ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს

სს „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყარო"-ს (ს/კ 201950022)

დირექტორის გიორგი მაჭავარიანის

ახსნა-განმარტება

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2024 წლის 3 ივნისის შუალედური გადაწყვეტილება № 7062818-ის მე-3 პუნქტით გაკეთდა შემდეგი მითითება:

3. წარმოდგენილი იქნას მიწის ნაკვეთის მოიჯარის თანხმობა. საჯარო რეესტრის ამონაწერში ფიქსირდება აკრძალვის საფუძვლები სრულად და შესამისი კრედიტორის/უფლებამოსილი ორგანოს თანხმობა.

- მოიჯარე შპს „ნიუ სთარის" (ს/კ 405020668) თანხმობა იხილეთ მიმაგრებული დოკუმენტის სახით.

- რაც შეეხება საკადასტრო კოდზე (ს/კ 01.13.07.021.334) საჯარო რეესტრის ამონაწერში რეგისტრირებულ აკრძალვებს. აღნიშნული საკადასტრო კოდი წარმოიშვა ორი ნაკვეთის საკადასტრო კოდებით: 01.13.07.021.321; 01.13.07.021.004 - გაერთიანების შედეგად. აღნიშნულ კოდებზე, ერთიდაიგივე სამოქალაქო სამართლებრივი დავის ფარგლებში გამოყენებული იყო უზრუნველყოფის ღონისძიებები ღონისძიენები ყადაღისა და აკრძალვის სახით. თუმცა დღეის მდგომარეობით გაერთიანების შედეგად წარმოქმნილ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 01.13.07.021.334) ფიქსირდება ქონების გასხვისებისა და იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვები, რომლებიც გადმოყოლილია ორივე კოდიდან.

გაერთიანებამდე არსებულ საკადასტრო კოდზე: 01.13.07.021.004 - ყადაღის ღონისძიების აკრძალვით ცვლილება განხორციელდა სასამართლოს მიერ სწორედ იმ დასაბუთებით და მსჯელობით, რომ ხელი არ უნდა შეშლოდა მშენებლობის ნებართვის მოპოვებასა და მშენებლობის წარმოებას. მეტიც, შესაბამის განჩინებაში სასამართლომ პირდაპირ მიუთითა, რომ დავის საგანს წარმოადგენს ზიანის ანაზღაურება და არა ქონების გადაცემა, ამდენად, მოსარჩელეთა ინტერესი არ უკავშირდება მოპასუხის კუთვნილ კონკრეტულ ნივთს, არამედ ზოგადად მოპასუხის საკუთრებაში ფულადი სახსრების/ქონების არსებობას და მოპასუხეს (სს „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყაროს") არათუ უნდა შეეზღუდოს, არამედ პირიქით უნდა მიეცეს საშუალება მოიპოვოს მშენებლობის ნებართვა, აწარმოოს მშენებლობა, შექმნას ახალი აქტივი და შესაბამისად გაიზარდოს მისი გადახდისუნარიანობა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მიწის ნაკვეთის გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა აკრძალულია იმ მიზნით, რომ მომავალში დაცული იყოს კრედიტორების ინტერესი, ნებისმიერი ღონისძიება რაც დაკავშირებულია მშენებლობის წარმოებასთან, მათ შორის აქ არსებული გარკვეული ნაგებობების დემონტაჟი, რომლებიც წარმოადგენს დროებით შენობა-ნაგებობებს და არანაირ კავშირში არაა მოსარჩელეების/კრედიტორების მოთხოვნასთან, არანაირად არ ეწინააღმდეგება ამ აკრძალვის

შინაარსს, არ წამოადგენს სასამართლოს ინტერესს და მეტიც სასამართლოს მიერ წახალისებულია ახალი მშენებლობის განხორციელებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ღონისძიება. სასამართლოს შესაბამისი განჩინება იხილეთ მიმაგრებული დოკუმენტის სახით.

თარიღი: 07.06.2024

დირექტორი

გიორგი მაჭავარიანი

George Matchavariani 01018000913

Digitally signed by George Matchavariani
Date: 2024.06.07 19:08:24

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირს

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს

გაცნობებთ, რომ შპს „ნიუ სთარ“ (ს/კ 405020668), როგორც მოიჯარე თანახმაა სს „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყარო“-მ (ს/კ 201950022) მიიღოს მშენებლობის ნებართვა და აწარმოოს მშენებლობა უძრავ ქონებაზე საკადასტრო კოდით: 01.13.07.021.334.

პატივისცემით,

შპს „ნიუ სთარის“ დირექტორი

რამაზ ოდიშარია

თარიღი: 07.06.2024წ.

საქმე № 2/11912-22

განჩინება
საქართველოს სახელით
სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების ერთი სახის მეორეთი შეცვლის თაობაზე

30 სექტემბერი, 2022 წელი
თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე მადი ჩანტლაძე

მოსარჩელეები - იამზე ხუხუა, ნათელა ქავთარაძე, ნანა ცუხიშვილი, მარიამ სარიბეგოვი, ლილი ჩახუნაშვილი და სხვა
წარმომადგენლები - მარიკა არევაძე, მზია თომაშვილი, ფრიდონ სიხუაშვილი, მანანა ჩხეტიანი, ნონა ფილაური, თეა მაღრაძე
მოპასუხე - სს „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყარო“
წარმომადგენელი - ინგა არახამია, გიორგი მაჭავარიანი
დავის საგანი - ზიანის ანაზღაურება

განმცხადებელი:სს „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყარო“
მოთხოვნა: სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების ერთი სახის მეორეთი შეცვლა

საქმის განხილვის ფორმა: ზეპირი მოსმენის გარეშე

გ ა მ ო ა რ კ ვ ი ა:

2020 წლის 07 ივლისს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას სარჩელით მომართეს მოსარჩელეებმა იამზე ხუხუამ, ნათელა ქავთარაძემ, ნანა ცუხიშვილმა, მარიამ სარიბეგოვმა, ლილი ჩახუნაშვილმა და სხვებმა მოპასუხე - სს „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყაროს“ მიმართ ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით. აღნიშნული სარჩელის განსახილველად იქნა მიღებული 2020 წლის 13 ივლისს.

ამავე სარჩელით მოსარჩელებმა მოითხოვეს ყადაღის დადება მოპასუხე - სს „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყაროს“ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე თბილისი, თევდორე მღვდლის ქუჩა N 7, ს/კ, 01.13.07.021.004.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 08

ივლისის განჩინებით ყადაღა დაედო სს „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყაროს“ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე თბილისი, თევდორე მღვდლის ქ. N 7, ს/კ: 01.13.07.021.004.
2022 წლის 21 აპრილს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას სარჩელით მომართეს მოსარჩელეებმა ზვიად მწითურმა, დემურ გოროზიამ, კახაბერ გაბრიჭიძემ და სხვებმა მოპასუხე - სს „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყაროს“ მიმართ ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით.

წინამდებარე სარჩელთან ერთად მოსარჩელეთა წარმომადგენელმა მოითხოვა ყადაღის დადება მოპასუხის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე თბილისი, თევდორე მღვდლის ქ. N 7, ს/კ: 01.13.07.021.004.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 29 აპრილის განჩინებით, მოსარჩელეების ზვიად მწითურის, დემურ გოროზიას, კახაბერ გაბრიჭიძის და სხვათა შუამდგომლობა, სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სს „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყაროს“ (ს.კ 201950022) აეკრძალა მისი კუთვნილი უძრავი ქონების, მდებარე: ქალაქი თბილისი, თევდორე მღვდლის ქ. N7, ს/კ 01.13.07.021.004, გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 06 ივლისის საოქმო განჩინებით, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის წარმოებაში არსებული სამოქალაქო საქმე №2/11912-22 მოსარჩელეების ზვიად მწითურის, დემურ გოროზიას, კახაბერ გაბრიჭიძის და სხვათა სარჩელისა გამო, მოპასუხე სს „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყაროს“ მიმართ ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით და თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის წარმოებაში არსებული სამოქალაქო საქმე № 2/12914-20 მოსარჩელეების იამზე ხუხუას, ნათელა ქავთარაძის, ნანა ციხიშვილისა და სხვათა სარჩელის გამო მოპასუხე სს „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყაროს“ მიმართ ზიანის ანაზღაურების თაობაზე, გაერთიანდა ერთ წარმოებად და მიენიჭა საქმის ნომერი № 2/11912-22.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 27 სექტემბრის მოსამზადებელ სხდომაზე სასამართლოს შუამდგომლობით მომართა მოპასუხე სს „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყაროს“ წარმომადგენელმა და მოითხოვა 2020 წლის 08 ივლისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების შეცვლა. კერძოდ, სს „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყაროს“ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე თბილისი, თევდორე მღვდლის ქ. N 7, ს/კ: 01.13.07.021.004; ყადაღის უზრუნველყოფის ღონისძიების შეცვლა ამავე ქონების გასხვისებისა და იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვით.

შუამდგომლობის ავტორი აღნიშნავს, რომ უძრავი ქონების, მდებარე თბილისი, თევდორე მღვდლის ქ. N 7, ს/კ: 01.13.07.021.004, გასხვისებისა და იპოთეკის დატვირთვის აკრძალვა სრულად უზრუნველყოფს მოსარჩელეთა სასარჩელო

მოთხოვნებს. გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიებით მოპასუხეს ადგება ზიანი. კერძოდ, მოპასუხის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე ყადაღის ღონისძიების არსებობა უზღუდავს სს „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყაროს“ განახორციელოს სამეწარმეო საქმიანობა; მიიღოს მშენებლობის ნებართვა და მოიპოვოს სხვა აუცილებელი დოკუმენტაცია შესაბამისი უფლებამოსილი ოგანოებიდან შემდგომი მშენებლობის წარმოების მიზნით. უძრავ ქონებაზე გასხვისებისა და იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვის ღონისძიების გამოყენება სრულად უზრუნველყოფს მოსარჩელეთა ინტერესს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების მიმართ. კერძოდ, - ქონების მოპასუხის საკუთრებაში უფლებრივი შეზღუდვის გარეშე არსებობას. ამდენად, უძრავ ქონებაზე გასხვისებისა და იპოთეკის დატვირთვის აკრძალვის ღონისძიების გამოყენებით სრულად იქნება დაკმაყოფილებული სასამართლოს მიერ განჩინებაში აღნიშნული პირობა, რომლის თანახმად, უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოუყენებლობა გაართულებდა ან შეუძლებელს გახდიდა აღძრულ დავაზე მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულებას.

ამასთან, შუამდგომლობის ავტორი დამატებით განმარატვს, რომ წინამდებარე სამოქალაქო დავის ფარგლებში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 29 აპრილის განჩინებით, სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით სს „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყაროს“ აკრძალული აქვს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქალაქი თბილისი, თევდორე მღვდლის ქ. N7, ს/კ 01.13.07.021.004, გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას 2022 წლის 29 სექტემბერს განცხადებით მომართა მოპასუხე სს „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყაროს“ წარმომადგენელმა და წარმოადგინა: ქალაქ თბილისის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 18 აპრილის წერილი; „ქალაქ თბილისის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 18 აპრილის წერილის შესაბამისად, ქ. თბილისში, თევდორე მღვდლის N7-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის ტრანსპორტის ზეგავლენის შეფასება; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2020 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილება; კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს 2020 წლის 24 იანვრის გადაწყვეტილება; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 13 აგვისტოს წერილი; ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 11 აპრილის განცხადების რეგისტრაციის წერილი.

სასამართლომ განიხილა განცხადება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების ერთი სახის მეორეთი შეცვლის თაობაზე და მიაჩნია, რომ სს „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყაროს“ წარმომადგენლის განცხადება უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 196-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მხარეთა თხოვნით დასაშვებია სარჩელის უზრუნველყოფის ერთი სახის მეორით შეცვლა, ხოლო მე-2 ნაწილის მიხედვით, სარჩელის უზრუნველყოფის ერთი სახის მეორით შეცვლის საკითხის განხილვა დასაშვებია საქმის ყველა სტადიაზე. სარჩელის უზრუნველყოფის ერთი სახის მეორით შეცვლის საკითხი განიხილება ზეპირი მოსმენის გარეშე. სასამართლოს შეუძლია დაადგინოს ზეპირი განხილვაც, თუ ეს საჭიროა და ხელს უწყობს საქმის გარემოებების გარკვევას. ზეპირი განხილვის შემთხვევაში მხარეებს ეცნობებათ სხდომის ჩატარების დრო და ადგილი, მაგრამ მათი გამოუცხადებლობა ვერ დააბრკოლებს სასამართლოს მიერ საკითხის განხილვასა და გადაწყვეტას.

სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელის უზრუნველყოფა სასამართლო გადაწყვეტილების რეალურად აღსრულებისათვის მოსალოდნელი დაბრკოლების თავიდან აცილების ღონისძიებაა. ამასთანავე, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გატარებამ, შეიძლება გარკვეული ზიანი მიაყენოს მას. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 196-ე მუხლის დანაწესით კანონმდებელი იცავს არა მარტო მოსარჩელის, არამედ მოპასუხის ინტერესებსაც.

დასახელებული ნორმა ადგენს საპროცესო სუბიექტთა უფლებას, საქმის განხილვის ნებისმიერ ეტაპზე მიმართონ სასამართლოს შუამდგომლობით და მოითხოვონ უკვე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის კონკრეტული ღონისძიების შეცვლა სხვა ღონისძიებით.

ასეთი ცვლილების სამართლებრივი საფუძველი სამოქალაქო პროცესის სუბიექტთა ინტერესების სრულყოფილად დაცვასა და მოსალოდნელი ზიანის თავიდან აცილებაში მდგომარეობს. უზრუნველყოფის ღონისძიების შეცვლა საქმის განხილვის ნებისმიერ ეტაპზეა დასაშვები, რადგან სამოქალაქო ბრუნვის თავისებურებიდან გამომდინარე, კანონმდებელი გონივრულად ვარაუდობს, რომ უკვე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიების შესაძლო უარყოფითი შედეგები დასაშვებია, გამოვლინდეს საქმის განხილვის ამა თუ იმ ეტაპზე. ამასთან, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლით განმტკიცებული დისპოზიციურობის პრინციპის მსგავსად, მხარე თავად წყვეტს, თუ როდის მოითხოვოს აღნიშნული ცვლილების განხორციელება სასამართლოს მიერ და, მიუხედავად იმისა, ადგება თუ არა მას ზიანი უზრუნველყოფის თავდაპირველი ღონისძიების დაწესების ეტაპზევე, მას ამ ღონისძიების შეცვლის მოთხოვნის უფლება ენიჭება საკუთარი დისკრეციის ფარგლებში, როდესაც ამას საჭიროდ ჩათვლის.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 196-ე მუხლის საფუძველზე კანონმდებელი სარჩელის უზრუნველყოფის ერთი სახის მეორით შეცვლას საქმის განხილვის ნებისმიერ ეტაპზე დასაშვებად მიიჩნევს, როგორც მოსარჩელის, ისე მოპასუხე მხარის მოთხოვნით და მისი სამართლებრივი საფუძველი სამოქალაქო პროცესის სუბიექტთა ინტერესების სრულყოფილი დაცვა და მოსალოდნელი ზიანის თავიდან აცილებაა. სამოქალაქო ბრუნვის თავისებურებიდან გამომდინარე,

კანონმდებელი გონივრულად ვარაუდობს, რომ უკვე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიების შესაძლო უარყოფითი შედეგები დასაშვებია, საქმის განხილვის ამა თუ იმ ეტაპზე გამოვლინდეს. კანონი სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებით ითვალისწინებს რა მოპასუხის საფუძვლიან შიშს, უზრუნველყოფის ღონისძიების შესაძლო უმართებულობაზე (სარჩელის დაუკმაყოფილებლობა), მოპასუხის ინტერესების დაცვის სხვადასხვა სამართლებრივ ბერკეტებს (მოსალოდნელი ზიანის ანაზღაურების უზრუნველყოფა) ადგენს, მათ შორის, მოპასუხეს აძლევს შესაძლებლობას, მოითხოვოს სარჩელის უზრუნველყოფის ერთი სახის მეორით შეცვლა. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 196-ე მუხლის პირველი ნაწილის დათქმა მხარეთა თხოვნით სარჩელის უზრუნველყოფის ერთი სახის მეორით შეცვლის თაობაზე არ შეიძლება განიმარტოს მხოლოდ ორივე მხარის თხოვნის აუცილებლობით, რადგან გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის თანმდევი ტვირთი და რისკი ორივე მხარეს აქვს. შესაბამისად, თუკი ესა თუ ის მხარე კონკრეტულ საქმეში ასაბუთებს გამოყენებული უზრუნველყოფის უპერსპექტივობას, მაგალითად, ღირებულების დაკარგვის ან პირიქით, მის სასარჩელო მოთხოვნასთან შეუსაბამობით, მას მოწინააღმდეგე მხარის თანხმობის გარეშე შეუძლია, მოსთხოვოს სასამართლოს, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების შეცვლა. (თბილისის სააპელაციო სასამართლო, 21.10.2014 წ.)

სასამართლო განმარტავს, რომ სარჩელის უზრუნველყოფის ზოგიერთი ღონისძიების გამოყენება უშუალოდ უკავშირდება მოპასუხის მნიშვნელოვანი კონსტიტუციური უფლების – საკუთრების უფლების შეზღუდვას. ყადაღისა და მსგავსი ღონისძიებების დაწესება წარმოადგენს კანონმდებლის ჩარევას ადამიანის ძირითადი უფლების კონსტიტუციით დაცულ სფეროში, ხოლო აღნიშნული ჩარევა (შეზღუდვა) გამართლებული იქნება თანაზომიერების პრინციპის გამოყენებით სარჩელის უზრუნველყოფის ინსტიტუტის საჯარო მიზნისა და საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული კერძო ინტერესის ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, მათ შორის აუცილებელი ბალანსის დადგენის მიზნით.

სარჩელის უზრუნველყოფის ერთი სახის მეორით შეცვლის შემთხვევაში არსებითი პირობაა - დაცული იქნეს სარჩელის უზრუნველყოფის ინსტიტუტის დანიშნულება ანუ უზრუნველყოფილ იქნეს გადაწყვეტილების რეალურად აღსრულებისათვის მოსალოდნელი დაბრკოლების თავიდან აცილება ორივე მხარის ინტერესების გათვალისწინებით.

მოცემულ შემთხვევაში, შუამდგომლობის ავტორი აღნიშნავს, რომ უძრავი ქონების, მდებარე თბილისი, თევდორე მღვდლის ქ. N 7, ს/კ: 01.13.07.021.004, გასხვისებისა და იპოთეკის დატვირთვის აკრძალვა სრულად უზრუნველყოფს მოსარჩელეთა სასარჩელო მოთხოვნებს. გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიებით მოპასუხეს ადგება ზიანი. კერძოდ, მოპასუხის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე ყადაღის ღონისძიების არსებობა უზღუდავს სს „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყაროს“

განახორციელოს სამეწარმეო საქმიანობა; მიიღოს მშენებლობის ნებართვა და მოიპოვოს სხვა აუცილებელი დოკუმენტაცია შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოებიდან შემდგომი მშენებლობის წარმოების მიზნით. უძრავ ქონებაზე გასხვისებისა და იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვის ღონისძიების გამოყენება სრულად უზრუნველყოფს მოსარჩელეთა ინტერესს ქონება შენარჩუნდეს მოპასუხის საკუთრებაში ყოველგვარი უფლებრივი შეზღუდვის გარეშე. ამდენად, უძრავი ქონებაზე გასხვისებისა და იპოთეკის დატვირთვის აკრძალვის ღონისძიების გამოყენებით სრულად იქნება დაკმაყოფილებული სასამართლოს მიერ განჩინებაში აღნიშნული პირობა, რომლის თანახმად, უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოუყენებლობა გაართულებდა ან შეუძლებელს გახდიდა აღძრულ დავაზე მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულებას.

აღნიშნულის დასტურად მოპასუხის წარმომადგენელმა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას 2022 წლის 29 სექტემბერს წარმოუდგინა: ქალაქ თბილისის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 18 აპრილის წერილი; „ქალაქ თბილისის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 18 აპრილის წერილის შესაბამისად, ქ. თბილისში, თევდორე მღვდლის N7-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის ტრანსპორტის ზეგავლენის შეფასება; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2020 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილება; კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს 2020 წლის 24 იანვრის გადაწყვეტილება; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 13 აგვისტოს წერილი; ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 11 აპრილის განცხადების რეგისტრაციის წერილი.

ამასთან, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 27 სექტემბერის სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე მოპასუხის წარმომადგენელმა წარმოადგინა 2019 წლის 31 იანვრის დადგენილება სს „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყაროს“ სისხლის სამართლის N002300117002 საქმეზე დაზარალებულად ცნობის თაობაზე.

მოსარჩელეების იამზე ხუხუას, ნათელა ქავთარაძის, ნანა ცუხიშვილის, მარიამ სარიბეგოვის, ლილი ჩახუნაშვილის და სხვათა წარმომადგენლები თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 27 სექტემბრის მოსამზადებელ სხდომაზე არ დაეთანხმდნენ მოპასუხე მხარის შუამდგომლობას უზრუნველყოფის სახის შეცვლის თაობაზე და განმარტეს, რომ მოსარჩელეებს აქვთ უძრავ ქონებაზე ყადაღის

ღონისძიების გამოყენების ინტერესი. კერძოდ, აღნიშნული უზრუნველყოფის ღონისძიება სრულად უზრუნველყოფს მოსარჩელეთა სასარჩელო მოთხოვნებს; მოპასუხე მხარის მიერ უზრუნველყოფის ღონისძიებით ზიანის მიყენების ფაქტი არ იქნა სათანადოდ დასაბუთებული. ამდენად, არ არსებობს უძრავ ქონებაზე ყადაღის გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

სასამართლო განმარტავს, რომ ზიანის ანაზღაურების შესახებ სარჩელზე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება ემსახურება ერთ მიზანს, მოპასუხეს საკუთრებაში გააჩნდეს დავის საგნის ღირებულების ტოლფასი ქონება, საიდანაც შესაძლებელი იქნება გადაწყვეტილების აღსრულება. სარჩელის უზრუნველყოფა არ არის მოპასუხის ინტერესების დაუსაბუთებლად შეზღუდვის მექანიზმი.

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება წარმოადგენს ჩარევას საკუთრების უფლებაში. ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრაქტიკით, ქონების ან საბანკო ანგარიშების დაყადაღება, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით, წარმოადგენს საკუთრებით სარგებლობის უფლების შეზღუდვას კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის შინაარსით (იხ. მაგ. INTERNATIONAL BANK FOR COMMERCE AND DEVELOPMENT AD AND OTHERS v. BULGARIA, §123, LUORDO v. ITALY §67). აღნიშნული შეზღუდვა კანონითაა გათვალისწინებული და ემსახურება საერთო მიზანს - მოსარჩელის ქონებრივი ინტერესის დაცვას და სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულების შეფერხების თავიდან აცილებას, რაც შეიძლება მიჩნეულ იქნეს საერთო მიზნად - სხვათა უფლებების დაცვა - კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის მიზნებისათვის (იხ. LUORDO v. ITALY §68). სწორედ იმ მიზეზით, რომ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება წარმოადგენს ჩარევას მოპასუხის საკუთრების უფლებაში, ამგვარი ჩარევა უნდა იყოს აუცილებელი და პროპორციული. ისეთ შემთხვევაში, როცა არ არის დასაბუთებული კონკრეტულ ქონებაზე ყადაღის დადების აუცილებლობა გაუმართლებელია უზრუნველყოფის სახის შეცვლაზე უარის თქმა. ამ შემთხვევაში უზრუნველყოფის ღონისძიება გადაიქცევა მოპასუხის ინტერესების შეუსაბამოდ შეზღუდვის მექანიზმად და დაარღვევს მხარეთა თანასწორობის პრინციპს, ამიტომ, სასამართლოს მოსაზრებით, ასეთი შემთხვევა სასამართლოსაგან მოსარჩელის მოთხოვნასა და მოპასუხის კანონით დაცულ ინტერესებს შორის გონივრული ბალანსის დაცვას მოითხოვს.

განსახილველ შემთხვევაში, ყადაღა დაედო სს „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყაროს“ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე თბილისი,

თევდორე მღვდლის ქ. N 7, ს/კ: 01.13.07.021.004.

სასამართლო მიუთითებს, რომ ყადაღა, იგივე აქტივების, ქონების „გაყინვა“ არის სამართლებრივი ღონისძიება, რომლის შედეგად მესაკუთრეს ეკრძალება თავისი საკუთრების განკარგვა და ნებისმიერი ფორმით მისით სარგებლობა. მესაკუთრე ინარჩუნებს დაყადაღებული ქონების მხოლოდ ფლობის უფლებას. ყადაღა შეიძლება გავრცელდეს როგორც ადამიანის, როგორც ფიზიკური პირის, ასევე იურიდიული პირის ქონებაზე. ამდენად, სადავო არაა ფაქტი იმის თაობაზე, რომ უძრავ ქონებაზე ყადაღის დადება გამორიცხავს უძრავ ქონებით სარგებლობას, ისე მასთან დაკავშირებული უფლებების გამოყენება/განკარგვას.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებით, ყადაღის ღონისძიების გამოყენებით სს „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყაროს“ ეზღუდება გარკვეული უფლებამოსილების განხორციელება, რაც აფერხებს მის სამეწარმეო საქმიანობას. კერძოდ, სს „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყარო“ მოკლებულია შესაძლებლობას მიიღოს მშენებლობის ნებართვა და მოიპოვოს სხვა აუცილებელი დოკუმენტაცია შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოებიდან შემდგომი მშენებლობის წარმოების მიზნით. ამასთან, უძრავი ნივთის მხოლოდ გასხვისებისა და იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვა, ქონების მესაკუთრეს აძლევს საშუალებას ისარგებლოს ნივთით, მიიღოს ნივთის ნაყოფი და ქონების საკუთრებაში შენარჩუნებასთან ერთად განაგრძოს კომერციული საქმიანობა.

სასამართლო აფასებს მოპასუხის მიერ ზემოაღნიშნულ შუამდგომლობაში არსებული მსჯელობის, ზიანის მიყენების ფაქტის დამადასტურებლად წარმოდგენილ მტკიცებულებებს და განმარტავს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 13 აგვისტოს წერილით; ქალაქ თბილისის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 18 აპრილის წერილით; „ქალაქ თბილისის მერიის ტრანსპორტის საქალაქო სამსახურის 2019 წლის 18 აპრილის წერილის შესაბამისად, ქ. თბილისში, თევდორე მღვდლის N7-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის ტრანსპორტის ზეგავლენის შეფასებ“-ით; კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს 2020 წლის 24 იანვრის გადაწყვეტილებით; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2020 წლის 21 თებერვლის გადაწყვეტილებით და ქალაქ თბილისის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურის 2020 წლის 11 აპრილის განცხადების რეგისტრაციის წერილით სასამართლოს ექმნება რწმენა, რომ მოპასუხე „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყარო“ 2019 წლიდან ახორციელებს არაერთ ქმედებას დოკუმენტაციის მოპოვების მიზნით, რათა მიწის ნაკვეთზე, მდებარე თბილისი, თევდორე მღვდლის ქ. N 7, ს/კ: 01.13.07.021.004. აწარმოოს სამშენებლო საქმიანობა. მითითებულ დოკუმენტებში, საუბარია

წინამდებარე მიწის ნაკვეთზე მრავალფუქციური კომპლექსის მშენებლობის წარმოებისათვის აუცილებელი, როგორც საგზაო მოძრაობის ორგანიზებასთან, ისე, მშენებლობის ესკიზის და განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცებასთან დაკავშირებულ სახითხებზე. ამდენად, სასამართლოსთვის სარწმუნოა მოპასუხის განმარტება, იმასთან დაკავშირებით რომ ყადაღის ღონისძიების გამოყენებამდე მოპასუხეს არაერთი ქმედება აქვს განხორციელებული შემდგომი სამშენებლო საქმიანობის განხორციელების მიზნით. შესაბამისად, გასაზიარებელია მოპასუხის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ მას უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით ყადაღის გამოყენებით ეზღუდება გარკვეული უფლებამოსილების განხორციელება, რაც აფერხებს მის საქმიანობას; გამოყენებული ღონისძიება შესაძლებელია ხელის შემშლელი აღმოჩნდეს მოპასუხის სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელებისათვის.

სასამართლო დამატებით მიუთითებს, რომ 2019 წლის 31 იანვრის დადგენილებით სს „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყარო“ სისხლის სამართლის N002300117002 საქმეზე დაზარალებულად არის ცნობილი. აღნიშნული დადგენილების თანახმად, 2019 წლის 29 იანვრის თბილისის საქალაქო სასამართლოს განჩინებით დადგენილ იქნა, რომ „არსებობს სს „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყარო“-ს დაზარალებულად ცნობის კანონით დადგენილი საფუძველი, ვინაიდან მას მიადგა ქონებრივი ზიანი.„

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხის შუამდგომლობის შინაარსი გულისხმობს მხოლოდ ყადაღის ღონისძიების შეცვლას ქონების გასხვისებისა და იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვით. მოპასუხის საკუთრებაში არსებული უძრავ ქონებაზე, მოსარჩელეთა სასარჩელო მოთხოვნათა უზრუნველყოფის მიზნით ნარჩუნდება უფლებრივი შეზღუდვა, მხოლოდ მოპასუხის უფლების არათანაზომიერი შეზღუდვის თავიდან აცილების მიზნით მოპასუხეს ენიჭება ქონებით სარგებლობის და შესაბამისად კომერციული სარგებლის მიღების შესაძლებლობა. ამასთან, მოპასუხის საკუთრებაში ქონების და ფულადი სახსრების მობილიზაცია პირველ რიგში მოსარჩელეთა მიერ ზიანის ანაზღაურების თაობაზე წარმოდგენილი სასასარჩელო მოთხოვნის აღსრულებას ემსახურება.

სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ დავის საგანს წარმოადგენს ზიანის ანაზღაურება და არა ქონების გადაცემა, ამდენად, მოსარჩელეთა ინტერესი არ უკავშირდება მოპასუხის კუთვნილ კონკრეტულ ნივთს, არამედ მოპასუხის საკუთრებაში ფულადი სახსრების/ქონების არსებობას, ყადაღის შენარჩუნება სწორედ იმ უძრავ ქონებაზე, რომელიც მოპასუხის სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების უმთავრეს საშუალებას წარმოადგენს, გაუმართლებელია, არ ემსახურება საქმეზე მისაღები

გადაწყვეტილების დაცვას და შეუსაბამოდ შეზღუდავს მოპასუხის კანონიერ ინტერესებს.

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებაზე მსჯელობისას, დავის საგნის გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის სასარგებლოდ გამოტანილი გადაწყვეტილების აღსრულება შესაძლებელია გაძნელდეს ან შეუძლებელიც კი გახდეს თუკი მოპასუხის საკუთრებაში არ აღმოაჩნდება ქონება საიდანაც შესაძლებელია მოხდეს იძულებითი აღსრულება. სწორედ აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ მიზანშეწონილად ჩათვალა მოსარჩელის მიერ მითითებულ ქონებაზე მოპასუხის უფლებების შეზღუდვა და ამ ქონებაზე ყადაღის დადგენა. სასამართლომ სწორედ სასარჩელო მოთხოვნის ოდენობისა და ქონების მახასიათებლების გათვალისწინებით იმსჯელა და მიზანშეწონილად ჩათვალა სარჩელის უზრუნველყოფის შუამდგომლობის დაკმაყოფილება.

მოპასუხე მხარემ ისარგებლა კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული შესაძლებლობით და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის თანახმად, მოითხოვა სარჩელის უზრუნველყოფის სახის შეცვლა.

სასამართლო კიდევ ერთხელ გაამახვილებს ყურადღებას, რომ შეცვლილი უზრუნველყოფის სახის პირობებშიც მიიღწევა სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულებასთან დაკავშირებული რისკების აღმოფხვრის/შემცირების მიზანი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელეთა ვარაუდებს სამომავლოდ გადაწყვეტილების აღსრულების შეუძლებლობა/გართულებასთან დაკავშირებით, ასევე ვერ გაიზიარებს პოზიციას, მოპასუხის შუამდგომლობის დაუსაბუთებლობის კუთხით. ამდენად, სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელეთა პოზიცია ვერ გადაწონის მოპასუხე მხარის კანონიერ ინტერესს, თავიდან აიცილოს სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელებისას, გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიებით გამოწვეული შესაძლო ზიანი.

სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ როდესაც მოსარჩელეთა ინტერესების დასაცავად, სარჩელის უზრუნველყოფის სახით შეცვლით შესაძლებელია მოპასუხისათვის მისაღები, მისთვის უფრო მსუბუქი ღონისძიების გამოყენება, უფრო მკაცრი ღონისძიების ძალაში დატოვებით დაირღვევა თანაზომიერების პრინციპი.

სასამართლოს ვალია არა მხოლოდ სწორად და ობიექტურად გადაწყვიტოს დავა მხარეებს შორის, არამედ უზრუნველყოს სამომავლო გადაწყვეტილების დაცვა აღუსრულებლობისაგან, რადგან სწორედ აღსრულებული, სისრულეში მოყვანილი გადაწყვეტილებითაა შესაძლებელი ჭეშმარიტი მართლმსაჯულების განხორციელება.

ამდენად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელის უზრუნველყოფის სახის შეცვლით დაცული იქნება ორივე მხარის უფლებები და მიიღწევა ის ინტერესი, რომელიც მოსარჩელეებს აქვთ სარჩელის მიმართ - სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, იარსებებს გაუმჯობესებული ქონება, საიდანაც შეიძლება მოხდეს აღსრულება.

შესაბამისად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სს „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყაროს“-თვის (ს.კ 201950022) მისი კუთვნილი უძრავი ქონების, მდებარე: ქალაქი თბილისი, თევდორე მღვდლის ქ. N7, ს/კ 01.13.07.021.004, გასხვისებისა და იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვა სრულად უზრუნველყოფს წარმოდგენილ სარჩელს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 197-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის უზრუნველყოფაზე უარის თქმის, სარჩელის უზრუნველყოფის გაუქმების ან სარჩელის უზრუნველყოფის ერთი სახის მეორით შეცვლის შესახებ გამოტანილ განჩინებაზე შეიძლება საჩივრის შეტანა. განჩინების გასაჩივრების ვადა შეადგენს 5 დღეს. ამ ვადის გაგრძელება არ შეიძლება და მისი დენა იწყება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განჩინების მხარისთვის გადაცემის მომენტიდან. სარჩელის უზრუნველყოფის გაუქმების ან სარჩელის უზრუნველყოფის ერთი სახის მეორით შეცვლის შესახებ გამოტანილ განჩინებაზე საჩივრის შეტანა შეაჩერებს ამ განჩინების აღსრულებას.

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 191-ე, 196-ე, 197-ე, 284-285-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. სს „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყაროს“ წარმომადგენლის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების ერთი სახის მეორეთი შეცვლის თაობაზე დაკმაყოფილდეს.

2. სს „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყაროს“ (ს.კ 201950022) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე, მდებარე თბილისი, თევდორე მღვდლის ქ. N 7, ს/კ: 01.13.07.021.004, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 08 ივლისის განჩინების (საქმე №2/12914-20) საფუძველზე არსებული ყადაღის ღონისძიება შეიცვალოს:

სს „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყაროს“-თვის (ს.კ 201950022) მისი კუთვნილი უძრავი ქონების, მდებარე: ქალაქი თბილისი, თევდორე მღვდლის ქ. N7, ს/კ 01.13.07.021.004, გასხვისებისა და იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვით.

3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 08 ივლისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ყადაღა დაედო სს „სავაჭრო სახლი ბავშვთა სამყაროს“ (ს.კ 201950022) საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მდებარე თბილისი, თევდორე

მღვდლის ქ. N 7, ს/კ: 01.13.07.021.004.

4. განჩინებაზე შეიძლება საჩივრის შეტანა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიაში (თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №64), მისი ასლის მხარისათვის გადაცემიდან 5 (ხუთი) დღის განმავლობაში.

მოსამართლე მადი ჩანტლაძე