



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

11/03/2020 წელი

ქ.ბათუმი

შესავალი ნაწილი

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

მოსარჩელე: აჭ-----ო

წარმომადგენელი: ზ-----ე

მოპასუხე: ა-----ი“

წარმომადგენელი: ი-----ძე

მოპასუხე - შპს „თ-----ს“

მესამე პირი - ა-----ო

წარმომადგენელი - მ-----ე

დავის საგანი – ქონების ყადაღისაგან გათავისუფლება.

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

აჭ-----ო სასარჩელო განცხადებით მოითხოვს ყადაღისაგან გათავისუფლდეს ქ. ქობულეთში თავისუფლების ქ.№71-ში მდებარე, №--.3-.0-.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება.

მოსარჩელის წარმომადგენელი სასარჩელო განცხადებას ასაბუთებს შემდეგი არგუმენტებით:

აჭ-----ოს საკუთრებაში გააჩნდა უძრავი ქონება მდებარე ქ. ქ-----ში (ს/კ №--.3-.0-.0--). დასახელებული უძრავი ქონება, აჭ-----ომ 20-5 წლის 2 ივლისს პირდაპირი მიყიდვის ფორმით 1 ლარად მიყიდა შპს „თ-----ს“. ნასყიდობის ხელშეკრულებით მყიდველმა იკისრა გარკვეული ვალდებულებების შესრულება. მან ნაკისრი ვალდებულებები არ შეასრულა, რის გამოც აჭ-----ო ხელშეკრულებიდან ცალმხრივად გავიდა და საჯარო რეესტრს მოსთხოვა ქ. ქ-----ში მდებარე, №--.3-.0-.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მის

საკუთრებად აღრიცხვა. საჯარო რეესტრმა სარეგისტრაციო წარმოება შეაჩერა და სამინისტროს წერილობით აცნობა, რომ ქონებას ა-----ის“ სასარგებლოდ ადევს ყადაღა, რაც ხელს უშლის სარეგისტრაციო წარმოების განხორციელებას. მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ 2015 წლის 2 ივლისის ნასყიდობის ხელშეკრულების მოშლის შემდეგ ქონების საკუთრება ეკუთვნის აჭ-----
-----ოს. მიუხედავად ამისა ის ქონებას ვერ ირეგისტრირებს იმის გამო, რომ ქონებაზე რეგისტრირებულია ა-----ის“ ყადაღა. მიაჩნია, რომ დაუშვებელია ქ. ქ-----ში (ს/კ №--.3--.0-.0--) მდებარე ქონება გაიყიდოს და ამ ქონებიდან მიღებული თანხით დაკმაყოფილდეს კრედიტორი - ა-----ი“. ქონება პირობით იყო გასხვისებული და მისი მოშლის შემდეგ უნდა აღირიცხოს აჭ-----
-----ოს საკუთრებად. აღნიშნულის გამო მოითხოვს ქონების ყადაღისაგან გათავისუფლებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. ა-----ი“ სარჩელს არ ცნობს. მისი წარმომადგენელი განმარტავს, რომ ქონება შპს „თ-----ს“-ის საკუთრებაა. მას ა-----
-----ის“ სასარგებლოდ ვალდებულება აქვს შესასრულებელი. ის ვალდებულებას ნებაყოფილებით არ ასრულებს. გადაწყვეტილების აღსასრულებლად გამოყენებული უნდა იქნას შპს „თ-----ს“-ის ნებისმიერი უძრავი ქონება, მათ შორის ქ. ქ-----ში (ს/კ №--.3--.0-.0--) მდებარე უძრავი ქონება. გარდა ამისა აღნიშნავს, რომ ქონება ჯერჯერობით რეგისტრირებულია შპს „თ-----ს“-ის საკუთრებად. აღნიშნული ნიშნავს მას, რომ ქონების მესაკუთრე სამინისტრო არაა. შესაბამისად მას უფლება არ აქვს მესამე პირების ქონების ყადაღისაგან გათავისუფლება მოითხოვოს. აღნიშნულის გამო არ არსებობს ქონების ყადაღისაგან განთავისუფლების საფუძველი.

2.2. შპს „თ-----სმა“ შესაგებელი არ წარმოადგინა

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქ. ქ-----ში (ს/კ №--.3--.0-.0--) მდებარე უძრავი ქონება - 5467 კვ.მ. არასასოფლო -სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული 1364 კვ.მ. შენობა-ნაგებობები 2015 წლის 27 აგვისტომდე რეგისტრირებული იყო აჭ-----
-----ოს საკუთრებად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ს.ფ. 22-23

3.1.2. აჭ-----ომ, 2015 წლის 2 ივლისს შპს „თ-----
-----სთან“ დადო ნასყიდობის ხელშეკრულება და მის საფუძველზე კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე ქ. ქ-----ში (ს/კ №--.3--.0-.0--) პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, 1 ლარად მიყიდა შპს „თ-----ს“.

ხელშეკრულებით შპს „თ-----მა“ იკისრა ვალდებულება ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერიდან არაუგვიანეს 18 თვის ვადაში შექმნას 25 000 კვ. მ. წლიური წარმადობის რკინა-კონსტრუქციის საწარმო და განახორციელებს არანაკლებ 1200 000 ლარის ინვენსტირებას. მიღებულ ქონებას მოაწყო 6 თვის ვადაში და განახორციელებს არანაკლებ 450 000 ლარის ინვენსტირებას. 12 თვის ვადაში განახორციელებს სპეციალური დანადგარების მონტაჟს და ამ მიზნით განახორციელებს არანაკლებ 500 000 ლარის ინვენსტირებას. ასევე იკისრა სხვა ვალდებულებებიც.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

ა-----ის №--1 ბრძანება; ს.ფ.23-24

ნასყიდობის ხელშეკრულება. ს.ფ. 25-29.

3.1.3. აჭ-----ომ 2017 წლის 14 ივლისის №01-3/327 ბრძანებით შპს „თ-----სთან“ დადებული 2015 წლის 2 ივლისის ხელშეკრულება მოშალა ცალმხრივად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

აჭ-----ომ 2017 წლის 14 ივლისის №01-3/327 ბრძანება. ს.ფ. 3035.

3.1.4. აჭ-----ომ 2017 წლის 28 ივლისს საჯარო რეესტრს მიმართა და ქ. ქ-----ში (ს/კ №--.3--.0-.0--) მდებარე უძრავი ქონების მის საკუთრებად აღრიცხვა მოითხოვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

აჭ-----ოს მიმართვა. ს.ფ. 41

3.1.5. საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ 2017 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეაჩერა. გადაწყვეტილებაში მითითებულია მასზედ, რომ შპს „თ-----ს“, რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში და მის სახელზე რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას ადევს ყადაღა, რაც გამორიცხავს სარეგისტრაციო წარმოების შესაძლებლობას. გადაწყვეტილებით მოთხოვნილი იქნა 30 დღის ვადაში აღმოფხვრილი იქნას რეგისტრაციის შეჩერების საფუძველი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

2017 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილება ს.ფ.42

3.1.6. უდაო ფაქტობრივი გარემოებაა ის, რომ აჭ-----ომ საჯარო რეესტრს 30 დღის ვადაში ვერ წარუდგინა სარეგისტრაციო წარმოების აღმოფხვრის დოკუმენტი, რის გამოც საჯარო რეესტრმა 2017 წლის 26 სექტემბერს მიიღო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის გადაწყვეტილება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილება ს.ფ.43

3.1.7. საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ ა-----მა“ შპს „თ-

-----ს“ წინააღმდეგ სარჩელი აღძრა და სასარჩელო განცხადებით მოითხოვა შპს „თ-----ს“ მის სასარგებლოდ დაეკისროს თანხის გადახდა. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 20-- წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა. შპს „თ-----სს“ ა-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისრა 5920 ლარისა და საპროცესო ხარჯების ანაზღაურება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სააღსრულებო ფურცელი. ს.ფ. 45
- გადაწყვეტილება. ს.ფ. 46-52.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ერთერთი მთავარი სადავო ფაქტობრივი გარემოებაა დაყადაღებული უძრავი ქონების კუთვნილების საკითხი. მოსარჩელის წარმომადგენელი განმარტავს, რომ დაყადაღებული ქონება მისი პოტენციური საკუთრებაა. მოსარჩელის განმარტებას არ ეთანხმება ა-----ის“ წარმომადგენელი.

3.2.2. სხვა გარემოებები სადაო არაა. იქედან გამომდინარე, რომ შპს „თ-----სმა“ შესაგებელი არ წარმოადგინა, უცნობია რომელ ფაქტს ხდის სადაოდ და რას ეთანხმება, მაგრამ ფაქტია, რომ რაც უდაოდაა მიჩნეული, იმ ფაქტებს შპს „თ-----ს“ სადაოდ არ/ვერ განდის.

3.2.3. სასამართლო მიიჩნევს, რომ საკუთრებასთან დაკავშირებით ა-----ის“ წარმომადგენლის განმარტებები საფუძვლიანია. ქ. ქ-----ში (ს/კ №--.3--.0-0--) მდებარე უძრავი ქონება, საქმის განხილვის მომენტისათვის შპს „თ-----სის“ საკუთრებაა. აჭ-----ო შეეცადა ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებას, მაგრამ ვერ შეძლო იმის გამო, რომ ქონებაზე რეგისტრირებულია ყადაღა და აღნიშნულის გამო შეზღუდულია სარეგისტრაციო წარმოება.

იხ. საჯარო რეესტრის ამონაწერი. ს.ფ. 20-21

2017 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილება ს.ფ.42

3.2.4. მხარეთა შორის სადაოა ხელშეკრულების მოშლის შემდეგ ქონება უნდა დაუბრუნდეს თუ არა მოსარჩელეს და გარდა ამისა ყადაღისაგან ქონების გათავისუფლების მოთხოვნის უფლება აქვს თუ არა აჭ-----ოს. სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული სადაო გარემოება არ წარმოადგენს ფაქტობრივ გარემოებას. იგი სამართლებრივი შეფასების საგანია და მასზეა დამოკიდებული სარჩელის დაკმაყოფილების პერსპექტივები, რაზეც სასამართლო იმსჯელებს გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

წარმოდგენილი მტკიცებულებათა განხილვისა და შემოწმების შედეგად

სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლოა, რის გამოც არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.
- „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონი.

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 მნიშვნელობა არ აქვს. საქმისათვის მნიშვნელოვანია დადგინდეს, ის უდაო და სადაო ფაქტობრივი გარემოებები, რაც სასამართლომ დაახარისხა შესაბამის პუნქტებში, წარმოადგენს თუ არა უძრავი ქონების მესაკუთრედ მოსარჩელის რეგისტრაციისა და ქონების ყადაღისაგან გათავისუფლების საფუძველს.

6.2. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. ქ-----ში (ს/კ №--3--0--0--) მდებარე უძრავი ქონება, წარმოადგენდა ა-----ის საკუთრებას. დასახელებული მიწის ნაკვეთი აჭ-----ომ 2015 წლის 2 ივლისს პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, 1 ლარად მიყიდა შპს „თ-----ს“. ხელშეკრულებით შპს „თ-----მა“ იკისრა რიგი ვალდებულებები.

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 ვალდებულნი არიან დასახელებული მოთხოვნები დაიცვან ზედმიწევნით. მხოლოდ ასეთ შემთხვევაში ჩაეთვლება 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 განხორციელებინათ გარკვეული ქმედებები. მოსარჩელის ვალდებულება იყო შპს „თ-----სისათვის“ სიმბოლურ ფასში გადაეცა ქ. ქ-----
-----ში (ს/კ №--.3--.0-0--) მდებარე უძრავი ქონება. მოსარჩელემ ეს ვალდებულება შეასრულა.

6.5. ხელშეკრულებით შპს „თ-----მა“ იკისრა ვალდებულება ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან არაუგვიანეს 18 თვის ვადაში შექმნას 25 000 კვ. მ. წლიური წარმადობის რკინა-კონსტრუქციის საწარმო და განახორციელოს არანაკლებ 1200 000 ლარის ინვესტირება. მიღებული ქონება მოაწყოს 6 თვის ვადაში და განახორციელოს არანაკლებ 450 000 ლარის ინვესტირება. 12 თვის ვადაში განახორციელოს სპეციალური დანადგარების მონტაჟი და ამ მიზნით ასევე განახორციელოს არანაკლებ 500 000 ლარის ინვესტირება. ასევე უნდა შეესრულებინა სხვა ვალდებულებებიც. შპს „თ-----სმა“ ნაკისრი მოვალეობები არ შეასრულა, რის გამოც აჭ-----ომ 2017 წლის 14 ივლისის №01-3/327 ბრძანებით შპს „თ-----სთან“ დადებული 2015 წლის 2 ივლისის ხელშეკრულება მოშალა ცალმხრივად.

6.6. ხელშეკრულების მოშლის შემდეგ აჭ-----ომ 2017 წლის 28 ივლისს საჯარო რეესტრს მიმართა და ქ. ქ-----ში (ს/კ №--.3--.0-0--) მდებარე უძრავი ქონების მის საკუთრებად აღრიცხვა მოითხოვა. მისი 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”.

6.7. 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 დარღვევით 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 ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან არაუგვიანეს 18 თვის ვადაში 25 000 კვ. მ. წლიური წარმადობის რკინა-კონსტრუქციის საწარმოს შექმნას და მასში არანაკლებ 1200 000 ლარის ინვესტირებას. ასევე მიღებული ქონების 6 თვის ვადაში მოაწყობს და მასში არანაკლებ 450 000 ლარის ინვესტირებას. 12 თვის ვადაში სპეციალური დანადგარების მონტაჟს და ამ მიზნით არანაკლებ 500 000 ლარის ინვესტირებას. ასევე სხვა ვალდებულებებსაც. ამ ვალდებულებათა შესრულებისათვის შეთანხმებული ვადა გასულია დაახლოებით 4 წელია. მას 4 წლის განმავლობაში რაიმე ქმედითი ნაბიჯი არ გადაუდგია. არ მოუშაადებია პროექტი, არ მიუმართავს მშენებლობის ნებართვის მისაღებად და ვალდებულების შესასრულებლად არც სხვა ღონისძიება არ დაუგეგმია. მან მხოლოდ მოსარჩელის ქონება აღრიცხა თავის საკუთრებად და ამით დაასრულა ვალდებულებებზე ზრუნვა (ყოველ შემთხვევაში საქმიდან სხვა გარემოებები არ დგინდება). სწორედ ამიტომაც დამატებითი ვადის დანიშნვას აზრი არ აქვს. ის არ ასრულებს თავის ვალდებულებას და მის შესრულებას არ აპირებს სამომავლოდაც. ფაქტია, რომ შპს „თ-----ს“ დარღვეული აქვს ხელშეკრულების პირობები. 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 მხარებს შორის დადებული ნასყიდობის ხელშეკრულება მოსარჩელემ მოშალა მართლზომიერად, რასაც აუცილებლად უნდა მოჰყვეს ხელშეკრულების შესრულების მიზნით გადაცემული სიკეთის უკან დაბრუნება. შპს „თისიებ

ჯორჯია პლუსს“ მოსარჩელებისაგან მიღებული აქვს ქ. ქ-----
-ში (ს/კ №--.3--.0-.0--) მდებარე უძრავი ქონება. მხარეთა უფლებების აღდგენის მიზნით, ხელშეკრულების შეწყვეტის გამო საქ. სკ-ის 352-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით აწარის ავტონომიურ რესპუბლიკას უნდა დაუბრუნდეს ის ქონება, რაც განკარგული იქნა ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. ასეთივე წესს ადგენს „აჭარის ა.რ. ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის არ კანონის მე-9-ე მუხლის მე-5 პუნქტი.

6.8. ხელშეკრულების მოშლის შემდეგ უნდა გადაწყდეს ა(ა)იპ აგროსერვის ცენტრის“ ინტერესების დასაცავად გამოყენებული ყადაღების საკითხი. უდაოა რომ ამ ყადაღის გამოყენების მიზანი ვინმეს უფლებების დარღვევა არაა. იგი გამოწვეულია ა(ა)იპ აგროსერვის ცენტრის“ სასარგებლოდ მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულებისათვის. შპს „თ-----სს“, ა(ა)იპ აგროსერვის ცენტრის“ ვალი აქვს. არ იხდის ვალს და ამ გზით არღვევს მის უფლებებს. შპს „თ-----სმა“ ვალდებულება არ შეასრულა მოსარჩელის წინაშე. ამდენად მან ვალდებულება დაარღვია, როგორც მოსარჩელის, ასევე ა-----ის“ მიმართაც. ორივე სუბიექტის დარღვეული უფლების აღდგენისათვის ყადაღადაებული ქონება გამოყენებადია. ამ ქონებით ცალ-ცალკე ორივე კრედიტორის ინტერესი შეიძლება დაკმაყოფილდეს, მაგრამ ერთდროულად ორივე კრედიტორის დაკმაყოფილება შეუძლებელია. ასეთ სიტუაციაში უნდა გაირკვეს ვის ინტერესს უნდა მიენიჭოს პრიორიტეტი.

6.9. სასამართლო, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 2 ივლისის №ბს-30-30(2კ-15) გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება ცალსახად აღიარებულია „ადამიანის უფლებათა საყოველთაო დეკლარაციით“ 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.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ საკითხის გადაწყვეტისას პირველ რიგში უპირატესობა უნდა მიენიჭოს საკუთრების უფლების დაცვის საკითხს. წინამდებარე შემთხვევაში მოსარჩელემ ქონება გაყიდა კონკრეტული პირობით. გარიგებით მხარეები შეთანხმებულნი იყვნენ მასზე, რომ თუ შპს „თისიფ ჯორიჯია“ არ შეასრულებდა ნაკისრ ვალდებულებას, სამინისტრო ხელშეკრულებიდან ცალმხრივად გავიდოდა და ქონება მას დაუბრუნდებოდა საკუთრებაში. ეს ვალდებულება გარდა ხელშეკრულებაში ასახვისა,

რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში და მას საფუძველს უმაგრებს, როგორც საქ. სკ-ის 352-ე მუხლი, ასევე „აჭარის ა.რ. ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის არ კანონის მე-9-ე მუხლის მე-5 პუნქტი. ამ ტიპის გარიგების მოშლა, ქონებაზე საკუთრების უფლების აღდგენას იწვევს. თვით მოსარჩელეს კი შპს „თისიფ ჯორჯია პლუსის“ კრედიტორების წინაშე რაიმე ტიპის ვალდებულება არ აქვს. მიუხედავად ამისა მის 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 შპს „თისიფ ჯორჯია პლუსის“ სახელზე იყო რეგისტრირებული, აღმასრულებელმა სწორად ივარაუდა, რომ ქონება შეიძლება გამოყენებულიყო კრედიტორის დასაკმაყოფილებლად. თუმცა დადგინდა, რომ მოსარჩელე და შპს „თ-----სი“ თავიდანვე შეთანხმებულნი იყვნენ, რომ თუ შპს „თ-----ს“ არ შეასრულებდა ნაკისრ მოვალეობას, ქონება უნდა დაბრუნებოდა მას საკუთრებაში. ამ ქონების რეალიზაცია დაარღვევს მოსარჩელის საკუთრების უფლებას, რადგანაც ფაქტობრივად რეალიზებული იქნება არა მოვალის, არამედ მესამე პირის, ამ შემთხვევაში მოსარჩელის ქონება. ასეთი ქმედება ეწინააღმდეგება საკუთრების უფლების დაცვის პრინციპს.

6.10. 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 დადგენილად მიიჩნევს, რომ ყადაღის რეგისტრაციის განხორციელებამდე სადაო ნივთზე საკუთრების უფლება ეკუთვნოდა მოსარჩელეს. ხელშეკრულების მოშლის გამო ის კვლავინდებურად ქონების მესაკუთრეა. მის საკუთრებას მხოლოდ ფორმალური სარეგისტრაციო წარმოება აკლია. აღნიშნულის გამო დაუშვებელია მისი ქონება გამოყენებული იქნას მესამე პირების ვალების დასაფარავად. სასამართლო პატივს სცემს შპს „თ-----სის“ კრედიტორებს, გასაგებია მათი მიზანი, მაგრამ ამ მიზნის მიღწევისათვის დაუშვებელია მოსარჩელის ქონების გამოყენება. სწორედ აღნიშნულის გამო ქონება უნდა გათავისუფლდეს ა(ა)იპ „აგროსერვის ცენტრის“ ყადაღისაგან.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის მოთხოვნა საფუძველიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1 „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შენატანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის. ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით კი განსაზღვრულია სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელი სუბიექტები და გათვალისწინებულია, რომ სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელად ითვლებიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთა ინტერესებიდან გამომდინარეც სპეციალურად რწმუნებული დაწესებულებები ასრულებენ იურიდიულ მოქმედებებს და 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 ფიზიკური პირებისათვის არ უნდა აღემატებოდეს – 3 000 ლარს. ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის „კ“ პუნქტით თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა მაშინ დავის საგნის ღირებულებაა 4000 ლარი.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე მოითხოვდა ქონების ყადაღისაგან გათავისუფლებას. დასახელებულ მოთხოვნაზე სახ. ბაჟი გადახდილი უნდა იქნას სსკ-ის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ პუნქტის და ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად. ამ ნორმის მიხედვით გადასახდელი სახ. ბაჟის ოდენობა არის 60 ლარი. სარჩელის დაკმაყოფილების გამო ბაჟის გადახდა უნდა დაეკისროს მოპასუხეებს.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

უზრუნველყოფის ღონისძიება განსახილველ საქმეში გამოყენებული არ ყოფილა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 243-244-ე, 248-249-ე, 257-258-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ა-----ის ფ-----ოს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. ქ. ქ-----ში მდებარე, №--.3-.0-.0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება გათავისუფლდეს ა-----ის“ სასარგებლოდ რეგისტრირებული ყადაღისაგან .
3. ა-----ს“ და შპს „თ-----სს“ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ სახ. ბაჟის სახით 60 ლარის გადახდა.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს (მისამართი: ქ.ქუთაისი, კუპრადის ქ. №11) მეშვეობით.
5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ. №30) და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

გოჩა ფუტყარაძე