარი, რომელიც უნდა გადაეხადა 2014 წლის 28 ნოემბრამდე, რაც არ შეუსრულებია. გადახდის ვადის დარღვევის მიუხედავად, ირ-----ემ გამოხატა კეთილი ნება და 2015 წლის 20 იანვარს შპს „პ-----ს“ შეუთანხმდა 65000 აშშ დოლარის გადახდის ახალ ვადებზე და ის განისაზღვრა 2015 წლის 15 მარტამდე, რაც ასევე არ შეუსრულებია, უფრო მეტიც, მხარეებმა ხელშეკრულებას დაამატეს 5.5 პუნქტი, რომლის თანახმად: 2014 წლის ნოემბრიდან 2015 წლის მარტამდე შპს „პ-----ს“ ირ-----

-----ისათვის უნდა გადაეხადა 1200 აშშ დოლარი, რომელიც ასევე არ გადაიხადა. ზემოაღნიშნული ვადების უკვე მრავალგზის დარღვევისა და სამწლიანი სიცრუის მიუხედავად, ირ-----ემ კიდევ ერთხელ გამოხატა კეთილი ნება და 2017 წლის 15 მარტს კვლავ მისცა გადახდის ვადები და დათანხმდა პერიოდულ გადახდაზე მოპასუხის შესაძლებლობის გათვალისწინებით, რაც დღემდე მოსარჩელეს არ შეუსრულებია.

- მხარეებს შორის არსებობდა შეთანხმება, რომ შპს „კ-----ს“ ირ----- ისათვის უნდა შეეძინა საცხოვრებელი ბინა ორწლიანი გადახდის განვადებით, მაგრამ ეს ხელშეკრულება ვერ შედგა, რადგან შპს „კ-----მა“ უარი განაცხადა ეხადა „გამყდიველისათვის“ საფასური ორი წლის განმავლობაში. მხარეთა შეთანხმებით კი, ბინის შეძენის შემდეგ უნდა გაეთავისუფლებინა სახლი ირ----- -ეს და გადაეცა შპს „პა-----“-სათვის.

(იხ. შესაგებელი, ახსნა-განმარტებები სხდომის ოქმში).

3. ირ-----ის შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნა:

შეწყდეს ირ-----ეს და შპს „კ-----ს“ შორის დადებული 2014 წლის 29 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქალაქ ბათუმში, 2----- და აღდგეს ირ-----ის საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქალაქ ბათუმში, 2-----ში, 872 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, რომელიც იყო განლაგებული მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით #05.08.32.006.01.5--.

მოსარჩელის წარმომადგენელი სარჩელს ასაბუთებს შემდეგი არგუმენტებით:

- 2014 წლის 29 სექტემბრის უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების 1.2 პუნქტის თანახმად: ირ-----ეს შპს „კ-----მა“ უნდა გადასცეს 120 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართი და 200 კვ.მ. ფართის სანაცვლოდ 65000 აშშ დოლარი, რომელიც უნდა გადაეხადა 2014 წლის 28 ნოემბრამდე, რაც არ შეუსრულებია.

- გადახდის ვადის დარღვევის მიუხედავად, ირ-----ემ გამოხატა კეთილი ნება და 2015 წლის 20 იანვარს შპს „კ-----ს“ შეუთანხმდა 65000 აშშ დოლარის გადახდის ახალ ვადებზე და ის განისაზღვრა 2015 წლის 15 მარტამდე, რაც ასევე არ შეუსრულებია, უფრო მეტიც, მხარეებმა ხელშეკრულებას დაამატეს 5.5 პუნქტი, რომლის თანახმად: 2014 წლის ნოემბრიდან 2015 წლის მარტამდე შპს „კ-----ს“ ირ-----ისათვის უნდა გადაეხადა 1200 აშშ დოლარი, რომელიც ასევე არ გადაიხადა.

- ზემოაღნიშნული ვადების უკვე მრავალგზის დარღვევისა და სამწლიანი სიცრუის მიუხედავად, ირ-----ემ კიდევ ერთხელ გამოხატა კეთილი ნება და 2017 წლის 15 მარტს კვლავ მისცა გადახდის ვადები და დათანხმდა პერიოდულ გადახდაზე მოპასუხის შესაძლებლობის გათვალისწინებით, რაც დღემდე არ შეუსრულებია.

- ირ-----ის მიერ 65000 აშშ დოლარის მირების მოტივაცია კი იყო ის, რომ სანამ შპს „პა-----“ ააშენებდა საცხოვრებელ სახლს და გადასცემდა ფართებს, ირ-----

-----ე შეიძენდა ამ თანხით საცხოვრებელ ბინას და უზრუნველყოფილი იქნებოდა ოჯახთან ერთად საცხოვრებელი ბინით. ამდენად, მხოლოდ ამ თანხის მიღების შემდეგ წარმოეშობოდა ირ-----ეს ვალდებულება, რომ ერთ თვეში გაეთავისუფლებინა ბინა და გადაეცა შპს "პა-----"-სათვის.

- 2018 წლის აპრილში მოპასუხეს შპს "პ-----ს" გაუგზავნა წერილი და ირ-----
---ემ მოითხოვა 1 თვის ვადაში შეესრულებია მის წინაშე ნაკისრი ვალდებულება და გადაეხადა 65000 აშშ დოლარი და 1200 აშშ დოლარი, წინააღმდეგ შემთხვევაში მოშლიდა ხელშეკრულებას, რაც მოპასუხე შპს „პ-----ს“ არ შეუსრულებია, ამდენად, მოპასუხე კომპანიას რეალურად არ გააჩნია ირ-----ისთვის გადასახდელი და საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის საჭირო თანხები, შესაბამისად თუკი იმთავითვე ცნობილია, რომ მოპასუხე ვერ შეასრულებს ნაკისრ ვალდებულებას და ვერ უზრუნველყოფს ირ-----ის მიმართ ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას, ირ-----ეს უფლება აქვს მოითხოვოს ხელშეკრულებიდან გასვლა და ამით აიცილოს ის ზიანი, რაც მიადგება მოპასუხის შპს „პა-----ს“ მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობით.

(იხ. შეგებებული სარჩელი, ახსნა-განმარტებები სხდომის ოქმში).

4. შეგებებული სარჩელით მოპასუხის (ძირითადი სარჩელით მოსარჩელის) პოზიცია შეგებებულ სარჩელზე:

- შპს „პა-----ს“ წარმომადგენლები სარჩელს არ ცნობენ და განმარტავენ, რომ მხარეთა შორის ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ და მოაწერეს ხელი ხელშეკრულების დანართზე, რომ კვადრატების ოდენობა განისაზღვრებოდა 124 კვ.მ.-ის ნაცვლად 128.5 კვ.მ. 2014-2015 წლების კომპენსაციას გადაუხდიდა 1200 აშშ დოლარს და ასევე 65 000 აშშ დოლარს 2 წლის ვადაში ეტაპობრივად, მყიდველის მიერ უძრავი ქონების ფაქტობრივად მიღებისა და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის დღიდან. მხარეთა შორის შეთანხმების შესაბამისად, გამყიდველი იღებს ვალდებულებას, რომ მყიდველის მიერ უძრავი ქონების ფაქტობრივად მიღებისა და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობის დღიდან 2 წლის განმავლობაში გადაუხდის 65 000 აშშ დოლარს და 1200 აშშ დოლარს, ფაქტიურად მშენებლობის დასრულებისა და გადაცემის მომენტისათვის აწარმოებს გადახდას.

- ირ-----ეს არაერთხელ ეცნობა, რომ მიმდინარეობს მშენებლობა და საძირკველის მომზადება, რომელიც უკვე სამი თვეა, რაც მომზადებულია და ითხოვენ შეთანხმების შესაბამისად, უძრავი ქონების ფაქტობრივად შპს „პა-----სათვის“ გადაცემას და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟს, რადგან შენობა-ნაგებობის საძირკველი მომზადებულია და საჭიროებს რკინა-ბეტონის ჩასხმას და სამუშაოების წარმოებას, დაყოვნებით კი კომპანიას ადგება ზიანი.

5. საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

5.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

5.1.1. შპს „პ-----სა“ და ირ-----ეს შორის 2014 წლის 29 სექტემბრის დაიდო ნასყიდობის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქალაქ ბათუმში, 2-----ში. აღნიშნული ნასყიდობა დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, სადაც ვალდებულების გრაფაში მყიდველზე ანუ მოპასუხეზე გადასაცემი ფართობია 4-5 სართულზე ბინა N21, N22 და N83, საერთო ფართობით 120 კვ.მ. ამავდროულად, ამავე ხელშეკრულებით მოსარჩელემ აიღო ვალდებულება აეშენებინა მრავალსართულიანი სახლი და მოპასუხესთვის გადაეცა აშენებულ სახლში საცხოვრებელი ბინა, მთლიანი ფართობით 120 კვ.მ. როგორც ნასყიდობის ფასი, ხოლო ნაცვლად 200 კვ.მ.-ისა, მიეცა 65 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი მოპასუხისთვის ეტაპობრივად, 2014 წლის 28 ნოემბრამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 29.09.2014 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

5.1.2. 2014 წლის 29 სექტემბრიდან, ქ. ბათუმში, ქუჩა ჩ-----, 2-----ში მდებარე უძრავი ქონება საკადასტრო კოდით №05.28.32.0--,, საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია ნ-----ის, ნუ-----ის, რ-----ს და შპს „პა-----ს“ სახელზე, რომელშიც უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია -ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 26/09/2014წ. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, ნასყიდობის ხელშეკრულება N1-2, გაფორმების თარიღი: 21/12/2004წ. ნოტარიუსი მ-----, ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 29/09/2014წ., საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, ძირითადი ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 29/09/2014წ., საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმებული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, შეთანხმება უძრავი ქონების რეალური დაყოფის შესახებ, დამოწმების თარიღი: 18/09/2014წ., დამოწმებული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- 2014 წლის 3 ოქტომბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან.

5.1.3. შპს „პ-----სა“ და ირ-----ეს შორის 2015 წლის 20 იანვარს დაიდო ხელშეკრულება, დანართი ნასყიდობის ხელშეკრულებაში (საცხოვრებელ ბინაზე) პირობების შეცვლასთან დაკავშირებით, აღნიშნული ნასყიდობა დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, სადაც ვალდებულების გრაფაში აღინიშნა, რომ მყიდველზე ანუ მოპასუხეზე გადასაცემი ფართობია მე-4-5 სართულზე ბინა N21, N22 და N83, საერთო ფართობით 120 კვ.მ. ამავდროულად, ამავე ხელშეკრულებით მოსარჩელე შპს „პ-----მა“ აიღო ვალდებულება აეშენებინა მრავალსართულიანი სახლი და მოპასუხესთვის გადაეცა აშენებულ სახლში

საცხოვრებელი ბინა, მთლიანი ფართით 120 კვ.მ. როგორც ნასყიდობის ფასი, ხოლო ნაცვლად 200 კვ.მ.-ისა, მიეცა 65 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი მოპასუხისთვის ეტაპობრივად, 2015 წლის 15 მარტამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 29.09.2014 წლის ნასყიდობის ხელშეკრულება.
- 20.01.2015წ. დანართი ნასყიდობის ხელშეკრულებაში (საცხოვრებელ ბინაზე) პირობების შეცვლასთან დაკავშირებით.

5.1.4. შპს „კ-----სა“ და ირ-----ეს შორის 2015 წლის 20 იანვარს დაიდო რა ხელშეკრულება, დანართი ნასყიდობის ხელშეკრულებაში (საცხოვრებელ ბინაზე) პირობების შეცვლასთან დაკავშირებით, მხარეთა პასუხისმგებლობის მუხლს დაემატა პუნქტი, კერძოდ. 5.5. მშენებლობის ნებართვის აღებისათვის გათვალისწინებული ვადისა და ასაშენებელი კორპუსის ექსპლუატაციაში გაშვების ვადის დარღვევის შემთხვევაში, მყიდველს გამყიდველის სასარგებლოდ თითოეულ ბინაზე დაეკისრება პირგასამტეხლოს სახით ბინის ღირებულების 0.02% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, გარდა ამისა კომპენსაცია 2014 წლის ნოემბრიდან 2015 წლის მარტამდე 1200 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 20.01.2015წ. დანართი ნასყიდობის ხელშეკრულებაში (საცხოვრებელ ბინაზე) პირობების შეცვლასთან დაკავშირებით.

5.1.5. მხარეებს შორის, 2017 წლის 15 მარტს დაიდო ხელშეკრულება-შეთანხმება, ნასყიდობის ხელშეკრულებაში (საცხოვრებელ ბინაზე) ცვლილებებისა და დამატებების შესახებ. აღნიშნული გარემოება სადავო არაა, თუმცა მხარეებს შორის სადავოა ხელშეკრულების გარკვეული პირობების შინაარსი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2017 წლის 15 მარტის ხელშეკრულება-შეთანხმება, ნასყიდობის ხელშეკრულებაში (საცხოვრებელ ბინაზე) ცვლილებებისა და დამატებების შესახებ;

5.1.6. 2014 წლის 25 ივლისს ქ. ბათუმის მერის მოადგილის, მერის მ/შ მიერ გამოცემული იქნა ბრძანება N----- სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების შესახებ, რომლის თანახმადაც, შპს „კა-----ს“ მოთხოვნა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე დაკმაყოფილდა და ქ. ბათუმში, ჩ-----/2-----ში მდებარე 1156.00 კვ.მ. და 876.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდები: N05.28.32.0-; N05.28.32.0-) მრავალფუნქციური ობიექტის მშენებლობის მიზნით, მიწის ნაკვეთისათვის განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის მნიშვნელობა განისაზღვროს 2,2 დან 6.4 -მდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2014 წლის 25 ივლისს ბრძანება N----- სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების

შესახებ;

5.1.7. 2014 წლის 22 აგვისტოს ქ. ბათუმის მერის მიერ გამოცემული იქნა ბრძანება N----, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ, რომლის საფუძველზეც დამტკიცდა შპს „პა-----ს“ მიერ ქ. ბათუმში ჩ-----/2-----ში მდებარე 1156.00 კვ.მ. და 876.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდები: N05.28.32.0--; N05.28.32.0-) მრავალფუნქციური ობიექტის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები.

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-2014 წლის 22 აგვისტოს ბრძანება N---- ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ;

5.1.8. 2014 წლის 18 ნოემბერს ქ. ბათუმის მერის მიერ გამოცემული იქნა ბრძანება N-----, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების ახალი პირობების დამტკიცებისა და არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ, რომლის თანახმადაც ცვლილებები იქნა შეტანილი 2014 წლის 22 აგვისტოს ქ. ბათუმის მერის ბრძანებაში N---- და დამტკიცდა შპს „პა-----ს“ მიერ ქ. ბათუმში ჩ-----/2-----ში მდებარე 1156.00 კვ.მ. და 876.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდები: N05.28.32.0--; N05.28.32.0-) მრავალფუნქციური ობიექტის მშენებლობის მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. შეთანხმებული იქნა შპს „პა-----ს“ მიერ წარმოდგენილი ქ. ბათუმში, ჩ-----/2-----ში მდებარე 1156.00 კვ.მ. და 876.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდები: N05.28.32.0--; N05.28.32.0-) მრავალფუნქციური ობიექტის მშენებლობის არქიტექტურული პროექტი (N----). შპს „პა-----ს“ განემარტა, რომ საბოლოო დოკუმენტში შეტანილი ცვლილებები საჭიროებს ახალი მშენებლობის ნებართვის აღებას;

სასამართლო უყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2014 წლის 18 ნოემბერის ბრძანება N-----, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების ახალი პირობების დამტკიცებისა და არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების შესახებ;

5.1.9. 2017 წლის 15 მაისს ქ. ბათუმის მერის მიერ გამოცემული იქნა ბრძანება N-----, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების ახალი პირობების დამტკიცებისა და არქიტექტურული პროექტში ცვლილებების შეთანხმების შესახებ, რომლის თანახმადაც ცვლილებები იქნა შეტანილი 2014 წლის 18 ნოემბრის ქ. ბათუმის მერის ბრძანებაში N----- და შეთანხმებული იქნა ქ. ბათუმში ჩ-----/2-----ში მდებარე 1230.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N05.28.32.0--) მრავალფუნქციური ობიექტის მშენებლობის მიზნით გაცემულ 2015 წლის 22

აგვისტოს N--- არქიტექტურული პროექტში ცვლილებები (N---);

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2017 წლის 15 მაისს ქ. ბათუმის მერის ბრძანება N-----, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების ახალი პირობების დამტკიცებისა და არქიტექტურული პროექტში ცვლილებების შეთანხმების შესახებ,

5.1.10. 2017 წლის 26 ივლისს ქ. ბათუმის მერის მიერ გამოცემული იქნა ბრძანება N-----, მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ, რომლის თანახმადაც შპს „პა-----ს“ 2017 წლის 30 ივნისის N----- განცხადება დაკმაყოფილდა და ქ. ბათუმში ჩ-----/2-----ში მდებარე 1230.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N05.28.32.0--) მრავალფუნქციური ობიექტის მშენებლობის (არქიტექტურული პროექტი N---, 15.05.2017წ.) შპს „პა-----ს“ სახელზე გაიცა მშენებლობის ნებართვა (მშენებლობის სანებართვო მოწმობა სმ №-----) და მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადა განისაზღვრა 2019 წლის 5 აპრილამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2017 წლის 26 ივლისს ქ. ბათუმის მერის ბრძანება N-----, მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ;
- მშენებლობის სანებართვო მოწმობა სმ №-----;

5.1.11. მხარეთა შორის სადავო არაა, რომ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიამ 2017 წლის 26 ივლისს გამოსცა ბრძანება N-----, რომლის შესაბამისადაც შპს „პა-----ს“ სახელზე გაიცა მშენებლობის ნებართვა ქ. ბათუმში, ჩ-----ში (ს/კ 05.28.32.0--) მრავალფუნქციური დანიშნულების ობიექტის მშენებლობის მიზნით. მშენებლობის მოქმედების ვადა განისაზღვრა 2019 წლის 5 აპრილამდე. მოსარჩელეს დაწყებული აქვს საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით მშენებლობის პირველადი ეტაპები და ველარ აგრძელებს სამუშაოებს, ვინაიდან მოპასუხე არ ათავისუფლებს მოსარჩელე შპს „პა-----ს“ საკუთრებაში გადაცემულ უძრავ ქონებას და ვერ ხდება მისი დემონტაჟი. ამ ეტაპზე მოსარჩელეს შესრულებული აქვს 300000 ლარამდე ღირებულების სამუშაოები, მიწის, ქვაბულის, მთლიანი ფუნდამენტის არმირების და ა. შ.,

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2017 წლის 26 ივლისს ქ. ბათუმის მერის ბრძანება N-----, მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ;
- მშენებლობის სანებართვო მოწმობა სმ №-----;
- ფოტო ილუსტრაცია;
- მხარეთა განმარტებები;

5.12. 2018 წლის 16 აპრილს და 2018 წლის 0- მაისს შპს „პა-----ს“ მიერ ირ-----ზე გაგზავნილი იქნა შეტყობინება და წერილი, დაკავებული ფართის გამოთავისუფლების შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- წერილი/შეტყობინება 16.04.2018წ;
- წერილი/შეტყობინება 0-05.2018წ;

5.1.13. უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმში, ქუჩა ჩ-----, ქ. ბათუმი, 2-----
-----ში, მიწის ნაკვეთის ფართი 300 კვ.მ., საცხოვრებელი ფართი 90,5 კვ.მ.,
დამხმარე ფართი 11 კვ.მ., (წინა საკადასტრო კოდი #05.08.006.01.5--), რომელიც
მდებარეობს საკადასტრო კოდით №05.28.32.0-- რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე
და ირიცხება საჯარო რეესტრში შპს „პა-----ს“ საკუთრებაში, ირ-----ის
ფაქტიურ მფლობელობაშია.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

5.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

მხარეთა შორის სადავოა შემდეგი:

- შპს „პ-----სა“ და ირ-----ეს შორის 2014 წლის 29 სექტემბერს დადებული
ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქალაქ ბათუმში, 2-----ში, მიწის
ნაკვეთის ფართი 300 კვ.მ., საცხოვრებელი ფართი 90,5 კვ.მ., დამხმარე ფართი 11
კვ.მ., საკადასტრო კოდი #05.08.006.01.5--, - წარმოადგენს ნასყიდობის თუ
ნარდობის ხელშეკრულებას;
- დაარღვია თუ არა შპს „პ-----მა“: 1) 2014 წლის 29 სექტემბერს დადებული
ხელშეკრულება; 2) 2015 წლის 20 იანვარს დადებული ხელშეკრულება-
შეთანხმება, დანართი ნასყიდობის ხელშეკრულებაში (საცხოვრებელ ბინაზე)
პირობების შეცვლასთან დაკავშირებით; 3) 2017 წლის 15 მარტს დადებული
ხელშეკრულება-შეთანხმება, ნასყიდობის ხელშეკრულებაში (საცხოვრებელ
ბინაზე) ცვლილებებისა და დამატებების შესახებ; - და შესაბამისად, წარმოეშვა თუ
არა ირ-----ეს ხელშეკრულების მოშლისა და რესტიტუციის მოთხოვნის
უფლება;
- მხარეები დავობენ ხელშეკრულებისა და შემდეგში განხორციელებული, მასში
შეტანილი ცვლილებებისა და დამატების შინაარსზე.

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეებს შორის არსებული ურთიერთობა, მათ
შორის დადებული გარიგება წარმოადგენს ნასყიდობას თუ ნარდობას, აღნიშნული
საკითხი, ხელშეკრულების შინაარსიდან გამომდინარე, წარმოადგენს
სამართლებრივი შეფასების კატეგორიას და მასზე სასამართლო იმსჯელებს
გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთების ნაწილში.

5.2.1. შპს „პ-----ს“ მიაჩნია, რომ მას ნაკისრი ვალდებულებები არ დაურღვევია,
მისი შესრულების ვალდებულება წარმოეშობა მას შემდეგ, როცა ირ-----ე
თავად შეასრულებს აღებულ ვალდებულებებს და ირ-----ის მხრიდან
ადგილი აქვს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

თავის მხრივ, ირ-----ეს მიაჩნია, რომ შპს „პ-----მა“ არაერთხელ დაარღვია აღებული ვალდებულებები, რის გამოც მას წარმოეშვა ხელშეკრულების მოშლისა და რესტიტუციის მოთხოვნის უფლება, რადგან მოპასუხე კომპანიას რეალურად არ გააჩნია ირ-----ისთვის გადასახდელი და საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის საჭირო თანხები, შესაბამისად თუკი იმთავითვე ცნობილია, რომ მოპასუხე ვერ შეასრულებს ნაკისრ ვალდებულებას და ვერ უზრუნველყოფს ირ-----ის მიმართ ნაკისრ ვალდებულების შესრულებას, მას უფლება აქვს მოითხოვოს ხელშეკრულებიდან გასვლა და ამით აიცილოს ის ზიანი, რაც მიაღება მოპასუხის შპს „პა-----ს“ მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობით.

5.2.2. სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ შპს „პ-----სა“ და ირ-----ეს შორის 2015 წლის 20 იანვარს დაიდო ხელშეკრულება დანართი, 2014 წლის 29 სექტემბერს დადებული ხელშეკრულებაში (საცხოვრებელ ბინაზე) პირობების შეცვლასთან დაკავშირებით, თუმცა შპს „პ-----ს“ აღებული ვალდებულებები არ შეუსრულებია. მიუხედავად აღნიშნულისა, მხარეები, 2017 წლის 15 მარტს დადებული ხელშეკრულება-შეთანხმებით ნასყიდობის ხელშეკრულებაში (საცხოვრებელ ბინაზე) ცვლილებებისა და დამატებების შესახებ, **საბოლოოდ შეთანხმდნენ, რომ:**

- მოსარჩელის შპს „პა-----ს“ ვალდებულება 65 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდაზე, უნდა მოხდეს ეტაპობრივად 2 წლის განმავლობაში მყიდველის მიერ უძრავი ქონების ფაქტობრივად მიღებისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის დღიდან. აღნიშნული ცვლილება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. ამავდროულად ირაკლი თანხმობები წარედგინა კვლავ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, რომლითაც ის აცხადებს თანხმობას მომავალ მესაკუთრეებზე ფართების განაწილებისა და ნასყიდობის ხელშეკრულებაში შეტანილ ცვლილებებში მითითებული თანხის - 65 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის მისთვის მოსარჩელის მხრიდან ანაზღაურებაზე ეტაპობრივად მშენებლობის დასრულებიდან არაუგვიანეს 1 თვის განმავლობაში.

- ასევე, კვადრატების ოდენობა განისაზღვრებოდა 124 კვ.მ.-ის ნაცვლად 128.5 კვ.მ. 2014-2015 წლების კომპენსაციას შპს „პა-----“ გადაუხდიდა 1200 აშშ დოლარს და ასევე 65 000 აშშ დოლარს 2 წლის ვადაში ეტაპობრივად, მყიდველის მიერ უძრავი ქონების ფაქტობრივად მიღებისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის დღიდან. მხარეთა შორის შეთანხმების შესაბამისად, გამყიდველი იღებს ვალდებულებას, რომ მყიდველის მიერ უძრავი ქონების ფაქტობრივად მიღებისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის დღიდან 2 წლის განმავლობაში გადაუხდის 65 000 აშშ დოლარს და 1200 აშშ დოლარს, ფაქტიურად მშენებლობის დასრულებისა და გადაცემის მომენტისათვის აწარმოებს გადახდას.

- ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიამ 2017 წლის 26 ივლისს გამოსცა რა ბრძანება N-----, რომლის შესაბამისადაც შპს „პა-----ს“ სახელზე გაიცა მშენებლობის ნებართვა ქ. ბათუმში, ჩ-----ში (ს/კ 05.28.32.0--) მრავალფუნქციური დანიშნულების ობიექტის მშენებლობის მიზნით, მშენებლობის მოქმედების ვადა

განისაზღვრა 2019 წლის 5 აპრილამდე.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- 2014 წლის 29 სექტემბერს დადებული ხელშეკრულება;
- 2015 წლის 20 იანვარს დადებული ხელშეკრულება-შეთანხმება, დანართი ნასყიდობის ხელშეკრულებაში (საცხოვრებელ ბინაზე) პირობების შეცვლასთან დაკავშირებით;
- 2017 წლის 15 მარტს დადებული ხელშეკრულება-შეთანხმება, ნასყიდობის ხელშეკრულებაში (საცხოვრებელ ბინაზე) ცვლილებებისა და დამატებების შესახებ;
- ირ-----ის თანხმობები;
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

5.2.3. 28.09.2017 წელს ირ-----ემ თანხმობა განაცხადა, მასზედ, რომ (ციტირება): „მე, ირ-----ე ვაცხადებ თანხმობას, მასზედ, რომ შპს „პა-----ს“ მიერ ჩემზე, როგორც მომავალ მესაკუთრეზე გადმოსაცემი ფართობის განაწილება მოხდეს შპს „პა-----ს“ მიერ საჯარო რეესტრში წარმოდგენილი პარტნიორთა კრების ოქმის მიხედვით, რომლის საფუძველზეც ჩემზე გადმოსაცემი ფართობის კვადრატულობა მცირდება 0.45 კვ.მ-ით, შპს „პა-----ს“ კრების ოქმი დამოწმებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 28/09/2017 წელს.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- 28.09.2017 წლის თანხმობა;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

5.2.4. 13.10.2017 წელს ირ-----ემ თანხმობა განაცხადა, მასზედ, რომ (ციტირება): „მე, ირ-----ე ვაცხადებ თანხმობას, მასზედ, რომ შპს „პა-----ს“ მიერ ჩემზე, როგორც მომავალ მესაკუთრეზე გადმოსაცემი ფართობის განაწილება მოხდეს შპს „პა-----ს“ მიერ საჯარო რეესტრში წარმოდგენილი პარტნიორთა კრების ოქმის მიხედვით, რომლის საფუძველზეც ჩემზე გადმოსაცემი ფართობის კვადრატულობა მცირდება 0.45 კვ.მ-ით, ხოლო ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და მასში შეტანილ ცვლილებებში მითითებული თანხის მყიდველის მხრიდან ანაზღაურება გამყიდველის (ირ-----ის) სასარგებლოდ მოხდეს ეტაპობრივად მშენებლობის დასრულებიდან არაუგვიანეს 1 თვის განმავლობაში.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- 13.10.2017 წლის თანხმობა;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

5.2.5. მხარეები სადავოდ ხდიან ხელშეკრულების შინაარსს, რომლის თანახმადაც შპს „პა-----“ 65 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში ირ-----ეს გადაუხდის ეტაპობრივად 2 წლის განმავლობაში მყიდველის მიერ უძრავი ქონების ფაქტობრივად მიღებისა და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობის

დემონტაჟის დღიდან, ასევე კომპენსაციას 1200 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში გადაუხდის მშენებლობის დასრულებისა და მყიდველისადმი გადასაცემი ფართობის ფაქტობრივად გადაცემის დღეს.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ ვინაიდან არ მომხდარა უძრავი ქონების ფაქტობრივად გადაცემა და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი, - შპს „პ-----ს“ ვალდებულება დარღვეული არ აქვს. ანუ, მშენებლობის დაწყება და შპს „პა-----ს“ მიერ მრვალსართულიანი სახლის აშენება და ირ----- -----ეს გადასცეს აშენებულ სახლში 4 ერთთახიანი საცხოვრებელი ბინა, მე-4 სართული, ბინის N20; 21, მე-6-ე სართული, ბინის #35; 37, მთლიანი ფართი 128.5 კვ.მ და გადაუხადოს 65 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში, პირდაპირ დამოკიდებულია უძრავი ქონების ფაქტობრივად გადაცემასთან და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟთან.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- 2014 წლის 29 სექტემბერს დადებული ხელშეკრულება;
- 2015 წლის 20 იანვარს დადებული ხელშეკრულება-შეთანხმება, დანართი ნასყიდობის ხელშეკრულებაში (საცხოვრებელ ბინაზე) პირობების შეცვლასთან დაკავშირებით;
- 2017 წლის 15 მარტს დადებული ხელშეკრულება-შეთანხმება, ნასყიდობის ხელშეკრულებაში (საცხოვრებელ ბინაზე) ცვლილებებისა და დამატებების შესახებ;
- ირ-----ის თანხმობები;
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

5.2.6. განსახილველ შემთხვევაში, ირ-----ის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება გამორიცხავს შპს „პა-----ს“ სარჩელის დაკმაყოფილებას.

5.2.7. დადგენილია, რომ შპს „პა-----ს“ საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების ნაწილი (მიწის ნაკვეთის ფართი 300 კვ.მ., საცხოვრებელი ფართი 90,5 კვ.მ., დამხმარე ფართი 11 კვ.მ.) მდებარე მისამართზე: ქ. ბათუმში, ქუჩა ჩ-----, ქ. ბათუმი, 2-----ში, საკადასტრო კოდი №05.28.32.0-- , - დაკავებული აქვს მოპასუხეს ირ-----ეს, რომლიც ამ ქონებას და მოსარჩელის მოთხოვნის მიუხედავად, არ ათავისუფლებს მას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- მოწმეთა ჩვენებები;

5.2.8. ირ-----ე შეგებებული სარჩელით ითხოვს 2014 წლის 29 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების (უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქალაქ ბათუმში, 2----- -----) შეწყვეტას და საკუთრების უფლების აღდგენას უძრავ ქონებაზე. თუმცა

დადგენილია, რომ შპს „პ-----ს“ 2014 წლის 29 სექტემბერს დადებული ხელშეკრულება, მასში 2017 წლის 15 მარტის ხელშეკრულება-შეთანხმებით შეტანილი საბოლოო ცვლილებებისა და დამატებებიდან გამომდინარე, ნაკისრი ვალდებულებები არ დაურღვევია. პირიქით, ირ-----ე თავად არღვევს ნაკისრ ვალდებულებებს და არ ათავისუფლებს უძრავ ქონებას, რათა შპს „პ-----მა“ შეასრულოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, როგორც მისი, ასევე მესამე პირების წინაშე.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- 2014 წლის 29 სექტემბერს დადებული ხელშეკრულება;
- 2015 წლის 20 იანვარს დადებული ხელშეკრულება-შეთანხმება, დანართი ნასყიდობის ხელშეკრულებაში (საცხოვრებელ ბინაზე) პირობების შეცვლასთან დაკავშირებით;
- 2017 წლის 15 მარტს დადებული ხელშეკრულება-შეთანხმება, ნასყიდობის ხელშეკრულებაში (საცხოვრებელ ბინაზე) ცვლილებებისა და დამატებების შესახებ;
- ირ-----ის თანხმობები;
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

სამოტივაციო ნაწილი

7. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე, სასამართლომ შეისწავლა საქმის მასალები, მოუსმინა მხარეთა მოსაზრებებს და მიაჩნია, რომ შპს „პა-----ს“ სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე არის საფუძვლიანი და უნდა დაკმაყოფილდეს. ხოლო ირ-----ის შეგებებულ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო.

8. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

- საქართველოს კონსტიტუცია;
- ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაცია;
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი;

9. სამართლებრივი შეფასება:

9.1. ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციის 17-ე მუხლით: „1. ყოველ ადამიანს აქვს უფლება ფლობდეს ქონებას როგორც ერთპიროვნულად, ასევე სხვებთან ერთად. 2. არავის არ უნდა ჩამოერთვას მისი ქონება თვითნებურად“.

ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის №1 დამატებითი ოქმის პირველი მუხლით „ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრებით შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში“.

სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება ადამიანის უფლებათა სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს ადამიანის შესაძლებლობას საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღალხავად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. სასამართლო მიიჩნევს, რომ აუცილებელია საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტირება, ასევე მესაკუთრისათვის, როგორც სუბიექტისათვის, უფლების სამართლებრივი დაცვის საკმარისი საშუალებების მინიჭება, მისი ხელშეწყობისა და უზრუნველყოფის გარანტიების შექმნა. სწორედ ამ მიზანს ემსახურება კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი პუნქტი, რომლის შესაბამისადაც საკუთრების უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. ეს გულისხმობს არა მხოლოდ მესაკუთრისათვის უფლების დაცვის სამართლებრივი შესაძლებლობების მინიჭებას, არამედ საკუთრების დაცვას ისეთი ხელყოფისაგან, რომელიც არ თავსდება ამავე მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტით დადგენილ ფარგლებში.

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, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. 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 პატივსაღები ინტერესები გათვალისწინებული უნდა იქნეს თანაბრად. ძირითადი სარჩელით მოსარჩელე შპს „პა-----“ მიუთითებს, რომ მას საკუთრებით სარგებლობის საშუალება არ აქვს, ვინაიდან მოპასუხე უკანონოდ ფლობს აღნიშნულ ქონებას, აღნიშნულის გამო კი იგი ვერ ასრულებს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს თავად მოპასუხისა და ასევე მესამე პირების წინაშე, მოპასუხე უფლებას იყენებს ბოროტად.

შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე ირ-----ე კი ამტკიცებს, რომ შპს „პ-----მა“ არაერთხელ დაარღვია აღებული ვალდებულებები, რის გამოც მას წარმოეშვა ხელშეკრულების მოშლისა და რესტიტუციის მოთხოვნის უფლება.

განსახილველ შემთხვევაში, ირ-----ის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება გამორიცხავს რა შპს „პა-----ს“ სარჩელის დაკმაყოფილებას, სასამართლომ უნდა იმსჯელოს შეგებებულ სარჩელზე. იმის მიხედვით, თუ როგორ გადაწყდება შეგებებული სარჩელის ბედი, იმის მიხედვით იმსჯელებს სასამართლო თავდაპირველი სარჩელის მიმართ.

ირ-----ის შეგებებულ სარჩელზე:

9.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი და მეორე წინადადების თანახმად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას.

9.3. სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის დანაწესით გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. რამდენადაც გარიგება ვლინდება პირის მიერ ნების გამოვლენაში, არსებობს ნამდვილი და ბათილი გარიგებები. ნამდვილად ითვლება ისეთი გარიგება, რომელიც იწვევს გარიგების მონაწილეების მიერ დასახული სამართლებრივი შედეგის დადგომას, ხოლო ბათილია გარიგება, თუ მას შედეგად არ მოჰყვება დასახული მიზანი იმის გამო, რომ მოქმედი სამართალი განხორციელებულ ქმედებას სამართლებრივად უვარგისად მიიჩნევს.

9.4. საქართველოს სსკ-ის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილით ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულება წარმოადგენს ვალდებულების წარმოშობის ერთ-ერთ ყველაზე გავრცელებულ საფუძველს. ხელშეკრულება ეს არის მხარეთა შეთანხმება მათი ურთიერთობის არსებით და მნიშვნელოვან მომენტებზე, რომელიც არსებით გავლენას ახდენს მათ უფლება-მოვალეობების წარმოშობა განსაზღვრაზე.

9.5. სამოქალაქო კოდექსის 369-ე მუხლის თანახმად იმ პირს, რომელსაც ვალდებულება აკისრია ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, შეუძლია,

უარი თქვას ვალდებულების შესრულებაზე საპასუხო მოქმედების განხორციელებამდე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა იგი ვალდებული იყო, თავისი ვალდებულება წინასწარ შეესრულებინა.

განსახილველ შემთხვევაში, **სასამართლომ დაადგინა**, რომ მხარეებს შორის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოიშვა 2014 წლის 29 სექტემბერს დადებული ნარდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, და მასში 2017 წლის 15 მარტს დადებული ხელშეკრულება-შეთანხმებით შეტანილი ცვლილებებისა და დამატებების თანახმად, მხარეები **საბოლოოდ შეთანხმდნენ, რომ:**

- მოსარჩელის შპს „პა-----ს“ ვალდებულება 65 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდაზე, უნდა მოხდეს ეტაპობრივად 2 წლის განმავლობაში მყიდველის მიერ უძრავი ქონების ფაქტობრივად მიღებისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის დღიდან. ასევე, კვადრატების ოდენობა განისაზღვრა 124 კვ.მ.-ის ნაცვლად 128.5 კვ.მ. 2014-2015 წლების კომპენსაციას შპს „პა-----ს“ გადაუხდიდა 1200 აშშ დოლარს და ასევე 65 000 აშშ დოლარს 2 წლის ვადაში ეტაპობრივად, მყიდველის მიერ უძრავი ქონების ფაქტობრივად მიღებისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის დღიდან. მხარეთა შორის შეთანხმების შესაბამისად, შპს „პ-----მა“ აიღო ვალდებულება, რომ უძრავი ქონების ფაქტობრივად მიღებისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის დღიდან 2 წლის განმავლობაში გადაუხდის 65 000 აშშ დოლარს და 1200 აშშ დოლარს, ფაქტიურად მშენებლობის დასრულებისა და გადაცემის მომენტისათვის აწარმოებს გადახდას.

ანუ, ირ-----ემ, როგორც შემკვეთმა, შეუკვეთა შპს „პ-----ს“-შემსრულებელს გარკვეული სამუშაოს შესრულება, კერძოდ უძრავი ნივთის დამზადება და არკვეული საფასურის ნაცვლად საკუთრებაში გადმოცემა. მხარეები შეთანხმდნენ შესაბამის საფასურზეც, რის გამოც ირ-----ემ სანაცვლოდ გადასცა შემსრულებელს საკუთრებაში უძრავი ქონება, რომელიც იმ ღირებულების აღმოჩნდა, რომ შემსრულებელმა იკისრა ვალდებულება, გარდა დამზადებული ნარდობის საგნისა (საცხოვრებელი ფართები), შემკვეთისათვის აენახლაურებინა ნარდობის საფასურის ზედმეტი ღირებულების თანხა 65 000 აშშ დოლარი.

უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირცხა შემსრულებლის - შპს „პა-----ს“ სახელზე. მენარდემ დაიწყო შეკვეთილი სამუშაოს შესრულება, თუმცა ირ-----ე არღვევს ნაკისრ ვალდებულებებს და არ ათავისუფლებს უძრავ ქონებას, რათა შპს „პ-----მა“ შეასრულოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, როგორც მისი, ასევე მესამე პირების წინაშე.

9.6. სამოქალაქო კოდექსის 629-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით

გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური.

სამუშაოს ტიპი–მენარდის მიერ შესრულებული სამუშაო სხვადასხვა ტიპის შეიძლება იყოს:ნივთების შექმნა- (მაგ: სახლის აშენება, ტანსაცმლის დამზადება, და ა.შ.);

უზენაესი სასამართლო (**სუსგ N №ას-948-2018**) განმარტავს,,ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდის ერთ-ერთ ძირითად ვალდებულებას წარმოადგენს შეთანხმებული სამუშაოს დროულად შესრულება. ზოგადად, ვალდებულების შესრულების დროდ ითვლება იმ განსაზღვრული მომენტის დადგომა, როდესაც ვალდებულებები შესრულებული უნდა იყოს. ის ჩვეულებრივ განისაზღვრება ხელშეკრულებით (თუმცა შესაძლებელია შესრულების დრო განსაზღვრული იყოს სასამართლო გადაწყვეტილებით, კანონით ან ცალმხრივი გარიგებითაც). ყველაზე მეტად გავრცელებულია ვალდებულების შესრულების გარიგებით (ხელშეკრულებით) განსაზღვრული ვადები. ამ შემთხვევაში შესრულების დროის შეთანხმება შეიძლება აშკარად გამოხატული ან დუმილით ნაგულისხმევი იყოს. ხელშეკრულებით განსაზღვრული შესრულების დრო შეიძლება იყოს როგორც აბსოლუტური, ისე რელატიური ბუნების. აბსოლუტურია ვადა, როდესაც ვადის გადაცილების შემდეგ შესრულება კარგავს ყოველგვარ ინტერესს. რელატიური ვადის შემთხვევაში ვადის გადაცილება აზრს არ უკარგავს ვალდებულების შესრულებას, მხოლოდ ართულებს მას, ანუ შესრულება გამოსწორებადია. ნარდობის ხელშეკრულებით მხარეებმა შეიძლება განსაზღვრონ არა მხოლოდ სამუშაოთა დასრულების ვადები, არამედ სამუშაოთა დაწყებისა და შუალედური ვადებიც. იმ შემთხვევაში, როდესაც შესრულების დროს გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება, მაშინ ნარდობის ხელშეკრულებით, შესრულების დრო განისაზღვრება, როგორც ხელშეკრულების ერთ-ერთი არსებითი პირობა -time is of the essence. ნარდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევის ერთ-ერთ გავრცელებულ შემთხვევას წარმოადგენს ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილება. მენარდის მხრიდან ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილებად ითვლება, თუ: ა) შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდა; ბ) შესრულების ვადის დადგომიდან შემკვეთის მიერ გაფრთხილების შემდეგაც იგი არ ასრულებს ვალდებულებას. თუ შემკვეთის მოთხოვნის მიუხედავად მენარდე არ ასრულებს სამუშაოს, იგი არღვევს ვალდებულებას სსკ-ის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილის მნიშვნელობით. გაფრთხილება ვალდებულების შესრულების უპირობო და არაორაზროვან მოთხოვნას წარმოადგენს. გაფრთხილება იმგვარად უნდა იყოს ფორმულირებული, რომ გამორიცხავდეს ყოველგვარ ეჭვს, კრედიტორის ინტერესშია მიიღოს დროული შესრულება. ... მენარდის მიერ სსკ-ის 629-I, 394-I-ისა და მე-400 მუხლის პირობათა დარღვევა ვადის გადაცილებას წარმოადგენს და მენარდე ვალდებულია სსკ-ის 404-ე მუხლის საფუძველზე აუნაზღაუროს კრედიტორს ვადის გადაცილებით მიყენებული ზიანი (mora debitoris), ასევე სსკ-ის

417-ე მუხლის საფუძველზე გადაიხადოს შეთანხმებული პირგასამტეხლო“ (იხ. საქმე # ას 1226-1146-2017, 17.11.2017წ.).

ანალოგიურად აქვს ნამსჯელი უზენაეს სასამართლოს საქმეზე #ას-459-438-2015წ. 07 ოქტომბერი, 2015წ. განჩინებით.

9.7. ხელშეკრულების დადებისთანავე, მხარეები ვალდებული არიან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები შეასრულონ, სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით- ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად.

ამავდროულად ისინი იმყოფებიან სახელშეკრულებო შებოჭვის მდგომარეობაში, რაც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის მიზნებიდან გამომდინარე მოითხოვს, რომ მათ არ ჰქონდეთ უფლება ცალმხრივად თქვან უარი ხელშეკრულებაზე და მისგან გამომდინარე ვალდებულების შესრულებაზე.

თუმცა ეს შებოჭვა არ არის აბსოლუტული ძალის და კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში ხელშეკრულების მხარეს უფლება აქვს ცალმხრივად თქვას უარი ხელშეკრულებაზე. ასეთი უფლების გამოყენების საფუძველი შეიძლება სხვადასხვა იყოს, როგორც ხელშეკრულების პირობის დარღვევა- ხელშეკრულებიდან გასვლის წინაპირობა, ასევე ისეთი შემთხვევაც, როცა ხელშეკრულება რეალურად არ არის დარღვეული, მაგრამ პატივსაღები საფუძველით ხელშეკრულების მხარე კანონის საფუძველზე აღიჭურვება ხელშეკრულების მოშლის უფლებით (სამოქალაქო კოდექსის 398-399-ე მუხლები).

მიუხედავად იმისა, თუ რა საფუძველით ხდება ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა, მოქმედებს ერთიანი პრინციპი, რომლის მიხედვითაც მხოლოდ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით ზუსტად განსაზღვრულ შემთხვევაში დაიშვება სახელშეკრულებო ბოჭვის პრინციპისადმი გადახვევა და ხელშეკრულებაზე ცალმხრივად უარის თქმა.

სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის მიხედვითაც: „თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ.“

კონკრეტულ შემთხვევაში, ირ-----ე მიუთითებს, რომ შპს „პა-----ს“ მხრიდან დაირღვა ხელშეკრულება, ვინაიდან შპს „პა-----ს“ მიერ დათქმულ დროს არ იქნა გადახდილი შეთანხმებული საფასური.

ამდენად იმისათვის, რომ კრედიტორი გავიდეს ხელშეკრულებიდან, მან უნდა შეატყობინოს კონტრაქტს ამის შესახებ. ამ შემთხვევაში სსკ-ს 355-ე მუხლით გათვალისწინებული შეტყობინება უნდა მივიჩნიოთ სსკ-ს 50-ე მუხლით განსაზღვრულ ცალმხრივ მიღებად სავალდებულო გარიგებებად, რადგან იგი

მოიცავს ორ ელემენტს. ა) კრედიტორის ნების გამოვლენას. ბ) სამართლებრივი შედეგის დადგომას, რომელისთვისაც საჭირო არ არის მეორე მხარის ნების გამოვლენა, თუმცა საჭიროა ამ უკანასკნელისათვის კრედიტორის ნების მიწოდება.

ხელშეკრულებიდან გასვლის მიზანია იმ სტატუს კვოს აღდგენა, რომელიც ხელშეკრულების დადების გარეშე იარსებებდა. ამ მიზანს ემსახურება სსკ-ს 352-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესი, 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).“

ამ დანაწესიდან ჩანს, რომ ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლების გამოყენება იწვევს ახალი ვალდებულების წარმოშობას – ორმაგი რესტიტუციის ვალდებულებას, ანუ მხარეებმა მიღებული შესრულება და სარგებელი უნდა დაუბრუნონ ერთმანეთს. ხდება ერთგვარი ვალდებულებითი ურთიერთობის ტრანსფორმაცია, ძველი სახით არსებულ ვალდებულებით ურთიერთობას, რომლის საფუძველიცაა ხელშეკრულება, ცვლის ახალი სახით წარმოშობილი ვალდებულებითი ურთიერთობა, რომლის საფუძველიცაა სსკ-ს 317-ე მუხლის პირველ ნაწილში ნახსენები „კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძველი“, კერძოდ კი სსკ-ს 352-ე მუხლი.

9.8. ერთ-ერთ საქმეზე (**სუსგ ას-292-573-04**) სააპელაციო სასამართლო ხელშეკრულებიდან გასვლის, როგორც აღმჭურველი უფლების ცნებას: „სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, ხელშეკრულებიდან გასვლა აღმჭურველი უფლებაა, რაც იმას ნიშნავს, რომ განსაზღვრული წინაპირობების არსებობისას მხარეს აქვს შესაძლებლობა, მიაღწიოს გარკვეულ სამართლებრივ შედეგს – დაასრულოს სახელშეკრულებო ურთიერთობა კონკრეტული უფლებებითა და მოვალეობებით და განსხვავებულ სამართლებრივ რეჟიმში გადაიყვანოს იგი. პირველადი მოთხოვნის, ანუ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებებისა და შესაბამისად, ხელშეკრულების შეუსრულებლობა ხელშეკრულებიდან გასვლის მეორადი მოთხოვნის უფლების აღმოცენების სამართლებრივი საფუძველია.“

9.9. სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს სადავო გარიგების ნამდვილობასთან დაკავშირებით კიდევ ერთ გარემოებაზე და მიუთითებს, რომ ნარდობის ხელშეკრულების დადების შემდგომ მხარეთა ურთიერთობა გაგრძელდა საჯარო რეესტრში ქონების შპს „პ-----ზე“ აღრიცხვით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ირ-----ეს სადავოდ არ გაუხდია მის მიერ გაფორმებული ხელშეკრულების ნამდვილობა, მისი მხრიდან სადავოა მხოლოდ ნარდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მენარდის მიერ ვალდებულებების შესრულების ფაქტი. ამდენად, ხელშეკრულებიდან გასვლის

და უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღდგენის შესახებ შეგებებული სარჩელის მოსარჩელის მოთხოვნა საფუძველს მოკლებულია.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, კერძოდ ნარდობის ხელშეკრულებით, ცვლილებებით ხელშეკრულებაში და თანხმობებით, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნევს, რომ მხარეებს შორის დადებული უძრავი ქონების „**ნასყიდობის**“-**ნარდობის** ხელშეკრულებით, რომლის მიხედვითაც, შპს „პ-----მა“ ირ-----ისაგან საფასურად მიიღო უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმში, ქუჩა ჩ-----, 2-----ში, რომლის ღირებულების ოდენობიდან გამომდინარე, ფართების გადაცემის ვალდებულებასთან ერთად, ფაქტიურად დასაბრუნებელი აქვს შეთანხმებული საფასურის ზედმეტი (კერძოდ, ირ-----ეს 4 ერთთახიანი საცხოვრებელი ბინა, მე-4 სართული ბინის N20;21 მე-6-ე სართული ბინის 35;37, მთლიანი ფართი 128.5 კვ.მ, როგორც ნარდობის საგანი), ნაცვლად 200 კვ.მ.-ისა, ოდენობა - 65 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი, რომლის გადახდა მოხდება ეტაპობრივად 2 წლის განმავლობაში მყიდველის მიერ უძრავი ქონების ფაქტობრივად მიღებისა და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის დღიდან, ხოლო მყიდველი გამყიდველს გადაუხდის კომპენსაციას 1200 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში მშენებლობის დასრულებისა და მყიდველისადმი გადასაცემი ფართობის ფაქტობრივად გადაცემის დღეს.

სასამართლომ აღნიშნავს, რომ შეგებებულ სარჩელზე მოსარჩელე არათუ რაიმე მტკიცებულებებით ამყარებდა მის მიერ მითითებულ გარემოებებს, არამედ შეგებებულ სარჩელში მოყვანილი გარემოებებით და ასევე ზეპირი ფორმით ახსნა-განმარტების მიცემისას თავად ეწინააღმდეგებოდა საკუთარ არგუმენტებს. ამდენად, სასამართლომ შეგებებული სარჩელზე მოსარჩელე მხარის განმარტებები შეაფასა რა შინაგანი რწმენით, მიიჩნია, რომ მისი განმარტებები ასევე შეგებებულ სარჩელში მითითებული გარემოებები ერთმანეთთან მოდიოდა წინააღმდეგობაში და იყო არასარწმუნო.

ხელშეკრულების დადების შედეგად, მხარეებს წარმოეშობათ აღნიშნული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქმედების შესრულების მოთხოვნის უფლება.

განსახილველ შემთხვევაში, მხარეებს შორის დადებული ნარდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირველადი მოთხოვნებია შემკვეთის მიერ ნივთის გადაცემა, ხოლო შემდეგში მენარდის მიერ სამუშაოს შესრულება და შეთანხმებული თანხის გადახდა. ირ-----ის მიერ ამ ძირითადი სახელშეკრულებო პირობების შეუსრულებლობა მას არ წარმოშობს მენარდისაგან ვალდებულების შესრულების მოთხოვნის უფლებას და არ წარმოადგენს ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძველს. შესაბამისად, არ არსებობს ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძველიც. ხელშეკრულებიდან გასვლის და

რესტიტუციის საფუძვლები პირდაპირაა გათვალისწინებული სამოქალაქო კოდექსით, მოსარჩელეს ხელშეკრულებიდან გასვლის სხვა (კანონით გათვალისწინებულ) საფუძველზე არ მიუთითებია, მისი მხრიდან სადავო იყო მხოლოდ მენარდის მხრიდან ვალდებულების შეუსრულებლობა, რაც არ დასტურდება.

სასამართლო განმარტავს, რომ უფლება არის პირის უნარი მოითხოვოს რაიმე მოქმედების შესრულება ან შესრულებისაგან თავის შეკავება. ანუ კანონი, მოთხოვნის უფლების მქონე პირებს ანიჭებს სრულ თავისუფლებას კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მოითხოვონ მოქმედების შესრულება ან თავის შეკავება. ან კიდევ შეასრულონ რაიმე მოქმედება ან თავი შეიკავონ ამ მოქმედების შესრულებისაგან. მოთხოვნის უფლების მქონე პირი უფლებით უნდა სარგებლობდეს კეთილსინდისიერად. მისი გამოყენება არაკეთილსინდისიერად, წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. უფლების ბოროტად გამოყენება არის მოქმედება ან უმოქმედება, რომელიც მხოლოდ სხვებს აყენებს ზიანს ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი ამ უფლებით მოსარგებლე პირის ინტერესების უპირატესობა. უფლების ბოროტად გამოყენებას კრძალავს საქ. სკ-ის 115-ე მუხლი, რომლის მიხედვითაც „სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიაღდეს სხვას.“ აღნიშნული ნორმა საერთო ჯამში ემსახურება საქ. სკ-ის მერვე მუხლის მესამე ნაწილის დანაწესს, რომლის მიხედვითაც, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეებს ეკისრებათ ვალდებულება კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის მიხედვით. უფლება გულისხმობს პირის სუბიექტურ დამოკიდებულებას გარკვეული ფაქტისადმი. მას უნდა სწამდეს, რომ მისი ქმედება სამართლიანია, არაა კანონსაწინააღმდეგო. იგი გარკვეულ ფაქტებს უნდა აფასებდეს ისე, როგორც ამას შეაფასებდა გარკვეული ურთიერთობის გარეთ მდგომი მესამე პირი, რომლის ინტერესებიც არაა ამ ურთიერთობაში გამოკვეთილი და, რომელიც ობიექტურად აფასებს შექმნილ ვითარებას. ირ-----ე ექსკლუზიურ უფლებას, გავიდეს ხელშეკრულებიდან, როგორც საკუთარი ინტერესების, ასევე აქედან გამომდინარე შედეგების - მეორე მხარისადმი ზიანის პროპორციულობის გათვალისწინებით, არ იყენებს კეთილსინდისიერად, დაუშვებელია მსგავს სიტუაციაში უძრავი ქონებით სარგებლობაში ხელშეშლას მიეცეს გამართლება და იგი შეიძლება შეფასებული იქნას ს უფლების ბოროტად გამოყენებად და მას უნდა მიეცეს უარყოფითი შეფასება. ასეთი ხელშეშლა გაგებული უნდა იქნას, როგორც უფლების ბოროტად გამოყენება. ისეთ ვითარებაში, ხელშეკრულების მოშლა არ არის გონივრული. მართალია კანონმა მას მიანიჭა ამის უფლება, მაგრამ ეს არ ნიშნავს იმას, რომ ეს უფლება გამოყენებული უნდა იქნას საფუძვლის გარეშე. იგი ეწინააღმდეგება სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობების კეთილსინდისიერებას.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ საქმის განხილვის შედეგად დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები საკმარისია დასკვნის გასაკეთებლად, რომ არ არსებობს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გასვლის და უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღდგენის საფუძველი, რის გამოც არ არსებობს ირ-----ის შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

შპს „პა-----ს“ სარჩელზე:

9.10. რაც შეეხება ძირითადი სარჩელით მოსარჩელის, შპს „პა-----ს“ მოთხოვნას მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან კუთვნილი უძრავი ქონების გამოთხოვის, მისი გამოსახლებისა და უძრავი ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში შპს „პა-----სათვის“ გადაცემის შესახებ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

9.11. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრეს კანონი ანიჭებს სასამართლოსათვის ვინდიკაციური სარჩელით მიმართვის შესაძლებლობას, რათა აღდგენილ იქნეს ნივთზე მისი მფლობელობის შელახული უფლება. შესაბამისად, მოსარჩელის სარჩელის საფუძვლიანობის შესამოწმებლად უნდა დადგინდეს, რომ მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრეა, მოპასუხე კი არის ნივთის მფლობელი, რომელსაც ამ ნივთის ფლობის უფლება არ გააჩნია. სამივე გარემოების არსებობის დადგენის შემთხვევაში, სარჩელი მიიჩნევა საფუძვლიანად. მფლობელობის მართლზომიერების ე.ი. სამართლებრივი საფუძვლების მითითებისა და დადასტურების ტვირთი მოპასუხეს (ნივთის მფლობელს) ეკისრება.

9.12. სასამართლო განმარტავს, რომ უძრავი ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოიშობა მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ. უძრავი ქონების მესაკუთრე არის ის, ვინც ამ ქონების მესაკუთრედაა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 311-ე მუხლის პირველი ნაწილით „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”. ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. მოცემულ შემთხვევაში, უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმში, ქუჩა ჩ-----ი, N3-5-7/26, ქ. ბათუმი, 2-----ში, საკადასტრო კოდი №05.28.32.0-- რეგისტრირებულია მოსარჩელის საკუთრების უფლება და ეს ჩანაწერი გაუქმებული არ არის. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის ჩანაწერის უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციის პრინციპიდან გამომდინარე, მოსარჩელე არის სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე, რომელიც ითხოვს მოპასუხის გამოსახლებას და ნივთის გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემას. ამ შემთხვევაში, მოთხოვნა ვინდიკაციური ხასიათისაა და არსებობს სავინდიკაციო სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც მას აქვს სრული უფლება მოსთხოვოს კუთვნილ ნივთზე მოპასუხეს ფაქტობრივი მფლობელობის შეწყვეტა და თავად განკარგოს საკუთარი ნივთი ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების მიზნით.

9.13. სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული უფლებაა. მის ხელშეუხებლობას აღიარებს საქართველოს კონსტიტუცია და ქმნის მისი დაცვის გარანტიებს. მესაკუთრეს უფლება აქვს თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს საკუთრებაში არსებული ქონებით და არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა. არავის არ აქვს უფლება კანონიერი საფუძვლის გარეშე ფლობდეს ან სარგებლობდეს სხვისი საკუთრებით.

9.14. სასამართლო მიუთითებს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმში, ქუჩა ჩ-----ი, ქ. ბათუმი, 2-----ში, საკადასტრო კოდი №05.28.32.0-- , საკუთრების უფლებით ეკუთვნის შპს „პ-----ს“ და საჯარო რეესტრში 2014 წლის 22 სექტემბრიდან რეგისტრირებულია მის საკუთრებად. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების მოთხოვნიდან გამომდინარე, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიმართ მოქმედებს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა. ამდენად, სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მოსარჩელე წარმოადგენს სადავო ბინის მესაკუთრეს.

სასამართლომ, მოპასუხე მხარის ახსნა-განმარტების საფუძველზე უდავო

ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია, რომ სადავო უძრავი ქონება მოპასუხის მფლობელობაშია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეს, რომელიც თავის მოთხოვნას, თუ შესაგებელს აფუძნებს კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებაზე, ეკისრება მითითებული გარემოების მტკიცების ტვირთი. ამასთან, არა მარტო მოსარჩელეა ვალდებული ამტკიცოს სარჩელში მოყვანილი გარემოებები, არამედ მოპასუხეცაა ვალდებული დაამტკიცოს მის მიერ შესაგებელში მოყვანილი ფაქტები.

განსახილველ შემთხვევაში, მტკიცების ტვირთის გადანაწილების შედეგად ძირითადი სარჩელით მოპასუხე მხარეს ირ-----ეს ეკისრებოდა, წარმოედგინა სასამართლოსათვის შესაბამისი მტკიცებულება, რითაც დაადასტურებდა, რომ ის არის უძრავი ქონების მართლზომიერი მფლობელი და მის მიერ ქონების ფლობას აქვს სამართლებრივი საფუძველი. აღნიშნული სახის მტკიცებულება მოპასუხეს სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია, მოცემულ შემთხვევაში მან ვერ წარმოადგინა მტკიცებულებები, რომლითაც დაადასტურებოდა, რომ მხარეებს შორის დადებული ნარობის ხელშეკრულებიდან გასვლის და უძრავ ქონებაზე საკუთრების აღდგენის საფუძველი.

აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე შპს „პა-----“ (მესაკუთრე) არ იმყოფება სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლით გათვალისწინებული სახელშეკრულებო ან კანონისმიერი შებოჭვის ფარგლებში და უფლებამოსილია გამოითხოვოს მისი კუთვნილი ნივთი მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის შპს „პა-----ს“ კუთვნილი უძრავი ქონების მოპასუხის მფლობელობიდან გამოთხოვის დამაბრკოლებელი გარემოებები.

10. 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 სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

ვინაიდან შპს „პა-----ს“ ძირითადი სარჩელი დაკმაყოფილდა, ძირითადი სარჩელით მოპასუხეს მის სასარგებლოდ დაეკისრება 120 ლარის ანაზღაურება, რაც შეეხება შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე ირ-----ეს, ვინაიდან არ დაკმაყოფილდა მისი სასარჩელო მოთხოვნები, გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვლება გადახდილად სახელმწიფო ბიუჯეტში.

11. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის შესაბამისად, 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.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 6 ივნისის განჩინებით გამოყენებული იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

მოცემულ შემთხვევაში, რამდენადაც ირ-----ის შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, არსებობს უძრავ ქონებაზე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საპროცესო-სამართლებრივი საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე-244-ე, 248-ე-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 264-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვეტა:

1. შპს „პა-----ს“ სარჩელი მოპასუხის ირ-----ის მიმართ, დაკმაყოფილდეს.
2. მოპასუხის - ირ-----ის უკანონო მფლობელობიდან, მისი გამოსახლების გზით, გამოთხოვილ იქნეს შპს „პა-----ს“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. ბათუმში, ქუჩა ჩ-----ში, მიწის ნაკვეთის ფართი 300 კვ.მ., საცხოვრებელი ფართი 90,5 კვ.მ., დამხმარე ფართი 11 კვ.მ., საკადასტრო კოდი №05.28.32.0-- (წინა საკადასტრო კოდი #05.08.006.01.5--) და გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს შპს „პ-----ს“.
3. ირ-----ის შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა ხელშეკრულების შეწყვეტისა და უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების აღდგენის შესახებ არ დაკმაყოფილდეს.
4. მოპასუხეს ირ-----ეს დაეკისროს მოსარჩელის შპს „პა-----ს“ სასარგებლოდ მის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის თანხის - 120 ლარის ანაზღაურება.
5. მოსარჩელის (შეგებებული სარჩელის მოსარჩელე) ირ-----ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
6. გაუქმდეს ირ-----ის შეგებებულ სარჩელზე ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 6 ივნისის განჩინებით სარჩელზე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება (საქმე № №2-2174//2018), რომლის მიხედვითაც სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით შპს „პ-----ს“ (ს-----) სს „ენერგო-პრო ჯორჯიას“ (ს/კ 205 169 066) და შპს „ბათუმის წყალს“ (ს/კ 245556679) დაევაღათ, აღუდგინონ ელექტრო ენერგიისა და წყლის მიწოდება ირ-----ის მფლობელობაში არსებულ ფიქსირებულ აბონენტს (მდებარე ქალაქ ბათუმი, 2-----) და ასევე აეკრძალათ მისი მიწოდების შეწყვეტა, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ არ იქნება გადახდილი მოხმარებული ელექტროენერგიის და წყლის საფასური (ან/და თუ არ იარსებებს დაუძლეველი ძალის შემთხვევა).
7. 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).

8. 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

საღიხ შაინიძე