



ახალგაზრდა ადვოკატები
YOUNG BARRISTERS

ბიზნესმენ ნიაზ ხალვაშის საქმე

BUSINESSMAN NIAZ KHALVASHI'S CASE

სამართლებრივი დასკვნა და რეკომენდაციები
Legal Research and Recommendations

თებერვალი, 2026 წ. ქ. თბილისი
February, 2026. Tbilisi



ახალგაზრდა ადვოკატები
YOUNG BARRISTERS

ბიზნესმენ ნიკო ხალვაშის საქმე



სამართლებრივი დასკვნა და
რეკომენდაციები

ა(ა)იპ „ახალგაზრდა ადვოკატები“
თბერვალი, 2026 წ.
ქ. თბილისი

**კვლევის პროცესში მონაწილეობდა
ა(ა)იპ „ახალგაზრდა ადვოკატების“ გუნდი**

*არჩილ კაიკაციშვილი, ორგანიზაციის ხელმძღვანელი
ანი კესარელი, უმცროსი იურისტი,
თეკლა მაჭავარიანი, უმცროსი იურისტი
მელანო სურმანიძე, უმცროსი იურისტი
ქეთევან თანდაშვილი, მკლევარი იურისტი,
მარიამ ხიზანიშვილი, ფინანსური მენეჯერი*

☐ ა(ა)იპ „ახალგაზრდა ადვოკატები“

ორგანიზაციის საქმიანობისა და განხორციელებული/მიმდინარე კვლევების, პროექტებისა და ახალი ამბების შესახებ, ვრცლად შეგიძლიათ იხილოთ ვებ-გვერდზე: www.barristers.ge

FB: www.facebook.com/AkhalgazrdaAdvokatebi

<http://www.youtube.com/youngbarristers>

მისამართი: საქართველო, თბილისი, დიღმის მასივი, მე-6 კვარტალი, მე-20 კორპუსი, ბინა N4

ორგანიზაციასთან კომუნიკაცია – 599 291202

ელექტრონული ფოსტა: Pryoungbarristers@gmail.com

ა(ა)იპ „ახალგაზრდა ადვოკატები“ ს/კ 401973094

დაარსების თარიღი: 09 ივლისი, 2012 წელი

მომსახურე ბანკი: სს საქართველოს ბანკი,

ანგარიშის ნომერი: GE31BG000000161544925GEL



**ახალგაზრდა ადვოკატები
YOUNG BARRISTERS**

კვლევის შინაარსი:

| | |
|--|----|
| 1. შესავალი | 5 |
| 2. ქარხნის ისტორია და შექმნის საფუძვლები | 15 |
| 3. ქონების დაკარგვა – დავა შპს „მეგაკოსა“ და შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალს“ შორის..... | 23 |
| 4. ნიაზ ხალვაშის მიერ ქონების ხელახლა შექმნისა და ქონების ხელახლა დაკარგვის პროცესი – დავა შპს „ბიზონსა“ და შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალს“ შორის..... | 31 |
| 5. საერთო სასამართლოებში წარმოებული, მიმდინარე და დასრულებული საქმეები შპს „ბიზონსა“ და შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალს“ შორის | 45 |
| ➤ ყადაღის გამოყენება შპს „ბიზონის“ საბანკო ანგარიშებსა და უძრავ ქონებაზე (2020 წელი) | 45 |
| ➤ შპს „ბიზონის“ ყადაღადადებული ქონების რეალიზაციაზე ბრძანება (2020 წელი) | 52 |
| ➤ შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ სარჩელი შპს „ბიზონის“ მიმართ, დავის საგანზე: უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა, ზიანის ანაზღაურება, მესაკუთრედ ცნობა (2017-2022 წლები) | 53 |
| ➤ შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ სარჩელი შპს „ბიზონის“ მიმართ, დაუსრულებელი გადანყვეტილება დავის საგანზე: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა (2022 – მიმდინარე)..... | 59 |
| ➤ შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ სარჩელი შპს „ბიზონის“ მიმართ, დავის საგანზე: ზიანის ანაზღაურება (2023 – მიმდინარე)..... | 63 |

- შპს „ბაზალტ ტრანსის“ სარჩელი შპს „ბიზონის“ მიმართ, დავის საგანზე: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა (2021 – 2025)66
- შპს „ბიზონის“ სარჩელი შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალისა“ და სსიპ – აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიმართ, დავის საგანზე: ზიანის ანაზღაურება, მიუღებელი შემოსავალი (2022 წელი – მიმდინარე) ..69

6. სადავო ქონების უფლებრივი მდგომარეობა წლების მიხედვით78

7. დასკვნა.....86

8. რეკომენდაციები106

1. შესავალი¹

ორგანიზაცია აქვეყნებს მორიგ კვლევას და სამართლებრივ შეფასებას, რომელიც დაკავშირებულია საქართველოში ბიზნესისა და საკუთრების უფლების ხელყოფის ფაქტთან და წარმოაჩენს კომპლექსური საქმის დეტალებს, რომელიც შეეხება ქ. ბათუმში, დაბა ხელვაჩაურში, შესახვევი წერეთელი, მინის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 05.35.27.057 ქვეშ, არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 30022.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი: 6971 კვ.მ, არსებული მინის ქარხნის თავდაპირველ მესაკუთრესა და კვლევის გამოქვეყნების მდგომარეობით, მოქმედ მესაკუთრეს შორის სამართლებრივი კონფლიქტის მიმდინარეობას, ნივთის ფლობის კეთილსინდისიერებას, ბიზნესის წინაშე სახელმწიფოს, ბანკის და დაინტერესებულ პირთა მიერ ერთობლივ, შეთანხმებულ თუ დამოუკიდებელ მოქმედებებს, სასამართლო გადაწყვეტილებების შინაარსსა და ფარგლებს, კანონის მოქმედებისა და სამართლიანობის პრინციპების ურთიერთქმედებას და დამდგარი შედეგების მართლზომიერებას სამართლებრივ კონფლიქტში მონაწილე მხარეთა შორის.

ორგანიზაციის კვლევა გადმოსცემს ბიზნესმენ **ნიაზ ხალვაშსა** (შპს „ბიზონის“ დირექტორი) და ბიზნესმენ **მამუკა სხვიტარიძეს** (შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ დირექტორი) შორის წარმოებული ბიზნეს-დავის სრულ ფაქტობრივ და სამართლებრივ პროცესს, რა დროსაც, ცენტრალური ადგილი უჭირავს, როგორც ს.ს. „თიბისი ბანკისა“ და 1992-2019 წლებში, ამავე ბანკის სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე მამუკა ხაზარაძის² ოჯახის წევრებით დაკომპლექტებულ შპს „მეგაკოს“ მოქმედებებს, ასევე 2012 წლამდე მოქმედი ხელისუფლების მმართველობითი ორგანოების უკანონო მოქმედებებს, ასევე საერთო სასამართლოების გადაწყვეტილებებს, 2010-2026 წლებში.

კვლევის მიზანია, პასუხი გაეცეს ჰქონდა თუ არა ბიზნესმენ ნიაზ ხალვაშის მიმართ უკანონო მმართველობით ღონისძიებას, რა გავლენა იქონია სახელმწიფოს მხრიდან წარმოებულმა სისხლის სამართლებრივმა მოქმედებებმა ნიაზ ხალვაშის ბიზნესსა და საქმიანობაზე, არის თუ არა ნიაზ ხალვაში სადავო უძრავი და მოძრავი ქონების, მინის ქარხნის კეთილსინდისიერი, მართლზომიერი და ნამდვილი შემძენი და მესაკუთრე,

¹ კვლევის ელექტრონული ვერსია განთავსებულია ორგანიზაციის ოფიციალურ ელექტრონულ გვერდზე: www.barristers.ge

² 2019 წლის 12 სექტემბერს, მამუკა ხაზარაძემ დააფუძნა საზოგადოებრივი მოძრაობა „ლელო“. 2020-2021 წლებში იყო საქართველოს მე-10 მოწვევის პარლამენტის წევრი პარტიული სიით საარჩევნო ბლოკიდან „ლელო საქართველოსთვის“

სადავო ქონებები არის თუ არა ნიაზ ხალვაშის ნების საწინააღმდეგოდ მფლობელობიდან გასული, რა განსაზღვავს ნიაზ ხალვაშის იურიდიულ ინტერესს სადავო ქონების დაბრუნებაზე, არის თუ არა ნიაზ ხალვაშის დღევანდელი მოთხოვნები დასაბუთებული, მიმდინარეობს თუ არა ნიაზ ხალვაშის ქონებრივი ინტერესების წინააღმდეგ განზრახ არასწორი წარმოდგენების შექმნა და პოლიტიკური მოსაზრებებით დათრგუნვა, რა პოზიცია აქვს სახელმწიფოს სამართლიანობის აღდგენის საქმეზე და რამდენად პასუხობს საერთო სასამართლოების გადაწყვეტილებები, როგორც ნიაზ ხალვაშის, ასევე მამუკა სხვიტარიძის ინტერესებს.

ბიზნესმენი ნიაზ ხალვაში, რომელიც 1996 წლიდან აქტიურად მონაწილეობს სხვადასხვა კომერციული კომპანიების შექმნასა და მთლიანად ჩართულია ბიზნეს-საქმიანობაში, 2007 წლიდან მაშინდელი ხელისუფლების მხრიდან განხორციელებული უკანონო და ძალადობრივი მოპყრობის მსხვერპლი გახდა, რაც დაკავშირებული აღმოჩნდა ოჯახის წევრის, ასევე ცნობილი ბიზნესმენ ქიბარ ხალვაშის წინააღმდეგ სახელმწიფოს მმართველობითი ორგანოების მხრიდან წარმოებულ უკანონო სისხლის სამართლებრივ დევნას და მოქმედი ბიზნესების გაჩერების, ყადაღის გამოყენების, რიცხული ქონებების ჩამორთმევისა და სახელმწიფოს საკუთრებაში გადაცემის ფაქტებთან.

კერძოდ, ორგანიზაცია ყურადღებას დაუთმოს 2008 წლის I ნახევარში საქართველოს სახალხო დამცველის სააგარიშო მოხსენებას „საქართველოში ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის მდგომარეობის შესახებ“³, რომლიც დეტალურად გადმოსცემს შემდეგ ფაქტებს: „ქიბარ ხალვაშის საქმე არის პოლიტიკური მოტივით ბიზნეს საქმიანობაში ჩარევის ტიპური შემთხვევა. მისი ახლო მეგობრის, ირაკლი ოქრუაშვილის პოლიტიკურ ოპოზიციაში გადასვლამდე, ქიბარ ხალვაში ითვლებოდა ერთ-ერთ ყველაზე წარმატებულ ბიზნესმენად“ (იხ. ანგარიში, გვ. 28). „2007 წლის სექტემბრის თვეში, როდესაც მიმდინარეობდა ცალკეული მოქმედებები ახალი ოპოზიციური პოლიტიკური პარტიის შესაქმნელად, რომლის სავარაუდო დამფინანსებლადაც ქიბარ ხალვაში სახელდებოდა და რომლის ლიდერიც ირაკლი ოქრუაშვილი უნდა ყოფილიყო. აღნიშნული ბიზნესმენის საწარმოები შემოსავლების სამსახურის განსაკუთრებული ყურადღების ქვეშ მოექცა“ (იხ. ანგარიში, გვ. 28). „2007 წლის 25 სექტემბერს ტელეკომპანია „იმედის“ პირდაპირი ეთერით განცხადება გააკეთა საქართველოს ყოფილმა თავდაცვის მინისტრმა ირაკლი ოქრუაშვილმა. რასაც, სხვა მნიშვნელოვან მოვლენებთან ერთად, მოჰყვა ქვეყანაში პოლიტიკური ვითარების დაძაბვა და საბოლოოდ, ირაკლი ოქრუაშვილი იძულებული გახდა, დაეტოვებინა საქართველო. მოგ-

³ <https://ombudsman.ge/res/docs/2019040411373642069.pdf>

ვიანებით, ირაკლი ოქრუაშვილი უცხოეთიდან გაკეთებულ სატელევიზიო ინტერვიუებში აღნიშნავდა, რომ საქართველოს ხელისუფლება დევნიდა მის პოლიტიკურ თანამოაზრეებსა და მხარდამჭერებს, ასევე მეგობრებს, რომელთა შორისაც იგი ყველაზე ხშირად მოიხსენიებდა ბიზნესმენ ქიბარ ხალვაშს“ (იხ. ანგარიში, გვ. 374). „2007 წლის 24 სექტემბერს საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს ფინანსურ პოლიციაში დააკავეს შპს „ინტერნეიშენალ ბილდინგ კომპანი“–ს დირექტორი ზურაბ მეტრეველი, ასევე ქიბარ ხალვაშის ძმა ნიაზ ხალვაში და ქიბარ ხალვაშის დაფუძნებულ სამივე სანარმოში (შპს „ინტერნეიშენალ ბილდინგ კომპანი“, შპს „არტი ჯგუფი“ და შპს „პრიზა“) ერთდროულად შევიდა ფინანსური პოლიცია“ (იხ. ანგარიში, გვ. 374-375).

საქართველოს სახალხო დამცველის 2008 წლის ანგარიშში, აგრეთვე ყურადღება ეთმობა შემდეგ ფაქტებს. კერძოდ, „ქიბარ ხალვაშის დისშვილის ნიაზ ყურშუბაძის მიერ სახალხო დამცველისათვის მიცემულ ახსნა-განმარტებიდან ირკვევა, რომ ირაკლი ოქრუაშვილის ირგვლივ განვითარებული მოვლენების პარალელურად ზენოლა დაიწყო მისი ბიძის ქიბარ ხალვაშის ბიზნეს საქმიანობაზე. დააკავეს „ინტერნეიშენალ ბილდინგ კომპანის“ დირექტორი ზურაბ მეტრეველი, „არტი“–ს მენილე გურამ გოგუა და ძებნა გამოცხადდა შპს „პრიზა“–ს ერთ–ერთ პარტნიორზე ვანო რუაძეზე. იმავდროულად, თავდაცვის მინისტრმა დავით კეზერაშვილმა დაიწყო ქიბარ ხალვაშზე ზენოლა. კონკრეტულად, მან იგი დაიბარა სამუშაო კაბინეტში და მოსთხოვა 27 მილიონი დოლარის გადახდა. სანაცვლოდ მინისტრის დაპირება ხალვაშების დევნის შეწყვეტა იყო. მას შემდეგ, რაც დავით კეზერაშვილმა ამ თანხის გადახდაზე უარი მიიღო, ნიაზ ყურშუბაძესთან კავშირზე გავიდა დათა ახალაია, რომელიც სისტემატიურად ურეკავდა და ითხოვდა ქიბარ ხალვაშთან დაკავშირებას. სატელეფონო საუბარი შედგა ასევე დათა ახალაიასა და ქიბარ ხალვაშის ძმას ნიაზ ხალვაშს შორის. საუბრისას, კუდ–ის მაღალჩინოსანმა რეპრესიების შეწყვეტის სანაცვლოდ ხალვაშებისგან მოითხოვა იმ თანხის მეოთხედის გადახდა, რაც ითხოვა დავით კეზერაშვილმა. აღნიშნულზე შეთანხმება ვერ იქნა მიღწეული, რის შემდეგ, ბათუმში, ერას ქ.N44–დან, ნიაზ ყურშუბაძის თვალწინ, აჭარის კუდ–ის უფროსმა თემურ პატარიძემ და ამავე დეპარტამენტის ერთ–ერთი სამმართველოს უფროსმა ვაჟა ღიასამიძემ გაიტაცეს ნიაზ ხალვაში. როგორც შემდეგ გახდა ცნობილი, იგი გადაიყვანეს აჭარის კონსტიტუციური უსაფრთხოების სამსახურში. გატაცებიდან ნახევარ საათში ნიაზ ყურშუბაძეს ტელეფონის საშუალებით დაუკავშირდა დათა ახალაია, რომელმაც ირონიულად და ნიშნის მოგებით ამცნო, რომ ბიძამისი ნიაზ ხალვაში იყო მძევალი და მას მიუსჯიდენ 19 წლით თავისუფლების აღკვეთას, თუ ქიბარ ხალვაში მათთან არ გავიდოდა კავშირზე. 2 დღის განმავლობაში ვერ მოხერხდა შეთანხმება ქიბარ ხალვაშ-

სა და ახალაიებს შორის, რის გამოც ნიაზ ხალვაში ბრალდებულის სახით იქნა პასუხისგებაში მიცემული. პარალელურად გაგრძელდა მოლაპარაკება ბაჩო ახალაიას და ქიბარ ხალვაშის კომპანიის წარმომადგენლებს შორის. კერძოდ, გარიგების საგანი გახდა „ინტერნეიშენალ ბილდინგ კომპანი“, რომელიც უნდა გადაფორმებულიყო ახალაიას მიერ დასახელებულ პიროვნებაზე. მხოლოდ ამ პირობით მოხდებოდა ნიაზ ხალვაშისა და ზურაბ მეტრეველის ციხიდან გათავისუფლება. რაც შეეხება ვანო რუაძეს – მასზე შეწყდებოდა ძებნა“. (იხ. ანგარიში, გვ. 378-379).

დასკვნის თანახმად, „ნიაზ ხალვაშის განმარტებით, ვანო მერაბიშვილის „ჯგუფს“, რომლის წარმომადგენლებადაც ხალვაშებთან შეთანხმების მიზნით გამოდიოდნენ ძმები ახალაიები, „ინტერნეიშენალ ბილდინგ კომპანი“, სჭირდებოდათ შირმად, რათა ამ კომპანიიდან მომხდარიყო ირაკლი ოქრუაშვილისათვის გირაოს თანხის –10 მილიონი ლარის ჩარიცხვა, რაც შემდგომში ხელისუფლების წარმომადგენლებისთვის გახდებოდა მსჯელობის საგნი, რომ თავდაცვის ყოფილ მინისტრს ირაკლი ოქრუაშვილს, მისმა მეგობარმა ქიბარ ხალვაშმა გადაუხადა აღკვეთის ღონისძიებად შეფარებული გირაოს თანხა მილიონი ლარი“ (იხ. ანგარიში, გვ. 379).

დასკვნის თანახმად, „როგორც ნიაზ ხალვაშის, ასევე ნიაზ ყურშუბაძის მტკიცებით, ბიზნესის გადარჩენისა და მათი ხელშეუხებლობის სანაცვლოდ შინაგან საქმეთა მინისტრი ვანო მერაბიშვილი, ახალაიების სახით, ქიბარ ხალვაშს სთავაზობდა მიეწოდებინა სამართალდამცავი ორგანოების წარმომადგენელთათვის ისეთი ინფორმაცია, რომელიც გაამყარებდა ირაკლი ოქრუაშვილის წინააღმდეგ წაყენებულ ბრალდებებს და საბოლოოდ საფრანგეთის სასამართლო მიუსჯიდა მას პატიმრობას. ხელისუფლებასთან ასეთი გარიგების სანაცვლოდ, ქიბარ ხალვაშს დაჰპირდნენ დიდი შელავათებს, რაც მას საშუალებას მისცემდა მისი ბიზნესსაქმიანობა გაეფართოვებინა და მიეღო ისეთი შემოსავალი, რაზეც იგი ვერც კი იოცნებებდა. მას შემდეგ, რაც ქიბარ ხალვაშმა უარი განაცხადა კრიმინალური კავშირი დაემყარებინა ხელისუფლების წარმომადგენლებთან და ცრუდ ემხილად ირაკლი ოქრუაშვილი, დაიწყო მისი კიდევ ერთი კომპანიის – „პრიზა“-ს გაკოტრების პროცესი“ (იხ. ანგარიში, გვ. 379). აღსანიშნავია, რომ გერმანიის ფედერაციულმა რესპუბლიკამ ქიბარ ხალვაშს და მის ოჯახს 2007 წლიდან პოლიტიკური თავშესაფარი მისცა, რითაც კიდევ ერთხელ დადასტურდა მის წინააღმდეგ საქართველოში პოლიტიკური ნიშნით დევნის ფაქტები.

ორგანიზაცია აღნიშნავს, რომ ნიაზ ხალვაში ქიბარ ხალვაშისგან დამოუკიდებლად, 6%-იან წილს ფლობდა 1996 წელს დაფუძნებულ შპს „არტში“ (ს/კ 201953840) და 51%-იან წილს ფლობდა 2006 წელს დაფუძნებულ შპს „პრი-

ზაში“ (ს/კ 205146625). სწორედ მაშინდელი ხელისუფლების ძალმომრეობითი პოლიტიკის შედეგად, ზემოთ დასახელებული გარემოებების გამო, ნიაზ ხალვაში დამოუკიდებლად და ცალკე აღმოჩნდა დევნის, პოლიტიკური ზენოლისა და არამხოლოდ ქონებრივი უფლების ხელყოფის წინაშე. ნიაზ ხალვაშის წინააღმდეგ აღიძრა ორი სისხლის სამართლის საქმე. კერძოდ,

- 1. პირველი საქმე შეეხებოდა** ყალბი საბუღალტრო დოკუმენტაციის დამზადებას. მაშინდელი ბრალდების განმარტებით, 2006 წლის ივნისის დასაწყისში, შპს „არტი“-ს ბათუმის ფილიალის ბუღალტერმა მერი მახარაძემ ფილიალში ჩაატარა სალაროს ინვენტარიზაცია, რა დროსაც გამოვლინდა 350 000 ლარის დანაკლისი. აღნიშნულზე მოხსენდა ფილიალის დირექტორს ასლან დუმბაძეს და ორგანიზაციის ერთ-ერთ დამფუძნებელს ნიაზ ხალვაშს, რომელიც მნიშვნელოვან როლს ასრულებდა ფილიალის საქმიანობაში. ნიაზ ხალვაშმა გადაწყვიტა რა შეექმნა ყალბი საბუღალტრო დოკუმენტები – დანაკლისის გასწორების მიზნით, დანაშაულებრივად დაუკავშირდა ფილიალის დირექტორსა და ბუღალტერს, რის შემდეგაც მათ ჯგუფურად განიზრახეს დაემზადებინათ ყალბი ქონებრივი უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი. განზრახვის სისრულეში მოყვანის მიზნით, 2006 წლის 10 ივნისს, შპს „არტი“-ს ბათუმის ფილიალის დირექტორ ასლან დუმბაძესა და ნიაზ ხალვაშს შორის შედგა ყალბი სესხის ხელშეკრულება, რის მიხედვითაც, თითქოსდა ნიაზ ხალვაშს ფილიალიდან სესხის სახით უნდა მიეღო 350 000 ლარი 12% წლიური სარგებლით. ყალბი ხელშეკრულების საფუძველზე, ფილიალის ბუღალტერმა, 2006 წლის 15 ივნისს, 17 ივნისს, და 19 ივნისს გამოწერა ყალბი N8, N11 და N13 სალაროს გასავლის ორდერები, რომელთა თანახმად, ნიაზ ხალვაშს თითქოსდა მიღებული ჰქონდა შესაბამისად 100 000 ლარი, 160 000 ლარი და 90 000 ლარი – სულ 350 000 ლარი, ხოლო აღნიშნული ყალბი გასავლის ორდერების მონაცემები შეიტანა სალაროს წიგნში. მაშინდელი გამოძიების განმარტებით, ბუღალტრული დოკუმენტაციის გასწორებით შეიქმნა ყალბი ქონებრივი უფლებამოსილების დამადასტურებელი ისეთი დოკუმენტები, რომლებიც არ არის ფასიანი ქაღალდი, რითაც ფორმალურად დაიფარა ორგანიზაციის სალაროში არსებული დანაკლისი, რომლის გამოვლენის შემთხვევაშიც სანარმოს მიმართ გატარებული იქნებოდა საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული სანქციები.
- 2. მეორე საქმე შეეხებოდა** დანაშაულებრივი გზით მოპოვებული ნივთის შეძენას, ფლობასა და გასაღებას. მაშინდელი ბრალდების განმარტებით, 2001 წლის ნოემბერში, ზუსტი რიცხვი დაუდგენელია, ნიაზ ხალვაშმა გამოძიებით დაუდგენელ ვითარებაში, თითქოსდა შეარჩია „AUDI A6“ მოდელის ავტომანქანა, რომელსაც ჰქონდა სატრანზიტო სანომრე ნიშანი და არ გააჩნდა საქართველოში შემოტანის რაიმე დამადასტურებელი დოკუმენტი და შიდა საბაჟო ტრანზიტის საბუთი. ნიაზ ხალვაში დარწმუნდა, რომ ავტომანქანას საბუთები ნესრიგში არ ჰქონდა და იგი დანაშაულებრივი გზით იყო მოპოვებული, მაინც განიზრახა ყალბი დოკუმენტების გამოყენებით შეეძინა იგი. ამ მიზნით მფლობელს მოელაპარაკა თანხის გადაცემაზე და ხსენებული ავტომანქანა ყალბი

დოკუმენტაციის წარდგენის შემდეგ გაატარა რეგისტრაციაში, რის საფუძველზეც, 2001 წლის 26 ნოემბერს, აჭარის არ შსს საგზაო პოლიციის მიერ გაცემულ იქნა ტრანსპორტის სარეგისტრაციო მონომობა **BB N0030421**, რომლის მიხედვითაც „**AUDI A6**“ მოდელის ავტომანქანა საიდენტიფიკაციო ნომრით **WAUZZZ4BZYN135040**, მიეკუთვნა ნიაზ ხალვაშს, ხოლო ავტომანქანას სახელმწიფო ნომრად მიენიჭა **SMS555**, ისე რომ მისი განბაჟება არ მომხდარა. შემდეგ, ნიაზ ხალვაშმა განიზრახა შექცნილი ავტომანქანის გასაღება და 2006 წლის 24 თებერვალს 10 000 აშშ დოლარად მიყიდა იგი ქალაქ ბათუმში ფარნავაზ მეფის ქ. **N63**-ში მცხოვრებ ქეთევან კომახიძეს, ხოლო 2006 წლის 15 ნოემბერს, საქართველოს შსს ქ. ბათუმის საპატრულო პოლიციაში, ერთობლივი განცხადების საფუძველზე, მოახდინა მისი დარეგისტრირება ქეთევან კომახიძის სახელზე, რა დროსაც მითითებული სამსახურის მიერ გაცემული იქნა **N BB057664** სარეგისტრაციო მონომობა და ავტომანქანას მიენიჭა სახელმწიფო ნომერი „**TEO-210**“. 2007 წლის 27 აგვისტოს, საქართველოს შსს კონსტიტუციური უსაფრთხოების დეპარტამენტის აჭარის არ მთავარი სამმართველოს მუშაკების მიერ ამოღებულ იქნა ქეთევან კომახიძის საკუთრებაში არსებული „**AUDI A6**“ მოდელის ავტომანქანა სახ. **N „TEO-210“** და დაინიშნა კომპლექსური (სასამართლო-ქიმიური, ტრასოლოგიური და სასაქონლო) ექსპერტიზა, რომლის **N191/ტრ; 180/ფიზ.** დასკვნის თანახმად, ავტომობილის საიდენტიფიკაციო ნომრის **WAUZZZ4BZYN135040** მეტხუთმეტე და მეჩვიდმეტე ციფრები გადაკეთებულია კუსტარულად.

2007 წლის 17 ოქტომბერს, საქართველოს შსს კონსტიტუციური უსაფრთხოების დეპარტამენტის საგამოძიებო ნაწილის აჭარის არ საგამოძიებო განყოფილების მიერ მიღებული იქნა დადგენილება ბრალდებულის სახით ნიაზ ხალვაშის სისხლის სამართლის პასუხისგებაში მიცემაზე⁴. ნიაზ ხალვაშს ბრალი დაედო წინასაწარი შეცნობით დანაშაულებრივი გზით მოპოვებული ნივთის შექცენასა და გასაღებაში, ჩადენილი ავტომობილის მიმართ, დანაშაული გათვალისწინებული სისხლის სამართლის კოდექსის **186-ე** მუხლის მეორე ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით. ამავე დღეს, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის საგამოძიებო დეპარტამენტის აჭარის სამმართველოს მიერ მიღებული იქნა დადგენილება ნიაზ ხალვაშის მიმართ ბრალდებულის სახით სისხლის სამართლის პასუხისგებაში მიცემის შესახებ⁵. ნიაზ ხალვაშს ბრალი დაედო ყალბი ქონებრივი უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტის შექმნაში, დანაშაული გათვალისწინე-

⁴ 2007 წლის 17 ოქტომბერის საქართველოს შსს კუდ საგამოძიებო ნაწილის აჭარის საგამოძიებო განყოფილების გამს უფროსი გამოძიებლის სპარტაკ ხვადაგიანის დადგენილება ბრალდებულის სახით პირის პასუხისგებაში მიცემის შესახებ.

⁵ 2007 წლის 17 ოქტომბერის საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის საგამოძიებო დეპარტამენტის აჭარის სამმართველოს უფროსი გამოძიებლის მამუკა ვასაძის დადგენილება.

ბული სისხლის სამართლის კოდექსის 210-ე მუხლის მეორე ნაწილის „ა“ ქვე-პუნქტით.

შესაბამისად, მაშინდელი სასამართლოების განაჩენებით, ნიაზ ხალვაში დამნაშავედ იქნა ცნობილი და პირადი უსაფრთხოების გამო, იძულებული გახდა საქართველო დაეტოვებია.

2012 წლის 5 დეკემბრის საქართველოს პარლამენტის დადგენილებით მიღებული იქნა გადაწყვეტილება „პოლიტიკური ნიშნით დაპატიმრებული და პოლიტიკური ნიშნით დევნილი პირთა შესახებ“, რომლის ფარგლებშიც, ნიაზ ხალვაში აღიარებულ იქნა პოლიტიკური ნიშნით დევნილად. 2013 წლის 17 იანვრის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის საქმეთა კოლეგიის განჩინებით, საქართველოს მთავარი პროკურატურის ფინანსთა სამინისტროში გამოძიების საპროცესო ხელმძღვანელობის და უკანონო შემოსავლის ლეგალიზაციაზე სისხლისსამართლებრივი დევნის დეპარტამენტის უფროსის თეიმურაზ მიქაბერიძის შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა და ნიაზ ხალვაში, „ამნისტიის შესახებ“ 2012 წლის 28 დეკემბრის საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის თანახმად, გათავისუფლდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 23 თებერვლის განაჩენით დანიშნული სასჯელისგან⁶. შედეგად, ნიაზ ხალვაში საქართველოში 2013 წლის 21 იანვარს დაბრუნდა⁷. („სახლში დავბრუნდი, გახარებული ვარ. ჩემი ძმა თებერვლის შუა რიცხვებში დაბრუნდება. ჯერ ოჯახს მოვისიყვარულებ და მერე გავაკეთებ იმ საქმეს, რასაც ვაკეთებდით, მგონი, ცუდს არაფერს ვაკეთებდით და გავაგრძელებთ.“ _ განაცხადა ნიაზ ხალვაშმა მედიასთან კომენტარის დროს⁸).

ორგანიზაცია აღნიშნავს, რომ სწორედ პოლიტიკური ნიშნით დევნისა და უკანონო მმართველობითი ღონისძიებების გამოყენების შედეგად, დარტყმის ქვეშ აღმოჩნდა ნიაზ ხალვაშის ბიზნესი, საკუთრების უფლება და ქონებრივი ინტერესები. საქმე ეხება ქ. ბათუმში, დაბა ხელვაჩაურში, შესახვევი წერეთელი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 05.35.27.057 ქვეშ, არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობით: 30022.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართობით: 6971 კვ.მ, მდებარე მიწის ქარხნას. ნინამდებარე კვლევა გადმოსცემს, თუ როგორ მოხდა ქონების შეძენა ნიაზ ხალვაშის კომპანიის მიერ, როგორ მოხდა სახელმწიფოს ძალმომრეობის გამოყენება, რომ ქონება დაეკარგა ნიაზ ხალვაშის კომპანიას, როგორ გახდა

⁶ 2013 წლის 17 იანვრის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სისხლის სამართლის კოლეგიის განჩინება ნიაზ ხალვაშის დანიშნული სასჯელისგან გათავისუფლების შესახებ. საქმე; N6-307/13, მოსამართლე: გიორგი ქაშაკაშვილი.

⁷ <https://www.interpressnews.ge/ka/article/226902-niaz-xalvashi-sakartveloshi-dabrunda>

⁸ <https://old.newposts.ge/?newsid=6155-biznesmen,qibar,khalvashis,dzma,niaz,khalvashi,saqarthveloshi,dabrunda>

ს.ს. თიბისი ბანკი ნიაზ ხალვაშის კომპანიის კუთვნილი ქონების მესაკუთრე, შემდეგ, რამდენად თანხვედრი და ორმხრივად სარგებლიანი გარიგება წარმოიშვა ს.ს. თიბისი ბანკსა და ბიზნესმენ მამუკა სხვიტარიძის კომპანია „ტრანსკავკასიის კრისტალს“ შორის და რა ვითარებაში გახდა მამუკა სხვიტარიძის კომპანია „ტრანსკავკასიის კრისტალი“ ნიაზ ხალვაშის კომპანიის საწარმოო ტერიტორიაზე არსებული სხვა მოძრავი ნივთების მფლობელი. მიუხედავად იმისა, რომ 2017 წელს, ნიაზ ხალვაშის კომპანიამ აუქციონის წესით, სრულიად გამჭვირვალე წესების დაცვით წინა ხელისუფლების რეპრესიების შედეგად დაკარგული ქონება დაიბრუნა და ხელახლა შეიძინა, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 12 ივლისის გადაწყვეტილებით, ნიაზ ხალვაშის კომპანიამ მფლობელობა დაკარგა, კეთილსინდისიერი შემძენი სამართლებრივი დაცვისა და ღირსი ინტერესის გარეშე აღმოჩნდა და დღეს ნიაზ ხალვაშის კომპანია ხელახლა აგრძელებს სამართლებრივ დავას დარღვეული უფლების აღდგენისა და ორგზის შექნილი (2006, 2017 წლები) ქონებისა და საწარმოს ხელახლა დაბრუნების მიზნით.

ორგანიზაცია წინამდებარე დასკვნით, სწორედ ამ პროცესში წარმოებული საქმეების შინაარს წარმოაჩინეს და დავის მონაწილე მხარეების სამართლებრივი ურთიერთობების ანალიზს იძლევა, რათა ობიექტურად შეფასდეს სადავო საკითხებისა და სადავო არგუმენტაციის ფარგლები. მით უფრო – აუცილებელია, **სასამართლოს რამდენიმე და სხვადასხვა სამართლებრივი შეფასების პირობებში, არ უნდა დაიკარგოს მოთხოვნის უფლების მქონე სუბიექტის (პირის) ნამდვილი ინტერესი და ფაქტების ცოდნა, ფაქტების შეფასები მოხდეს საქმის მთლიანი პროცესის შესაბამისად და მიზეზ-შედეგობრივი კავშირებით.**

სამწუხაროდ, ამ თვალსაზრისით, სამართლიანობის აღდგენის წინააღმდეგ, საჯარო სივრცეში წარმოებულია ბიზნესმენ ნიაზ ხალვაშის პოზიციების მიზანმიმართული დისკრედიტაცია, სხვადასხვა ჟურნალისტურ მასალაში არ ხდება საქმის გარემოებების ზუსტი და შესაბამისი ანალიზი, ფართოდ გაგება, რაც ქმნის არასწორ წარმოდგენებსა და საფუძველს აძლევს გადაუმონმებელ, უსაფუძვლო შეფასებებს. კერძოდ, ძირითადად, ასეთი შეხედულებების წყაროს წარმოადგენს ნიაზ ხალვაშის პროცესუალური მოწინააღმდეგე მხარის საჯარო განცხადებების კონტექსტი (იხ. გაზეთ „ბათუმელების“ 14.04.2017 მასალა: „რას ამბობს ბიზნესმენი, რომლის კომპანიის შენობაში ქიბარ ხალვაშის ძმამ შეჭრა სცადა“⁹, იხ. შდრ. 26.07.2022 „Business Media Georgia“-ს მასალა: „ტრანსკავკასიის კრისტალმა“ აღსრულების ბიუროს დავა მოუგო – „ეს სა-

⁹ <https://batumelebi.netgazeti.ge/news/75116/>

ხელმწიფოსთან მოგებული ომია¹⁰, იხ. შდრ. 14.04.2017 „პალიტრანიუსის“ მასალა: „ნიაზ ხალვაში „ტრანს კავკას კრისტალის“ ნილს ითხოვს – რას პასუხობს მას კომპანია?“¹¹, იხ. შდრ. 14.04.2017 „ინტერპრესნიუსის“ მასალა: „ქიბარ ხალვაშის ძმა ხელვაჩაურში სამშენებლო მასალების ქარხნის დაბრუნებას ითხოვს¹²“), როდესაც ნიაზ ხალვაშის მიერ საწარმოს ტერიტორიაზე შესვლა, 2017 წელს, აუქციონის წესით შეძენილი ქონებაზე და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერის თანახმად, მესაკუთრის სტატუსით განახორციელა, თუმცა პროცესუალური მოწინააღმდეგის მხრიდან მოქმედება შეჭრად შეფასდა, ასეთად მიენოდა საზოგადოებას, რაც არც ერთი არგუმენტით, არ დადასტურდა და სრულად გამოირიცხა კიდევ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 16 დეკემბრის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, თავად ბიზნესმენ მამუკა სხვიტარიძის კომპანიის მიერ ნიაზ ხალვაშის კომპანიის მიმართ წარდგენილ სარჩელზე, სადაც დავის საგანს შეადგენდა: უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა, ზიანის ანაზღაურება, მესაკუთრედ ცნობა. კვლევაში განხილული იქნება ეს გადაწყვეტილებაც.

2014 წლის 12 თებერვალს, ნიაზ ხალვაშმა განცხადებით მიმართა საქართველოს პარლამენტის თავმჯდომარეს, საქართველოს პარლამენტის ადამიანის უფლებათა დაცვისა და სამოქალაქო ინტეგრაციის კომიტეტს, საქართველოს პრემიერ-მინისტრს, საქართველოს მთავარ პროკურატურას, საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრსა და საქართველოს ფინანსთა მინისტრს და სამართლიანობის სრულად აღდგენამდე, მოითხოვა შუამდგომლობის განწევა საქართველოს პროკურატურასთან და საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან ყადაღისგან ქონების გათავისუფლებაზე, უკანონო დევნის ფაქტზე მაშინდელი თანამდებობის პირების სამართლებრივი პასუხისმგებლობის საკითხის დასმა, საწარმოებზე დარიცხული თანხების განხილვა და გადასინჯვა¹³. წარდგენილ განცხადებას არც ერთ ნაწილში სახელმწიფოს შესაბამისი უწყებების მხრიდან ქმედითი სახის რაიმე გადაწყვეტილების მიღება არ მოჰყოლია.

2025 წლის 21 ივლისს, ნიაზ ხალვაშმა განცხადებით მიმართა 2003–2012 წლებში მოქმედი რეჟიმის, ამ რეჟიმის პოლიტიკური თანამდებობის პირები-

¹⁰ <https://bm.ge/news/transkavkasiis-kristalma-agrulebis-biuros-dava-mougo---es-saxelmwifostan-mogebuli-omia/113772>

¹¹ <https://palitrnews.ge/video/81816-niaz-xalvashi-trans-kavkas-kristalis-cils-itxovs-ras-pasuxobs-mas-kompania/>

¹² <https://www.interpressnews.ge/ka/article/427921-kibar-xalvashis-zma-xelvachaurshi-samsheneblo-masalebis-karxnis-dabrunebas-itxovs/>

¹³ 2014 წლის 12 თებერვლის ა(ა)იპ „თავისუფალი განვითარებისა და უფლებების დაცვის ასოციაციის“ გამგეობის თავმჯდომარის, ნიაზ ხალვაშის ინტერესების დამცველი ადვოკატ ემზარ პაქსაძის განცხადება. საქართველოს პარლამენტში რეგისტრაციის N3249.

სა და პოლიტიკურ პარტიებში გაერთიანებული მოქმედი და ყოფილი თანამდებობის პირების 2003 წლიდან დღემდე საქმიანობის შემსწავლელი პარლამენტის დროებითი საგამოძიებო კომისიას და მოითხოვა ნიაზ ხალვაშის მიმართ განხორციელებული ტერორის, ზენოლის, ანგარიშსწორებისა და ქონებრივი უფლების ხელყოფის ფაქტებზე შეფასება და რეაგირება¹⁴. 2025 წლის სექტემბერში, საქართველოს პარლამენტმა კომისიის დასკვნა შემდგომი რეაგირების მიზნით საქართველოს გენერალურ პროკურატურას გადაუგზავნა. შემაჯამებელი გადანყვეტილება მიღებული არ არის.

ორგანიზაციის მიზანი – შესწავლილი საქმე გახდეს საჯარო ინტერესის საგანი, გამომდინარეობს სტრატეგიული სამართალწარმოებისა და საქმისწარმოების იდეიდან, ვინაიდან 2013 წლიდან „ახალგაზრდა ადვოკატებმა“, არაერთი კვლევა და დასკვნა გამოაქვეყნა, რომელიც შეეხებოდა საკუთრების უფლების ხელყოფის, ბიზნესისა და მოქალაქის წინაშე ჩადენილ შემთხვევებს და ორგანიზაცია, ამ მიმართულებით, კვლავ აგრძელებს დაკვირვებისა და შესწავლის პროცესს.

ორგანიზაცია ნიაზ ხალვაშის საქმის შესწავლის პროცესში, 2023 წლის ივნისიდან ჩაერთო, თუმცა კვლევაზე მუშაობა 2025 წლის ბოლოს დასრულდა. 2026 წლის იანვარში, პროფესიული საზოგადოების მონაწილეობით, შედგა წინამდებარე კვლევის განხილვა/პრეზენტაცია. დოკუმენტი გადაგზავნილი იქნა აღმასრულებელი, საკანონმდებლო, სასამართლო ხელისუფლების, საქართველოს პრეზიდენტის, საქართველოს სახალხო დამცველის, ბიზნესომბუდსმენის, სხვადასხვა უფლებამოსილი უწყებების საქართველოში დიპლომატიური კორპუსის, საერთაშორისო ორგანიზაციების, მედი-გამოცემებისა და პროფესიული გაერთიანებების მიმართ.

„ახალგაზრდა ადვოკატები“ გააგრძელებს სამოქალაქო ადვოკატირების პროცესს და საზოგადოებას საჯარო აქტიურობების გზით გააცნობს საქმეზე დამდგარ შედეგებს.

¹⁴ 2025 წლის 21 ივლისის ა(ა)იპ „ახალგაზრდა ადვოკატების“ ხელმძღვანელის, ნიაზ ხალვაშის ინტერესების დამცველი ადვოკატ არჩილ კაიკაციშვილის განცხადება.

2. ქარხნის ისტორია და შექმნის საფუძვლები

2001 წლის 26 ივნისს, ხელვაჩაურის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით, რეგისტრაციაში გატარდა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება – ბათუმის საშენ მასალათა კომბინატი (ს/კ 248387222), რომლის დამფუძნებელიც გახდა აჭარის ა/რ სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრო.

საზოგადოების წესდების თანახმად, ძირითად საქმიანობის მიმართულებად განისაზღვრა: ბეტონისა და რკინაბეტონის ნაკეთობათა წარმოება და რეალიზაცია, ლითონის კონსტრუქციების წარმოება და რეალიზაცია, არქიტექტურულ სამშენებლო საქმიანობა. საზოგადოების საწესდებო კაპიტალს წარმოადგენდა 5161990 ლარის ღირებულების ქონებრივი შენატანი.

მოგვიანებით, 2005 წლის 20 ივნისს, საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროსა და აჭარის ა/რ მთავრობას შორის გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე, შპს „ბათუმის საშენ მასალათა კომბინატი“ გადავიდა აჭარის ა/რ რესპუბლიკის საკუთრებაში¹⁵.

2005 წლის 29 დეკემბერს, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის N699 ბრძანების თანახმად, შპს „ბათუმის საშენ მასალათა კომბინატი“-ს საწესდებო კაპიტალში შეტანილი იქნა ქ. ბათუმის მერიის ბალანსზე რიცხული ადგილობრივი საბიუჯეტო სახსრებით შექმნილი ფერადი ფილების დამამზადებელი უნივერსალური ქარხანა „ZENITH 940 SUPER AZ 100“, ღირებულებით: 1 342 292 ლარი. ამავე ბრძანების თანახმად, საზოგადოების საწესდებო კაპიტალიდან შემდგომი განკარგვის მიზნით ამოღებული იქნა 5 ერთეული ლითონის კონსტრუქციების დამამზადებელი მოძრავი საამქრო ღირებულებით 2 262 907 და 553 167 ლარის ღირებულების მარაგები და მასალები. **შედეგად, საზოგადოების კაპიტალი, რომელიც შეადგენდა 5 161 990 ლარს, შემცირდა 1 473 780 ლარით და განისაზღვრა 3 688 210 ლარის ოდენობით.**

2006 წლის 1 მარტის აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის N5-8 ბრძანების თანახმად, შპს „ბათუმის საშენ მასალათა კომბინატი“-ს დირექტორად დაინიშნა ნიაზ ხალვაში (პ/ნ 61005001300). ამ დროისთვის, ნიაზ ხალვაში საკუთრების უფლებით ფლობდა და 100%-იანი წილს განკარგავდა 28.02.2005 დაფუძნებულ შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებაში – „DECO“ (ს/კ 245527318).

2006 წლის 26 ივნისს, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა

¹⁵ 2005 წლის 12 მაისის საქართველოს მთავრობის განკარგულება N183.

და სწორედ შპს „DECO“-ს შორის გაფორმდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, შპს „DECO“-ს საკუთრებაში გადაეცა ხელვაჩაურის რაიონის, დაბა ხელვაჩაურში, წერეთლის ქუჩა N9-ში მდებარე შპს „ბათუმის საშენ მასალათა კომბინატი“-ის აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული 100% წილი, რომლის საერთო ღირებულებას შეადგენდა 475,000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი. ამავე დღეს, აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მხრიდან შპს „DECO“-ს მიმართ გაიცა საკუთრების მონუმბაც.

2007 წლის 23 თებერვალს, შპს „DECO“-სა და ს.ს. „თიბისი ბანკს“ შორის გაფორმდა საკრედიტო პროდუქტებით მომსახურების შესახებ N762192 ხელშეკრულება. ხელშეკრულების თანხამ შეადგინა 2 000 000 (ორი მილიონი) აშშ დოლარი ან ექვივალენტი ნებისმიერ ვალუტაში, ხოლო მოქმედების ვადად განისაზღვრა – 20 წელი. ხელშეკრულების მე-4 მუხლის 4.1 პუნქტის თანახმად, ბანკი იღებდა უფლებამოსილებას „კლიენტის“ სასარგებლოდ გაეცა „საკრედიტო პროდუქტები“, ხოლო 4.8 ქვეპუნქტის თანახმად, „კლიენტის“ განაცხადზე შეთანხმების მიღწევის შემთხვევაში, მხარეებს შორის უნდა გაფორმებულიყო შესაბამისი „დამატებითი ხელშეკრულება“. ხელშეკრულების მე-10 მუხლის 10.1 პუნქტის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად გაფორმებული ხელშეკრულებების საგნები უზრუნველყოფდნენ ამ ხელშეკრულების ფარგლებში გაფორმებული „დამატებითი ხელშეკრულებებით“ „კლიენტის“ მიერ ბანკის მიმართ ნაკისრ ყველა ვალდებულებას. ძირითადი ხელშეკრულების დანართას წარმოადგენდა მხარეთა შორის 23.02.2007 წელს გაფორმებული გირავნობის ხელშეკრულება N762192-2, რომლის მე-2 მუხლის თანახმად, ბანკის სასარგებლოდ, გირაოს საგანს წარმოადგენდა მოძრავი ქონება (და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე). კერძოდ, საწარმოს ტერიტორიაზე მდებარე 2 ერთეული დიზელ გენერატორი, ფილების საყალიბე დანადგარი, რომლის შეფასებით ღირებულებას შეადგენდა 50,170 აშშ დოლარი¹⁶.

2007 წლის 23 თებერვალს, საკრედიტო პროდუქტებით მომსახურების შესახებ N762192 ხელშეკრულების ფარგლებში ს.ს. თიბისი ბანკსა და ფიზიკურ პირ ნიაზ ხალვაშს შორის გაფორმდა თავდებობის ხელშეკრულება N762192-1, რომლითაც აღებული იქნა სოლიდარული პასუხისმგებლობა ბანკსა და შპს „DECO“-ს შორის ძირითადი და ნებისმიერი დამატებითი

¹⁶ 2007 წლის 23 თებერვლის შპს DECO“-სა და ს.ს. „თიბისი ბანკს“ შორის გაფორმებული საკრედიტო პროდუქტებით მომსახურების შესახებ N762192 ხელშეკრულება, 23.02.2007 წელს გაფორმებული გირავნობის ხელშეკრულება N762192-2.

ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე¹⁷. ამასთან, 2007 წლის 31 მარტს, ს.ს. თიბისი ბანკსა და შპს „DECO“-ს შორის გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება N762192-3, რომლის ფარგლებშიც, ბანკის სასარგებლოდ იპოთეკით დაიტვირთა შპს „DECO“-ს საკუთრებაში არსებული მთელი უძრავი ქონება, მისამართზე: დაბა ხელვაჩაური, შესახვევი წერეთელი, 30 000 კვ.მ (დაუზუსტებელი) მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობები საერთო ფართობით: 6971 კვ.მ¹⁸.

2007 წლის 23 თებერვალს, 2007 წლის 2 აპრილს, 2007 წლის 23 მაისს, 2007 წლის 22 ივნისს, 2007 წლის 17 აგვისტოს, 2007 წლის 10 სექტემბერს, შესაბამისი მოთხოვნის საფუძველზე, ს.ს. თიბისი ბანკიდან შპს „DECO“-ს მიმართ განუხლები იქნა საკრედიტო მომსახურება, რამაც მთლიანობაში შეადგინა 561,641 ათასი ლარი და 220,000 ათასი აშშ დოლარი¹⁹.

ნიაზ ხალვაში, მისი ბიზნეს-საქმიანობა და ოჯახის წევრების უსაფრთხოება, სწორედ 2007 წლიდან აღმოჩნდა სადავო პერიოდში მოქმედი ხელისუფლების დარტყმის ქვეშ, რამაც განგრძობითი და რეკეტის ხასიათი მიიღო.

2007 წლის 17 ოქტომბერს, საქართველოს შსს კონსტიტუციური უსაფრთხოების დეპარტამენტის საგამოძიებო ნაწილის აჭარის ა/რ საგამოძიებო განყოფილების მიერ მიღებული იქნა დადგენილება ბრალდებულის სახით ნიაზ ხალვაშის სისხლის სამართლის პასუხისგებაში მიცემაზე²⁰. ნიაზ ხალვაშს ბრალი დაედო წინასწარი შეცნობით დანაშაულებრივი გზით მოპოვებული ნივთის შეძენასა და გასაღებაში, ჩადენილი ავტომობილის მიმართ, დანაშაული გათვალისწინებული სისხლის სამართლის კოდექსის 186-ე მუხლის მეორე ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით. ამავე დღეს, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის საგამოძიებო დეპარტამენტის აჭარის სამმართველოს მიერ მიღებული იქნა დადგენილება ნიაზ ხალვაშის მიმართ ბრალდებულის სახით სისხლის სამართლის პასუხისგებაში მიცემის შესახებ²¹. ნიაზ ხალვაშს ბრალი დაედო ყალბი ქონებრივი უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენ-

¹⁷ 2007 წლის 23 თებერვლის ს.ს. თიბისი ბანკსა და ნიაზ ხალვაშს შორის გაფორმებული თავდებობის ხელშეკრულება N762192-1.

¹⁸ 2007 წლის 31 მარტის ს.ს. თიბისი ბანკსა და შპს „DECO“-ს შორის გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულება N762192-3

¹⁹ 2007 წლის 23 თებერვალის, 2007 წლის 2 აპრილის, 2007 წლის 23 მაისის, 2007 წლის 22 ივნისის, 2007 წლის 17 აგვისტოსა და 2007 წლის 10 სექტემბერს ს.ს. თიბისი ბანკსა და შპს „DECO“-ს შორის გაფორმებული საბანკო კრედიტისა და ოვერდრაფტით მომსახურების ხელშეკრულებები.

²⁰ 2007 წლის 17 ოქტომბერის საქართველოს შსს კუდ საგამოძიებო ნაწილის აჭარის საგამოძიებო განყოფილების გმს უფროსი გამოძიებლის სპარტაკ ხვადაგიანის დადგენილება ბრალდებულის სახით პირის პასუხისგებაში მიცემის შესახებ.

²¹ 2007 წლის 17 ოქტომბერის საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის საგამოძიებო დეპარტამენტის აჭარის სამმართველოს უფროსი გამოძიებლის მამუკა ვასაძის დადგენილება.

ტის შექმნაში, დანაშაული გათვალისწინებული სისხლის სამართლის კოდექსის 210-ე მუხლის მეორე ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით.

2007 წლის 18 ოქტომბრის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით, ნიაზ ხალვაშის მიმართ, სისხლის სამართლის კოდექსის 210-ე მუხლის მეორე ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით წარდგენილი ბრალდების ფარგლებში, გამოყენებული იქნა აღკვეთი ღონისძიება პატიმრობის სახით.²² ამავე დღეს, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით, ნიაზ ხალვაშის მიმართ, სისხლის სამართლის კოდექსის 186-ე მუხლის მეორე ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით წარდგენილი ბრალდების ფარგლებში, გამოყენებული იქნა აღკვეთი ღონისძიება პატიმრობის სახით.²³

2007 წლის 27 ოქტომბრის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით, ნიაზ ხალვაშის მიმართ გამოყენებული აღკვეთი ღონისძიება წინასწარი პატიმრობა შეიცვალა გირაოთი 100,000 ლარის ოდენობით და მის უზრუნველსაყოფად ყადაღა დაედო ნიაზ ხალვაშის რძლის, ქ. ბათუმში მდებარე კუთვნილ საცხოვრებელ ბინას²⁴.

2007 წლის 26 დეკემბერს, ზემოაღნიშნული მოვლენების კვალდაკვალ, ს.ს. თიბისი ბანკსა და ფიზიკურ პირ ნიაზ ხალვაშს შორის გაფორმდა საკრედიტო პროდუქტებით მომსახურების ხელშეკრულება, 30 წლის ვადით, საკრედიტო რესურსის მაქსიმალური – 500,000 აშშ დოლარის ფარგლებში, ხოლო 2007 წლის 27 დეკემბერს, მხარეთა შორის გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება N766494-1²⁵, რომელიც მოიცავდა, როგორც 26.12.2007 წელს ფიზიკურ პირ ნიაზ ხალვაშთან გაფორმებული საკრედიტო ხელშეკრულების, ასევე ს.ს. თიბისი ბანკსა და შპს „DECO“-ს შორის 23.02.2007 წელს გაფორმებული საკრედიტო პროდუქტებით მომსახურების ხელშეკრულების ფარგლებში ბანკის სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთულ ნიაზ ხალვაშის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას, მისამართზე: ქ. ბათუმი, ნ. დუმბაძის ქუჩა N5, მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობები 379,72 კვ.მ, ს/კ 05.02.14.006.

2008 წლის 15 მარტს, ს.ს. თიბისი ბანკსა და შპს „DECO“-ს შორის,

²² 2007 წლის 18 ოქტომბრის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოსამართლე როინ კახიძის ბრძანება N10/ა-711 ნიაზ ხალვაშის მიმართ აღკვეთი ღონისძიების გამოყენების შესახებ.

²³ 2007 წლის 18 ოქტომბრის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოსამართლე როინ კახიძის ბრძანება N10/ა-711 ნიაზ ხალვაშის მიმართ აღკვეთი ღონისძიების გამოყენების შესახებ.

²⁴ 2007 წლის 27 ოქტომბრის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოსამართლე მურმან ხამაშურიძის ბრძანება ნიაზ ხალვაშის მიმართ აღკვეთი ღონისძიების შეცვლის შესახებ.

²⁵ 2007 წლის 27 დეკემბრის ს.ს. თიბისი ბანკსა და ნიაზ ხალვაშს შორის გაფორმებული იპოთეკის ხელშეკრულება N766494-1.

23.02.2007²⁶ ძირითადი ხელშეკრულების ფარგლებში, გაფორმდა დამატებითი საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება, კრედიტის თანხად კი განისაზღვრა 350,000 ლარი. კრედიტის გაცემის მიზნობრიობად მითითებული იქნა საგადასახადო დავალიანების ფინანსირება. სესხის თანხა უნდა მოხმარებოდა საშენ მასალათა კომბინატის საგადასახადო ვალდებულებების ფინანსირებას.

2008 წლის 24 ივლისის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით, ნიაზ ხალვაშის მიმართ კვლავ შეიცვალა აღკვეთი ღონისძიება და გირაოს ნაცვლად აღკვეთი ღონისძიების სახედ კვლავ გამოყენებული იქნა პატიმრობა, თუმცა პოლიტიკური დევნისა და უკანონო სისხლის-სამათლებრივი პროცესის პირობებში, ნიაზ ხალვაშს საქართველო უკვე დატოვებული ჰქონდა. შედეგმაც არ დააყოვნა – სასამართლოს მიერ ნიაზ ხალვაშის დაუსწრებლად გამოტანილი იქნა შემაჯამებელი გადაწყვეტილება.

2009 წლის 23 თებერვლის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს განაჩენით, სისხლის სამართლის კოდექსის 210-ე მუხლის მეორე ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით წარდგენილი ბრალდებაში ნიაზ ხალვაში ცნობილი იქნა დამნაშავედ. მას სასჯელად დაენიშნა 2 წლით თავისუფლების აღკვეთა და დამატებით სასჯელად ჯარიმა – 10,000 ლარი. ამავე განაჩენით, სისხლის სამართლის კოდექსის 186-ე მუხლის მეორე ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით წარდგენილი ბრალდების ფარგლებში, ნიაზ ხალვაში ცნობილი იქნა დამნაშავედ. მას სასჯელად დაენიშნა 5 წლით თავისუფლების აღკვეთა და დამატებით სასჯელად ჯარიმა – 15,000 ლარი.²⁷

არსებული სამართლებრივი შედეგები თანაბარი უარყოფითი გავლენის მომტანი გახდა ნიაზ ხალვაშის საკუთრებაში არსებული კომპანიებისა და ბიზნესის შემდგომი ფუნქციონირებისთვის.

ბათუმის საგადასახადო ინსპექციის 2008 წლის 28 იანვრის N295 ბრძანებით და მოცემული ბრძანების საფუძველზე, 2008 წლის 28 იანვარს გამოცემული N17 საგადასახადო მოთხოვნით, შპს „DECO“-ს ბიუჯეტის სასარგებლოდ დამატებით დაერიცხა 267085 ლარი. ასევე, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის მსხვილგადაამხდელთა საგადასახადო ინსპექციის 2008 წლის 16 დეკემბრის N3016 ბრძანებით და 2008 წლის 18 დეკემბრის N16.16/11157 საგადასახადო მოთხოვნით დაერიცხა ჯარიმა 210413,84 ლარი.

²⁶ 2008 წლის 15 მარტის ს.ს. თიბისი ბანკსა და შპს „DECO“-ს შორის გაფორმებული საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება N762192-861094.

²⁷ 2009 წლის 23 თებერვლის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოსამართლე თემურ კაკაბაძის განაჩანი ნიაზ ხალვაშის ბრალდების შესახებ.

შპს „DECO“-ს 2008 წლის 18 ოქტომბერს გაეგზავნა შეტყობინება საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების წარმოშობის შესახებ, რომელიც ასევე დარეგისტრირდა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

2009 წლის 27 აგვისტოს საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის მსხვილ გადამხდელთა ინსპექციის ბრძანებით, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება შპს „DECO“-ს ქონების აღწერისა და ქონებაზე ყადაღის დადების თაობაზე²⁸.

შპს „DECO“-მ, 2008-2010 წლებში, საერთო სასამართლოების წესით სადავოდ გახადა დაჯარიმების თაობაზე მიღებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები, თუმცა უშედეგოდ²⁹.

2010 წლის 11 მაისის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ბრძანებით, დაკმაყოფილდა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის ბათუმის რეგიონალური ცენტრის (საგადასახადო ინსპექცია) უფროსის შუამდგომლობა და მიღებული იქნა გადაწყვეტილება ღია აუქციონის წესით, შპს „DECO“-ს დაყადაღებული ქონების რელიზაციის თაობაზე. **კრძოდ, 30 022 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, რეკვიზიტებით: 22.27.02.061, 3731.35 კვ.მ სანარმო კორპუსი, 20 709 კვ.მ ლითონის სანყოფი, 44,44 კვ.მ ელექტრო ქვესადგური, 197,05 კვ.მ ქვიშის საშრობი, 1928.45 კვ.მ. ფერადი ქვიშების საამქრო, 609.56 კვ.მ მანქანების სარემონტო საამქრო, I კონპლექტი ინერტიული მასალების გადამამუშავებელი საამქრო, 337 კვ.მ საყოფაცხოვრებო-სამეურნეო კორპუსი**³⁰. 2010 წლის 6 აგვისტოს გაიცა სააღსრულებლო ფურცელიც.

ამასთან, თავის მხრივ, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 31 აგვისტოს გადაწყვეტილებით და გაცემული სააღსრულებლო ფურცლის საფუძველზე, დაკმაყოფილდა ს.ს. თიბისი ბანკის სარჩელი და შპს „DECO“-სა და ნიაზ ხალვაშს ბანკის სასარგებლოდ დაეკისრათ 987360.61 ლარის გადახდა. **აღნიშნული გადაწყვეტილების აღსრულების უზრუნველყოფის მიზნით, აჭარის სააღსრულებლო ბიუროს მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ მოთხოვნილი იქნა შპს „DECO“-ს საკუთრებაში არსებული ს/კ**

²⁸ 2009 წლის 26 აგვისტოს საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის მსხვილ გადამხდელთა საგადასახადო ინსპექციის უფროსის მოადგილის დავით შაქარაშვილის ბრძანება N4798/02-11.

²⁹ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 27 თებერვლის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება, 2010 წლის 23 თებერვლის თბილისის საქალაქო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება.

³⁰ 2010 წლის 11 მაისის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მოსამართლე ჯუმბერ ბეჟანიძის ბრძანება საგადასახადის გადამხდელის დაყადაღებული ქონების რელიზაციის თაობაზე.

22.27.02.061 ქვემ არსებული უძრავი ქონებაზე. კერძოდ, 30022 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და 6971 კვ.მ შენობა-ნაგებობაზე ყადაღის წარმოშობა.

2010 წლის 24 დეკემბრის სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს აჭარის სააღსრულებლო ბიუროს განკარგულებით,³¹ შპს „DECO“-ს საკუთრებაში არსებული ს/კ 22.27.02.061 ქვემ არსებული უძრავი ქონება, კერძოდ, 30022 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და 6971 კვ.მ შენობა-ნაგებობა ნატურით გადაეცემა უძრავ ნივთზე პირველი რიგის კრედიტორ ს.ს. თიბისი ბანკს. კერძოდ, განკარგულების 1-ელი პუნქტით დგინდება, რომ ვინაიდან ნივთის რეალიზაცია არ მოხდა მეორე იძულებით საჯარო აუქციონზე, 17.12.2010 განეორებითი უშედეგო აქუციონის შემდეგ კრედიტორ ს.ს. თიბისი ბანკის წარმომადგენელმა ლანა ლორიამ 21.12.2010 წერილობით მოითხოვა უძრავი ნივთის ს.ს. თიბისი ბანკის მიმართ ნატურით გადაცემა. განკარგულებით აღინიშნა, რომ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანების საფუძველზე, უძრავი ქონების საწყისი ფასი განსაზღვრული იქნა 539415,24 ათასს აშშ დოლარად და 2675 ლარად. შესაბამისად, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 24.12.2010 ამონაწერის თანახმად, უძრავი ნივთის მესაკუთრე გახდა ს.ს. თიბისი ბანკი. უძრავ ქონებას ახალი მესაკუთრის სახელზე, თან გადაყვა საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა და ყადაღა.

2011 წლის 14 აპრილს, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის გურიის რეგიონალური ცენტრის სასარგებლოდ, შედგა განმეორებითი იძულებითი აუქციონი. გასაყიდად იქნა გამოტანილი შპს „ბათუმის საშენ მასალათა კომბინატის“ სახელზე რიცხული მოძრავი ქონება: ბეტონის ნაკეთობათა ქარხნის (ROSACOMETTA) 1 კომპლექტი, რომელიც შედგებოდა: ბეტონის ნაკეთობათა ქარხნის სამართავი პულტი 1 ცალი, ბუნკერი 4 ცალი, ლენტური ტრანსპორტიორი 1 ცალი, ბეტონმრევი კვანძო 1 ცალი, ბეტონის მჭრელი დანადგარი 1 ცალი, უძრავი რობოტი, მოძრავი რობოტი 1 ცალი, პალეტების საწმენდი და შესაზეთი დანადგარი 1 ცალი, სილოსი ცემენტის 2 ცალი, კომპრესორი 2 ცალი, ბეტონის ფორმები ბარდიულის 2 ცალი, ფილების 4 ცალი. ბეტონის ნაკეთობათა ქარხნის 1 კომპლექტის შემძენი გახდა **შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“ (ს/კ 204504376, დირექტორი მამუკა სხვიტარიძე), რომელმაც მოძრავი ნივთის შესაძენად გადაიხადა – 310,726.50 ლარი.** მას აღნიშნული ქონება გადაეცა სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს აჭარისა და გურიის სააღსრულებლო ბიუროს შესაბამისი განკარგულების საფუძველზე³².

³¹ 2010 წლის 24 დეკემბრის სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს აჭარის სააღსრულებლო ბიუროს აღმასრულებლის ირაკლი ქამადაძის A10058287-018/001 განკარგულება.

³² 2011 წლის 14 აპრილის სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს აჭარისა და გურიის სააღსრულებლო ბიუროს აღმასრულებლის, ირაკლი ქამადაძის განკარგულება A10069894-010/002 აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესახებ.

2011 წლის 19 მაისს შედგა განმეორებითი იძულებითი საჯარო აუქციონი, რომლის შედეგადაც, შპს „DECO“-ს საკუთრებაში რიცხული მოძრავი ნივთის – ინერტული მასალების გადამამუშავებელი საამქროს შემძენი გახდა შპს „ბონდი – 2009“ (ს/კ 245626470, დირექტორი – მამუკა დოლიძე). საამქრო შეძენილი იქნა 86005 ლარად, ხოლო ამავე დღეს გაიმართა ელექტრონული აუქციონიც, რომლის შედეგადაც, შპს „DECO“-ს საკუთრებაში რიცხული მოძრავი ნივთის – სატრანსპორტო საშუალების – მკვებავის შემძენი გახდა შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“ (ს/კ 204504376, დირექტორი მამუკა სხვიტარიძე), თუმცა მის მიმართ სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს აჭარისა და გურიის სააღსრულებლო ბიუროს მხრიდან, ქონების შესაძენად წარმოდგენილი შესყიდვის ფასის გადაუხდელობის გამო, მოხდა საკუთრების უფლების გადაცემის გაუქმება.

2011 წლის 28 სექტემბერს, ერთის მხრივ, ს.ს. თიბისი ბანკსა და მეორეს მხრივ, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალს“ შორის ფორმდება უძრავი ნივთის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს ს/კ 22.27.02.061 ქვეშ არსებული უძრავი ქონებაზე, კერძოდ, 30022 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და 6971 კვ.მ შენობა-ნაგებობის შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ მიერ შეძენა და მომავალი საკუთრების უფლების წარმოშობა. ხელშეკრულების მე-4 მუხლის 4.1. პუნქტის თანახმად, უძრავი ქონების ნასყიდობის ღირებულებას შეადგენდა: 750,000 აშშ დოლარი, დღგ-ს ჩათვლით. მხარეთა შორის ნასყიდობის თანხის გადახდა შეთანხმდა 4 ტრანშად, 2012 წლის 01 ოქტომბრამდე. 2011 წლის 14 ნოემბერს მხარეთა შორის 28.11.2011 უძრავი ნივთის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შესახებ მოხდა დამატებითი შეთანხმება, რაც ეხებოდა „გამყიდველის“ თავშეკავებას „ნასყიდობის საგნის“ გასხვისებაზე, უაქცეპტო წესით თანხების ჩამონერას, დაუძლეველი ძალის შინაარსის განმარტებას, დავის განმხილველი სასამართლოს არჩევას და სხვა³³. 2012 წლის 25 ოქტომბრის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერის თანახმად, ს/კ 22.27.02.061 ქვეშ არსებული უძრავ ქონებაზე, კერძოდ, 30022 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და 6971 კვ.მ შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეა – შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“.

³³ 2011 წლის 28 სექტემბრის ს.ს. თიბისი ბანკისა და შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ უძრავი ნივთის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, 2011 წლის 15 ნოემბრის დამატებითი შეთანხმება 28.11.2011 ხელშეკრულებაში.

3 ქონების დაკარგვა – დავა შპს „მეგაკოსა“ და შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალს“ შორის

1995 წლის 26 დეკემბერს, ვაკის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილებით, რეგისტრაციაში გატარდა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება – „მეგაკო“ (ს/კ 204875108), რომლის დამფუძნებელი წევრები გახლდათ: მერაბ გაგუა (პ/ნ 01026008003) წილი: 11.67 %, ირინე ხაზარაძე (პ/ნ 01024001864) წილი: 15 %, გოჩა სვანიძე (პ/ნ 01015011141) წილი: 11.67 %, კობა თაყაიშვილი (პ/ნ 01034005761) წილი: 11.67 %, გრიგოლ ლომთაძე (პ/ნ 01022004370) წილი: 11.66 %, სოფიო ხაზარაძე (პ/ნ 01030003653) წილი: 15 %. კახა გიგავა (პ/ნ 01030022617) წილი: 23.33 %. საზოგადოების წესდების თანახმად, კომპანია საქმიანობას ახორციელებს: მინერალური წყლების დისტრიბუცია, ალკოჰოლიანი და უალკოჰოლო სასმელების წარმოება, ჩამოსხმა და ექსპორტ-იმპორტი, სამრეწველო და სასურსათო პროდუქციის წარმოება და რეალიზაცია, საბანკო, საბირჟო და საბროკერო ოპერაციები, ყველა სახის კომერციული საქმიანობა. მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან უკანაკნელი – 06.12.2023 ამონაწერის თანახმად, შპს „მეგაკოს“ ძირითადი წილის მმართველი (მესაკუთრე) პირები უცვლელია. ცვლილება განხორციელებულია მხოლოდ გოჩა სვანიძის ნაწილში და დღევანდელი მონაცემით, მის წილობრივ მონაცემს კომპანიაში – 11.67% იკავებს ინგა სვანიძე (პ/ნ 01024055467).

2006 წლის 24 მარტს, ქ. თბილისის საგადასახადო ინსპექციის გადაწყვეტილებით, რეგისტრაციაში გატარდა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება – „ტრანსკავკასიის კრისტალი“ (ს/კ 204504376), რომლის დამფუძნებელი წევრები გახლდათ: მამუკა სხვიტარიძე (პ/ნ 01010000499) 70% წილის მფლობელი და დავით თორდია (პ/ნ 19001004357). კომპანიის ერთპიროვნულ ხელმძღვანელ პირად განისაზღვრა მამუკა სხვიტარიძე. კომპანიის საქმიანობის საგანს წარმოადგენდა: მინისა და მინის პროდუქტების წარმოება. მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან უკანაკნელი – 10.03.2025 ამონაწერის თანახმად, კომპანიის 100%-იანი წილის მფლობელი და მესაკუთრე ნუნუ გიკაშვილია (პ/ნ 01024025949).

2010 წლის 20 ივლისს, ორ იურიდიულ პირს შორის – შპს „მეგაკოსა“ და შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს შორის გაფორმდა სამუშაოს შესრულების შესახებ ხელშეკრულება. შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-მა, როგორც შემსრულებელმა კომპანია აიღო ვალდებულება შეესრულებინა სასაწყობო შენობის მშენებლობა, საერთო ფართობით: 2196 კვ.მ. ხელშეკრულება უნდა შეს-

რულებულიყო შპს მეგაკოს“ კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე, მისამართზე: ქ. თბილისი, სოფელი დილომი, ს/კ 01.72.14.032.320. შესწავლილი საპროცესო დოკუმენტაციით იკვეთება, რომ ვალდებულება უნდა შესრულებულიყო 2010 წლის 20 ივლისიდან 9 თვის ვადაში, 2011 წლის 20 აპრილის ჩათვლით. შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ის მხრიდან ვალდებულება არ შესრულებულა და აღნიშნულის მიზეზად მიეთითა ის გარემოება, რომ შპს „მეგაკოს“ სამშენებლო ნებართვა და სანებართვო მონმობა, სადაც მშენებლობის დაწყების თარიღად მიეთითებული იქნა 2011 წლის 10 მარტიდან 2012 წლის 10 მაისამდე პერიოდი, მიღებული ჰქონდა 2011 წლის 25 თებერვალს. შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს განმარტებით, „შემსრულებელი“ მშენებლობის ნებართვების არარსებობის პირობებში მშენებლობას ვერ დაიწყებდა. ამასთან, კიდევ ერთი არგუმენტი შეეხებოდა 2011 წლის მაისში შპს „მეგაკოს“ ტერიტორიის დატბორვას, რაც დამატებით ინვევდა მშენებლობის განუსაზღვრელი ვადით გაჭიანურებას და ახალი ვადების მხარეთა შორის შეთანხმების საჭიროებას (იკვეთება, რომ დატბორვა მოხდა ცენტრალური სანიაღვრე ქსელის დაზიანების შედეგად და ახალი სანიაღვრე ქსელის ჩადება, რაც შპს „მეგაკომ“ სხვა კონტრაქტორი კომპანიების მეშვეობით უზრუნველყო, აგვარებდა წარმოქმნილ პრობლემას).

ყოველივე ზემოაღნიშნულის მიუხედავად, შპს „მეგაკომ“ შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს მიმართ სარჩელით მომართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს და მოითხოვა შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალს“ აენაზღაურებინა ჩარიცხული მთლიანი თანხის სახით 500,000 ლარი, პირგასამტეხლოს სახით 587,675 ლარი და მიყენებული ზიანის სახით 495,388 ლარი. შპს „მეგაკომ“ აცხადებდა, რომ შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს არ ჰქონდა შესრულებული ხელშეკრულების პირობები. კერძოდ, არც შეთანხმებულ ვადაში ჰქონდა დასრულებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო და ის, რაც შესრულების სახით არსებობდა, არ შეესაბამებოდა შეთანხმებულ ხარისხს და კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სავალდებულო სამშენებლო ნორმებს.

თავის მხრივ, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს მიერ შპს „მეგაკოს“ მიმართ წარდგენილი იქნა შეგებებული სარჩელი და მოთხოვნილი იქნა შესრულებული სამუშაოების ანაზღაურებისთვის დარჩენილი თანხის – 24205,74 აშშ დოლარის ექვივალენტი 40805.07 ლარის გადახდა.

2014 წლის 10 ოქტომბრის თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილებით³⁴, შპს „მეგაკოს“ სარჩელი შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს მიმართ დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. მოპასუხე

³⁴ 2014 წლის 10 ოქტომბრის თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილება, საქმეზე: N2/12279-13.

შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს მოსარჩელე შპს „მეგაკო“-ს სასარგებლოდ დაეკისრა ძირითადი თანხის – 500,000 ლარის, პირგასამტეხლოს სახით – 300,000 ლარის გადახდა, ხოლო ზიანის სახით 495,388 ლარის გადახდა არ დაკმაყოფილდა. ამასთან, სასამართლომ არ დააკმაყოფილა შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს შეგებებული სარჩელი შპს „მეგაკოს“ მიმართ სამუშაოების ანაზღაურებისთვის დარჩენილი თანხის – 24205,74 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის 40805.07 ლარის ანაზღაურებაზე. *პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება გასაჩივრდა სააპელაციო წესით.*

2015 წლის 24 თებერვალს, *ქრონოლოგიური მეხსიერების თვალსაზრისით, აგრეთვე, უნდა აღინიშნოს, რომ სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის ბათუმის რეგიონალური ცენტრის სასარგებლოდ, შედგა განმეორებითი იძულებითი აუქციონი. გასაყიდად იქნა გამოტანილი შპს „DECO“-ს სახელზე რიცხვული მოძრავი ქონება. კერძოდ, 1. რკინის ლობე, 2. სეიფი, 3. კონდიციონერი „ვესტელი“, 4. რბილი ავეჯი, 5. ელ. ლუმელი, 5. საგლუფებელი, 6. სასწორი, 7. კომპრესორი, 8. წყლის ნასოსი, 9. ურიკა ამწე, 10. ელ. შედუღების აპარატი, 10. სახარატო ჩარხი 1 კომპ, 11. ხიდურა ამწე, 12. შემადუღებელი აპარატი, 13. დენის რეგულატორი, 14. სასწორი საავტომობილო, 15. სასწორი, 16. სპეციალიზირებული ნახევარმისამბმელი, რომლის შემდენიც გახდა შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“. მთლიანობაში, ჯამურად, აუქციონის წესით შეძენილ ქონებაზე გადახდილი იქნა 58,661.55 ლარი. სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ შეძენილ მოძრავ ნივთებზე მიღებული იქნა შესაბამისი განკარგულებები³⁵*

2015 წლის 22 ივლისის თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის გადაწყვეტილებით³⁶, გაუქმდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება. კერძოდ, შპს „მეგაკოს“ სარჩელი შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს მიმართ დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. მოპასუხე შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს მოსარჩელე შპს „მეგაკო“-ს სასარგებლოდ დაეკისრა ძირითადი თანხა – 433.453 ათასი ლარისა და პირგასამტეხლოს სახით 200,000 ლარის გადახდა. მხარეთა შორის სამართალწარმოების გაგრძელების მიუხედავად, 2015 წლის 22 ივნისის თბილისის სა-

³⁵ 2015 წლის 24 თებერვლის სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს აჭარისა და გურიის სააღსრულებლო ბიუროს აღმასრულებლის, ეკატერინე მარხვაშვილის განკარგულებები.

³⁶ 2015 წლის 22 ივლისის თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის გადაწყვეტილება, საქმე: N2ბ/6771-14, მოსამართლეები: ქეთევან კუჭავა (თავმჯდომარე), მაია სულხანიშვილი, თამარ ზამბახიძე.

აპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელი და გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში.

აღსანიშნავია, რომ 2017 წლის 17 მარტს, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-მა შპს „მეგაკოს“ მიმართ ახალი სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს და მოთხოვნილი იქნა შესრულებული სამუშაოებისა და იმ მასალების ღირებულება, რომელიც შპს „მეგაკოს“ დარჩა. შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს განმარტებით, ასეთი სიკეთეებს წარმოადგენდა: უნაკო ფუნდამენტი, რანდკოჭისა და ლითონის კონსტრუქციის ღირებულება, რაც მთლიანობაში შეადგენდა უსაფუძვლო გამდიდრებით ასანაზღაურებელ 460,766 ლარს. შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს განმარტებით, 2015 წლის 22 ივნისის თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, სასამართლოს მხრიდან ზემოაღნიშნულ საკითხებზე მსჯელობა არ წარმართულა.

2019 წლის 11 აპრილის თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილებით³⁷, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ სარჩელი შპს „მეგაკოს“ მიმართ დაკმაყოფილდა და შპს „მეგაკოს“ დაეკისრა 459 866.91 ლარის გადახდა. არ დაკმაყოფილდა შპს „მეგაკოს“ შეგებებული სარჩელი შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ მიმართ ზიანის ანაზღაურების სახით 48,000 ლარის დაკისრების მოთხოვნით. აღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე, 2020 წლის 5 აგვისტოს გაცემული იქნა სააღსრულებლო ფურცელი.

2016 წლის 6 ივლისს, მას შემდეგ, რაც შპს „მეგაკომ“ შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს მიმართ აღსასრულებად მიიღო კანონიერ ძალაში შესული 2015 წლის 22 ივნისის თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის გადაწყვეტილება და სააღსრულებლო ფურცელი, განცხადებით მიმართა სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებლო ბიუროს და მოითხოვა: მოვალე: შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს კრედიტორ: შპს „მეგაკოს“ სასარგებლოდ დაკისრებოდა 635,453 ათასი ლარის გადახდა.

2016 წლის 8 ივლისის სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს წერილით, სსიპ საჯარო რეესტრს ეცნობა, რომ ყადაღა წარმოშობილიყო შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს შემდეგ უძრავ ქონებაზე³⁸, მდებარე:

³⁷ 2019 წლის 11 აპრილის თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილება, საქმე: N2/7442-17, მოსამართლე: ქეთევან მამაცაშვილი.

³⁸ 2016 წლის 8 ივლისის აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებლო ბიუროს სტაჟიორ-აღმასრულებლის მარგარიტა ტაბაღუას წერილი A16064532-006/001 სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

1. რაიონი ხელვაჩაური, სოფელი მწვანე კონცხი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **20.48.07.103**,
2. რაიონი ზესტაფონი, სოფელი პირველი სვირი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **32.11.32.051**,
3. ქალაქი ბათუმი, დაბა ხელვაჩაური, შესახვევი წერეთელი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **05.35.27.057**
4. რაიონი წალკა, სოფელი კოხტა (ახალიკი), მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **85.19.25.002**,
5. თელავი, სოფელი კონდოლი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **53.05.36.031**

2016 წლის 8 ივლისის, 2016 წლის 15 ივლისის, 2016 წლის 26 ივლისის, 2016 წლის 29 ივლისის სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებლო ბიუროს წერილ(ებ)ით შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს ეცნობა გადაწყვეტილების შესრულების შესახებ, ხოლო 2016 წლის 1 აგვისტოს შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს საჯარო შეტყობინების გზით ეცნობა სააღსრულებლო წარმოების წინადადება გადაწყვეტილების 7 დღის ვადაში ნებაყოფლობით შესრულების თაობაზე. ამასთან, ვინაიდან შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებები მდებარეობდა აჭარისა და გურიის სააღსრულებლო ბიუროს სამოქმედო ტერიტორიაზე, საქმე სრულად გადაიგზავნა აჭარისა და გურიის სააღსრულებლო ბიუროში.

2016 წლის 10 აგვისტოს, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს განცხადებით აჭარისა და გურიის სააღსრულებლო ბიუროს მიმართ, დავალიანების დაფარვის მიზნით, მოთხოვნილი იქნა, პირველ რიგში განხორციელებულიყო მოვალე კომპანიის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებების, მდებარე: **რაიონი ზესტაფონი, სოფელი პირველი სვირი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 32.11.32.051** და მდებარე: **თელავი, სოფელი კონდოლი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 53.05.36.031** აუქციონზე რეალიზაცია, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუკი ამ ქონების რეალიზაციის შედეგად არ დაკმაყოფილებოდა კრედიტორ შპს „მეგაკოს“ მოთხოვა, მხარე გამოთქვამდა მზადყოფნას დამატებით დაეკმაყოფილებინა კრედიტორის მოთხოვნები.

აღსრულების ეროვნული ბიუროს შეფასების სამსახურის 2016 წლის 15 სექტემბრის დასკვნით დგინდება, რომ უძრავი ქონების, მდებარე: **თელავი, სოფელი კონდოლი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 53.05.36.031** საბაზრო ღირებულება შეადგენდა 21,000 ათასს ლარს, ხოლო სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნუ-

ლი ბიუროს 2016 წლის 11 ოქტომბრის დასკვნის თანახმად, უძრავი ქონების, მდებარე: **რაიონი ზესტაფონი, სოფელი პირველი სვირი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 32.11.32.051** საბაზრო ღირებულება შეადგენდა 57,320 ლარს. შეფასდა სხვა უძრავი ქონებებიც. კერძოდ, აღსრულების ეროვნული ბიუროს შეფასების სამსახურის 2016 წლის 4 ნოემბრის დასკვნით, უძრავი ქონების, მდებარე **რაიონი წალკა, სოფელი კოხტა (ახალიკი), მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 85.19.25.002** საბაზრო ღირებულებას წარმოადგენდა **44,000 ლარი, ხოლო უძრავი ქონების, მდებარე: რაიონი ხელვაჩაური, სოფელი მწვანე კონცხი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 20.48.07.103** საბაზრო ღირებულებას შეადგენდა 91,000 ათასი ლარი.

რაც შეეხება უძრავ ქონებას, მდებარე: **ქალაქი ბათუმი, დაბა ხელვაჩაური, შესახვევი წერეთელი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 05.35.27.057**, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს შეფასების სამსახურის 12 დეკემბრის დასკვნის მიხედვით, მისი საბაზრო ღირებულება შეფასებული იქნა 6,011,000 ლარად. შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“, დასახელებული ქონების საბაზრო ღირებულების დასკვნას არ დაეთახმა და წერილობით განმარტა, რომ შეფასება განხორციელებული იქნა დაახლოებით 2 მლნ ლარზე ნაკლებად, რის გამოც მოითხოვა 1 კვირის ვადა ალტერნატიული დასკვნის წარმოსადგენად. ბიურო აღნიშნავდა, რომ შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს პოზიციის გაზიარების საფუძველი არ არსებობდა. შეფასება განხორციელებული იქნა შეფასების საერთაშორისო სტანდარტის მიხედვით და შეესაბამებოდა მის რეალურ ღირებულებას, ხოლო კანონი არ ითვალისწინებდა რაიმე დამატებითი ვადის განსაზღვრას შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს ალტერნატიული დასკვნის წამოდგენის მოლოდინისთვის. შესაბამისად, ბიურო უარს ამბობდა დამატებითი ვადის დაწესების თაობაზე.

მიუხედავად სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს გაცხადებული პოზიციისა, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს 2016 წლის 22 და 23 დეკემბრის წერილებით, კვლავ მოთხოვნილი იქნა **საკადასტრო კოდის: 05.35.27.057** ქვეშ არსებული უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერება და ხელახლა შეფასება, რაც სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მხრიდან დაკმაყოფილდა. **ბიუროს 2016 წლის 28 დეკემბრის შეფასების დასკვნით უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულებად განისაზღვრა 6,284,000 მილიონი ლარი.** დასკვნის თანახმად, შეფასებული ობიექტი წარმოადგენს მიწის ნაკვეთს ზედ განთავსებული საწარმოო დანიშნულების შენობა-ნაგებობებით. კერძოდ, **საკადასტრო რუკის მიხედვით რეგისტრირებული 8 შენობა. კერძოდ, N1 შენობა – განთავსებულია საყარაულოს ადმინისტრაციული შენობა (დაუზუსტებელი აზომვით: 338 კვ.მ), N2 შენობა – სასაწყობე შენობა (დაუზუსტებელი აზომვით: 1961**

კვ.მ), N3 შენობა – ერთსართულიანი შენობა (დაუზუსტებელი აზომვით: 438 კვ.მ), გარე კედლები შებათქაშებულია, ჩასმულია მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯრები, N4 შენობა – ანგარის ტიპის სანარმოო დანიშნულების შენობა (დაუზუსტებელი აზომვით: 1961 კვ.მ), N5 შენობა – ანგარის ტიპის სანარმოო დანიშნულების შენობა (დაუზუსტებელი აზომვით: 599 კვ.მ), N6 შენობა – სანარმოო დანიშნულების კონსტრუქციული შენობა (დაუზუსტებელი აზომვით: 3888 კვ.მ), N7-8 – შენობები წარმოადგენს სატრანსფორმატოროს შენობებს დაურეგისტრირებელი შენობა (დაუზუსტებელი აზომვით: 22 კვ.მ). ამასთან, ბიურო აღნიშნავდა, რომ დასკვნაში ქონების ღირებულების ფასის ცვლილება ლარში ძირითადად გამოწვეული იქნა კურსის ცვლილების გამო აშშ დოლართან მიმართებით.

2017 წლის 2 თებერვალს, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი ბათუმი, დაბა ხელვაჩაური, შესახვევი წერეთელი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 05.35.27.057 გამოცხადდა პირველი აუქციონი, რომელიც დასრულდა ამავე წლის 10 თებერვალს უშედეგოდ. 2017 წლის 10 თებერვალს გამოცხადდა პირველი განმეორებითი აუქციონი, რომელიც დასრულდა ამავე წლის 20 თებერვალს უშედეგოდ. 2017 წლის 20 თებერვალს გამოცხადდა მეორე განმეორებითი აუქციონი, რომელიც სრულდებოდა 2017 წლის 28 თებერვალს, 16:00 საათზე.

2017 წლის 27 თებერვალს, აუქციონის ამონურვამდე 1 დღით ადრე, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-მა საჩივრით მიმართა სსიპ აღსრულების ეროვნულ ბიუროს და მოითხოვა A16064532 სააღსრულებლო საქმის წარმოების შეჩერება, მათ შორის იძულებით აუქციონზე გატანილ უძრავ ნივთზე მდებარე: ქალაქი ბათუმი, დაბა ხელვაჩაური, შესახვევი წერეთელი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 05.35.27.057, აღსრულების განხორციელების კანონიერებისა და მიზანშეწონილობის საკითხის შესწავლა, ამ ნივთზე აღსრულების შეწყვეტა და მოვალის კუთვნილი უძრავი ქონების სხვაგვარი რეალიზაციის დადგენა. ამასთან, მოთხოვნა შეეხებოდა უძრავ ნივთზე მდებარე: ქალაქი ბათუმი, დაბა ხელვაჩაური, შესახვევი წერეთელი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 05.35.27.057 აღსრულების მიქცევის დაწყებას მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მოვალის სხვა ქონებების რეალიზაციით ვერ დაიფარებოდა კრედიტორის მოთხოვნები.

შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-მა წარმოადგინა დამოუკიდებელი აუდიტორული კომპანიის დასკვნა, რომელიც შეეხებოდა საზოგადოების ბალანსზე არსებული ქონების შეფასებას, კერძოდ, მისამართზე: ქალაქი ბათუმი, დაბა ხელვაჩაური, შესახვევი წერეთელი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადას-

ტრო კოდი: 05.35.27.057. დგინდება, რომ არსებული ქონება შედგებოდა ბეტონის ნაკეთობათა ქარხნის, მიწის საწარმოსა და სამი ერთეული ჯოჯგინა ამწის სახით, რომლის ღირებულებასაც შეადგენდა 2, 497 645 ლარი. შეფასების აქტში მითითებულია, რომ ბეტონის ქარხანა არის იტალიური წარმოშობის სრული კომპლექტაციით, მუშა მდგომარეობაში. შუშის საწარმო არის თურქული წარმოების. შეფასებას ექვემდებარება რუსული წარმოების სამი ერთეული ჯოჯგინა ამწე, რომელიც მყარად არის დაკავშირებულია შენობის კონსტრუქციასთან, კერძოდ, ამწევემა კოჭებთან.

2017 წლის 28 თებერვლის სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარის N841 ბრძანებით, გაუქმდა აღსრულების ეროვნული ბიუროს ტერიტორიული ორგანოს – თბილისის სააღსრულებლო ბიუროს აღმასრულებლის – ხატია ცქიტიშვილის მოქმედება A16064532 სააღსრულებლო საქმის ფარგლებში, უძრავ ნივთზე: **ქალაქი ბათუმი, დაბა ხელვაჩაური, შესახვევი წერეთელი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 05.35.27.057, 20.02.2017** მეორე განმეორებითი აუქციონის გამოცხადებაზე და შეწყდა მიმდინარე აუქციონი.

სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიურო განმარტავდა, რომ დასადგენი იყო, შენობა-ნაგებობებში არსებული დანადგარები წარმოადგენდა თუ არა სარეალიზაციო ქონების არსებით შემადგენელ ნაწილს. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სააღსრულებლო მოქმედებების განსახორციელებლად აღმასრულებელს სჭირდებოდა გარკვეული დრო და აუქციონის დასრულებამდე დარჩენილი დროის სიმცირის გამო, ვერ მოესწრებოდა მათი განხორციელება, მართებულად იქნა მიჩნეული გაუქმებულიყო აღმასრულებლის მიერ განხორციელებული მოქმედება სარეალიზაციო ქონებაზე აუქციონის გამოცხადების თაობაზე და შეწყვეტილიყო მიმდინარე აუქციონი.

ამასთან, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარის 2017 წლის 6 მარტის N964 ბრძანებით, აგრეთვე გაუქმებული იქნა აღმასრულებელ ხატია ცქიტიშვილის მოქმედება სააღსრულებლო საქმის ფარგლებში უძრავ ნივთზე 02.02.2017 პირველი აუქციონის გამოცხადების თაობაზე და აუქციონის შედეგი, 10.02.2017 პირველი განმეორებითი აუქციონის გამოცხადება და მისი შედეგები, **ვინაიდან განიმარტა, რომ არ იქნა მითითებული სარეალიზაციო ქონების თაობაზე სრულყოფილი ინფორმაცია, არ მომხდარა ქონების მოკლე აღწერა.**

4. ნიავ ხალვაშის მიერ ქონების ხელახლა შეძენისა და ქონების ხელახლა დაკარგვის პროცესი – დავა შპს „ბიზონსა“ და შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალს“ შორის

2017 წლის 30 მარტს შედგა უძრავ ნივთზე: ქალაქი ბათუმი, დაბა ხელვაჩაური, შესახვევი წერეთელი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 05.35.27.057 იძულებით საჯარო აუქციონი და გამარჯვებული გახდა შპს „ბიზონი“. უძრავი ქონების შეძენისთვის შპს „ბიზონის“ მიერ გადახდილი იქნა 942,600 ლარი, ხოლო აღსრულება განხორციელდა არაუზრუნველყოფილი კრედიტორის – შპს „მეგაკოს“ სასარგებლოდ.

2017 წლის 13 აპრილის გამოცემული იქნა სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს განკარგულება, რომლითაც უძრავი ნივთი, მისამართზე: ქალაქი ბათუმი, დაბა ხელვაჩაური, შესახვევი წერეთელი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 05.35.27.057, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 30022.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი: 6971 კვ.მ, საკუთრების უფლების გადაეცა შპს „ბიზონს“. კომპანიამ შეძენილი ქონება საკუთრების უფლებით ამავე დღეს დაირეგისტრირა სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

2017 წლის 29 მარტს, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალმა“ სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს, მესამე პირების: შპს „მეგაკოსა“ და შპს „ბიზონის“ მიმართ, დავის საგანზე: ადმინისტრაციული აქტების ბათილად ცნობა, ქმედების განხორციელება, სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას. 2017 წლის 27 აპრილს, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალმა“ დაზუსტებული სარჩელი წარუდგინა სასამართლოს და დააზუსტა მოპასუხეთა წრეც. კერძოდ, დაზუსტებული სარჩელი მიემართა 1. სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს, 2. თბილისის სააღსრულებლო ბიუროსა და 3. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ, ხოლო მესამე პირებად მითითებული იქნა: 1. შპს „ბიზონი“, 2. შპს „მეგაკო“ და 3. აჭარისა და გურიის სააღსრულებლო ბიურო.

შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ მიერ წარმოდგენილი სარჩელით მოთხოვნილი იქნა:

1. აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარის 2017 წლის 28 თებერვლის N841 ბრძანების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა,
2. აღსრულების ეროვნული ბიუროს აღმასრულებლის 2017 წლის 6 მარტის მოქმედების გაუქმება NA16064532-032 სააღსრულებლო საქმეზე აუქციონის დანიშვნის შესახებ,

3. ალსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებლო ბიუროს 2017 წლის 13 აპრილის NA16064532-035/001 განკარგულების ბათილად ცნობა,
4. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 აპრილის N882017298520-03 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა

შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ სასარჩელო მოთხოვნები დაეუფძნა იმ პრეტენზიაზე მითითებას, რომ აღმასრულებელ ხატია ცქიტიშვილის მიერ 2017 წლის 6 მარტს ისე დაინიშნა ახალი აუქციონი, რომ გასული არ ყოფილა ალსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარის 2017 წლის 28 თებერვლის N841 ბრძანებისა და ალსრულების ეროვნული ბიუროს აღმასრულებლის 2017 წლის 6 მარტის მოქმედების გასაჩივრების ვადა, რაც შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალს“ გასაჩივრების უფლებას ართმევდა. პროცესის მონაწილე არც ერთმა მხარემ, მათ შორის მესამე პირებმა, სარჩელი არ ცნეს.

2017 წლის 5 მაისის თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის განჩინებით, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ, არ დაკმაყოფილდა. კერძოდ, სასამართლომ არ გაიზიარა შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ დასაბუთება შპს „ბიზონს“ აკრძალვოდა საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მისამართზე: ქალაქი ბათუმი, დაბა ხელვაჩაური, შესახვევი წერეთელი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 05.35.27.057 გასხვისება, იპოთეკით დატვირთა ან სხვა ვალდებულებებით დატვირთვის რეგისტრაცია³⁹. სასამართლოს განჩინების სამოტივაციო ნაწილში აღნიშნული იქნა, რომ „განსახილველ შემთხვევაში, დასაბუთებული ვარაუდი იმისა, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ მოთხოვილი უზრუნველყოფის ღონისძიების განუხორციელებლობა გააძნელებს ან შეუძლებელს გახდის საქმეზე მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულებას, სასამართლოს არ გასაჩენია. შუამდგომლობაში მითითებული გარემოებები არ ქმნის საკმარის საფუძველს მოთხოვილი სარჩელის უზრუნველყოფის უზრუნველყოფის ღონისძიებების გამოყენებისთვის, იგი არ არის გამყარებული შესაბამისი მტკიცებულებებით, რის გამოც მოსარჩელე მხარეს უარი უნდა ეთქვას აღნიშნული უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებაზე“ (განჩინება არ გასაჩივრებულა სააპელაციო წესით).

2018 წლის 21 ნოემბრის თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილებით, **შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ სარჩელი, არ დაკმაყოფილდა.**

³⁹ 2017 წლის 5 მაისის თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის განჩინება, საქმეზე N3/2216-17, მოსამართლე: ნანა აფციაური.

სასამართლო მიღებულ გადაწყვეტილებაში აღნიშნავს, რომ 1) მოცემულ ქონებაზე და ასევე, მოვალის სხვა ქონებების მიმართ განხორციელებული კონკრეტული სააღსრულებლო ღონისძიებები ემსახურებოდა სასამართლო გადაწყვეტილების შესრულებას იძულებითი მექანიზმებით, მათ შორის მოვალის ქონების რეალიზაციის, მოვალისა და მისი ქონების მიმართ შეზღუდვების დანესების გზით. ამ პროცესში კი გასათვალისწინებელია კრედიტორის ინტერესებიც და სააღსრულებლო ბიურო მოკლებულია შესაძლებლობას თვითონ მიიღოს აღნიშნულ პროცედურებთან დაკავშირებით დამოუკიდებელი გადაწყვეტილებამ 2) იმ პირობებში, როდესაც აუქციონზე ქონების შემძენის მიერ სრულად იქნა გადახდილი ღირებულება, აღსრულების ეროვნული ბიურო უფლებამოსილი იყო გამოეცა განკარგულება აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების შესახებ და არ არსებობდა მისი ბათილად ცნობის საფუძველი, 3) განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევა, რომ შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ მიერ უძრავი ქონების შეფასების დოკუმენტი სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიმართ წარდგენილი იქნა 2017 წლის 27 თებერვალს, აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ქონების შეფასების შემდეგ. მოსარჩელის მიერ დარღვეული იქნა „სააღსრულებლო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 47-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მოთხოვნა – ბიუროსთვის ექსპერტის დასკვნის წარდგენის წესი, რაც ბიუროს 27.02.2017 წელს წარდგენილი დასკვნის გაზიარების ვალდებულებას არ აკისრებდა 4) სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარმოეშვა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ვალდებულება, რაც განხორციელდა კიდევ. შესაბამისად, არ არსებობდა კანონით გათვალისწინებული საფუძვლები, რაც გამორიცხავდა უძრავ ქონებაზე შპს „ბიზონის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაციას.

2019 წლის 15 მარტს, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ მიერ სააპელაციო წესით გასაჩივრდა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 21 ნოემბრის გადაწყვეტილება და მოთხოვნილი იქნა ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება. მოპასუხეებმა სააპელაციო საჩივარზე წარმოადგინეს შესაგებელი და სააპელაციო საჩივარი არ ცნეს.

2019 წლის 30 ივლისს, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალმა“ შუამდგომლობით მიმართა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 279-ე მუხლის „დ“ და „ე“ ქვეპუნქტ(ებ)ის თანხმად, მოითხოვა საქმისწარმოების შეჩე-

რება⁴⁰. კერძოდ, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ მიერ წარმოდგენილი იქნა საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოში წარდგენილი სარჩელი მოპასუხე საქართველოს პარლამენტის მიმართ, რომლითაც მხარემ საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის 1-ელ პუნქტთან (საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება) მიმართებით სადავო გახადა „სააღსრულებლო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 47-ე მუხლის 1-ელი პუნქტი, ამავე კანონის 48-ე მუხლის 1-ელი პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტი, ამავე კანონის 48-ე მუხლის მე-2 პუნქტი, ამავე კანონის 49-ე მუხლის მე-2 პუნქტი, ამავე კანონის 49-ე მუხლის მე-4 პუნქტი, ამავე კანონის 55-ე მუხლის 1-ელი პუნქტი, ამავე კანონის 61-ე მუხლი და მოითხოვა მათი არაკონსტიტუციურად ცნობა.

როგორც კონსტიტუციურ სარჩელში შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“ განმარტავდა, „იმ მოცულობით, როდესაც მოსარჩელე იმყოფებოდა მოვალეთა რეესტრში, მის სახელზე რიცხულ უძრავ ქონებას ყადაღა, იგი სამართლებრივად მოკლებული იყო შესაძლებლობას ნებაყოფლობით გაესხვისებია მისი სურვილით არჩეული მის საკუთრებაში არსებული რიცხული ქონება. შესაბამისად, იგი მოკლებული იყო შესაძლებლობას მოძიებული თანხით შეესრულებინა კრედიტორისადმი არსებული ვალდებულება. ამასთანავე, მოვალეთა რეესტრში ყოფნის ფაქტმა გამოიწვია მოსარჩელის საბანკო ანგარიშების დაყადაღება. საკანონმდებლო წესიდან გამომდინარე, დღევანდელი რეგულაციის ფარგლებში, აღსრულების ეროვნული ბიურო აკეთებს აღწერისა და დაყადაღების აქტს, რომელიც არ ემთხვევა მხარეთა შორის არსებულ დავის ფარგლებს. აღწერისა და დაყადაღების აქტი, შემდომ კი ქონების დაყადაღება ხდება არა იმ ფარგლებში, რა ფარგლებშიც არის მოქცეული კრედიტორის მოთხოვნა, არამედ მოვალის სრულ ქონებაზე. კანონი მოვალეს აყენებს იმგვარ მდგომარეობაში, რომელიც მისი საკუთრების უფლების ხელყოფას უტოლდება.

გარდა ზემოაღნიშნული მრავალი პრობლემისა, დღეს არსებული სამართლებრივი რეგულაციის ფარგლებში, მოვალე მოკლებულია შესაძლებლობას თავად განსაზღვროს აუქციონზე გასახვისებელი უძრავი ქონების რიგითობა, იმ შემთხვევაშიც კი, თუ მის მიერ გასახვისებლად შეთავაზებული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება მნიშვნელოვნად აღემატება კრედიტორის სასარგებლოდ არსებული მოთხოვნის ფარგლებს. ამასთანავე, დღეს არსებული რეგულაციის ფარგლებში, კანონმდებლობა გამორიცხავს აღსრულების ეროვნული ბიუროს / კერძო აღმასრულებლის ვალდებულებას, აუქციონზე უპირატესად გაიტანოს მოთხოვნის პროპორციული ღირებულების ქონება. კა-

⁴⁰ 2019 წლის 30 ივლისის შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ წარმომადგენლის, მამუკა სხვიტარიძის შუამდგომლობა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას საქმისწარმოების შეჩერების შესახებ.

ნონმდებლობა, ასევე გამორიცხავს აღსრულების ეროვნული ბიუროს / კერძო აღმასრულებლის ვალდებულებას არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნისას, თუკი შესაძლებელია ერთი საკადასტრო კოდის ქვეშ მოქცეული უძრავი ქონების დამოუკიდებელ ნაწილებად / ლოტებად დაყოფა და დამოუკიდებელ ნაწილებად / ლოტებად დაყოფილი უძრავი ქონება აკმაყოფილებს კრედიტორის მოთხოვნას, აღსრულებას უპირატესად დაუქვემდებაროს მოთხოვნის ფარგლებში შეფასებული ღირებულების უძრავი ქონების დამოუკიდებელი ნაწილი ან ლოტი. აღნიშნული რეგულაციების არარსებობის პრიობებში, მოვალე მოკლებულია ყოველგვარ შესაძლებლობას დაიცვას კონსტიტუციით დაცული და უზრუნველყოფილი საკუთრების უფლება⁴¹.

2019 წლის 4 დეკემბრის თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განჩინებით, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ შუამდგომლობა საქმის წარმოების შეჩერების შესახებ, არ დაკმაყოფილდა⁴².

სასამართლომ განმარტა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“ საქმის წარმოების შეჩერებას ითხოვდა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 279-ე მუხლის „დ“ და „ე“ ქვეპუნქტების საფუძველზე, მოთხოვნა კი ვერ ექცეოდა დასახელებული ნორმით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, ვინაიდან აღნიშნული ნორმა მოიაზრებდა საერთო სასამართლოების სისტემაში (და არა საკონსტიტუციო სასამართლოში არსებულ რაიმე დავაზე) მიმდინარე სამოქალაქო ან ადმინისტრაციული კატეგორიის საქმის განხილვას, რომელიც ვერ გავრცელდებოდა საკონსტიტუციო სასამართლოში არსებულ დავაზე. ასევე, პალატა ამავე განჩინებით განმარტავდა, რომ ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე, მოცემულ შემთხვევაში, სააპელაციო სასამართლო მიმართავდა თუ არა საკონსტიტუციო სასამართლოს წარდგინებით, წარმოადგენდა მის დისკრეციას.

2020 წლის 4 ნოემბრის თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განჩინებით⁴³, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ სააპელაციო საჩივარი, არ დაკმაყოფილდა. უცვლელი დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 21 ნოემბრის გადაწყვეტილება. თბილისის სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს დასკვნები და სამართლებრივი შეფასებები საქმეზე, რაც წინამდებარე კვლევიტ უკვე განიმარ-

⁴¹ 2019 წლის 25 ივლისის შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ კონსტიტუციური სარჩელი, სარეგისტრაციო ნომერი: 1433.

⁴² 2019 წლის 4 დეკემბრის თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განჩინება, საქმე: N3პ/790-19, მოსამართლე: მირანდა ერემაძე.

⁴³ 2020 წლის 4 ნოემბრის თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განჩინება, საქმე: N3პ/736-19, მოსამართლე: დავით ახალბედაშვილი

ტა (საქმის განმხილველი თავდაპირველი მოსამართლე მირანდა ერემაძე შეცვლილი იქნა საქართველოს უზენაესს სასამართლოში გამწესების გამო).

2020 წლის 29 დეკემბერს, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ მიერ სააკასაციო წესით გასაჩივრდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2020 წლის 4 ნოემბრის განჩინება და მოთხოვნილი იქნა ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ სააკასაციო საჩივრის / სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება. მხარის მიერ მოთხოვნილი იქნა საკასაციო საჩივრის დასაშვებად ცნობა და გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველად მიეთითა, რომ „გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული“, „გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმება შეუძლებელია“. მოპასუხეებმა საკასაციო საჩივარზე წარმოადგინეს საკასაციო შესაგებელი და საკასაციო საჩივარი არ ცნეს.

2021 წლის 1 თებერვლის საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განჩინებით, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ საკასაციო საჩივარი დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული⁴⁴.

2022 წლის 24 მაისის საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განჩინებით⁴⁵, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ საკასაციო საჩივარი, საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიჩნეულ იქნა დასაშვებად. საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოცემულ შემთხვევაში, არსებობდა საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საფუძველი, ვინაიდან საქმე მოიცავდა სამართლებრივ პრობლემას, რომლის გადაწყვეტაც ხელს შეუწყობს სამართლის განვითარებას და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებას.

2022 წლის 14 ივლისის საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის გადაწყვეტილებით⁴⁶, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა თბილისის სააპელაციო

⁴⁴ 2021 წლის 1 თებერვლის საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება, საქმე: Nბს-3 (კ-21), მოსამართლე: ნუგზარ სხირტლაძე.

⁴⁵ 2022 წლის 24 მაისის საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება, საქმე: Nბს-3 (კ-21), მოსამართლეები: ბიძინა სტურუა (თავმჯდომარე, მომხსენებელი), მაია ვაჩაძე, გოჩა აბუსერიძე.

⁴⁶ 2022 წლის 14 ივლისის საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის გადაწყვეტილება, საქმე: Nბს-3 (კ-21), მოსამართლეები: ბიძინა სტურუა (თავმჯდომარე, მომხსენებელი), მაია ვაჩაძე, გოჩა აბუსერიძე.

სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 4 ნოემბრის განჩინება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება: შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ბათილად იქნა ცნობილი სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თავმჯდომარის 2017 წლის 28 თებერვლის №841 ბრძანება შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ საჩივრის უარყოფის ნაწილში, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს აღმასრულებლის 2017 წლის 6 მარტის გადაწყვეტილება №A16064532-032 სააღსრულებო საქმეზე აუქციონის დანიშვნის შესახებ, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს თბილისის სააღსრულებო ბიუროს აღმასრულებლის 2017 წლის 13 აპრილის №A16064532-035/001 განკარგულება და სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 13 აპრილის N882017298520-03 გადაწყვეტილება.

მიღებულ გადაწყვეტილებაში, საკასაციო პალატა „განსახილველ საქმესთან დაკავშირებით ეყრდნობა რა საქართველოს კონსტიტუციით და ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციით განმტკიცებულ საკუთრების უფლებას, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტული განმარტებების გათვალისწინებით უნდა შეაფასოს „გასაჩივრებული სიტუაციის რეალური მხარე“ და დაადგინოს აღსრულების პროცესში დაიცვა თუ არა აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ სამართლიანი ბალანსი კრედიტორის მოთხოვნებსა და მოვალის ფუნდამენტურ უფლებებს შორის. ასევე, უნდა განსაზღვროს, შეილახა თუ არა საკუთრების უფლება დაახლოებით ათჯერ ძვირად ღირებული უძრავი ქონების იძულებით აუქციონზე რეალიზაციისას, როდესაც არსებობდა უძრავი ქონების ლოტებად დაყოფის ანაჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროს 2016 წლის 13 დეკემბრის A16064532-023/002 მიმართვით შეჩერებული ღორღის მოპოვების ლიცენზიის აუქციონის წესით შეძენის უფლების აღდგენის შესაძლებლობა, რასაც აღსრულების წარმოების მთელი პერიოდის განმავლობაში ითხოვდა მოვალე, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“ (გადაწყვეტილების 49-ე პუნქტი).

საქართველოს უზენაესი სასამართლო მიუთითებს განმარტებაზე, რომლის თანახმად, „სარეალიზაციო მასიდან უძრავი ქონების ცალკეული ობიექტის (ნაკვეთის ნაწილის, შენობის) გამოყოფის შესაძლებლობას არ გამოორიცხავს უძრავი ქონების ერთ საკადასტრო კოდზე რეგისტრაცია. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის მე-3 მუხლის 12 პუნქტის თანახმად, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიურო უფლებამოსილია, სააღსრულებო წარმოების მიზნებიდან გამომდინარე, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიმართოს შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს მოვალის საკუთრებაში არსებული შენობისათვის მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის განსაზღვრის თაობაზე, ხოლო საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართვე-

ლობის სფეროში მოქმედი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს – ამ მიზნის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განხორციელების მიზნით. უძრავი ნივთი არის სარეგისტრაციო ობიექტი („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხ. „გ“ ქვ.პ.), რეგისტრაციაში დაინტერესებული პირის დეფინიციიდან გამომდინარე („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხ. „ზ“ ქვ.პ.) სააღსრულებო ორგანო ასეთად უნდა იქნეს მიჩნეული. შესაბამისად, იძულებითი აუქციონის ჩატარებამდე მას გააჩნდა ერთიანი საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების დაყოფის რეგისტრაციის („საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონის 15⁴ მუხ.) მოთხოვნის უფლება“ (სუსგ №ბს-881(კ-19), 25.02.2021წ.). ამდენად, იძულებით აღსრულების პროცესში დასაშვებია არა მთლიანი ქონების, არამედ მისი ნაწილის აუქციონზე გატანა, ადეკვატური პროპორციით, სააღსრულებო ორგანო უფლებამოსილი იყო აგრეთვე განეკარგა არა მხოლოდ ერთ საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების რეალური ნაწილი, არამედ მისი იდეალური წილიც, ვინაიდან კანონმდებლობით დასაშვებია ნივთზე, მათ შორის, უძრავ ქონებაზე რამდენიმე პირის საზიარო უფლების (საერთო საკუთრების უფლების) არსებობა, რომელიც შესაძლოა, საკადასტრო საზღვრების გამიჯვნის პროცესის გავლის გარეშეც იყოს თანასაკუთრებაში (სკ-ის 953-ე მუხ.) (სუსგ №ბს-881(კ-19), 25.02.2021წ.).

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 31.12.2019წ. N487 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის“ 17.1 მუხლის თანახმად, თუ უძრავ ნივთზე საერთო საკუთრების უფლება წარმოეშობა რამდენიმე პირს, განცხადება შეიძლება წარადგინოს ნებისმიერმა თანამესაკუთრემ (ანალოგიური შინაარსის დებულებას შეიცავდა აღსრულების პერიოდში მოქმედი საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 15.01.2010წ. №4 ბრძანებით დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის მე-14 პუნქტი).

მოცემულ შემთხვევაში, №05.35.27.057 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების მოცულობის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ არსებობდა როგორც უძრავი ქონების ლოტებად დაყოფის შესაძლებლობა, ასევე, სააღსრულებო ბიუროს გააჩნდა უძრავის ქონების იდეალური წილის რეალიზაციის უფლებამოსილება, ხოლო იმის გათვალისწინებით, რომ საზიარო საგანი გაყოფადია, უძრავი ქონების იდეალური წილის თანასაკუთრების რეგისტრაციის შემთხვევაში, შემდგომში შესაძლებელი იქნებოდა საზიარო უფლების გაუქმება რეალური წილის გამოყოფით (სკ-ის 964-ე მუხლი). (გადაწყვეტილების 53-ე პუნქტი).

საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული შესაძლებლობების გამოყენების გარეშე იმოქმედა სააღსრულებო ბიურომ წინამდებარე შემთხვევაში, სამართლიანად არ დააბალანსა კრედიტორისა და მოვალის ინტერესები და აღსრულების პროცესში მიღებული გადაწყვეტილებით ვერ აღმოფხვრა დისპროპორცია დავალიანების თანხასა და უძრავი ქონების ღირებულებას შორის. საკასაციო სასამართლოს შეფასება, რომ ამ კონკრეტულ შემთხვევაში მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ არ იმოქმედა კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით, გამომდინარეობს არა სამართლიანობის სუბიექტური შეხედულებიდან (შეადარეთ **BVerwGE, 42, 64**), არამედ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონიდან (**სწშკ მე-15, 17.7 და მე-18 მუხლები**) და საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით გარანტირებული საკუთრების უფლების დაცვის ვალდებულებიდან, რაც საქართველოს კონსტიტუციის მე-4 მუხლით განმტკიცებული სამართლებრივი სახელმწიფოს პრინციპის თანახმად, ყველა ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულებას წარმოადგენს (გადაწყვეტილების **54-ე პუნქტი**).

საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ „მოცემულ საქმეზე დადგენილი კონკრეტული ფაქტობრივი გარემოებები იძლევა მოვალის საკუთრებაში არსებული **№05.35.27.057** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მთელი უძრავი ქონების იძულებით აუქციონზე გატანის, როგორც აღსრულების უკიდურეს, არარელევანტურ ფორმად მიჩნევის შესაძლებლობას, რაც განაპირობა დისკრეციული უფლებამოსილების განხორციელებისას კონსტიტუციით განმტკიცებული მართლწესრიგის საწინააღმდეგო გადაწყვეტილების მიღებამ, რამაც საბოლოოდ მოვალის საკუთრების უფლება დაუსაბუთებლად ხელყო“. (გადაწყვეტილების **56-ე პუნქტი**).

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ „საქმის მასალებში არ მოიპოვება იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ სსიპ აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ, ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროში გადააგზავნა მოთხოვნილი ინფორმაცია სრულყოფილი ექსპერტიზის ჩასატარებლად, რაც ეწინააღმდეგება, „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონით დადგენილ აღმასრულებლის უფლება-მოვალეობებს და **2016 წლის 26 ოქტომბრის აჭარისა და გურიის სააღსრულებო ბიუროს №A16064532-015/010** წერილს, სადაც თავად აღსრულების ეროვნული ბიურო ითხოვს „დაენიშნათ ყველა საჭირო ექსპერტიზა“ დასახელებული უძრავი ქონების რეალური საბაზრო ღირებულების განსასაზღვრად. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ სსიპ აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ არ მიიღო ყველა ზომა **№32.11.32.051** საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების რეალური საბაზრო ღირებულების განსასაზღვრად და პრაქტიკულად შეფასების გარეშე დატოვა ის უძრავი ქონება, რომელზეც მოვალე ით-

ხოვდა აღსრულებას და რომლის ღირებულება მოვალის მიერ წარდგენილი შეფასების აქტის თანახმად, მნიშვნელოვნად აღემატებოდა დავალიანების ოდენობას“. (გადაწყვეტილების 61 პუნქტი).

2023 წლის 15 თებერვალს, სსიპ აღსრულების ეროვნულმა ბიურომ განცხადებით მიმართა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას და ახალად აღმოჩენილ გარემოებათა გამო, მოითხოვა საქმისწარმოების განახლება⁴⁷.

ადმინისტრაციული ორგანო განმარტავდა, რომ „სასამართლომ მსჯელობის გარეშე დატოვა საქმეში არსებული აღმასრულებლის 2016 წლის 22 ნოემბრის NoA16064532-022/001 წერილი, რომელიც ეხებოდა სწორედ 32.11.32.051 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების შეფასებისათვის სსიპ ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ დამატებით მოთხოვნილი ინფორმაციის მოძიებას, 2016 წლის 30 ნოემბერს აღნიშნული წერილის პასუხად აღმასრულებელს ეცნობა, რომ სსიპ გარემოს ეროვნულ სააგენტოში, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ განაცხადის საფუძველზე (ID 33150), მიმდინარეობდა ადმინისტრაციული წარმოება ზესტაფონის მუნიციპალიტეტში, სოფ. პირველი სვირის მიმდებარე ტერიტორიაზე, მდ. ყვირილაზე 252 600 მ² ქვიშა-ხრემის მოსაპოვებლად, სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვების ლიცენზიის გაცემის მიზნით, აუქციონის გამოცხადების შესახებ. ამავე წერილში გარემოს ეროვნულმა სააგენტომ მიუთითა „წიაღის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის დანაწესზე და განმარტა, რომ საქართველოს წიაღისეული საკუთრებაა და მინაზე საკუთრების უფლება არ ნიშნავს და არ იძლევა წიაღზე საკუთრების უფლებას. სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვება საჭიროებს ლიცენზიას, რომელიც გაიცემა აუქციონის წესით.

სასარგებლო წიაღისეულის არსებობა, როგორც ფაქტი, არც მხარეთა და არც ქვედა ინსტანციის სასამართლოთა მიერ არ შეფასებულა, როგორც საქმისათვის მნიშვნელოვანი ან/და სადავო ფაქტი. იგი დავის განხილვის არც ერთ ეტაპზე განიხილებოდა მტკიცების საგანში შემავალ ფაქტად, რის გამოც არც მხარეებს წარუდგენიათ და ინკვიზიციურობის პრინციპის მიუხედავად, არც ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს შეუგროვებიათ მისი დამადასტურებელი მტკიცებულებები. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ დაადგინა, რომ 32.11.32.051 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის

⁴⁷ 2023 წლის 15 თებერვლის სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს იურიდიული დეპარტამენტის ანალიტიკური და სასამართლო წარმომადგენლობის სამსახურის უფროსის, ეკატერინე ახალკაცის განცხადება საქართველოს უზენაეს სასამართლოს ახლად აღმოჩენულ გარემოებათა გამო საქმის წარმოების განახლების შესახებ.

ნაკვეთზე არსებობს სასარგებლო წიაღისეული, ასევე, იგი მიიჩნია მინის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად, და შესაბამისად, მინის ნაკვეთი სასარგებლო წიაღისეულთან ერთად მიაკუთვნა მოვალეს. ამდენად, **საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ დაადგინა ახალი ფაქტი და ამასთან, დაადგინა სასარგებლო წიაღისეულზე მოვალის საკუთრების უფლება.**

განმცხადებლის განმარტებით, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ლიცენზიის მიღებამდე მინაზე საკუთრების უფლება არ მოიცავდა წიაღზე საკუთრების უფლებას, აღმასრულებელი მხედველობაში ვერ მიიღებდა მოვალის მიერ წარმოდგენილ 32.11.32.051 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების შეფასების დასკვნას, სადაც ქონება შეფასებული იყო იქ არსებული ქვიშა-ხრეშის საბაზრო ღირებულების გათვალისწინებით. მხოლოდ მინის ნაკვეთი, როგორც სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება კი სსიპ ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ მომზადებული დასკვნის მიხედვით, შეადგენდა 57320 ლარს. შესაბამისად, აღნიშნული ქონების იძულებით აუქციონზე რეალიზაცია, მისი საბაზრო ღირებულების გათვალისწინებით, ვერ უზრუნველყოფდა კრედიტორის მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილებას.

სასამართლო 32.11.32.051 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების შეფასების ღირებულების განსაზღვრისას დაეყრდნო მოვალის მიერ წარმოდგენილ შეფასების დასკვნას, რომელიც მომზადებულია აუდიტორულ საკონსულტაციო კორპორაცია „ინტერაუდიტის“ შემფასებლის მიერ, რომლის სპეციალიზაციად განსაზღვრულია უძრავი ქონების შეფასება. სასამართლომ მსჯელობის მიღმა დატოვა ის გარემოება, რომ მინის ნაკვეთზე არსებული ქვიშა-ხრეში არ წარმოადგენდა მინის მესაკუთრის საკუთრებას და ის უნდა შეფასებულიყო დამოუკიდებლად. სასამართლომ არ გამოიკვლია ის გარემოება, რომ ზემოხსენებულ შემფასებელს ჰქონდა თუ არა სპეციალური უფლებამოსილება შეეფასებინა იქ არსებული ქვიშა-ხრეშის მოპოვების ლიცენზია, როგორც არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე. განმცხადებლის განმარტებით, ლიცენზიის მოპოვების პირობებშიც კი, აუქციონზე დამოუკიდებლად რეალიზაციას დაექვემდებარებოდა უძრავი ნივთი, მასზე არსებული სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვებაზე გაცემული ლიცენზიის გარეშე, ვინაიდან ლიცენზია, როგორც არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, წარმოადგენს სამოქალაქო ბრუნვის დამოუკიდებელ ობიექტს. ამასთან, მინის ნაკვეთისა და ლიცენზიის დამოუკიდებლად რეალიზაციის წინაპირობას წარმოადგენს არა მხოლოდ მათი თვისობრივი არაერთგვაროვნება, არამედ ის განსხვავებული სამართლებრივი მოწესრიგება, რაც მათ იძულებით აუქციონზე რეალიზაციას უკავშირდება. იძულებით აუქციონზე ლიცენზიის რეალიზაციის შედეგად, მასზე რეგისტრირებული

სანივთო უფლება (საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა) ახალ შემძენზე საკუთრებაში გადასვლით უქმდება, ხოლო მოთხოვნა კმაყოფილდება აუქციონიდან ამონაგები თანხიდან. უძრავი ქონების რეალიზაციის შემთხვევაში კი მასზე რეგისტრირებული სანივთო უფლებები, მესაკუთრის ცვლილების მიუხედავად, უცვლელი რჩება. განმცხადებლის განმარტებით, ლიცენზიის გაცემა გავლენას ვერ მოახდენდა მინის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებაზე. ამასთან, დამოუკიდებლად ლიცენზიის, როგორც არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის რეალიზაცია (იმ დაშვებით, რომ ლიცენზია გაიცემოდა მოვალეზე), ვერ დააკმაყოფილებდა მოცემული საქმის კრედიტორის მოთხოვნას, ვინაიდან აუქციონიდან ამონაგები თანხით პირველ რიგში, დაკმაყოფილდებოდა საგადასახადო ორგანოს მოთხოვნა.

განმცხადებელი ასევე არ დაეთანხმა სასამართლოს შეფასებას, ლიცენზიის გაცემის წარმოების შეჩერების დაუსაბუთებლობასთან დაკავშირებით და განმარტა, რომ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის 63¹ მუხლის პირველი პუნქტის დანაწესიდან გამომდინარე, სააღსრულებო წარმოების ფარგლებში ყადაღის დანიშნულებაა – მოვალეს შეუზღუდოს, როგორც განკარგვის, ასევე ისეთი სახით სარგებლობის უფლება, სადაც სარგებლის მიმღები მხარე წარმოადგენს როგორც მოვალე, ასევე, მესამე პირი. მოვალის ან მესამე პირის მიმართ მინის ნაკვეთზე ქვიშა-ხერხის მოპოვების ლიცენზიის გაცემა შინაარსობრივად მოიცავს ლიცენზიის გამცემი პირის მიერ ქვიშა-ხერხის მოპოვების მიზნით მინის ნაკვეთის სარგებლობასაც, რაც ეწინააღმდეგება ყადაღის მიზნებს“.

2023 წლის 24 თებერვალს, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განჩინებით, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს განცხადება ახლად აღმოჩენილ გარემოებათა გამო საქმის წარმოების განახლების თაობაზე დასაშვებად იქნა ცნობილი⁴⁸.

2023 წლის 17 მარტის შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ განცხადებით⁴⁹, საქართველოს უზენაესი სასამართლოში წარდგენილი იქნა პოზიცია სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მოთხოვნასთან დაკავშირებით. კომპანიის მხრიდან მოთხოვნა ახლად აღმოჩენილ გარემოებათა გამო საქმის წარმოების განახლებაზე შეფასდა, როგორც უსაფუძვლო და სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილების რევიზია. კომპანიამ საკითხზე 2023 წლის 11 აპრილს, 2023 წლის 22 მაისსა და 2025 წლის 25 მაისს სასამართლოს კვლავ

⁴⁸ 2023 წლის 24 თებერვლის საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განჩინება, საქმე: Nბ-204-1 (ა-23), მოსამართლე: ბიძინა სტურუა.

⁴⁹ 2023 წლის 17 მარტის შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ წარმომადგენლების: მამუკა სხვიტარიძისა და თამარ მეტრეველის განცხადება.

წარუდგინა დამატებითი პოზიცია და ცალკეული დოკუმენტური მასალა და მოითხოვა სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

2023 წლის 25 მაისის საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განჩინებით⁵⁰, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს განცხადება ახლად აღმოჩენილ გარემოებათა გამო საქმის წარმოების განახლების თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

საკასაციო სასამართლომ მიღებულ განჩინებაში აღნიშნა, რომ „ახლად აღმოჩენილ გარემოებათა გამო საქმის წარმოების განახლება დასაშვებია არა მხარის მიერ მითითებული ნებისმიერი საფუძვლით, არამედ მხოლოდ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 423-ე მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული გარემოებების არსებობისას. კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 423-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ახლად აღმოჩენილ გარემოებათა გამო საქმის წარმოების განახლების მოთხოვნით, თუ მხარისათვის ცნობილი გახდა ისეთი გარემოებები და მტკიცებულებები, რომლებიც, ადრე რომ ყოფილიყო წარდგენილი სასამართლოში საქმის განხილვის დროს, გამოიწვევდა მისთვის ხელსაყრელი გადაწყვეტილების გამოტანას. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ამ მუხლის პირველი ნაწილის „ე“-„ვ“ ქვეპუნქტებში აღნიშნული საფუძვლებით საქმის განახლება დასაშვებია, თუ მხარეს თავისი ბრალის გარეშე არ ჰქონდა შესაძლებლობა საქმის განხილვისა და გადაწყვეტილების მიღების დროს წარმოდგინა კანონიერ ძალაში შესული და იმავე სარჩელზე გამოტანილი გადაწყვეტილება, ან მიეთითებინა ახალ გარემოებებსა და მტკიცებულებებზე“.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ „მითითებული დანაწესისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის გათვალისწინებით, სწორედ განმცხადებელმა უნდა უზრუნველყოს ახლად აღმოჩენილ გარემოებებზე მითითება და ამ გარემოებათა დამადასტურებელი მტკიცებულებების სასამართლოში წარდგენა. თავის მხრივ, მანვე უნდა დაადასტუროს, რომ მითითებული გარემოებები თუ წარმოდგენილი მტკიცებულებები არსებობდა გადაწყვეტილების გამოტანის მომენტში და არ წარმოშობილა შემდგომში. ასევე დადასტურებას საჭიროებს ის გარემოებაც, რომ ახალი ფაქტების თუ მტკიცებულებების შესახებ მხარისთვის ცნობილი გახდა გადაწყვეტილების გამოტანის შემდეგ და მას დავის განხილვის მიმდინარეობისას მისი ბრალის გარეშე არ ჰქონდა აღ-

⁵⁰ 2023 წლის 25 მაისის საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განჩინება, №-204-1 (ა-23), მოსამართლეები: ბიძინა სტურუა (თავმჯდომარე, მომხსენებელი), მაია ვაჩაძე, გოჩა აბუსერიძე.

ნიშნულ ფაქტებსა და მტკიცებულებებზე მითითების შესაძლებლობა... როგორც აღინიშნა, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიურო არაერთ წერილში მითითებს იმ ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომელიც ამჟამად ახლად აღმოჩენილ გარემოებად მიაჩნია (14.07.2022 წლის გადაწყვეტილება პუნქტი 60-61), დასახელებული გარემოება არსებობდა საქმის სასამართლოში განხილვის დანყების დღიდან და განმცხადებელს ამ გარემოების შესახებ საკასაციო სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების გამოტანის შემდეგ არ შეუტყვია. საკასაციო პალატა აქვე განუმარტავს განმცხადებელს, რომ ვინაიდან განცხადებაში მითითებული გარემოება არ წარმოადგენდა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 423-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ ახლად აღმოჩენილ გარემოებას, საკასაციო სასამართლომ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 430-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის საფუძველზე ზეპირი მოსმენის გარეშე იმსჯელა განცხადებაზე“.

ამასთან, განჩინებაში აღინიშნა შემდეგიც – „რაც შეეხება განცხადებაში მითითებულ სხვა გარემოებებს, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს განცხადება რეალურად საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 14 ივლისის №ბს-3 (კ-21) გადაწყვეტილების კრიტიკას წარმოადგენს და განცხადებაში არ არის მითითებული რაიმე ისეთი ახალი გარემოებები ან მტკიცებულებები, რომლებიც სასამართლოში საქმის არსებითი განხილვის დროს რომ ყოფილიყო წარდგენილი, მოსარჩელისათვის ხელსაყრელი გადაწყვეტილების გამოტანას გამოიწვევდა“.

2023 წლის 29 მაისის საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განჩინებით⁵¹, არ დაკმაყოფილდა შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ შუამდგომლობა, რომლითაც მოთხოვნილი იყო სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს განცხადების საფუძველზე ახლად აღმოჩენილ გარემოებათა გამო განახლებული წარმოების შეწყვეტა. პალატის განმარტებით, ვინაიდან არ დაკმაყოფილდა სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს განცხადება ახლად აღმოჩენილ გარემოებათა გამო 2022 წლის 14 ივლისის გადაწყვეტილების შეცვლაზე და საკასაციო სასამართლოს სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს განცხადებაზე არსებითად არ უმსჯელია, იგი დასაშვებადაც არ იქნა ცნობილი, კანონიერ ძალაში არსებული საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2022 წლის 14 ივლისის გადაწყვეტილების პირობებში, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ შუამდგომლობა არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო.

⁵¹ 2023 წლის 29 მაისის საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განჩინება, №-204-1 (ა-23), მოსამართლეები: ბიძინა სტურუა (თავმჯდომარე, მომხსენებელი), მაია ვაჩაძე, გოჩა აბუსერიძე.

5. საერთო სასამართლოებში წარმომადგენელი, მიმდინარე და დასრულებული საქმეები შპს „ბიზონსა“ და შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალს“ შორის

1

ყადაღის გამოყენება შპს „ბიზონის“ საბანკო ანგარიშებსა და უძრავ ქონებაზე (2020 წელი)

2020 წლის 28 თებერვალს ბათუმის საქალაქო სასამართლოში შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯიმ“ სარჩელი აღძრა შპს “ბიზონის” და შპს „საკუთრების დაცვის სამმართველო პირველის” წინააღმდეგ და მოითხოვა შპს „ბიზონის“ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და მოპასუხეთა მიერ ზიანის ანაზღაურება 2 451 971 ლარის ოდენობით. მოსარჩელემ ასევე მოითხოვა სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ყადაღა დაეებოდა მოპასუხე შპს „ბიზონის” საბანკო ანგარიშს და სალარო აპარატს. ასევე მომხდარიყო მოპასუხის შპს „ბიზონის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისების, იპოთეკით ან სხვა ვალდებულებით დატვირთვის აკრალვა.

მოსარჩელემ ასევე იშუამდგომლა სახელმწიფო ბაჟის ოდენობის შემცირებაც და სახ. ბაჟის გადახდის გადავადება, საფუძვლად მიუთითა რომ საწარმო იმყოფება მძიმე მატერიალურ მდგომარეობაში, აღნიშნულის დასტურად მიუთითა ამონაწერზე სამეწარმეო რეესტრიდან და ცნობაზე საბანკო დაწესებულებიდან.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2020 წლის 28 თებერვლის განჩინებით შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯის“ უარი ეთქვა სარჩელის და სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადების (შუამდგომლობის) განსახილველად მიღებაზე, რაც გასაჩივრებული იქნა სააპელაციო წესით.

2020 წლის 8 მაისის ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინებით, შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯის“ კერძო საჩივარი დაკმაყოფილდა და ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2020 წლის 28 თებერვლის განჩინება სარჩელის წარმოებაში მიღებაზე უარის თქმის შესახებ გაუქმდა. საქმე სარჩელის დასაშვებობის სხვა პირობების შემომწმების საპროცესო სტადიიდან განსახილ-

ველად დაუბრუნდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს⁵².

2020 წლის 10 ივნისს, შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯიმ“ (ს/კ , დირექტორი მამუკა სხვიტარიძე) სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს შპს „ბიზონისა“ და შპს „საკუთრების დაცვის სამმართველო პირველი“-ს მიმართ, დავის საგანზე: ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა, თანხის დაკისრება. შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯიმ“ განმარტავდა, რომ შპს „ბიზონი“ მართლსაწინააღმდეგოდ ფლობდა მის კუთვნილ მინის სანარმოს, რომლის ღირებულებას შეადგენდა 230,000 ლარს. შესაბამისად, მოთხოვნილი იქნა მოპასუხისგან მინის სანარმოს გამოთხოვა, ხოლო თუ სანარმოს დაბრუნება შეუძლებელი იქნებოდა, მოთხოვნილი იქნა 230,000 ლარის დაკისრება.

მოგვიანებით, შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯიმ“ შპს „ბიზონისა“ და შპს „საკუთრების დაცვის სამმართველო პირველი“-ს მიმართ დააზუსტა სასარჩელო მოთხოვნები და შემაჯამებელი გადაწყვეტილებაც მიღებული იქნა შემდეგი სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში:

1. შპს „ბიზონის“ უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნას შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯიმ“ კუთვნილი მოძრავი ნივთი მინის სანარმო, განთავსებული შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ საკუთრებად რიცხულ და შპს „ბიზონის უკანონო მფლობელობაში მყოფ უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ.ბათუმი, აკაკი შანიძის ქუჩა N16-ში ს/კN05.35.27.372.
2. მოპასუხეებს შპს „ბიზონს“ და შპს „საკუთრების დაცვის სამმართველო პირველს“ მოსარჩელე შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯიმის“ სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ ზიანის ანაზღაურება 2017 წლის 30 აპრილიდან სარჩელის აღძვრამდე 1061 დღეზე 2 451 971 ლარის ოდენობით, ხოლო სარჩელის აღძვრის შემდეგ (28.02.2020 წ) ყოველდღიურად 2311 ლარის გადახდა გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.

შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯიმ“ მოითხოვა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენება. კერძოდ, შპს „ბიზონს“ აკრძალვოდა ხელვაჩაურში, აკაკი შანიძის ქუჩა N16-ში (ს/კ 05.35.27.057) მდებარე უძრავი ქონების გასხვისება, იპოთეკით ან სხვა ვალდებულებებით დატვირთვა. ასევე, ყადაღა დადებოდა შპს „ბიზონის“ საბანკო ანგარიშსა და სალარო აპარატს.

⁵² 2020 წლის 8 მაისის ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინება, საქმეზე: N2/ბ-263-2020 წ, მოსამართლეები: თამარ სვანიძე (თავმჯდომარე),ინდირა მაშანიშვილი, ლაურა მიქავა.

2020 წლის 10 ივნისის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს განჩინებით, შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯის“ შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე, დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. კერძოდ, სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, შპს „ბიზონს“ აეკრძალა ხელვაჩაურში, აკაკი შანიძის ქუჩა N16-ში (ს/კ 05.35.27.057) მდებარე უძრავი ქონების გასხვისება, იპოთეკით ან სხვა ვალდებულებებით დატვირთვა. შუამდგომლობა, საბანკო ანგარიშებისა და სალარო აპარატის დაყადაღების თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა⁵³ და სასამართლომ განმარტა, რომ „სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების წინაპირობა არ შეიძლება გახდეს მხარის იძულება. უზრუნველყოფის ღონისძიება არ უნდა იქცეს მანიპულირების საპროცესო ინსტრუმენტად, რადგანაც ის მიზნად ისახავს დავის საგნის დაცვას და ქმნის „გარანტიას“ საქმის არსებითი განხილვის ფარგლებში მოსარჩელის სასარგებლოდ მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულებისა. ამიტომ, არ შეიძლება ამ საპროცესო ინსტიტუტის გამოყენება მხოლოდ იმიტომ, რომ დაისაჯოს პირი ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო... სასამართლომ უზრუნველყოფის ღონისძიებას დაუქვემდებარა უძრავი ქონება – 30,022 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. სასამართლოსთვის უცნობია მისი ღირებულება, მაგრამ არსებობს დასაბუთებული ვარაუდი, რომ ქონება საკმარისი იყოს გადაწყვეტილების აღსრულებისთვის“.

2020 წლის 19 ივნისს, შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯიმ“ საჩივრით მომართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს და მოითხოვა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების შესახებ 10.06.2020 განჩინების გაუქმება და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ შუამდგომლობის სრულად დაკმაყოფილება.

2020 წლის 30 ივნისის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს განჩინებით, შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯის“ შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების თაობაზე, დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. კერძოდ, 10.06.2020 განჩინება ანგარიშებზე ყადაღის დადებაზე უარის თქმის ნაწილში გაუქმდა და საქმეზე შემაჯამებელი გადაწყვეტილების მიღებამდე, სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, საქართველოში რეგისტრირებულ საბანკო დაწესებულებებში, 230,000 ლარის ფარგლებში, ყადაღა დაედო შპს „ბიზონის“ საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხულ ან/და არსებული თანხის 50%-ს⁵⁴.

⁵³ 2020 წლის 10 ივნისის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ, საქმე: N2-1493/20, მოსამართლე: გოჩა ფუტყარაძე.

⁵⁴ 2020 წლის 30 ივნისის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს განჩინება საჩივრის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ, საქმე: N2-1493/20, მოსამართლე: გოჩა ფუტყარაძე.

განჩინებაში აღინიშნა, რომ „სასამართლომ საჩივრის განხილვის ფორმატში, კიდევ ერთხელ შეამოწმა არსებობდა თუ არა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სრულად გამოყენების საფუძველი და არის უ არა დასაკმაყოფილებელი შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯის“ საჩივარი. შემომტებით, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ საჩივარი ნაწილობრივ საფუძველიანია. საკითხის სრულყოფილად გადასაწყვეტად მოთხოვნები შეფასებული უნდა იქნეს ცალ-ცალკე ანუ უნდა შემომტდეს, არსებობს თუ არა ანგარიშების დაყადალების საფუძველი და ასევე, სალარო აპარატის დაყადალების საფუძველი“.

„საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დგინდება, რომ დასახელებულ ქონებას შეძენის დროს გადაყვა შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ საგადასახადო ვალდებულება 513,094.93 ლარის ფარგლებში. გარდა ამისა, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 10 სექტემბერს მიღებული აქვს ბრძანება დასახელებული უძრავი ქონების რეალიზაციის თაობაზე. ამ ფაქტის დადგენის შემდეგ, შეფასებული უნდა იქნეს საკითხი – ხელვაჩაურში, აკაკი შანიძის ქუჩა N16-ში (ს/კ 05.35.27.057) მდებარე უძრავი ქონება უზრუნველყოფს თუ ვერა მოსარჩელის სასარგებლო გადაწყვეტილებას. ამ მიმართულებით, ზუსტი პასუხი არ არსებობს. შესაძლებელია, ქონებამ უზრუნველყოს, როგორც მოსარჩელის, ასევე შემოსავლების სამსახურის ინტერესების დაკმაყოფილება, მაგრამ არსებობს იმის დასაბუთებული ვარაუდიც, რომ ქონების რეალიზაციით მიღებული თანხა არ დარჩეს ორივე კრედიტორის ინტერესისთვის საკმარისი. ასეთ სიტუაციაში, სარჩელი და მის საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილება რჩება დაუცველი“.

„ამ ლოგიკიდან გამომდინარე, ანგარიშის სრული დაყადალება და სალაროს აპარატის დაყადალება არ არის გონივრული ღონისძიება. სასამართლო მიიჩნევს, რომ დავის დასრულებამდე, სამართლიანია ყადალა დაედოს შპს „ბიზონის“ საბანკო ანგარიშებზე ჩარიცხულ ან/და არსებული თანხის 50%-ს მინის ქარხნის ღირებულების 230,000 ლარის ფარგლებში“. „ბუნებრივია, ანგარიშიდან თანხის გატანის შეზღუდვა მოპასუხეს შეუქმნის არსებით პრობლემებს, მაგრამ იგი გამოყენებულია აუცილებლობიდან გამომდინარე“. „თუ ანგარიშის დაყადალება მოპასუხეს შეუქმნის ყოფიერ პრობლემებს, სათანადო დასაბუთების შემთხვევაში, სასამართლო იმსჯელებს გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიების სხვა ღონისძიებით ეცვლის საკითხზე“.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2020 წლის 10 და 30 ივნისის განჩინებებს გაუქმებაზე საჩივარი წარადგინამ როგორც შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯი“-მ, ასევე შპს „ბიზონმა“.

2020 წლის 12 ნოემბრის ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინებით, სააპელაციო პალატამ შეისწავლა საჩივრები, გაეცნო საქმის მასალებს და მიიჩნია, რომ შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯის“ საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო, ხოლო შპს „ბიზონის“ საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ⁵⁵. კერძოდ,

1. გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2020 წლის 30 ივნისის განჩინება, რომლითაც საქმეზე შემაჯამებელი გადაწყვეტილების მიღებამდე სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, საქართველოში რეგისტრირებულ საბანკო დაწესებულებებში, 230 000 ლარის ფარგლებში ყადაღა დაედო შპს „ბიზონის“ საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხულ ან/და არსებული თანხის 50 %-ს. შესაბამისად, შპს „ბიზონის“ საბანკო ანგარიშები გათავისუფლდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2020 წლის 30 ივნისის განჩინების (#010210120003724321; #2-1493/20) საფუძველზე დადებული ყადაღისაგან.
2. შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯის“ შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის გამოყენების თაობაზე დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ძალაში დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2020 წლის 10 ივნისის განჩინება, რომლითაც სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით შპს „ბიზონის“ აკრძალა ხელვაჩაურში, აკაკი შანიძის ქუჩა №16-ში (ს/კ 05.35.27.057) მდებარე უძრავი ქონების გასხვისება, იპოთეკით დატვირთვა ან სხვა ვალდებულებით დატვირთვა.
3. შპს „ბიზონის“ შუამდგომლობა, ზარალის ანაზღაურების უზრუნველყოფის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდა.

რაც შეეხება შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯი“-ს სარჩელს.

2024 წლის 11 ნოემბრის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით⁵⁶,

1. შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯის“ სასარჩელო განცხადება დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ,

⁵⁵ 2020 წლის 12 ნოემბრის ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინება, საქმეზე: №2/ბ-699-2020, მოსამართლეები: ინდირა მაშანეიშვილი (თავმჯდომარე), ირმა პერანიძე, თამარ სვანიძე.

⁵⁶ 2024 წლის 11 ნოემბრის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილება, საქმეზე: N2-1493/2020, მოსამართლე: ხათუნა ბოლქვაძე.

2. შპს „ბიზონის“ მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა და მოსარჩელე შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯის“ გადაეცა მისი კუთვნილი მოძრავი ნივთები – მინის საჭრელი მანქანა და მინის ნაწარმის დამზადების მანქანა, რომლებიც განთავსებულია შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ საკუთრებაში რიცხული და შპს „ბიზონის“ მფლობელობაში მყოფ უძრავ ქონებაში, მდებარე ქ. ბათუმი, აკაკი შანიძის ქუჩა N16-ში, ს/კN 05.35.27.372.
3. შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯის“ უარი ეთქვას მოპასუხეებზე ზიანის ანაზღაურების სახით თანხის დაკისრებაზე.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ 2015 წლის 11 ივლისს შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯიმ“ შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-საგან 55 000 ლარად შეიძინა მინის საჭრელი მანქანა, ხოლო 2016 წლის 31 მარტს 175 000 ლარად შეიძინა მინის ნაწარმის დამზადების მანქანა. სასამართლომ, ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ ზ/აღნიშნული მანქანა-დანადგარებით შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯი“ სამენარმეო საქმიანობას ახორციელებდა შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ კუთვნილ ტერიტორიაზე, მდებარე ქალაქი ბათუმი, აკაკი შანიძის ქუჩა N16-ში (ს/კ N05.35.27.057). სასამართლოს განმარტებით, მას შემდეგ, რაც შპს „ბიზონი“ დარეგისტრირდა ქალაქი ბათუმი, აკაკი შანიძის ქუჩა N16-ში, (ყოფილი ქ. ბათუმი, დაბა ხელვაჩაური, შესახვევი წერეთელი), მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, დაუზუსტებელი ფართობით: 30022.00 კვ.მ.-ს და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობ(ებ)ის, საკადასტრო კოდით: 05.35.27.057 მესაკუთრედ, დაეუფლა ზ/აღნიშნულ ქონებას სრულად და აღნიშნულ ტერიტორიაზე 2017 წლის 30 აპრილიდან სამენარმეო საქმიანობა შეწყვიტეს, როგორც სარჩელით მესამე პირმა შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალმა“, ასევე მოსარჩელე შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯიმ“. ამდენად სასამართლო გაიზიარა მტკიცება იმის თაობაზე, რომ 2017 წლის 30 აპრილიდან მოსარჩელეს აღარ მიეცა ქალაქი ბათუმი, აკაკი შანიძის ქუჩა N16-ში, (ყოფილი ქ. ბათუმი, დაბა ხელვაჩაური, შესახვევი წერეთელი), მდებარე იმ დროისათვის შპს „ბიზონის“ საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებაში (ს/კ N05.35.27.057) განთავსებულ სადაო მინის ქარხანასთან ნვდომის საშუალება.

სასამართლო იზიარებს შპს „ბიზონის“ წარმომადგენლის მტკიცებას, რომ ქალაქი ბათუმი, აკაკი შანიძის ქუჩა N16-ში მდებარე შენობა-ნაგებობაში განთავსებული მოძრავი ნივთების, მათ შორის სადაო მინის საჭრელი მანქანის და დანადგარების მიმართ მოთხოვნა გააჩნდა თავდაპირველად შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალს“, შემდგომში კი აღნიშნულ ნივთებზე პრეტენზია მოპასუხე შპს „ბიზონის“ მიმართ წარადგინა შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯიმ“. ასევე, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2022 წლის 7 ივნისს

და იმავე წლის 9 მაისს, ერთის მხრივ შპს „ბიზონს“ და მეორეს მხრივ შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯის“, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ და შპს „ბაზალტ ტრანსის“ წარმომადგენელს შორის გაფორმდა მიღება-ჩაბარების აქტები, რომლის თანახმადაც შპს „ბიზონმა“ გარკვეული სახის მოძრავი ნივთები. რომლებიც განთავსებული იყო მის მფლობელობაში არსებულ უძრავ ქონებაში, მდებარე ქ. ბათუმი, აკაკი შანიძის ქN16-ში, გადასცა შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯის“, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ და შპს „ბაზალტ ტრანსის“ წარმომადგენელს დიმიტრი დოლიძეს.

რაც ეხება მოთხოვნას მიუღებელი შემოსავალის სახით მიყენებული ზიანის ანაზღაურებაზე, სასამართლომ აღნიშნა, რომ ასეთი მოთხოვნა უსაფუძვლოა. კერძოდ, მოსარჩელე შპს „ბიზონის“ მიმართ თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების მატერიალურ საფუძვლად მიუთითებდა დელიქტურ ვალდებულებებზე და განმარტავდა, რომ მოპასუხე შპს „ბიზონი“ 2017 წლის 30 აპრილს ქ. ბათუმში, აკაკი შანიძის ქN16-ში მდებარე საწარმოს ტერიტორიაზე შეიჭრა უკანონოდ, ძალადობრივი გზით დაეუფლა მის კუთვნილ მინის საწარმოს და აღარ მისცა საშუალება გაეგრძელებინა სამწარმოო საქმიანობა, რითაც მიაღწა ზიანი, ხოლო შპს „საკუთრების დაცვის სამმართველო პირველის“ მიმართ მოთხოვნას ზიანის ანაზღაურების შესახებ აყენებს იმ საფუძვლით, რომ შპს „საკუთრების დაცვის სამმართველო პირველმა“ თავისი უმოქმედობით სათანადოდ არ დაიცვა მისი კუთვნილი ობიექტი და ვერ უზრუნველყო შპს „ბიზონის“ ხელყოფისაგან ე.წ. მინის საწარმო, რითაც მიყენა მას ზიანი. **მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხეებზე ზიანის ანაზღაურების სახით სოლიდარულად თანხის დაკისრების შესახებ გამომდინარეობდა, როგორც დელიქტური ვალდებულებებიდან, ასევე სახელშეკრულებო ვალდებულებებიდან.**

სასამართლოს დასკვნით, საქმის მასალებით არ დასტურდებოდა ზიანის ანაზღაურების თაობაზე წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებისთვის აუცილებელი ელემენტების ერთობლიობა. სასამართლო თვლის, რომ მოსარჩელე მხარემ ვერ შეძლო, სასამართლოსათვის წარმოედგინა ისეთი სახის უტყუარი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა მისი პოზიციის მართებულობას. მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებით, არ არის დადასტურებული მოპასუხეების მიერ მართლსაწინააღმდეგო ქმედების ჩადენისა და აღნიშნული ქმედების შედეგად მოსარჩელისთვის ზიანის მიყენების ფაქტი. შესაბამისად, სახეზე არ არის არც მიზეზობრივი კავშირი მოპასუხის ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის. შესაბამისად სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს მოპასუხეებზე ზიანის

ანაზღაურების სახით თანხის დაკისრების არც ფაქტობრივიდა არც სამართლებრივი საფუძველი.

2024 წლის 11 ნოემბრის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯის“ მიერ გასაჩივრებული იქნა სააპელაციო წესით, რომლითაც მოთხოვნილი იქნა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება. ასევე მოთხოვნა შეეხებოდა სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან განთავისუფლებას ან მისი გადავადებას კომპანიის მძიმე მატერიალური მდგომარეობიდან გამომდინარე.

2025 წლის 20 მაისს შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯი“-მ განცხადებით მომართა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს და უარი თქვა, როგორც სახელმწიფო ბაჟის გადახდაზე, ასევე მისი სააპელაციო საჩივრის განხილვაზე.

2025 წლის 23 მაისის ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინებით, შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯი“-ს შუამდგომლობა, სააპელაციო საჩივარზე უარის თქმის შესახებ, დაკმაყოფილდა და ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2024 წლის 11 ნოემბრის გადაწყვეტილებაზე შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯი“-ს მიერ წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარზე, შეწყდა საქმის წარმოება⁵⁷.

2

შპს „ბიზონის“ ყადაღადადებული ქონების რეალიზაციაზე ბრძანება (2020 წელი)

2020 წლის 24 ივნისს, საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურმა შუამდგომლობით მომართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს და შპს „ბიზონის“ ყადაღადადებული ქონების რეალიზაციის თაობაზე, მოითხოვა ბრძანების გაცემა. შუამდგომლობაში აღინიშნა, რომ 2019 წლის 22 ნოემბრის N081-1156 ბრძანების საფუძველზე, შპს „ბიზონის“ ქონებას დაედო ყადაღა და მიუხედავად შემოსავლების სამსახურის მიერ გატარებული ღონისძიებებისა, მოპასუხის მხრიდან არ განხორციელებულა ბიუჯეტის კუთვნილი გადასახადების გადახდა, რაც 2020 წლის 24 ივნისის

⁵⁷ 2025 წლის 23 მაისის ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინება, საქმეზე: №2/ბ-314-2025, მოსამართლეები: მალხაზ ჩუბინიძე (თავმჯდომარე), ინდირა მაშანეიშვილი, ირმა პერანიძე.

მდგომარეობით წარმოადგენდა აღიარებულ საგადასახადო დავალიანებას 336,13.87 ლარს.

სასამართლო სხდომაზე, შემოსავლების სამსახურის წარმომადგენელმა გოჩა მუკუტაძემ წარმოადგინა ახალი შედარების აქტი, რომლის შესაბამისადაც, 2020 წლის 14 ივლისის მდგომარეობით, გადასახადის გადამხდელის – შპს „ბიზონის“ სახელმწიფო ბიუჯეტის წინაშე არსებული აღიარებული საგადასახადო დავალიანება შეადგენს – 208,61.59 ლარს.

2020 წლის 14 ივლისის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ბრძანებით, სსიპ შემოსავლების სამსახურის ბრძანება დაკმაყოფილდა⁵⁸. მიღებული იქნა გადაწყვეტილება, ღია აუქციონის წესით, რეალიზებული იქნეს შპს „ბიზონის“ ყადაღადადებული ქონება, კერძოდ, ქ. ბათუმი, დაბა ხელვაჩაური, ნერეთლის შესახვევში მდებარე 30022.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 05.35.27.057) მასზე განთავსებული 6971.00 კვ.მ შენობა-ნაგებობით. ასევე, უძრავი ქონება, რაც ჩამოთვლილია „ქონებაზე ყადაღის შესახებ“ შემოსავლების სამსახურის 2019 წლის 4 დეკემბრის N081-1156/04-12-19 აქტში, აღიარებული საგადასახადო დავალიანების მოცულობის ფარგლებში.

3

**შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“
სარჩელი შპს „ბიზონის“ მიმართ,
დავის საგანზე: უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა,
ზიანის ანაზღაურება,
მესაკუთრედ ცნობა (2017-2022 წლები)**

2017 წლის მარტში, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალმა“ სარჩელით მომართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს შპს „ბიზონის“ მიმართ შემდეგი სასარჩელო მოთხოვნებით:

1. შპს „ბიზონს“ აეკრძალოს შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალისათვის“ სამენარმეო საქმიანობის უკანონო ხელშეშლა,

⁵⁸ 2020 წლის 14 ივლისის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ბრძანება გადასახადის გადამხდელის ყადაღადადებული ქონების რეალიზაციის თაობაზე, საქმე: N3-316/20, მოსამართლე: ჯუმბერ ბეჟანიძე.

2. შპს „ბიზონს“ შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ სასარგებლოდ დაეკისროს იძულებითი განაცდური ზიანის სახით/მიუღებელი შემოსავალი 2017 წლის 1 აპრილიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, ყოველთვიურად 2000 ლარის ოდენობით,
3. შპს „ბიზონს“ შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ სასარგებლოდ დაეკისროს იტალიური წარმოების ქარხნის „ROSACOMETTA“-ს მოძრავი რობოტის აღდგენის ღირებულება 17 230 ევროს ოდენობით,
4. შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“ ცნობილი იქნას ქ. ბათუმი, დაბა ხელვაჩაური, შესახვევი წერეთელი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 05.35.27.057 არსებული შენობა-ნაგებობების: 1) სატვირთო სასწორის რკინა-ბეტონის კონსტრუქცია და სასწორის საოპერატორო ოთახი, 2) ვოლიერი, 3) სამაცივრე აგრეგატი-შენობა, 4) ინერტული მასალების საფქვაავი აგრეგატის პანდუსი, 5) სამღებრო შენობა, 6) საკომპრესოროს შენობა, 7) წყლის ავზის კონსტრუქცია (ფუნდამენტით), 8) წყალსაქაჩის შენობა, 9) წყალსაქაჩი, 10) საოპერატორო, 11) ინერტული მასალის სეპერატორი, 12) ქარხნის ფუნქციონირებისათვის საჭირო მასალებით მომარაგების პანდუსი, 13) საგენერატორო ოთახი, 14) ინერტული მასალის გადახურული საწყობი, 15) ცემენტის სილოსების საძირკველი კონსტრუქცია, 16) ჰაერის საკომპრესორო ოთახი, 17) დეკორატიული ბასეინის და ასევე მათი კუთვნილი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ,
5. შპს „ბიზონს“ შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ სასარგებლოდ დაეკისროს 8 მეტრის სიმაღლის პალმის ღირებულება 25000 ლარის ოდენობით.

2019 წლის 16 დეკემბრის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც გასაჩივრებული იქნა სააპელაციო წესით⁵⁹.

2020 წლის 1 დეკემბრის ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინებით, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, რაც გასაჩივრებული იქნა საკასაციო წესით.⁶⁰

2022 წლის 24 მარტის, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინებით, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა.⁶¹ შესაბამისად, კანონიერ ძალაში შევიდა 2019 წლის 16 დეკემბრის ბა-

⁵⁹ 2019 წლის 16 დეკემბრის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, საქმე N2-4496/17, მოსამართლე: ხათუნა ბოლქვაძე.

⁶⁰ 2020 წლის 1 დეკემბრის ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინება, საქმე: N000, მოსამართლეები:

⁶¹ 2022 წლის 24 მარტის საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინება, საქმე: Nას-120-2021, მოსამართლეები: ეკატერინე გასიტაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი), ზურაბ ძლიერიშვილი, ნინო ბაქაძური.

თუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება. თავის მხრივ, აღნიშნული გადაწყვეტილებით, გაუქმებული იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ლონისძიების სახით მიღებული განჩინებები. კერძოდ, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 9 ივნისის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლითაც სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით მოპასუხე შპს „ბიზონს“ აეკრძალა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. ბათუმი, დაბა ხელვაჩაური, წერეთლის შესახვევი (მინის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N05.35.27.057) გასხვისება, იპოთეკით დატვირთვა ან/და სხვა ვალდებულებით დატვირთვა. ამასთან, გაუქმდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2019 წლის 30 მაისის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლითაც სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით ყადაღა დაედო შპს „ბიზონის“ ფულად სახსრებს 2000 ლარის ზემოთ საქართველოში არსებულ და ლიცენზირებულ ყველა ბანკსა და საბანკო დაწესებულებებში 6 189 693 ლარის ფარგლებში, ოღონდ ანგარიშზე ჩარიცხულ ანდა არსებული თანხის არაუმეტეს 50%-ისა.

სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, განიმარტა შემდეგი:

- სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის მტკიცებას იმის თაობაზე, რომ შპს „ბიზონმა“ 2017 წლის 30 მარტს, როგორც კი დამთავრდა აუქციონი, ისე, რომ არც ნასყიდობის თანხა არ ქონდა გადახდილი და შესაბამისად არც 2017 წლის 13 აპრილის განკარგულება არ იყო გამოცემული, ჩახერგა დიდგაბარიტიანი სატრანსპორტო საშუალებებით საწარმოს ტერიტორიაზე N6 შენობის შესავლელი, ძალადობით შეიჭრა საწარმოს საქმიან ტერიტორიაზე, თვითნებურად გამორთო ელექტროენერგიის მიწოდების წყარო, რითაც დაზიანდა იტალიური წარმოების ქარხნის „ROSACOMETTA“-ს მოძრავი რობოტი და ბოქლომი დაადო სატრანსფორმატორი და საგენერატორო სათავსოებს.
- სასამართლო საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის პოლიციის დეპარტამენტის ხელვაჩაურის რაიონული სამმართველოდან გამოთხოვილი სისხლის სამართლის (N173250718003) საქმის მასალების შესწავლის და მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენის შემდეგ დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: სადაო უძრავი ქონების, მდებარე: ქალაქი ბათუმი, დაბა ხელვაჩაური, შესახვევი წერეთელი, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთის დაუზუსტებელი ფართობი: 30022.00 კვ.მ.-ს და მასზე არსებული შენობა ნაგებობ(ებ)ის, საკადასტრო კოდით: 05.35.27.057, რომლის მესაკუთრეც და მფლობელიც 2017 წლის 13 აპრილამდე იყო შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“, მოსაზღვრედ მდებარე-

ობს შპს „დეკოს“ საკუთრებაში არსებული სამშენებლო ქარხანა, ე.წ. ქვის სამტრევი აგრეგატი, რომლის დირექტორსა და 100%-იანი წილის მესაკუთრეს ასევე წარმოადგენს შპს „ბიზონის“ დირექტორი ნიაზ ხალვაში.

- 2017 წლის მარტის მდგომარეობით შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ და შპს „დეკოს“ სარგებლობაში არსებული ქარხნები განლაგებული იყო ერთმანეთის მომიჯნავედ, ქარხნებს შორის მთელ სიგრძეზე გადიოდა გამყოფი საავტომობილო გზა, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალს“ ასევე გააჩნდა ცენტრალური შესასვლელი და შესასვლელი სანარმოს უკანა მხარეს. სანარმოს უკანა შესასვლელთან კი იდგა იყო ქვის შენობა, სადაც განთავსებული იყო ტრანსფორმატორები, საიდანაც მიენოდებოდა ორივე სანარმოს ელექტროენერგია.
- სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს და აღნიშნულს სისხლის სამართლის საქმეზე მიცემულ ჩვენებაში ადასტურებს შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ დირექტორი გიორგი ქარცივაძეც, რომ სადაო ტერიტორიაზე შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“ სამუშაოებს აწარმოებდა 2017 წლის 13 აპრილამდე. ასევე სისხლის სამართლის საქმიდან გამოთხოვილი მასალებით დგინდება, რომ შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ დაცვის სამსახურის თანამშრომლები 2017 წლის 13 აპრილიდან 2017 წლის 21 აპრილამდე სადაო ობიექტის დაცვას ახორციელებდნენ შპს „ბიზონის“ დაცვის სამსახურის თანამშრომლებთან ერთად. შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ მიერ 2017 წლის 21 აპრილამდე ჩაკეტილი იყო სანარმოს ცენტრალური შესასვლელი (ჭიშკარი) და შპს „ბიზონი“ სარგებლობდა უკანა შესასვლელით და ასევე უკანა შესასვლელით სარგებლობდნენ შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ თანამშრომლებიც.
- სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, შპს „ბიზონი“ თავის საკუთრებას/უძრავ ქონებას, (მდებარე: ქალაქი ბათუმი, დაბა ხელვაჩაური, შესახვევი წერეთელი, არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის, დაუზუსტებელი ფართობით: 30022.00 კვ.მ.-ს და მასზე არსებული შენობა ნაგებობებ(ებ)ის, საკადასტრო კოდით: 05.35.27.057) დაეუფლა არა 2017 წლის 30 მარტს, როგორც ამას მოსარჩელე განმარტავს, არამედ 2017 წლის 13 აპრილს, საკუთრების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.
- სასამართლო ასევე დადგენილად მიიჩნევს, რომ ზ/აღნიშნულ ტერიტორიაზე ელექტროენერგიის მიწოდება შეწყდა 2017 წლის 14 აპრილს და ელექტროენერგია აღდგა 2017 წლის 18 აპრილს. შესაბამისად სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის განმარტებას, რომ 2017 წლის 30

მარტს შპს „ბიზონმა“ დიდგაბარიტიანი სატრანსპორტო საშუალებებით ჩახერგა საწარმოს საქმიან ტერიტორიაზე N6 შენობის შესასვლელი, თვითნებურად გამორთო ელექტროენერჯის მიწოდების წყარო, ბოქლომები დაადო სატრანსფორმატოროსა და საგენერატორო სათავსებს, რითაც ხელი შეუშალა საწარმოო პროცესებს და მოპასუხის ქმედების გამო იძულებული გახდა შეეჩერებინა წარმოება, რასაც შედეგად მატერიალური ზიანი მოჰყვა.

- სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა, რომ საქართველოს შსს ხელვაჩაურის რაიონულ სამმართველოში დაინყო გამოძიება შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ ქონების დაზიანების ფაქტზე, დანაშაული გათვალისწინებული საქართველოს სისხლის სამართლის 187.1. მუხლით, ასევე დადგენილი იქნა, რომ შპს „ბიზონი“ თავის საკუთრებას/უძრავ ქონებას, (მდებარე: ქალაქი ბათუმი, დაბახელვაჩაური, შესახვევი წერეთელი, არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის, დაუზუსტებელი ფართობით: 30022.00 კვ.მ.-ს და მასზე არსებული შენობა ნაგებობ(ებ)ის, საკადასტრო კოდით: 05.35.27.057) დაეუფლა 2017 წლის 13 აპრილს, ასევე დადგენილი იქნა, რომ აღნიშნულ ტერიტორიაზე ელექტროენერჯის მიწოდება შეწყდა 2017 წლის 14 აპრილს, ამ დროისათვის მოსაპირკეთებელი ფილის საამქრო იმყოფებოდა მუშა რეჟიმში. ელექტროენერჯია აღდგა 2017 წლის 18 აპრილს. დადგენილია, რომ სისხლის სამართლის საქმეზე ამ დრომდე გამოძიება დასრულებული არ არის. შესაბამისად, არ არ დადგენილი ის გარემოებაც, თუ რამ გამოიწვია ელექტროენერჯის გამორთვა. აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო იზიარებს მოპასუხის მტკიცებას, რომ საქმეში არ მოიპოვება იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება, რომ შპს „ბიზონმა“ ჩაიდინა რაიმე მართლსაწინააღმდეგო ქმედება (ნივთის დაზიანება).
- სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის მტკიცებას იმის თაობაზე, რომ იგი წარმოადგენდა სადაო მიწის ნაკვეთის/საწარმოო ტერიტორიის კეთილსინდისიერ მფლობელს და მას სამოქალაქო კოდექსის 161-ე მუხლის საფუძველზე, მსგავსად მესაკუთრისა შეუძლია მოითხოვოს ხელშეშლის აღკვეთა. უდავოა, რომ მოპასუხის კუთვნილი მიწის ნაკვეთის სამენამეო საქმიანობისათვის გამოყენებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის ხელშეკრულება არ არსებობს. შესაბამისად სასამართლო აღნიშნავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, არ არსებობს მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნის განხორციელების მთავარი წინაპირობა, კერძოდ მოსარჩელე არ წარმოადგენს იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს ან მართლობიერ მფლობელს, რომლის სარგებლობის ხელშეშლის აღკვეთა-

საც ითხოვს მოპასუხისაგან, შესაბამისად, სარჩელი ამ ნაწილში უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

- საქმის მასალებით არ დასტურდება ზიანის ანაზღაურების თაობაზე წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებისთვის აუცილებელი ელემენტების ერთობლიობა. სასამართლო თვლის, რომ მოსარჩელე მხარემ ვერ შეძლო, სასამართლოსათვის წარმოედგინა ისეთი სახის უტყუარი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა მისი პოზიციის მართებულობას. მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა და საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებით, არ არის დადასტურებული მოპასუხის მიერ მართლსაწინააღმდეგო ქმედების ჩადენისა და აღნიშნული ქმედების შედეგად მოსარჩელისთვის ზიანის მიყენების ფაქტი. შესაბამისად, სახეზე არ არის არც მიზეზობრივი კავშირი მოპასუხის ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის. შესაბამისად სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს მოპასუხეზე ზიანის ანაზღაურების სახით თანხის დაკისრების არც ფაქტობრივი და არც სამართლებრივი საფუძველი.
- სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნაზე, რომლის თანახმადაც მოსარჩელე სადაო შენობა-ნაგებობების, როგორც ცალკე უფლების ობიექტების მესაკუთრედ ცნობას კი არ მოითხოვს, არამედ იგი მოითხოვს ამ შენობა-ნაგებობების მიწის ნაკვეთთან ერთად მის საკუთრებაში აღრიცხავას, მაშინ როცა დადგენილია, რომ იმ მიწის ნაკვეთის ბედი სამართლებრივად გადანყვეტილია და იგი წარმოადგენს მოპასუხე შპს „ბიზონის“ საკუთრებას. მოსარჩელის წარმომადგენლები თავადვე განმარტავენ, რომ სადაო 17-ივე შენობა მყარადაა დაკავშირებული მიწის ნაკვეთთან და მათ ცალკე დანიშნულება არ გააჩნიათ და მათი გამოცალკევება შეუძლებელია. აქედან გამომდინარე, შეუძლებელია არსებითი შემადგენელი ნაწილის დამოუკიდებლად განკარგვა. იგი განიკარგება მთავარ ნივთთან ერთად და ეს არაა დამოკიდებული ურთიერთობის მონაწილეთა ნებაზე. ზემოხსენებული მსჯელობა შეესაბამება საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ერთგვაროვან პრაქტიკას (იხ. სუსგ: **ნას-1081-1110-2011, 10.11.2011, **ნას-500-476-2013, 21.10.2013****). აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოცემულ შემთხვევაში, სადავო მიწის ნაკვეთზე მოპასუხის საკუთრების უფლება ვრცელდება ასევე ამ მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილებზე, მათ შორის სადაო მიწის ნაკვეთზე მყარად მდგარ ყველა შენობა-ნაგებობებზე და ასევე იმ პალმის ხეზე, რომლის ღირებულების ანაზღაურებასაც მოითხოვს მოსარჩელე.

- სასამართლო იზიარებს მოპასუხის წარმომადგენლის მტკიცებას იმის თაობაზე, რომ მართალია მოპასუხე შპს „ბიზონის“ მიერ სადაო პალმის ხე, როგორც ცალკე უფლების ობიექტი აუქციონზე შეძენილი არ ყოფილა, თუმცა იგი, როგორც მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგებელი ნაწილი მიწის ნაკვეთთან ერთად იქნა შეძენილი მოპასუხის მიერ აუქციონზე და წარმოადგენს შპს „ბიზონის“ საკუთრებას. ზ/აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო უსაფუძვლოდ და დაუსაბუთებლად მიიჩნევს მოსარჩელის მოთხოვნას პალმის ხის ღირებულების, 25 000 ლარის ოდენობით შპს „ბიზონზე“ დაკისრების ნაწილშიც, რაც ამ ნაწილშიც სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

5

შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ სარჩელი შპს „ბიზონის“ მიმართ, დაუსრულებელი გადაწყვეტილება დავის საგანზე: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა (2022 – მიმდინარე)

2022 წლის 9 აგვისტოს, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალმა“ სარჩელით მომართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს შპს „ბიზონის“ მიმართ და მოითხოვა უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. კერძოდ, შპს „ბიზონიდან“ გამოთხოვილიყო შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ბათუმი, აკაკი შანიძის ქუჩა №16, საკადასტრო კოდი: 05.35.27.057.

2022 წლის 14 სექტემბერს, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნა დაუსრულებელი გადაწყვეტილება შესაგებლის წარმოუდგენლობის გამო, რაც გასაჩივრებული იქნა შპს „ბიზონის“ მიერ და მოთხოვნილი იქნა მიღებული დაუსრულებელი გადაწყვეტილების გაუქმება, საქმის წარმოების განახლება. აღნიშნული საჩივარი წარმოებაში იქნა მიღებული და დაინიშნა საჩივრის განხილვა. 2023 წლის 27 თებერვალს სასამართლომ განიხილა საჩივარი, მოუსმინა მხარეებს, 2022 წლის 14 სექტემბრის დაუსრულებელი გადაწყვეტილება გააუქმა და განაახლა საქმის წარმოება.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2023 წლის 11 სექტემბრის განჩინებით, საქმეზე მოსამზადებელი სხდომა დაინიშნა 2023 წლის 14 ნოემბერს, 14:00 საათზე, რომლის თაობაზე მხარეები გაფრთხილდა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 70-ე-78-ემუხლების შესაბამისად.

2023 წლის 14 ნოემბერს გამართულ სასამართლო სხდომაზე არ გამოცხადა მოპასუხის წარმომადგენელი როლანდ ხალვაში, რომელმაც პროცესის წინა დღეს – 2023 წლის 13 ნოემბერს სასამართლოში წარადგინა განცხადება სასამართლო სხდომის გონივრული ვადით გადადების მოთხოვნით. კერძოდ, წარმომადგენელი მიუთითებდა, რომ იმავე დღეს – 2023 წლის 14 ნოემბერს, 14:00 საათზე ბათუმის საქალაქო სასამართლოში დანიშნული ჰქონდა სხვა სხდომა, რის გამოც ვერ ახერხებდა სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებას.

2023 წლის 14 ნოემბრის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს განჩინებით, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ შუამდგომლობა მოპასუხის გამოუცხადებლობის გამო დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის და სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ, დაკმაყოფილდა⁶², რაც შპს „ბიზონის“ მიერ გასაჩივრებული იქნა სააპელაციო წესით.

2024 წლის 15 თებერვლის ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინებით, შპს „ბიზონის“ კერძო საჩივარი, არ დაკმაყოფილდა⁶³. უცვლელი დარჩა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 14.11.2023 განჩინება მოპასუხის გამოუცხადებლობის გამო დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის და სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ, რაც შპს „ბიზონის“ მიერ გასაჩივრებული იქნა საკასაციო წესით.

საქმის მასალების თანახმად დგინდება, რომ 2023 წლის 14 ნოემბერს, შპს „ბიზონის“ წარმომადგენელმა, სასამართლოში სხდომის გადადების მოთხოვნით რეგისტრირებულ განცხადებასთან ერთად, აღნიშნულის შესახებ სატელეფონო კომუნიკაციის გზით, საქმის კურსში ჩააყენა მოსამართლის თანაშემწეც. დგინდება, რომ წარმომადგენელი ბათუმის საქალაქო სასამართლოში, 14.11.2023 – 12:00 საათზე, მოსამართლე ხათუნა ბოლქვაძის წარმოებაში არსებულ საქმეზე, წარმომადგენლის უფლებამოსილებით, მონაწილეობას იღებდა სხვა დავაზე. მოსამართლე ხათუნა ბოლქვაძის მიერ თავის წარმოებაში არსებულ საქმეზე სხდომის თარიღი განსაზღვრული იქნა 2023 წლის 2 აგვისტოს, ხოლო მოსამართლე სალის შაინიძის მიერ სხდომის თარიღი განისაზღვრული იქნა – 2024 წლის 6 თებერვალს.

⁶² 2023 წლის 14 ნოემბრის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს განჩინება განმეორებითი დაუსწრებელი გადაწყვეტილების მიღების შესახებ, საქმე N000, მოსამართლე: სალის შაინიძე.

⁶³ 2024 წლის 15 თებერვლის ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინება, საქმე N2/ბ-1344-2023, მოსამართლეები: ლაურა მიქავა (თავმჯდომარე), ზაზა რამიშვილი, თამარ სვანიძე.

სასამართლოს აზრით, მართალია, შპს „ბიზონის“ წარმომადგენელმა მოითხოვა 14.11.2023 გამოუცხადებლობა საპატიოდ ჩათვლოდა, თუმცა განცხადება არც სასამართლოს დასახელებასა და არც სასამართლო სხდომის დროის შესახებ მითითებებს არ შეიცავს, სადაც მოპასუხის წარმომადგენელი იყო მიწვეული. განცხადებას არ ერთვოდა შესაბამისი მტკიცებულება სხდომის გადადების საფუძვლიანობის პირობისთვის. აღნიშნული დოკუმენტური მასალა (სხდომების განსაზღვრის შესახებ ინფორმაცია) წარმოდგენილი იქნა სააპელაციო სამართალწარმოების ეტაპზე, მაგრამ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოში, მოსამართლე ხათუნა ბოლქვაძის წარმოებაში არსებული საქმის განსახილველად 2 საათი იყო გამოყოფილი და 2023 წლის 14 ნოემბერს, 14:00 საათზე, იმავე მოსამართლის (ხათუნა ბოლქვაძე) თავმჯდომარეობით სხვა საქმის განხილვა იყო დაგეგმილი.

სასამართლოს განმარტებით, შპს „ბიზონის“ წარმომადგენელს ჰქონდა შესაძლებლობა 14:00 საათზე იმავე სასამართლოში დასწრებოდა სხდომას, რომელ სასამართლოშიც ის 12:00 საათზე მონაწილეობდა სხვა სხდომაზე. სასამართლო განმარტავდა, რომ 14.11.2023 წელს, 14:00 საათზე, მოსამართლე სალის შაინიძის წარმოებაში არსებულ საქმეზე დანიშნული სხდომა დაიწყო 11 წუთის დაგვიანებით, ხოლო ამ მოცემულობაში, წარმომადგენლის ქმედება მხოლოდ ემსახურებოდა განსახილველი საქმის გაჭიანურებას და მისი მოქმედების მართებულობა ვერ იქნა დამტკიცებული რელივიანტურ მტკიცებულებებზე მითითებით, რის გამოც 2023 წლის 14 ნოემბერს, 14:00 საათზე დანიშნულ სასამართლო სხდომაზე წარმომადგენლის საპატიო მიზეზით გამოუცხადებლობა სახეზე არ იყო.

ამასთან, შესაგებლის წარმოუდგენლობის გამო, 2022 წლის 14 სექტემბერის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს დაუსწრებელი გადაწყვეტილება შეიცავდა დათქმას გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის შესახებ დაკმაყოფილების შესახებ. განმეორებითი დაუსწრებელი გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 მუხვით, მხარეებს განემარტათ, რომ გადაწყვეტილებაზე, დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემაზე უარის თქმის ნაწილში შეიძლებოდა კერძო საჩივრის შეტანა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2022 წლის 14 ნოემბრის განმეორებითი დაუსწრებელი გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტზე (დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის შესახებ) და ამავე სასამართლოს 2023 წლის 11 დეკემბრის განჩინება უსწორობის გასწორების შესახებ განჩინებაზე კერძო საჩივრები წარადგინა შპს „ბიზონის“

წარმომადგენელმა. მოითხოვა დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის შესახებ სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმება და უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის დაკმაყოფილების თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად უარის თქმა. კერძოდ, მხარე აღნიშნავდა, რომ მოთხოვნის დაკმაყოფილების შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალს“ არ ჰქონდა დასაბუთებული დაუყოვნებლივი აღსრულების აუცილებლობა. სასამართლო გადაწყვეტილების აღწერილობითი და სამოტივეციო ნაწილები კი არ შეიცავდა არავითარ მსჯელობას დაუყოვნებლივი აღსრულების აუცილებლობის თაობაზე.

აღნიშნულ გარემოებებზე მითითებით, მომჩივანმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მე-5 პუნქტის გაუქმება და დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის შესახებ შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა (11.12.2023 წელს წარდგენილი კერძო საჩივარი). მომჩივანმა ასევე, მოითხოვა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2023 წლის 11 დეკემბრის განჩინებაში (უსწორობის გასწორების შესახებ), ცვლილების შეტანა უსწორობის გასწორების გზით. კერძოდ, მომჩივანმა მიუთითა, რომ მოსარჩელის მიერ 2023 წლის 07 დეკემბერს წარდგენილი განცხადებით მოთხოვნილი იყო გადაწყვეტილებაში დაშვებული უსწორობების გასწორება. კერძოდ: 1) უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი ნივთის საკადასტრო მონაცემების გასწორება და 2) დაუსწრებელი გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულების შესახებ სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტის მითითებიდან გამომდინარე, გაურკვეველი ხდებოდა დაუსწრებელი გადაწყვეტილების მე-6 პუნქტის შინაარსი, გასაჩივრების წესზე მითითების შესახებ. მხარე ამბობდა, რომ განმცხადებლის მეორე მოთხოვნაზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უმსჯელია.

2024 წლის 6 თებერვლის ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინებით, 1. შპს „ბიზონის“ წარმომადგენლის როლანდ ხალვაშის კერძო საჩივრები (მათ შორის მოთხოვნა კერძო საჩივარზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე, 14.11.2023 წლის განმეორებითი დაუსწრებელი გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტის მოქმედების შეჩერების შესახებ) არ დაკმაყოფილდა. 2. დარჩეს უცვლელად, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2023 წლის 14 ნოემბრის განმეორებითი დაუსწრებელი გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტი და

იმავე სასამართლოს 2023 წლის 11 დეკემბრის განჩინება უსწორობის გასწორების შესახებ⁶⁴.

რაც შეეხება შპს „ბიზონის“ საკასაციო საჩივარს 2024 წლის 15 თებერვლის ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმების მოთხოვნით, საქართველოს უზენაესს სასამართლოში, კვლევის გამოქვეყნების მდგომარეობით, საქმეზე შემაჯამებელი გადაწყვეტილება მიღებული არ არის.

6

შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ სარჩელი შპს „ბიზონის“ მიმართ, დავის საგანზე: ზიანის ანაზღაურება (2023 – მიმდინარე)

2023 წლის 9 იანვარს, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალმა“ სარჩელით მომართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს შპს „ბიზონის“ მიმართ და ბეტონნაკეთობათა დანადგარ „როზა კომეტას“ და თურქული წარმოების ბეტონნაკეთობათა დანადგარ „იონტარის“ ღირებულების – 4716403.88 ლარის დაკისრების მოთხოვნით, მოითხოვა ზიანის ანაზღაურება.

მართალია, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალმა“ სარჩელით მიუთითა, რომ არსებობდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 16 დეკემბრის გადაწყვეტილება (რომელზედაც ზემოთ გვქონდა მიმოხილვა), თუმცა სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად კვლავ მიუთითა, რომ „მას შემდეგ, რაც შპს „ბიზონი“ უკანონოდ შეიჭრა შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ კუთვნილ უძრავ ნივთში, თვითნებურად დაეფლა მოსარჩელის კუთვნილ, მოძრავ ნივთებს: იტალიური წარმოების ბეტონნაკეთობათა დანადგარ „როზა კომეტა“-ს და თურქული წარმოების ბეტონნაკეთობათა დანადგარ „იონტარ“-ს“ და მითითებული დანადგარები აღარ იმყოფებოდა ტერიტორიაზე, ნებართვის გარეშე განხორციელებული იქნა მათი დემონტაჟი და გადატანილი იქნა გაურკვეველ ლოკაციაზე. ვინაიდან შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალს“ „როზა კომეტა“ შეძენილი ჰქონდა 310,726.50 ლარად და დანადგარი „იონტარი“ შეძენილი ჰქონდა 78,197 აშშ დოლარად, სარჩელის აღძვრის მდგომარეობით, მათი ღირებულება შეადგენდა 4716403.88 ლარს, რომლის დაკისრებასაც მოსარჩელე მოითხოვდა მოპასუხისგან.

⁶⁴ 2024 წლის 6 თებერვლის ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინება, საქმეზე: №2/ზ-1344-23, მოსამართლეები: ლაურა მიქავა (თავმჯდომარე), ზაზა რამიშვილი, თამარ სვანიძე.

სასამართლოს 2023 წლის 11 იანვრის განჩინებით, მოსარჩელე შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალს“, საქმის განხილვის დასრულებამდე, გადაუვადდა სახელმწიფო ბაჟის – 5000 ლარის გადახდა.⁶⁵ სარჩელის ფორმულარში შეკითხვაზე: „ხომ არ ითხოვთ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან გათავისუფლებას?“, მოსარჩელე მოითხოვს: „დიახ, თანახმად სსსკ-ის 47-ე მუხლის საფუძველზე“. შეკითხვაზე: „ხომ არ ითხოვთ სახელმწიფო ბაჟის გადახდის გადავადებას?“, მოსარჩელე მოითხოვს: „დიახ, თანახმად სსსკ-ის 48-ე მუხლის პირველი ნაწილის, თუ არ დაკმაყოფილდება შუამდგომლობა სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან გათავისუფლების შესახებ“. სარჩელში წარმოდგენილი არ არის არავითარი მტკიცებულება, რომელიც ფორმალურად მაინც შექმნიდა წარმოდგენას კომპანიის მხრიდან ბაჟის გადახდის შეუძლებლობაზე, სასამართლოს განჩინებით კი აღინიშნა შემდეგი: **„მოსარჩელეს საქმეზე გადასახდელი აქვს 5000 ლარი. სასამართლო ითვალისწინებს მოსარჩელის მდგომარეობას. შესაბამისად, შუამდგომლობა უნდა დაკმაყოფილდეს და მოსარჩელეს უნდა გადაუვადდეს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა საქმის განხილვის დასრულებამდე“.**

2023 წლის 10 იანვრის სასამართლოს განჩინებით, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ დაკმაყოფილდა – ყადაღა დაედო შპს „ბიზონის“ კუთვნილ საბანკო ანგარიშებს 4716403.88 ლარის ფარგლებში, საქართველოში მოქმედ ლიცენზირებულ ყველა ბანკსა და საბანკო დაწესებულებებში, მხოლოდ შემდეგი წესის გათვალისწინებით: მოპასუხის ანგარიშებზე ყადაღის დადება უნდა განხორციელდეს დავის საგნის ღირებულების ფარგლებში, მხოლოდ შემდეგი წესის გათვალისწინებით – ყადაღა უნდა დაედოს მოპასუხის კუთვნილ ფულად სახსრებს საქართველოში არსებულ ყველა კომერციულ ბანკში, სასარჩელო მოთხოვნის – 4716403.88 ლარის ფარგლებში, ოღონდ ანგარიშზე ჩარიცხული ანდა არსებული თანხის, არაუმეტეს, 50%-სა (ეს ნიშნავს, რომ მოპასუხეს ყოველთვის უნდა ჰქონდეს ანგარიშზე არსებული ან ჩარიცხული თანხის 50%-ის განკარგვის საშუალება. ამასთან, ყადაღადადებული თანხის საერთო ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს, აღსრულების მომენტისათვის, სასარჩელო მოთხოვნის – 4716403.88 ლარის ფარგლებს)⁶⁶. ასევე, მოპასუხე შპს „ბიზონის“ აკრძალა მასზე რიცხული სატრანსპორტო საშუალებების გასხვისება ან უფლებრივად დატვირთვა.

⁶⁵ 2023 წლის 11 იანვრის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს განჩინება ბაჟის გადახდის გადავადების შესახებ, საქმე: N2-10/2023, მოსამართლე: სალის შაინიძე.

⁶⁶ 2023 წლის 10 იანვრის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების შესახებ, საქმე: N2-10/2023, მოსამართლე: სალის შაინიძე.

2025 წლის 25 თებერვალს სასამართლოს შუამდგომლობით/განცხადებით მომართა შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ წარმომადგენელმა მამუკა სხვიტარიძემ და მოითხოვა შპს „ბიზონის“ საკუთრებაში არსებული სატრანსპორტო საშუალებების, რომლებიც ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2023 წლის 10 იანვრის განჩინების თანახმად უზრუნველყოფის ღონისძიების ქვეშ არიან მოქცეულნი – განთავსებულიყო აღსრულების ეროვნული ბიუროს სპეციალურად დაცულ ავტოსადგომზე.

2023 წლის 4 მარტის სასამართლოს განჩინებით, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ შუამდგომლობა არ დაკმაყოფილდა⁶⁷. სასამართლომ განმარტა, რომ „მოცემულ შემთხვევაში, არ იკვეთება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების წინაპირობები. როგორც უკვე აღინიშნა დავის საგნის დასაცავად გამოყენებულია სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რაც სასარჩელო მოთხოვნის მოცულობის გათვალისწინებით სრულად უზრუნველყოფს დავის საგნის დაცვას, რასაც ადასტურებს საკუთრივ მოსარჩელის პოზიცია, რაც მან დააფიქსირა ერთხელ უკვე წარმოდგენილ განცხადებაში. ამიტომ, იმ გარემოების გათვალისწინებით რაც დამატებით შუამდგომლობაშია მითითებული, სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს საფუძველი დამატებით იქნეს მიღებული უზრუნველყოფის ღონისძიება – დავის საგნის დასაცავად“.

სასამართლოს 2024 წლის 18 აგვისტოს განჩინებით, საქმეზე დაინიშნა მოსამზადებელი სხდომა,⁶⁸ 2025 წლის 24 თებერვალს – მოსამზადებელი სხდომა, ხოლო 2025 წლის 23 მაისს – შემაჯამებელი მთავარი სხდომა.

2025 წლის 16 ივნისის სასამართლოს გადაწყვეტილებით, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა⁶⁹. მოპასუხე შპს „ბიზონ“-ს შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს სასარგებლოდ, ზიანის ანაზღაურების სახით დაეკისრა ბეტონნაკეთობათა დანადგარ „როზა კომეტა“-ს და თურქული წარმოების ბეტონნაკეთობათა დანადგარ „იონტარი“-ს ღირებულების – 4716403.88 ლარის ოდენობით გადახდა. მოპასუხე შპს „ბიზონ“-ს შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს სასარგებლოდ დაეკისრა მოსარჩელის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის – 5000 ლარისა და სარჩელის უზრუნველყოფისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი -50 ლარი.

⁶⁷2023 წლის 4 მარტის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფისათვის დამატებითი ღონისძიების გამოყენებაზე უარის თქმის შესახებ, საქმე: N2-10/2023, მოსამართლე: სალის შაინიძე.

⁶⁸ 2024 წლის 18 აგვისტოს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს განჩინება მოსამზადებელი სხდომის დანიშნის შესახებ, საქმე: N2-10/2023, მოსამართლე: სალის შაინიძე.

⁶⁹ 2025 წლის 16 ივნისის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება, საქმე: N2-10/2023, მოსამართლე: სალის შაინიძე.

2025 წლის 28 ივლისს, შპს „ბიზონმა“ სააპელაციო წესით გაასაჩივრა 2025 წლის 16 ივნისის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება. კვლევის გამოქვეყნების მდგომარეობით, სასამართლოს მიერ წარმოდგენილი არ არის გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებული ეგზემპლარი. შესაბამისად, საქმისაწარმოება არ არის გადასული სააპელაციო სასამართლოში

7

შპს „ბაზალტ ტრანსის“ სარჩელი შპს „ბიზონის“ მიმართ, დავის საგანზე: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა (2021 – 2025)

2021 წლის 2 თებერვალს, შპს „ბაზალტ ტრანსმა“ (ს/კ 405372822) ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით, სარჩელი აღძრა შპს „ბიზონის“ მიმართ, დავის საგანზე: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა.

შპს „ბაზალტ ტრანსი“ წარმოდგენილი სარჩელით აღნიშნავდა, რომ 2020 წლის 27 დეკემბერს შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-სგან შეძენილი ჰქონდა: ა) მინაპაკეტი Sun Guard Light Blue 6mm- Clima Guard Lami 6 mm, ბ). მინაპაკეტი Sun Guard Green 6mm- Clima Guard Lami 8 mm, გ). მინაპაკეტი Sun Guard Bright Green 6mm- Clima Guard Titan 4 mm, დ). მინაპაკეტი Sun Guard Green 6mm- Clima Guard Lami 6 mm, ე). მინაპაკეტი Sun Guard Light Blue 6mm- Clima Guard Titan 6 mm, ვ) მინაპაკეტი Sun Guard Light Blue 8mm- Clima Guard Lami 8 mm, ზ). მინაპაკეტი Sun Guard Bright Green 6mm- Clima Guard Solar 4 mm, თ) მინაპაკეტი Sun Guard Green 6mm- მინა 6 მმ, ი). მინაპაკეტი Sun Guard Green 6mm- მინა 6 მმ თერმ,კ). მინაპაკეტი Sun Guard Bright Green 6mm-Lami Class 8 mm. არსებული საქონელი იმყოფებოდა შპს „ბიზონის“ ტერიტორიაზე, მისამართზე: ქ. ბათუმი, აკაკი შანიძის ქუჩა №16, საკადასტრო კოდი: 05.35.27.057, კომპანიამ საქონელის დაბრუნება შპს „ბიზონისგან“ მოითხოვა 2021 წლის 18 და 25 იანვრის წერილებით, საქმეზე წარმოდგენილი იქნა ნასყიდობის საგნის დამადასტურებელი დოკუმენტი – 13.01.2021 საგადასახადო ანგარიშსწავლათურა, თუმცა 2021 წლის 1 მარტს სარჩელზე წარმოდგენილი შპს „ბიზონის“ შესაგებლით განიმარტა, რომ მიღებულ წერილებს თან არ ერთვოდა მოთხოვნილი მოძრავი ნივთების საკუთრების დამადასტურებელი რაიმე სახის დოკუმენტი, რის გამოც, შპს „ბიზონმა“, სათანადო უფლებამოსილი სუბიექტის დადგენამდე, თავი შეიკავა მოთხოვნილი საქონლის გადაცემაზე.

შპს „ბიზონმა“ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელზე განიმარტა, რომ მზად იყო მოთხოვნილი ნივთები გადასცემოდა ნამდვილ მესაკუთრეს. კომპანიის განმარტებით, მის ტერიტორიაზე განთავსებული გახლდათ სხვადასხვა ნივთი, რომლის შესახებაც სამართლებრივ პრეტენზიას გამოთქვამდა სხვადასხვა იურიდიული პირი. შესაბამისად, შპს „ბიზონისთვის“ საკითხში სიცხადის შეტანას არსებითი მნიშვნელობა გააჩნდა. შპს „ბიზონის“ მიერ წარმოდგენილი იქნა 2021 წლის 15 თებერვლის კომპანიის დირექტორ ნიაზ ხალვაშის წერილი შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს დირექტორ მამუკა სხვიტარიძის მიმართ, სადაც აღინიშნა, რომ სათანადო უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაში, შპს „ბიზონი“ მესაკუთრეს გადასცემდა მის ტერიტორიაზე არსებულ სხვადასხვა ნივთს და დაზგა-დანადგარებს. კომპანია განმარტავდა, რომ სხვადასხვა იურიდიული პირის მხრიდან შპს „ბიზონის“ ტერიტორიაზე არსებული მოძრავი ნივთების გადაცემაზე პრეტენზია უკავშირდებოდა მამუკა სხვიტარიძის მხრიდან ხელოვნურად შექმნილ დაძაბულობას. ამიტომ, შპს „ბიზონი“ წერილობითი ფორმით მოითხოვდა სათანადო მესაკუთრის მითითებას მოძრავი ნივთების სათანადო საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციის წარმოდგენასთან ერთად⁷⁰.

საქმეზე წარმოდგენილი იქნა სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2022 წლის 04 მარტს გაცემული ექსპერტიზის დასკვნის N5001324522, რომლის „დანართი 1“-ის მე-19 გვერდის „პუნქტი 37“ და „პუნქტი 38“-ში დასახელებული შემდეგი ნივთები წარმოადგენდა შპს „ბაზალტ ტრანსის“ დავის საგანს:

- **პუნქტი 37. მინაპაკეტი სხვადასხვა ზომის/განთავსებული შენობა N01-ში – 126 ცალი;**
- **პუნქტი 38. მინაპაკეტი ალუმინის ჩარჩოთი/განთავსებული შენობა N01-ში – 11 ცალი⁷¹;**

2021 წლის 5 თებერვალს, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს განჩინებით, გამოყენებული იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც შპს „ბიზონს“ აეკრძალა ქ. ბათუმი, აკაკი შანიძის ქუჩა N16-ში (ს/კ 05.35.27.057) განთავსებული შ.პ.ს „ბაზალტ ტრანსი“-ს საკუთრებაში არსებული ზემოაღნიშნული მინაპაკეტების სარგებლობა ან/და სხვა ფორმით გამოყენება/განკარგვა⁷².

⁷⁰ 2021 წლის 15 თებერვლის შპს „ბიზონის“ დირექტორ ნიაზ ხალვაშის წერილი შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს დირექტორ მამუკა სხვიტარიძის მიმართ

⁷¹ 2022 წლის 4 მარტის სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა N5001324522.

⁷² 2021 წლის 5 თებერვლის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების შესახებ შუამდგომლობის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ.

2025 წლის 20 მაისის სასამართლოს განჩინებით, საქმეზე დაინიშნა მოსამზადებელი სხდომა, ხოლო 2025 წლის 25 ნოემბრის მოსამზადებელ სხდომაზე, მხარეთა პოზიცია დავის მორიგებით დასრულების მიზნისთვის, დაახლოვდა. მხარეებს მიეცათ გონივრული ვადა პროექტის აქტის პროექტის შემუშავების მიზნით, რაც წარდგენილი იქნა სასამართლოში 2025 წლის 19 დეკემბერს.

2025 წლის 22 დეკემბრის სასამართლოს განჩინებით, მხარეთა მორიგების გამო, საქმისწარმოება შეწყდა. დავის მონაწილე მხარეებს განჩინება არ გაუსაჩივრებიათ სააპელაციო წესით. მხარეები შეთანხმდნენ შემდეგზე:

1. მოპასუხე შპს „ბიზონი“ კისრულობს ვალდებულებას, შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, მოსარჩელე შპს „ბაზალტ ტრანს“ გადასცეს ქ. ბათუმში, აკაკი შანიძის ქუჩა N16ა-ში მდებარე 8296 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.35.27.372) განთავსებულ შენობა-ნაგებობა N01-ში არსებული და სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2022 წლის 04 მარტს გაცემული ექსპერტიზის დასკვნის (N5001324522) „დანართი 1“-ის მე-19 გვერდის „პუნქტი 37“ და „პუნქტი 38“-ში დასახელებული შემდეგი ნივთები:

პუნქტი 37. მინაპაკეტი სხვადასხვა ზომის/განთავსებული შენობა #01-ში – 126 ცალი;

პუნქტი 38. მინაპაკეტი ალუმინის ჩარჩოთი/განთავსებული შენობა #01-ში - 11 ცალი;

2. შემდგომი გაუგებრობის თავიდან აცილების და მორიგების აქტის პირველ პუნქტში დასახელებული ნივთების იდენტიფიცირების მიზნით, წინამდებარე მორიგების აქტს თან ერთვის სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2022 წლის 04 მარტს გაცემული ექსპერტიზის დასკვნის (N5001324522) ამონარიდი. კერძოდ, დასკვნის „დანართი“-ის „გვერდი“.

3. მოსარჩელე შპს „ბაზალტ ტრანსი“ ვალდებულია თავისი სახსრებით (მუშა-ხელთან ერთად) და ტექნიკით უზრუნველყოს წინამდებარე მორიგების აქტის პირველ პუნქტში დასახელებული ტერიტორიიდან, ამავე პუნქტში დასახელებული ნივთების გატანა და შემდგომ მისი ტრანსპორტირება,

4. მოსარჩელე შპს „ბაზალტ ტრანსი“ ვალდებულია, მორიგების აქტის პირველ პუნქტში დასახელებული ნივთების ამავე პუნქტში დასახელებული ტერიტორიიდან გატანა უზრუნველყოს მორიგების აქტის დამტკიცების თაობაზე სასამართლო გადაწყვეტილების/განჩინების კანონიერ ძალაში შესვლიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდარული დღის განმავლობაში, წინასწარ 2 (ორი) დღით ადრე მოპასუხე შპს „ბიზონი“-ს მიმართ წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე,

5. იმ შემთხვევაში, თუ მოპასუხე შპს „ბიზონი“, რაიმე ფორმით, არასაპატიო მიზეზით, უარს განაცხადებს სასამართლო გადაწყვეტილების/განჩინების ნებაყოფლობით აღსრულებაზე და შპს „ბაზალტ ტრანს“ არ გადასცემს პირველ პუნქტში დასა-

ხელეუბნულ ნივთებს, მოსარჩელე შპს „ბაზალტ ტრანსი“ უფლებამოსილია მიმართოს სასამართლოს სააპელაციო ფურცლის გაცემის მოთხოვნით და მოითხოვოს სასამართლო გადაწყვეტილების/განჩინების იძულებითი აღსრულება,

6. წინამდებარე მორიგების აქტიდან გამომდინარე, მხარეები უარს ვაცხადებთ და არც მომავალში დავაცენებთ მოთხოვნას დავის საგნის ირგვლივ ქონებრივი ან სხვა სახის ზიანის ანაზღაურებაზე,

7. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე მორიგების აქტი სასამართლოში დასამტკიცებლად წარდგენის შემდეგ თითოეულ მხარეს ეკისრება მის მიერ გადახდილი ბაჟი და სხვა საპროცესო ხარჯები. მხარეები უარს ამბობენ ერთმანეთის მიმართ საადვოკატო მომსახურების დაკისრების მოთხოვნაზე.

2025 წლის 22 დეკემბრის სასამართლოს განჩინებით, აგრეთვე, გაუქმდა სასამართლოს 2021 წლის 5 თებერვალის განჩინება, რომლითაც გამოყენებული იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება⁷³.

ორგანიზაციამ, წინამდებარე კვლევის ფარგლებში, სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრის მონაცემებზე დაყრდნობით დაადგინდა, რომ შპს „ბაზალტ ტრანსი“ დაფუძნდა 2020 წლის 13 იანვარს, რომლის მესაკუთრე, 100%-იანი წილის მფლობელი და დირექტორი ოთარ ფხაკაძე (პ/ნ 01024035554). 2021 წლის 3 აგვისტოს მენარმეთა და არასამენარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრის ამონაწერის თანახმად, კომპანიის პარტნიორები და წილის მმართველებია: მამუკა სხვიტარიძე – 51%, ოთარ ფხაკაძე – 49%. უახლესი ამონაწერის თარიღია: 2025 წლის 10 აპრილი, სადაც პარტნიორთა მონაცემები უცვლელია.

~

8

შპს „ბიზონის“ სარჩელი შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალისა“ და სსიპ – აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიმართ, დავის საგანზე: ზიანის ანაზღაურება, მიუღებელი შემოსავალი (2022 წელი – მიმდინარე)

2022 წლის 19 აგვისტოს, შპს „ბიზონმა“ სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალისა“ და სსიპ – აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიმართ, დავის

⁷³ 2025 წლის 22 დეკემბრის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს განჩინება მხარეთა მორიგების გამო, საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ, საქმე: N2/353-21, მოსამართლე: ხათუნა ბოლქვაძე.

საგანზე: ზიანის ანაზღაურება. კერძოდ, შპს „ბიზონმა“ მოითხოვა შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალსა“ და სსიპ – აღსრულების ეროვნულ ბიუროს სოლიდარულად დაკისროდა 942,600 ლარის გადახდა, ხოლო მეორე სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა: შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალს“ დაკისრებოდა 225,478 ლარის გადახდა.

სარჩელის მოთხოვნა შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალისა“ და სსიპ – აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიმართ, სოლიდარულად 942,600 ლარის გადახდის ნაწილი ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ შპს „ბიზონი“ მოითხოვს უკან დაიბრუნოს 2017 წლის 30 მარტს, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ჩატარებული იძულებითი აუქციონის წესით შეძენილ უძრავი ქონებისთვის გადახდილი თანხა, ხოლო შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ მიმართ 225,478 ლარის გადახდის მოთხოვნა ეფუძნება იმ გარემოებას, რომ როდესაც შპს „ბიზონმა“ აუქციონის წესით შეიძინა უძრავი ქონება, ქონება აუქციონზე გასხვისებამდე დატვირთული იყო გირავნობით/იპოთეკით, რომელიც გამომდინარეობდა შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ საგადასახადო დავალიანებისგან. შპს „ბიზონმა“ განცხადებით მიმართა სსიპ შემოსავლების სამსახურს აღნიშნული დავალიანების გადახდის გადავადების თაობაზე, რაც 2021 წლის 26 ივლისის სსიპ შემოსავლების სამსახურის ვალის მართვის დეპარტამენტის უფროსის N24480 ბრძანებით დაკმაყოფილდა⁷⁴.

კერძოდ, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ დავალიანებას შეადგენდა 614,923 ლარი. დაფარვა გადავადებული იქნა 2024 წლის 10 ივლისამდე, ხოლო გადახდის განწილვადება შპს „ბიზონს“ განესაზღვრა ბრძანების თანდართული გრაფიკის მიხედვით. ვინაიდან სარჩელის აღძვრის მდგომარეობით, შპს „ბიზონის“ მიერ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, 11-ჯერ იქნა გადახდილი, ჯამში – 187,902 ლარი და შპს „ბიზონის“ მიერ, გარდა საგადასახადო დავალიანებისა, გადახდილი იქნა ქონების (მინის) გადასახადი, სულ – 37,576.40 ლარი, მეორე სასარჩელო მოთხოვნით, შპს „ბიზონის“ მიერ შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალისგან“ მოთხოვნილი იქნა 225,478 ლარის გადახდა.

2022 წლის 22 აგვისტოს სასამართლოს განჩინებით, შპს „ბიზონის“ შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა და სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, შპს

⁷⁴ 2021 წლის 26 ივლისის სსიპ შემოსავლების სამსახურის ვალის მართვის დეპარტამენტის უფროსის ნიკა კანკიას N24480 ბრძანება.

„ტრანსკავკასიის კრისტალს“ აეკრძალა საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ს/კ 05.35.27.057) გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა⁷⁵.

2022 წლის 9 სექტემბერს, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალმა“ წარმოადგინა კერძო საჩივარი და მოითხოვა გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების შესახებ 22.08.2022 განჩინების გაუქმება. კერძოდ, მოპასუხე კომპანია განმარტავდა, რომ ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2022 წლის 5 აგვისტოს განჩინების საფუძველზე, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ მიმართ მიმდინარეობდა რეაბილიტაციის რეჟიმი და სასამართლოს აღნიშნული განჩინებით დადგენილი იქნა, რომ ავტომატურად ჩერდებოდა მოვალის ქონების წინააღმდეგ მიმდინარე იძულებითი აღსრულების ღონისძიებები, ხოლო იძულებითი აღსრულების ახალი ღონისძიებების დაწყება აღარ დაიშვებოდა. აგრეთვე, არ დაიშვებოდა ახალი საპროცესო უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენება⁷⁶. სწორედ ამ გარემოებაზე მითითებით, სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 2022 წლის 2 სექტემბრის გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილებული იქნა შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ განცხადება და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი⁷⁷. შესაბამისად, მოპასუხე კომპანია განმარტავდა, რომ სასამართლოს მიერ 2022 წლის 22 აგვისტოს განჩინებას სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების შესახებ უფლების შეზღუდვისა და შპს „ბიზონის“ ინტერესის თვალსაზრისით არ გააჩნდა სამართლებრივი ძალა და ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2022 წლის 5 აგვისტოს განჩინება და მის საფუძველზე დაწყებული კომპანიის რეაბილიტაციის რეჟიმი თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2022 წლის 22 აგვისტოს განჩინების გაუქმების პროცესუალურ საფუძველს წარმოადგენდა.

2022 წლის 4 ოქტომბრის თბილისის საქალაქო სასამართლოს განჩინებით, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება საქმის განსჯად სასამართლოში გადაგზავნის შესახებ. კერძოდ, სარჩელი განსახილველად გადაიგზავნა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში. სასამართლოს განმარტებით, რამდენადაც განსახილველ შემთხვევაში, დავის საგანს წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო უფლებამო-

⁷⁵ 2022 წლის 22 აგვისტოს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების შესახებ, საქმეზე: N2/25680-22, მოსამართლე: ზაალ მარუაშვილი

⁷⁶ ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს განჩინება შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ განცხადების დასაშვებად ცნობისა და რეაბილიტაციის რეჟიმის გახსნის შესახებ, საქმე: N2/2458-22, მოსამართლე: ციციწინო კიკვაძე.

⁷⁷ 2022 წლის 2 სექტემბრის სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს N102022406760/4 გადაწყვეტილება საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ N102022393997 გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ.

სიღებების არამართლზომიერი განხორციელებისას მოსარჩელისთვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურება. შესაბამისად, დავის გადაწყვეტაც საგნობრივად ადმინისტრაციული წარმოებით უნდა განხორციელდებულყო⁷⁸. ამასთან, სასამართლოს მოტივაცია განპირობებული იქნა იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ გადახდისუუნარობის საქმის განხილვა მიმდინარეობდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში, ხოლო „რეაბილიტაციისა და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის პირველი და მე-3 პუნქტების მიხედვით, *სამოქალაქო ან ადმინისტრაციული დავა, რომელიც დაკავშირებულია გადახდისუუნარობის მასიდან ნივთის გამოთხოვასთან ან რომელშიც მოვალე არის მოსარჩელე და რომელიც გადახდისუუნარობის მასას უკავშირდება, ამ მუხლითა და შესაბამისი საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილი წესით, დაჩქარებულად განიხილება. ასევე, გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების დაწყების შემდეგ აღძრულ, ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ დავას განიხილავს გადახდისუუნარობის საქმის განმხილველი სასამართლო.*

2022 წლის 26 ოქტომბრის ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს განჩინებით, განსჯადობაზე დავის გამო, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება საქმის საკასაციო სასამართლოში გადაგზავნის შესახებ⁷⁹. ასეთი გადაწყვეტილების დასაბუთებაში სასამართლო აღნიშნავს, რომ წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნები არ უკავშირდებოდა გადახდისუუნარობის მასიდან ნივთის გამოთხოვას და წარმოდგენილი სარჩელის ავტორი შპს „ბიზონი“ არ წარმოადგენდა მოვალეს, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში დაწყებული წარმოების ფარგლებში, სადაც მოვალედ გვევლინება შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“ და მის მიმართ გაიხსნა რეაბილიტაციის რეჟიმი, რითაც დასტურდება, რომ სახეზე არ არის სუბიექტი (მოვალე), რომლის სარჩელის განხილვის შესაძლებლობასაც ადგენს „რეაბილიტაციისა და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტი გადახდისუუნარობის საქმის განმხილველი სასამართლოს მიერ. შესაბამისად, წარმოდგენილ სარჩელზე, განჩინების მიხედვით, ქუთაისის საქალაქო სასამართლო არ წარმოადგენდა განსჯად სასამართლოს. ამასთან, სასამართლო განმარტავდა, რომ *„თუ მივიჩნევთ, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ სწორად მოხდა ტერიტორიული ნიშნით განსჯადობის საკითხის გადაწყვეტა, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია არ წარმოადგენს გადახდისუუნარობის საქმის განმხილველ სასამართლოს. ამ-*

⁷⁸ 2022 წლის 4 ოქტომბრის თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის განჩინება საქმის განსჯად სასამართლოში გადაგზავნის შესახებ, საქმე: N2/25680-22, მოსამართლე: ზაალ მარუაშვილი.

⁷⁹ 2022 წლის 26 ოქტომბრის ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს განჩინება განსჯადობაზე დავის გამო საქმის საკასაციო სასამართლოში გადაგზავნის შესახებ, საქმე: N3/610-22, მოსამართლე: მიხეილ ბებიაშვილი.

დაგვარ სასამართლოს „რეაბილიტაციისა და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, წარმოადგენს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა განმხილველი სასამართლო კოლეგიის ის შემადგენლობა, რომელის წარმოებაშიცაა კონკრეტული მოვალის მიმართ მიმდინარე რეაბილიტაციის ან და გაკოტრების სამართალწარმოება“. განჩინების თანახმად, ქუთაისის საქალაქო სასამართლო, პირველი სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში, განსჯად სასამართლოდ მიიჩნევდა – თბილისის საქალაქო სასამართლოს, ხოლო მეორე სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში – ბათუმის საქალაქო სასამართლოს.

2022 წლის 14 დეკემბრის საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინებით, შპს „ბიზონის“ სარჩელი სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროსა და შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ მიმართ განსჯადობით განსახილველად დაექვემდებარა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას⁸⁰. განჩინების თანახმად, განსჯადობის საკითხი არ არის დამოკიდებული მხარეთა მოსაზრებებზე. განსჯადობის საკითხს ენიჭება არა დისპოზიციური, არამედ იმპერატიული ხასიათი, განსჯადობა განიხილება საჯარო წესრიგის შემადგენელ ნაწილად. ამასთანავე, სარჩელის წარმოებაში მიღება არ აბრკოლებს შემდგომში, სათანადო საფუძვლების გამოვლენისას, სარჩელის განსჯადი სასამართლოსთვის გადაგზავნის შესაძლებლობას. საკასაციო სასამართლომ ყურადღება დაუთმო „რეაბილიტაციისა და კრედიტორთა კოლექტიური დაკმაყოფილების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებს და განმარტა, რომ **ნორმის განმარტება ვერ მოხდება მხოლოდ მის ფორმალურ საწყისებზე დაფუძნებით და საკანონმდებლო ორგანოს მიერ ნორმის შემოტანის რეალური მიზნის უგულვებელყოფით. ერთიანობის პრინციპის თანახმად, ყოველი ნორმა განმარტებული უნდა იქნეს არა ფრაგმენტულად, არამედ სისტემური და ტელეოლოგიური მეთოდებით – კანონის ტექსტის ლოგიკურ ქრილში.**

საკასაციო სასამართლომ განმარტა, რომ შპს „ბიზონის“ სარჩელზე სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს დაეკისროს 942,600 ლარი (პირველი სასარჩელო მოთხოვნა), განსჯად სასამართლოს წარმოადგენს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგია, თუმცა განჩინების მიღების ეტაპზე, საქმის აღნიშნული სასამართლოსთვის დაექვემდებარება ვერ მოხდებოდა, რადგანაც სასარჩელო მოთხოვნის ამ ნაწილში, სოლიდარულ მოვალედ, ასევე დასახელებული იქნა შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“, რომლის მიმართაც ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო

⁸⁰ 2022 წლის 14 დეკემბრის საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განჩინება, საქმე: Nბს-1269 (გ-22), მოსამართლეები: გენადი მაკარიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი), ქეთევან ცინცაძე, თამარ ოქროპირიძე.

საქმეთა კოლეგიის 2022 წლის 5 აგვისტოს განჩინებით გახსნილი იქნა რეაბილიტაციის რეჟიმი. შესაბამისად, საქმე განსახილველად უნდა დაექვემდებარებოდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას, რომელსაც უნდა დაედგინა, მოსარჩელე ზიანის ანაზრაურებას ითხოვს თუ არა საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 208-ე მუხლიდან გამომდინარე, რომლის თანახმად, მიყენებული ზიანის ანაზრაურების საკითხი ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება იყოს განხილული, თუ სადავო სამართალურთიერთობის ერთ-ერთ მხარეს ადმინისტრაციული ორგანო წარმოადგენს. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, ორივე სასარჩელო მოთხოვნა განსახილველად უნდა დაექვემდებარებოდა ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას, თუმცა საკასაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 182-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, განსჯადობის წესების დაცვიდან გამომდინარე არსებობდა საფუძველი ერთმანეთისგან გამოყოფილი ყოფილიყო ადმინისტრაციული ორგანოსა და კერძო სამართლის სუბიექტების მიმართ ზიანის ანაზრაურების თაობაზე მოთხოვნები, თუმცა საქართველოს უზენაესი სასამართლო აღნიშნავდა, რომ მოკლებული იყო შესაძლებლობას საკითხის განხილვის მოცემულ ეტაპზე დამოუკიდებლად განეხორციელებია აღნიშნული.

2024 წლის 21 თებერვლის ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის განჩინებით, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება საქმის ცალკე წარმოებად გამოყოფისა და განსჯადი სასამართლოსთვის გადაცემის თაობაზე⁸¹. კერძოდ, სასამართლომ განმარტა, რომ ვინაიდან შპს „ბიზონის“ წარმომადგენლის მიერ 2023 წლის 12 დეკემბრის სასამართლო სხდომაზე მიეთითა, რომ რიგით პირველი სასარჩელო მოთხოვნა 942,600 ლარის დაკისრების ნაწილში მიმართულია ადმინისტრაციული ორგანოს მიმართ, მოთხოვნა წარმოშობილია ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან განხორციელებული არასწორი ქმედებისგან, შესაბამისად, მოთხოვნა ამ ნაწილში განსჯადობით უნდა გადაგზავნილიყო თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მიმართ. ამასთან, მოსარჩელე განმარტავდა, რომ რიგით მეორე სასარჩელო მოთხოვნა განხილული უნდა ყოფილიყო თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიაში, რადგანაც დროის განსახილველ მონაკვეთში დასრულებული იქნა შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ გადახდისუუნარობის საქმისწარმოება, მოპასუხე კომპანიის მისამართს წარმოადგენდა ქ. თბილისი და მხარეს გააჩნდა სასამართლოს არჩევის უფლებაც. შპს „ბიზონის“ წარმომადგენლის შუამ-

⁸¹ 2024 წლის 21 თებერვლის ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის განჩინება საქმის ცალკე წარმოებად გამოყოფისა და განსჯადი სასამართლოსთვის გადაცემის შესახებ, საქმე: N2/358-23, მოსამართლე: დარინა აბულაძე.

დგომლობებს დაეთანხმა შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალიც“. ამდენად, შპს „ბიზონის“ სარჩელი სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროსა და შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ მიმართ, 942,600 ლარის დაკისრების მოთხოვნის ნაწილში, ცალკე წარმოებად იქნა გამოყოფილი და განსჯადობის წესის დაცვით განსახილველად გადაეცა თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას, ხოლო შპს „ბიზონის“ სარჩელი შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ მიმართ, 225,478 ლარის დაკისრების მოთხოვნის ნაწილში, განსჯადობის წესის დაცვით განსახილველად გადაეგზავნა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას.

- **სარჩელი სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიმართ 942,600 ლარის დაკისრების მოთხოვნის ნაწილში,**

2025 წლის 1 ივლისის თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის საოქმო განჩინებით⁸², დადგინდა, რომ შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“ განსახილველ საქმეზე არ წარმოადგენს მხარეს (15:18:35 სთ.) და სასამართლო სხდომაზე გამოცხადებულმა წარმომადგენლებმა მამუკა სხვიტარიძემ და თამარ მეტრეველმა დატოვეს სხდომის დარბაზი (15:20:15 სთ). სასამართლო სხდომა გადაიდო სხვა დროისთვის. ამ დროისთვის, საქმეზე შემაჯამებელი გადაწყვეტილება მიღებული არ არის.

- **სარჩელი შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ მიმართ 225,478 ლარის დაკისრების მოთხოვნის ნაწილში**

2025 წლის 15 აპრილის თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის საოქმო განჩინებით⁸³ დადგინდა, რომ მოპასუხე მხარის განმარტებით (13:01:45 სთ), მის მიერ 2022 წლის 17 ოქტომბერს წარდგენილ შესაგებელში მითითებულია შუამდგომლობა – 2022 წლის 22 აგვისტოს გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების ან მოსალოდნელი ზარალის ანაზღაურების უზრუნველყოფაზე სარჩელის ფასის ოდენობის თაობაზე შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ 2022 წლის 07 სექტემბრის საჩივარზე დაუყოვნებლივ მსჯელობის შესახებ. მოპასუხე მხარემ მიუთითა, რომ აღნიშნული საკითხი აღარ დგას დღის წესრიგში და, შესაბამისად, შუამდგომლობაზე უარი განაცხადა.

⁸² 2025 წლის 1 ივლისის თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის საოქმო განჩინება, საქმე: №3/1302-24, მოსამართლე: მერი გულუაშვილი.

⁸³ 2025 წლის 15 აპრილის თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის საოქმო განჩინება, საქმე: №2/4504-24, მოსამართლე: თეა ბერაია.

2025 წლის 10 ივნისისა და 2025 წლის 26 ივნისის სასამართლო სხდომები, მხარეთა მორიგების მიზნით, გადაიდო.

2025 წლის 23 ოქტომბერს, შპს „ბიზონის“ წარმომადგენელმა განცხადებით მიმართა სასამართლოს და სასამართლოს მოთხოვნა/ინტერესების შესაბამისად, მიაწოდა ინფორმაცია მხარეთა შორის დავის მორიგების საკითხზე არსებული მდგომარეობის თაობაზე⁸⁴. კერძოდ, მოსარჩელემ აცნობა სასამართლოს, რომ ბოლო სხდომიდან დღემდე, მხარეთა შორის მიმდინარეობდა მორიგები საკითხზე ურთიერთობა, თუმცა პროცესი არის რთული, მტკივნეული, მოსარჩელე მხარის არათანაბარ მდგომარეობაში ჩამყენებელი, მაგრამ მხარეთა შორის მოლაპარაკება გრძელდება. მამუკა სხვიტარიძე შეხვდა ნიაზ ხალვაშს და მისი ოჯახის წარმომადგენლებს. მხარეთა შორის 2025 წლის აგვისტოსა და ოქტომბრის თვეში მომზადდა მორიგების აქტის 2 პროექტი, რომელიც წარდგენილი იქნა განცხადებაზე. ამასთან, 2025 წლის 19 აგვისტოს, მოსარჩელის წარმომადგენელმა მოპასუხე კომპანიის დირექტორ მამუკა სხვიტარიძეს წერილობით აცნობა არსებული პოზიციები და აღწერა სასამართლოს სხდომის შემდგომი განვითარებული მოქმედებებიც. ამასთან, მოსარჩელე აღნიშნავდა, რომ არ ცდილობდა ხელი შეეშალა ამ პროცესისთვის და ადასტურებდა რომ მიმდინარეობს – გრძელდება მორიგების საკითხზე უშუალოდ მხარეებს შორის კონტაქტი, ასევე, სხვა გარე მოთამაშეების მონაწილეობით.

2025 წლის 23 ოქტომბერს, შპს „ბიზონის“ წარმომადგენელმა შუამდგომლობით მიმართა სასამართლოს და მოითხოვა სარჩელის აღძვრის შემდგომ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენება⁸⁵. კერძოდ,

- შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალს“ (ს/კ 204504376) აეკრძალოს უძრავი ქონების მისამართზე: ქალაქი ბათუმი, ქუჩა აკაკი შანიძე, N16, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 6728.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: N01, N02, N03, ს/კ 05.35.27.370, 1/2 წილის გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.
- შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალს“ (ს/კ 204504376) აეკრძალოს უძრავი ქონების მისამართზე: ქალაქი ბათუმი, ქუჩა აკაკი შანიძე, N16 ბ, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 15003.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: N01, N02, N03, ს/კ 05.35.27.371, 1/2 წილის გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

⁸⁴ 2025 წლის 23 ოქტომბრის შპს „ბიზონის“ წარმომადგენლის, ადვოკატ არჩილ კაიკაციშვილის მიმართვა საქმის განხილველი მოსამართლე თეა ბერაიას მიმართ.

⁸⁵ 2025 წლის 23 ოქტომბრის შპს „ბიზონის“ წარმომადგენლის, ადვოკატ არჩილ კაიკაციშვილის შუამდგომლობა სარჩელის აღძვრის შემდეგ, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ.

- შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალს“ (ს/კ 204504376) აეკრძალოს უძრავი ქონების მისამართზე: ქალაქი ბათუმი, ქუჩა აკაკი შანიძე, N16 ა, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 8291.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: N01, N02, ს/კ 05.35.27.372, 1/2 ნილის გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

2025 წლის 24 ოქტომბრის თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის განჩინებით, შპს „ბიზონის“ შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ⁸⁶. კერძოდ, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალს“ აეკრძალა უძრავი ქონების მისამართზე: ქალაქი ბათუმი, ქუჩა აკაკი შანიძე, N16, ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 6728.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: N01, N02, N03, ს/კ 05.35.27.370, 1/2 ნილის გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

2025 წლის 18 ნოემბრის შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ წარმომადგენლის წერილით, სასამართლოს ეცნობა, რომ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების თაობაზე განჩინებას, „დროის გაჭიანურების თავიდან აცილების მიზნით“, არ გაასაჩივრებდნენ⁸⁷. განჩინება იმ ნაწილში, რომელიც არ დაკმაყოფილდა, არ გაუსაჩივრებია არც შპს „ბიზონს“, თუმცა მოპასუხე კომპანიის მიერ 18.11.2025 სასამართლოში წარდგენილი წერილის შინაარსი არამხოლოდ სხდომის თარიღის განსაზღვრის მოთხოვნას მოიცავს, არამედ შეიცავს, როგორც მოსამართლის დადანაშაულებას მიკერძობაში, ასევე მოსარჩელე მხარის დისკრედიტაციას. ამ უსაფუძვლო კრიტიკის გამო, 2025 წლის 25 ნოემბერს, შპს „ბიზონის“ მიერ სასამართლოში წარდგენილი იქნა წერილი, რომლითაც არსებითად პასუხი გაეცა წლების მანძილზე და მიმდინარე პერიოდში, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ ხელმძღვანელი პირების მიზანმიმართულ ქცევებსა და ქმედებას⁸⁸.

ამ დროისთვის, საქმეზე შემაჯამებელი გადაწყვეტილება მიღებული არ არის.

⁸⁶ 2025 წლის 24 ოქტომბრის თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ, საქმე; N2/4504-24, მოსამართლე: თეა ბერაია.

⁸⁷ 2025 წლის 18 ნოემბრის შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ წარმომადგენლის, ადვოკატ თამარ მეტრეველის წერილი „სხდომის თარიღის განსაზღვრის შესახებ“.

⁸⁸ 2025 წლის 25 ნოემბრის შპს „ბიზონის“ წარმომადგენლის, ადვოკატ არჩილ კაიკაციშვილის წერილი: „რა სურს მამუკა სხვიტარიძეს, რომელიც აკრიტიკებს სასამართლოს, უწოდებს მართლმსაჯულებას მიკერძოებულს და აგრძელებს ნიაზ ხალვაშის ჩაგვრას – ღია პოზიცია შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ 2025 წლის 18 ნოემბრის წერილზე“.

6. სადავო ქონების უფლებრივი მდგომარეობა წლების მიხედვით

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ხელმისაწვდომი მონაცემების შესწავლის შედეგად, დგინდება შემდეგი, რომ უძრავი ნივთი, მისამართზე: ქალაქი ბათუმი, დაბა ხელვაჩაური, შესახვევი წერეთელი, მინის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 05.35.27.057, დროის შემდეგ მონაკვეთებში ირიცხებოდა შემდეგ მესაკუთრებზე შემდეგი უფლებრივი პირობებით:

1. 2011 წლის 15 დეკემბრის ამონაწერის თანახმად, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 30022.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი: 6971 კვ.მ, მესაკუთრეა: ს.ს. „თიბისი ბანკი“ (ს/კ 204854595). უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია: 2010 წლის 24 დეკემბრის აჭარის სააღსრულებლო ბიუროს განკარგულება N02/02-07-10-858 უძრავი ქონების ნატურით გადაცემის შესახებ. ამასთან, უძრავი ნივთის ამონაწერის ვალდებულების გრაფაში, უძრავი ქონების მომავალ მესაკუთრედ მითითებულია: შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“, გამყიდველი კი – ს.ს. „თიბისი ბანკი“. ამ პირობის უფლებადამდგენ დოკუმენტად მითითებულია: უძრავი ნივთის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, რეესტრის ნომერი: N111046398, დამონმების თარიღი: 28.09.2011 წელი. ასევე, დამატებითი შეთანხმება: დამონმების თარიღი: 09.12.2011 წელი.
2. 2011 წლის 16 დეკემბრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ნივთის ამონაწერის სარგებლობის გრაფაში, წარმოდგენილია იჯარის ხელშეკრულება. კერძოდ, უძრავ ნივთზე: მეიჯარეა: ს.ს. „თიბისი ბანკი“, ხოლო მოიჯარე – შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“. მხარეთა შორის სამართალ-ურთიერთობის უფლებადამდგენი დოკუმენტია: 2011 წლის 12 დეკემბერს დამონმებული იჯარის ხელშეკრულება. უცვლელია ვალდებულების გრაფის ჩანაწერი.
3. 2012 წლის 25 ოქტომბრის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ნივთის მესაკუთრეა შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“. უძრავ ნივთზე იპოთეკისა და ვალდებულების გრაფა თავისუფალია.
4. 2012 წლის 29 ოქტომბრის ამონაწერის თანახმად, უძრავ ნივთზე ს.ს. „ბაზისბანკის“ სასარგებლოდ, რეგისტრირებულია იპოთეკის ხელშეკრულება.

5. 2013 წლის 27 დეკემბრის ამონაწერის თანახმად, უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია სსიპ შემოსავლების სამსახურის 28.11.2013 შეტყობინება მთლიან ქონებაზე საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკი სახით.
6. 2015 წლის 9 ოქტომბრის ამონაწერის თანახმად, უძრავ ნივთზე მომზადებულია საკადასტრო გეგმა.
7. 2016 წლის 17 ივნისის ამონაწერის თანახმად, უძრავ ნივთზე, იპოთეკის გრაფაში, კვლავ შენარჩუნებულია იპოთეკის ხელშეკრულებების ჩანაწერი. ასევე, სსიპ შემოსავლების სამსახურის საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის შეტყობინება, ხოლო ვალდებულების გრაფაში აღნიშნულია სსიპ შემოსავლების სამსახურის მიერ 2016 წლის 27 მაისს გამოცემული ქონებაზე ყადაღის გამოცემის შესახებ აქტი და თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 4 ნოემბრის განჩინება ყადაღის გამოყენების შესახებ.
8. 2016 წლის 4 ივლისის ამონაწერის თანახმად, უძრავ ნივთზე მოხსნილი იქნა სსიპ შემოსავლების სამსახურის მიერ 2016 წლის 27 მაისს გამოცემული ქონებაზე ყადაღის გამოცემის შესახებ აქტის საფუძველზე გავრცელებული შეზღუდვა. ყველა სხვა მონაცემი დარჩა უცვლელი.
9. 2017 წლის 6 აპრილის ამონაწერის თანახმად, უძრავ ნივთზე გავრცელებულია 2016 წლის 27 ივლისის სსიპ შემოსავლების სამსახურის ყადაღა. ასევე, თბილისის სააღსრულებლო ბიუროს 2016 წლის 8 ივლისის ყადაღა. შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“ შეყვანილია მოვალეთა რეესტრში.
10. 2017 წლის 17 აპრილის ამონაწერის თანახმად, უძრავი ნივთის მესაკუთრეა შპს „ბიზონი“. საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტია: სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 13 აპრილის A16064532-035/001 განკარგილება. უძრავ ქონებაზე ფიქსირდება შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს მიერ ს.ს. „ბაზისბანკის“ სასარგებლოდ გაფორმებული 2013 წლის 23 დეკემბრის იპოთეკის ხელშეკრულება. ასევე, სსიპ შემოსავლების სამსახურის საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა, რომელიც წარმოშობილია შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს მიმართ 12.10.2015 და 11.12.2015 შეტყობინებების საფუძველზე.
11. 2017 წლის 1 ივნისის ამონაწერის თანახმად, უძრავ ნივთზე ვალდებულების გრაფაში მითითებულია აკრძალვა. კერძოდ, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 19 მაისის განჩინება, რომლითაც შპს „ბი-

ზონს“ ეკრძალება კუთვნილი უძრავი ქონების გასხვისება, იპოთეკით დატვირთვა ან/და სხვა ვალდებულებით დატვირთვა. ყველა სხვა მონაცემი უცვლელია.

12. 2018 წლის 9 იანვრის, ასევე 2018 წლის 5 ნოემბრის ამონაწერ(ებ)ის თანახმად, უძრავ ნივთზე ვალდებულების გრაფაში მითითებულია სსიპ შემოსავლების სამსახურის მიერ 08.12.2017 წელს გამოცემული აქტის საფუძველზე წარმოშობილი ყადაღა. ყველა სხვა მონაცემი უცვლელია.
13. 2019 წლის 6 მარტის ამონაწერის თანახმად, უძრავ ნივთზე ვალდებულების/იპოთეკის გრაფაში მითითებულია იპოთეკა/ყადაღა. კერძოდ, სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2019 წლის 19 თებერვლის შეტყობინება საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოქმნის შესახებ.
14. 2019 წლის 7 ნოემბრის ამონაწერის თანახმად, უძრავ ნივთზე დამატებულია ორი აკრძალვა. კერძოდ, თბილისის სააღსრულებლო ბიუროს 2019 წლის 27 სექტემბრის ყადაღა და ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 20 სექტემბრის განჩინება უძრავი ნივთის გასხვისებისა და იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვის თაობაზე.
15. 2020 წლის 20 ივნისის ამონაწერის თანახმად, უძრავ ნივთზე დამატებულია ისევ ორი აკრძალვა. კერძოდ, სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2020 წლის 15 ივნისის ყადაღა და ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2020 წლის 10 ივნისის განჩინება უძრავი ნივთის გასხვისებისა და იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვის თაობაზე.
16. 2021 წლის 24 ივლისის ამონაწერის თანახმად, უძრავ ნივთზე აღრიცხულია სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2021 წლის 17 ივნისის საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა. სხვა ყველა მონაცემი და აკრძალვა უცვლელია.
17. 2022 წლის 18 ივლისის ამონაწერის თანახმად, უძრავ ნივთზე აღრიცხულია სსიპ შემოსავლების სამსახურის 2022 წლის 19 მაისის საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა. სხვა ყველა მონაცემი და აკრძალვა უცვლელია.
18. 2022 წლის 26 ივლისის, ასევე, 2022 წლის 28 ივლისის ამონაწერ(ებ)ის თანახმად, უძრავ ნივთზე მესაკუთრედ აღრიცხულია შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“. უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებულია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 15.07.2022 გადაწყვეტილება. იპოთეკ-

ის გრაფაში შენარჩუნებულია 2013 წლის 28 ნოემბრის სსიპ შემოსავლების სამსახურის საგადასახადო გირავნობა. ამასთან, ვალდებულების გრაფაში მითითებულია ყადაღის წარმოშობა.

2022 წლის 3 აგვისტოს, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ მოთხოვნის საფუძველზე, სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, განხორციელდა უძრავი ნივთის სამ საკადასტრო ერთეულად დაყოფა. კერძოდ, **თავდაპირველი ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 30022.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი: 6971 კვ.მ**, დაიყო შემდეგ ერთეულ ნაწილად:

1. ს/კ 05.35.27.370 ქვეშ დაზუსტებული ფართობის სახით მითითებულია: **6728.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: N01, N02, N03,**
2. ს/კ 05.35.27.371 ქვეშ დაზუსტებული ფართობის სახით მითითებულია: **15005 კვ.მ და შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: N1, N2, N3.**
3. ს/კ 05.35.27.372 ქვეშ დაზუსტებული ფართობის სახით მითითებულია: **8291 კვ.მ და შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: N1, N2.**

| | |
|-----------|--|
| 2005 წელი | აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის N699 ბრძანების თანახმად, შპს „ბათუმის საშენ მასალათა კომბინატი“-ს სანესდებო კაპიტალში შეტანილი იქნა ქ. ბათუმის მერიის ბალანსზე რიცხული ფერადი ფილების დამამზადებელი უნივერსალური ქარხანა „ZENITH 940 SUPER AZ 100“ |
| 2006 წელი | აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის N5-8 ბრძანების თანახმად, შპს „ბათუმის საშენ მასალათა კომბინატი“-ს დირექტორად ინიშნება ნიაზ ხალვაში |
| 2006 წელი | აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და ნიაზ ხალვაშის მიერ დაფუძნებულ შპს „DECO“-ს შორის ფორმდება ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, შპს „DECO“-ს საკუთრებაში გადადის ხელვაჩაურის რაიონის, დაბა ხელვაჩაურში, წერეთლის ქუჩა N9-ში მდებარე შპს „ბათუმის საშენ მასალათა კომბინატი“-ის აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული 100% წილი, |
| 2007 წელი | შპს „DECO“-სა და ს.ს. „თიბისი ბანკს“ შორის გაფორმდა საკრედიტო პროდუქტებით მომსახურების შესახებ N762192 ხელშეკრულება, ს.ს. თიბისი ბანკსა და |

| | |
|-----------|--|
| | ფიზიკურ პირ ნიაზ ხალვაშს შორის ფორმდება თავდებობის ხელშეკრულება |
| 2007 წელი | საქართველოს შსს კონსტიტუციური უსაფრთხოების დეპარტამენტის საგამოძიებო ნაწილის აჭარის ა/რ საგამოძიებო განყოფილების მიერ მიღებული იქნა დადგენილება ბრალდებულის სახით ნიაზ ხალვაშის სისხლის სამართლის პასუხისგებაში მიცემაზე, გამოყენებული იქნა აღკვეთი ღონისძიება პატიმრობის სახით, |
| 2007 წელი | ს.ს. თიბისი ბანკსა და ფიზიკურ პირ ნიაზ ხალვაშს შორის ფორმდება საკრედიტო პროდუქტებით მომსახურების ხელშეკრულება, 30 წლის ვადით, საკრედიტო რესურსის მაქსიმალური – 500,000 აშშ დოლარის ფარგლებში, ხოლო 2007 წლის 27 დეკემბერს, მხარეთა შორის გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება N766494-1 |
| 2007 წელი | ნიაზ ხალვაშისა და მისი ოჯახის წევრების პოლიტიკურ ემიგრაციაში წავსლა |
| 2008 წელი | ს.ს. თიბისი ბანკსა და შპს „DECO“-ს შორის, 23.02.2007 ძირითადი ხელშეკრულების ფარგლებში, ფორმდება დამატებითი საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება, კრედიტის თანხად კი განისაზღვრა 350,000 ლარი. კრედიტის გაცემის მიზნობრიობად მითითებული იქნა საგადასახადო დავალიანების ფინანსირება, |
| 2009 წელი | სისხლის სამართლის კოდექსის 210-ე მუხლის მეორე ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტითა და 186-ე მუხლის მეორე ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით წარდგენილ ბრალდებაში, სასამართლომ ნიაზ ხალვაში ცნო დამნაშავედ. |
| 2009 წელი | საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის მსხვილ გადამხდელთა ინსპექციის ბრძანებით, მოხდა შპს „DECO“-ს ქონების აღწერა და ქონებაზე ყადაღის დადება |
| 2010 წელი | ბათუმის საქალაქო სასამართლოს ბრძანებით, დაკმაყოფილდა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურის ბათუმის რეგიონალური ცენტრის (საგადასახადო ინსპექცია) უფროსის შუამდგომლობა და მიღებული იქნა გადაწყვეტილება ღია აუქციონის წესით, შპს „DECO“-ს დაყადაღებული ქონების რელიზაციის თაობაზე. |
| 2010 წელი | ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილებით |

| | |
|-----------|--|
| | და გაცემული სააღსრულებლო ფურცლის საფუძველზე, დაკმაყოფილდა ს.ს. თიბისი ბანკის სარჩელი და შპს „DECO“-სა და ნიაზ ხალვაშს ბანკის სასარგებლოდ დაეკისრათ 987360.61 ლარის გადახდა. |
| 2010 წელი | შპს „DECO“-ს საკუთრებაში არსებული ს/კ 22.27.02.061 ქვეშ არსებული უძრავი ქონება, კერძოდ, 30022 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და 6971 კვ.მ შენობა-ნაგებობა ნატურით გადაეცა უძრავ ნივთზე პირველი რიგის კრედიტორ ს.ს. თიბისი ბანკს. |
| 2011 წელი | განმეორებითი იძულებით აუქციონზე გასაყიდად იქნა გამოტანილი შპს „ბათუმის საშენ მასალათა კომბინატის“ სახელზე რიცხული მოძრავი ქონება: ბეტონის ნაკეთობათა ქარხნის (ROSACOMETTA) 1 კომპლექტი. შემძენი გახდა შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“, |
| 2011 წელი | განმეორებითი იძულებითი საჯარო აუქციონზე, შპს „DECO“-ს საკუთრებაში რიცხული მოძრავი ნივთის – ინერტული მასალების გადამამუშავებელი საამქროს შემძენი გახდა შპს „ბონდი – 2009“, ხოლო ელექტრონულ აუქციონზე შპს „DECO“-ს საკუთრებაში რიცხული მოძრავი ნივთის – სატრანსპორტო საშუალების – მკვებავის შემძენი გახდა შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“, |
| 2011 წელი | ს.ს. თიბისი ბანკსა და შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალს“ შორის, ს/კ 22.27.02.061 ქვეშ არსებულ უძრავ ქონებაზე, კერძოდ, 30022 კვ.მ მიწის ნაკვეთსა და 6971 კვ.მ შენობა-ნაგებობაზე ფორმდება უძრავი ნივთის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულება, |
| 2012 წელი | სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერის თანახმად, ს/კ 22.27.02.061 ქვეშ არსებული უძრავ ქონებაზე, კერძოდ, 30022 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და 6971 კვ.მ შენობა-ნაგებობის მესაკუთრე ხდება შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“, |
| 2012 წელი | 2012 წლის 5 დეკემბრის საქართველოს პარლამენტის დადგენილებით, „პოლიტიკური ნიშნით დაპატიმრებული და პოლიტიკური ნიშნით დევნილი პირთა შესახებ“, ნიაზ ხალვაში აღიარებულ იქნა პოლიტიკური ნიშნით დევნილად. |
| 2013 წელი | ნიაზ ხალვაში, „ამნისტიის შესახებ“ 2012 წლის 28 დეკემბრის საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის თანახ- |

| | |
|-------------------|---|
| | მად, გათავისუფლდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2009 წლის 23 თებერვლის განაჩენით დანიშნული სასჯელისგან და სასამართლოს განჩინებით, უდანაშაულოდ იქნა ცნობილი, |
| 2013 წელი | ბიზნესმენი ნიაზ ხალვაში, ოჯახის წევრებთან ერთად, იძულებითი ემიგრაციიდან ბრუნდება საქართველოში, აჭარაში, |
| 2014 წელი | სასამართლოს გადაწყვეტილებით, ნანილობრივ კმაყოფილდება შპს „მეგაკოს“ სარჩელი შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს მიმართ, რომლითაც შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალს“ ეკისრება ხელშეკრულების დარღვევიდან წარმოშობილი თანხის გადახდა, |
| 2015 წელი | განმეორებითი იძულებით აუქციონზე, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“ ხდება გასაყიდად გამოტანილი შპს „DECO“-ს სახელზე რიცხული მოძრავი ქონების მესაკუთრე, |
| 2016 წელი | შპს „მეგაკოს“ მოთხოვნის საფუძველზე, კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით, ყადაღა იქნა წარმოშობილი შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ უძრავ ქონებაზე, მათ შორის მისამართზე: ქალაქი ბათუმი, დაბა ხელვაჩაური, შესახვევი წერეთელი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 05.35.27.057 |
| 2017 წელი | უძრავ ნივთზე: ქალაქი ბათუმი, დაბა ხელვაჩაური, შესახვევი წერეთელი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 05.35.27.057 შედგა იძულებით საჯარო აუქციონი და გამარჯვებული გახდა ნიაზ ხალვაშის სახელზე რეგისტრირებული შპს „ბიზონი“. უძრავი ქონების შეძენისთვის შპს „ბიზონის“ მიერ გადახდილი იქნა 942,600 ლარი, ხოლო აღსრულება განხორციელდა არაუზრუნველყოფილი კრედიტორის – შპს „მეგაკოს“ სასარგებლოდ, |
| 2017 – 2022 წლები | შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ მიერ სასამართლოში, სიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს, მესამე პირების: შპს „მეგაკოსა“ და შპს „ბიზონის“ მიმართ, სააღსრულებლო წარმოების ფარგლებში აქტების ბათილად ცნობის მოთხოვნით, წარმოებული იქნა სასამართლო დავა, |
| 2022 წელი | საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრარ- |

| | |
|-------------------|--|
| | <p>ციულ საქმეთა პალატის გადაწყვეტილებით , შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2020 წლის 4 ნოემბრის განჩინება და მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება: შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა – შპს „ბიზონს“ გაუქმდა საკუთრების უფლება აუქციონის წესით შეძენილ ქონებაზე,</p> |
| 2023 წელი | <p>საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადინისტრაციულ საქმეთა პალატის განჩინებით, არ დაკმაყოფილდა სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს განცხადება ახლად აღმოჩენილ გარემოებათა გამო საქმის წარმოების განახლების თაობაზე,</p> |
| 2020 – 2026 წლები | <p>საერთო სასამართლოებში წარმოებული, დასრულებული და მიმდინარე საქმეები შპს „ბიზონის“, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალისა“ და სახელმწიფო უწყებებს შორის: უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის, ზიანის ანაზღაურების, მიუღებელი შემოსავლის, ქმედების განხორციელების თაობაზე.</p> |

7 დასკვნა

ორგანიზაცია ყურადღებით გაეცნო გადანყვეტილებებს, დასკვნებსა და სამართლებრივ მოსაზრებებს, რომელიც მიღებული იქნა ბიზნესმენ ნიაზ ხალვაშის საქმეზე.

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-8 მუხლის თანახმად, ყველას აქვს უფლება, რომ დაცული იყოს მისი პირადი და ოჯახური ცხოვრება, საცხოვრისი და მიმონერა. დაუშვებელია ამ უფლების განხორციელებაში საჯარო ხელისუფლების ჩარევა, გარდა ისეთი შემთხვევისა, როდესაც ასეთი ჩარევა ხორციელდება კანონის შესაბამისად და აუცილებელია დემოკრატიულ საზოგადოებაში ეროვნული უშიშროების, საზოგადოებრივი უსაფრთხოების, ქვეყნის ეკონომიკური კეთილდღეობის ინტერესებისათვის, უნესრიგობისა თუ დანაშაულის თავიდან ასაცილებლად, ჯანმრთელობისა ან მორალის, ანდა სხვათა უფლებებისა და თავისუფლებების დასაცავად.

საქართველოს კონსტიტუციის მე-4 მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, საქართველოს კანონმდებლობა შეესაბამება საერთაშორისო სამართლის საყოველთაოდ აღიარებულ პრინციპებსა და ნორმებს. საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულებას, თუ იგი არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კონსტიტუციას ან კონსტიტუციურ შეთანხმებას, აქვს უპირატესი იურიდიული ძალა შიდასახელმწიფოებრივი ნორმატიული აქტის მიმართ.

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის 1-ელი 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 187-ე მუხლის თანახმად, შემძენი ხდება ნივთის მესაკუთრე მაშინაც, როცა გამსხვისებელი არ იყო ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ შემძენი ამ ფაქტის მიმართ კეთილსინდისიერია. კეთილსინდისიერად არ ჩაითვლება შემძენი, თუ მან იცოდა ან უნდა სცოდნოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე. კეთილსინდისიერების ფაქტი უნდა არსებობდეს ნივთის გადაცემამდე. კეთილსინდისიერი შემძენი ვერ გახდება ნივთის მესაკუთრე, თუ ეს ნივთი მესაკუთრემ დაკარგა, მას მოჰპარეს, ან მისი ნების წინააღმდეგ სხვაგვარად გავიდა მისი მფლობელობიდან, ანდა შემძენმა ის უსასყიდლოდ მიიღო. ეს შეზღუდვები არ

მოქმედებს ფულის, ფასიანი ქაღალდებისა და აუქციონზე გასხვისებული ნივთების მიმართ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება). თუ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მხარეებს სურთ სხვა გარიგების დაფარვა, მაშინ გამოიყენება დაფარული გარიგების მიმართ მოქმედი წესები (თვალთმაქცური გარიგება).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 979-ე მუხლი 1-ელი ნაწილის თანახმად, უკან დაბრუნების მოთხოვნა ვრცელდება შექმნილზე, მიღებულ სარგებელზე, ასევე სხვა ყველაფერზე, რაც მიმღებმა შეიძინა მიღებული საგნის განადგურების, დაზიანების ან ჩამორთმევის სანაცვლო ანაზღაურების სახით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის თანახმად, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით, „აღნიშნული კონსტიტუციური დებულებით აღიარებულია საკუთრების ინსტიტუტის, როგორც დემოკრატიული საზოგადოების ერთ-ერთ საფუძვლად არსებული ღირებულების კონსტიტუციური მნიშვნელობა, რომელიც ინდივიდის პიროვნული თავისუფლებისა და ინდივიდუალური თვითრეალიზების ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს კომპონენტს წარმოადგენს, „საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მენარმეობის, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 2 ივლისის N1/2/384 გადაწყვეტილება საქმე-

ზე „საქართველოს მოქალაქეები – დავით ჯიმშელიშვილი, ტარიელ გვეტაძე და ნელი დაღლალიშვილი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-5).

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს დადგენილი პრაქტიკის თანახმად, „იმისათვის, რომ პირმა შეძლოს საკუთრების უფლებით პრაქტიკული სარგებლობა, არ არის საკმარისი მისთვის აბსტრაქტული საკუთრებითი გარანტიის მინიჭება. მან ასევე უნდა ისარგებლოს იმგვარი სამოქალაქო, კერძოსამართლებრივი წესრიგით, რომელიც შესაძლებელს გახდის საკუთრების უფლებით შეუფერხებელ სარგებლობას და, შესაბამისად, სამოქალაქო ბრუნვის განვითარებას. საკუთრების კონსტიტუციურ-სამართლებრივი გარანტია მოიცავს ისეთი საკანონმდებლო ბაზის შექმნის ვალდებულებას, რომელიც უზრუნველყოფს საკუთრებითი უფლების პრაქტიკულ რეალიზებას და შესაძლებელს გახდის საკუთრების შეძენის გზით ქონების დაგროვებას“ (საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2012 წლის 26 ივნისის N3/1/512 გადაწყვეტილება საქმეზე „დანის მოქალაქე ჰეიკე ქრონქვისტი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, II-33).

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლით განმტკიცებული საკუთრების უფლება არ არის მხოლოდ დეკლარაციული ხასიათის. იგი წარმოადგენს მთელი რიგი ქონებრივი ურთერთობებისა და სხვაგვარი სამართლებრივი შედეგების წარმოშობის უმთავრეს წინაპირობას. ამასთან, საკუთრების უფლების დაცულობის უზრუნველყოფის საჭიროება არ არის ფორმალური და სწორედ აღნიშნული წარმოადგენს დემოკრატიული სახელმწიფოს ქვაკუთხედს, რამდენადაც საკუთრების უფლების დაცვით მიღწეულ უფლების ქმედით რეალიზებაზეა დამოკიდებული საქართველოს კონსტიტუციით რეგლამენტირებულ ადამიანის მთელ რიგ ურთიერთობათა შემდგომი განხორციელება. საკუთრების უფლების გარანტირებულობა და მისი კონსტიტუციური მოწესრიგება განაპირობებს, მათ შორის, პირის შესაძლებლობას, საკუთარი სურვილის შესაბამისად, თავისუფალი ნების საფუძველზე განკარგოს და შეიძინოს ქონებრივი უფლებები, ქონებრივ უფლებათა განკარგვის და შეძენის ყველაზე ფართოდ გავრცელებულ საშუალებას კი, თავის მხრივ, ხელშეკრულება წარმოადგენს.

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის სამართლებრივი შინაარსიდან გამომდინარე, სახელმწიფო კისრულობს, ერთი მხრივ, პოზიტიურ ვალდებულებას, თავისუფალი შეთანხმების აღსრულებისათვის სათანადო ფაქტობრივი თუ სამართლებრივი გარანტიების შექმნის გზით უზრუნველყოს თავისუფალი ნების გამოხატვის საფუძველზე ქონებრივ უფლებათა განკარგვის შესაძლებლობა, ხოლო, მეორე მხრივ, სახელმწიფო ნეგატიური ვალდებულების ფარგლებში, ვალდებულია თავად არ ხელყოს ეროვნული

და საერთაშორისო კანონმდებლობით გათვალისწინებული საკუთრების უფლება. ამდენად, კონსტიტუციის გაგებით, საკუთრება არის არა მხოლოდ საკუთრება კერძოსამართლებრივი თვალსაზრისით, არამედ ყველა ქონებრივი უფლება. შესაბამისად, სამოქალაქო ბრუნვისა და სტაბილურობისთვის, არსებით მნიშვნელობას იძენს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლით განმტკიცებული პირობის რეალიზება – „სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას“. ამდენად, უფლების მართლზომიერად განხორციელება და დაცვა მნიშვნელოვან სამართლებრივ საფუძვლებს იძენს ვალდებულებით ურთიერთობებში, ხოლო პირის კონსტიტუციით დაცული საკუთრების უფლების შესაძლო დარღვევის შემთხვევაში, სასამართლოს ეკისრება განსჯისა და შეფასების მთავარი ფუნქცია.

იურიდიულ ლიტერატურაში ფართოდა გავრცელებული შეხედულებაა, რომ დამტკიცებას არ საჭიროებენ ე.წ. პრეზუმირებული, ანუ ნავარაუდევო ფაქტები. პრეზუმფიცია წარმოადგენს ვარაუდს ამა თუ იმ ფაქტის არსებობის შესახებ. პრეზუმფიციების მეშვეობით კანონმდებელი ანაწილებს მტკიცების ტვირთს მხარეთა შორის და იგი არის მტკიცების ტვირთის გამონახტვის ერთ-ერთი ყველაზე სრულყოფილი და ყველაზე უფრო გავრცელებული ფორმა. მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებებიდან ერთი ნაწილი უნდა დაამტკიცოს მოსარჩელემ, მეორე ნაწილი კი – მოპასუხემ. ამასთან ერთად, დამტკიცების ტვირთის განაწილების საფუძველზე, მოსარჩელე თავისუფლდება იმ ფაქტების დადგენისაგან, რომელიც მოპასუხემ უნდა დაამტკიცოს და პირიქით, მოპასუხე თავისუფლდება იმ ფაქტების დადგენისაგან, რომელიც მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების ინსტიტუტი მიუთითებს არა მარტო იმაზე, თუ რომელმა მხარემ რა ფაქტები უნდა დაადგინოს, არამედ იმაზეც, თუ რომელი ფაქტების დადგენის მოვალეობისაგან თავისუფლდება ესა თუ ის მხარე. შესაბამისად, მოსარჩელემ, როგორც წესი, უნდა დაამტკიცოს ყველა გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის წარმოშობის საფუძველს, ხოლო მოპასუხემ კი – ყველა გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს.

ორგანიზაცია, შესწავლილი საქმის მასალების საფუძველზე, აღნიშნავს, რომ ნიაზ ხალვაშის საკუთრების ხელყოფა და ბიზნესის წართმევა წარმოადგენდა სახელმწიფოს ძალმომრეობითი პოლიტიკის შედეგს და ნიაზ ხალვაშის მიმართ (და მისი ოჯახის წევრების მიმართ) განხორციელებული იქნა პოლიტიკური ნიშნით დევნა, რასაც მოჰყვა სახელმწიფო აპარატის მონაწილეობით, უკანონო მმართველობითი ღონისძიების გამოყენება, როგორც პი-

როვნული დასჯის, ასევე ბიზნესის ხელში ჩაგდება და ეკონომიკური საქმიანობის შეჩერება/შეფერხების მიზნით. სახელმწიფოს უკანონო და პოლიტიკურად მოტივირებული ძალადობა ჯერ კიდევ საჯარო დისკუსიის საგანი გახდა საქართველოს სახალხო დამცველის 2008 წლის საქართველოში ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის მდგომარეობის შესახებ გამოქვეყნებული ანგარიშით, თუმცა მაშინდელი პოლიტიკური ხელისუფლების მოქმედების შედეგად, ნიაზ ხალვაში, ოჯახის სხვა წევრებთან ერთად, იძულებული გახდა დაეტოვებია საქართველო და ფიზიკური უსაფრთხოება დაეცვა. 2012 წლის 5 დეკემბერს საქართველოს პარლამენტის მიერ მიღებული „პოლიტიკური ნიშნით დაპატიმრებული და პოლიტიკური ნიშნით დევნილი პირთა შესახებ“ დადგენილებით, ასევე 2016 წლის 10 ივნისს, საქართველოს პარლამენტის მიერ მიღებული დადგენილებით: „2004-2012 წლებში წამებისა და არაადამიანური მოპყრობის ფაქტების სამართლებრივი შეფასების და მათი განმეორების დაუშვებლობისა და სრული პრევენციის შესახებ⁸⁹“ აღიარებული იქნა, რომ „ბრალდებულთა/მსჯავრდებულთა წამება და მათდამი არაადამიანური მოპყრობა ძალოვანი უწყებების მიერ სასურველი ჩვენების მიღების საშუალება, ქონებისა თუ ნიღბების დათმობინების მარტივი გზა და საპროცესო შეთანხმების დადების იძულების ეფექტიანი მექანიზმი იყო“, „პროკურატურა, რომელსაც წამებისა და არაადამიანური მოპყრობის ფაქტების სრულყოფილად და ობიექტურად უნდა გამოეძიებინა, როგორც სამართლებრივი დაცვის მექანიზმი, არ ფუნქციონირებდა“ და „სასამართლო ხელისუფლება წამებისა და არაადამიანური მოპყრობის ფაქტებზე პროაქტიულად არ რეაგირებდა“. ნიაზ ხალვაშის მიმართ სახელმწიფოს მხრიდან წარმოებული უკანონო სისხლის სამართლებრივი დევნა, უკანონო მსჯავრი და პოლიტიკური ნიშნით დევნა დადგენილი იქნა კანონიერ ძალაში შესული ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2013 წლის 17 იანვრის განჩინებით. კერძოდ, ნიაზ ხალვაში უდანაშაულოდ იქნა ცნობილი, დაბრუნდა საქართველოში, მას მიეცა ეკონომიკური საქმიანობის თავისუფლად განხორციელების საშუალება, თუმცა ნეგატიური შედეგები, რომელიც უკანონო მმართველობითი ღონისძიების შედეგად მას და მის ბიზნესს მიადგა, დღემდე არ არის აღმოფხვრილი – დაკარგული ქონების, შელახული საკუთრების უფლების და განცდილი ეკონომიკური ზარალის ფონზე (მიუღებელი შემოსავალი), ნიაზ ხალვაში კვლავ სახელმწიფოსგან დაზარალებულია (ორგანიზაცია აღნიშნავს, რომ ნიაზ ხალვაშს სახელმწიფოსგან არ მოუთხოვია მორალური და მატერიალური ზიანის ანაზღაურება, რომელიც გამომდინარებს მისი პოლიტიკური ნიშნით დევნის, უკანონო სისხლის სამარ-

⁸⁹ 2016 წლის 10 ივნისის საქართველოს პარლამენტის დადგენილება: „2004-2012 წლებში წამებისა და არაადამიანური მოპყრობის ფაქტების სამართლებრივი შეფასების და მათი განმეორების დაუშვებლობისა და სრული პრევენციის შესახებ“, N5432 Hს, საქართველოს პარლამენტის თავმჯდომარის მოვალეობის შემსრულებელი მანანა კობახიძე.

თლებრივი მსჯავრისგან და პატივის, ღირსების, საქმიანი რეპუტაციის შელახვით).

ორგანიზაცია აღნიშნავს, რომ შესწავლილი მასალის თანახმად, უდავოდ დგინდება, რომ ნიაზ ხალვაში და მისი თავდაპირველი კომპანია „DECO“, სახელმწიფოსთან გაფორმებული შესაბამისი ნასყიდობის ხელშეკრულების თანახმად (26 ივნისი, 2006 წ.) კანონიერად გახდა დღევანდელი მონაცემებით და განახლებული მისამართით: მდებარე: ქ. ბათუმი, აკ. შანიძის ქუჩა **N16, არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 30022.00 კვ.მ**, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი: **6971 კვ.მ**, ამჟამად სამ ერთეულად დაყოფილი ქონების: **ს/კ 05.35.27.370 ქვეშ** (დაზუსტებული ფართობის სახით მითითებულია: **6728.00 კვ.მ**, შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: **N01, N02, N03**), **ს/კ 05.35.27.371 ქვეშ** (დაზუსტებული ფართობის სახით მითითებულია: **15005 კვ.მ** და შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: **N1, N2, N3**) და **ს/კ 05.35.27.372 ქვეშ** (დაზუსტებული ფართობის სახით მითითებულია: **8291 კვ.მ** და შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: **N1, N2**) არსებული ქონების ნამდვილი მესაკუთრე. ნიაზ ხალვაში აღნიშნულ საკუთრებაზე მფლობელობა დაკარგა სახელმწიფოს მიერ წარმოებული უკანონო მმართველობითი ღონისძიების შედეგად, ქონება მისი მფლობელობიდან გავიდა ნების საწინააღმდეგოდ და ნების გარეშე. მხარეს დროის არც ერთ მონაკვეთში არ დაუკარგავს ინტერესი ქონებაზე საკუთრების უფლების აღდგენის (მოპოვებისა) და შესაბამისად, ფართში ბიზნესს-საქმიანობის განხორციელება-გაგრძელების მიზნებისთვის. შესაბამისად, სათანადო სამართლებრივი ვითარების შექმნისა და იურიდიული ინტერესის პირობებში, ნიაზ ხალვაში კომპანია „ბიზონის“ სახით, სახელმწიფოს მიერ ჩატარებული აუქციონის ყველა მოთხოვნის შესაბამისად, **2017 წლის 30 მარტს**, ხელახლა და მეორედ შეიძინა თავისი ქონება. შესაბამისად, ნიაზ ხალვაში და მისი კომპანია აღიჭურვა ყველა იმ სამართლებრივი სიკეთით, რომელიც გამომდინარეობდა კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტიდან.

ორგანიზაცია აღნიშნავს, რომ **2022 წლის 14 ივლისის** საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება, ამავე სასამართლოს **2023 წლის 25 მაისის** განჩინება, რომლითაც ახლად აღმოჩენილ გარემოებათა გამო არ დაკმაყოფილდა საქმის წარმოების განახლების მოთხოვნა, ქართულ სამართლებრივ და ეკონომიკური ბრუნვის სტაბილურობის სისტემაში, მნიშვნელოვან დარტყმის ქვეშ აყენებს კეთილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტს და სამართლის განვითარების ან ერთგვაროვანი პრაქტიკის დამკვიდრების მოტივით, იურიდიულ საფუძველს აცლის საალსრულებლო წარმოებათა სანდოობას, საკუთრების უფლების დაცულობას, სამართლიანობისა და თანასწორუფლებიანობის პრინციპებს. სასამართლო აუქმებს ნიაზ ხალვაშის შეძენილ ქონებაზე აუქციონის შედეგებს, მაგრამ არ გამოთქვამს დასაბუთე-

ბულ პოზიციას, რა უფლებრივი მდგომარეობის წინაშე რჩება ქონების კეთილსინდისიერი შემძენი. შესაბამისად, იმ პირობებში, როდესაც ქვემდგომი ორი ინსტანციის მიერ სწორად იქნა გადაწყვეტილი დავის საგანი, სწორად იქნა შეფასებული ფაქტობრივი გარემოებები (21 ნოემბერი, 2018 წ., 4 ნოემბერი, 2020 წ.), საკასაციო სასამართლოს მხრიდან განხორციელებული საპროცესო კონტროლი მოთხოვდა ყველა მხარის ინტერესების შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღებას. კერძოდ, იმ ვითარებაში, როდესაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მოთხოვნას წარმოადგენდა: „საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლოთა გადაწყვეტილებებში ან სხდომათა ოქმებში. გარდა ამისა, შეიძლება მხედველობაში იქნეს მიღებული ამ კოდექსის 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტები. სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება)“, საკასაციო სასამართლოს დავის სწორად გადაწყვეტის მიზნიდან გამომდინარე, უნდა მიემართა ორი კანონისმიერი შესაძლებლობისთვის: 1) საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 412-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლოს უნდა გაეუქმებია გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაებრუნებინა სააპელაციო სასამართლოში, თუ მიაჩნდა, რომ საქმის გარემოებები საპროცესო ნორმების ისეთი დარღვევით იქნა დადგენილი, რომ ამ დარღვევების შედეგად საქმეზე არასწორი გადაწყვეტილება იქნა გამოტანილი და საჭირო იქნებოდა მტკიცებულებათა დამატებითი გამოკვლევა, 2) საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391¹-ე მუხლის თანახმად, საქმის საკასაციო წესით განმხილველ სასამართლოს შეეძლო მოტივირებული განჩინებით საქმე განსახილველად გადაეცა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდ პალატას, თუ მიაჩნდა, რომ საქმე თავისი შინაარსით წარმოადგენს იშვიათ სამართლებრივ პრობლემას.

ფაქტია, რომ 2022 წლის 24 მაისის საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განჩინებით, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ საკასაციო საჩივარი, საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მიჩნეულ იქნა დასაშვებად. საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობდა საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის საფუძველი, ვინაიდან საქმე მოიცავდა სამართლებრივ პრობლემას, რომლის გადაწყვეტაც ხელს შეუწყობს სამართლის განვითარებას და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებას, თუმცა გამოყენებული არ ყოფილა სსსკ-ის ზემოაღნიშნული 412-ე და 391¹-ე მუხლის მოქმედებები, თუმცა მიღებული შედეგით აღმოჩნდა, რომ გადაწყვეტილება პირდაპირ მოიცავს კე-

თილსინდისიერი შემძენის ინსტიტუტის საპირნონედ მიღებულ სამართლებრივ დასკვნებს, ამ მიმართულებით ქმნის ახალ იურიდიულ რეალობას და ამკვიდრებს მანამდე არსებული სამართლებრივი სისტემისგან განსხვავებულ სამოსამართლო განხილვისა და გადაწყვეტის პრაქტიკას, რაც მთლიანობაში, გავლენას ახდენს გარიგებების კანონიერებაზე, ბაზრის სტაბილურობაზე და მხარეთა კონსტიტუციით დაცულ თანასწორუფლებიანობაზე.

სასამართლო, თავის არაერთ გადაწყვეტილებაში აღნიშნავს, რომ კეთილსინდისიერება გულისხმობს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა მოქმედებას პასუხისმგებლობით და ერთმანეთის უფლებებისადმი პატივისცემით მოპყრობას. კეთილსინდისიერება როგორც ნორმატიული, ისე სუბიექტური ნების განმარტების ინსტრუმენტი. მის საფუძველზე აღმოიფხვრება, როგორც კანონის, ისე ხელშეკრულების ხარვეზი. კეთილსინდისიერების პრინციპის შინაარსი, უპირველეს ყოვლისა, იმით გამოიხატება, რომ მხარეს, გარდა ვალდებულების ჯეროვანი შესრულებისა, ევალება ვალდებულების კეთილსინდისიერად შესრულებაც, ანუ კონტრაჰენტის პატივისაღები ინტერესების გათვალისწინება და დაცვა. ამ მოთხოვნის დარღვევა კი არა მხოლოდ სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების პროცესში, არამედ სახელშეკრულებო მოლაპარაკებათა და ძირითადი ვალდებულებების შესრულების შემდგომ ეტაპზეც შეიძლება პასუხისმგებლობის დაკისრების საფუძველი გახდეს. ამასთან, კეთილსინდისიერების პრინციპი, უპირველეს ყოვლისა, გულისხმობს კონტრაჰენტის ინტერესების გათვალისწინებას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში ხდება უფლების ბოროტად გამოყენება. იგი წარმოადგენს სამოქალაქო სამართლის შეფასებით კრიტერიუმს, რომლის შესაბამისადაც, სამართლიანისა და უსამართლოს გამიჯვნის გზით, პირი იღებს ობიექტური დამკვირვებლის შეფასებით ყველაზე სამართლიან გადაწყვეტილებას. კეთილსინდისიერების პრინციპი ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში მიჩნეულია უშუალოდ მოქმედ სამართლად და მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად, რომლის მიზანი სამართლიანი შედეგის დადგომა და უსამართლო შედეგის თავიდან აცილებაა (იხ. სუსგ №ას-1338-1376-2015, 29 ივნისი, 2015; №ას-221-213-2012; №ას-23-18-2011, 24 მაისი, 2011). ამდენად, კეთილსინდისიერების პრინციპის გამოყენება აქტუალური ხდება მაშინ, როცა პირის მოთხოვნა ან ქმედება ფორმალურად შეესაბამება მოქმედ მატერიალურ კანონმდებლობას, მაგრამ მისი განხორციელება კონკრეტულ შემთხვევაში უსამართლოა. შესაბამისად, მისი ფუნქცია აშკარად უსამართლო შედეგების თავიდან აცილებაა, რაც პირდაპირ უკავშირდება სამოქალაქო ურთიერთობათა სტაბილურობასა და სიმყარეს.

განსახილველ შემთხვევაში, ნიაზ ხალვაშს დაერღვა სამართლიანი სამართლოს უფლებით სარგებლობა, რაც არ არის ილუზორული უფლება, არამედ წარმოადგენს საქმის ობიექტურად, მიუმხრობლად, თანასწორუფლებიანი სტატუსით განხილვასა და გადაწყვეტის უფლებას. სასამართლოს გადაწყვეტილება პრობლემატურია სხვადასხვა არგუმენტაციითა და შეხედულებებით. მაგალითად, საკასაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ ალსრულების ეროვნულმა ბიურომ არ მიიღო ყველა ზომა N32.11.32.051 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების რეალური საბაზრო ღირებულების განსასაზღვრად და პრაქტიკულად შეფასების გარეშე დატოვა ის უძრავი ქონება, რომელზეც მოვალე ითხოვდა არსრულებას და რომლის ღირებულება მოვალის მიერ წარმოდგენილი შეფასების აქტის თანახმად, მნიშვნელოვნად აღემატებოდა დავალიანების ოდენობას. ბიუროს უნდა დაესაბუთებინა, თუ რას ემსახურებოდა ლიცენზიის გაცემის წარმოების შეჩერების მოთხოვნა, დამდგარი შედეგიდან გამომდინარე, აღნიშნულ მოქმედებას ჰქონდა უკუშედეგი. კერძოდ, N32.11.32.051 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი ვერ შეფასდა სასარგებლო წიათისეულთან ერთად, რამაც მნიშვნელოვნად შეამცირა ქონების ღირებულება, მაგრამ „წიალის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის 1-ელი პუნქტის თანახმად, საქართველოს წიაღი სახელმწიფო საკუთრებაა. აკრძალულია ყოველგვარი ქმედება, რომელიც პირდაპირ თუ ფარულად ხელყოფს წიაღზე სახელმწიფო საკუთრების უფლებას, ასეთი გარიგება კი ბათილია. მიწაზე საკუთრების უფლება არ ნიშნავს და არ იძლევა წიაღზე საკუთრების უფლებას. კანონის მოთხოვნის და ასეთი ნორმატიული შინაარსის მიუხედავად, საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ დადგინა, რომ N32.11.32.051 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთზე არსებობს სასარგებლო წიაღისეული, იგი მიიჩნია მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად და შესაბამისად, მიწის ნაკვეთი სასარგებლო წიაღისეულთან ერთად მიაკუთვნა მოვალეს. ფაქტობრივად, სასამართლომ სასარგებლო წიაღისეულზე დაადგინა მოვალე – შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ საკუთრების უფლება.

ამასთან, ორგანიზაცია აღნიშნავს, რომ უაღრესად საკამათოა და კანონთან კონფლიქტში მყოფი სასამართლოს მსჯელობა, რომელიც ეხება უძრავი ქონების ლოტების დაყოფის აუცილებლობას. ორგანიზაცია, ამ კუთხით, იზიარებს სსიპ – ალსრულების ეროვნული ბიუროს პოზიციას, რომელიც ზედმიწევნით სრულად წარმოაჩენს უძრავი ქონების ფაქტობრივ მდგომარეობას. კერძოდ, ქონება წარმოადგენდა საწარმოო დანიშნულების, სივრცობრივად და ფუნქციურად ერთმანეთთან დაკავშირებულ 7 შენობა-ნაგებობას, რომლებიც მდებარეობდა ერთ საკადასტრო კოდზე. აღნიშნული საწარმოო ობიექტის დაყოფის შემთხვევაში, ქონება დაკარგავდა ძირითად

ფუნქციას, რაც, საბოლოოდ აისახებოდა მის საბაზრო ღირებულებასა და ლიკვიდურობაზე. მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც ქონებაზე რეგისტრირებული იყო გარდამავალი სანივთო უფლება. განსახილველ შემთხვევაში, უძრავი ქონება გაიყიდა მეორე განმეორებით აუქციონზე, რაც მიუთითებს იმ გარემოებაზეც, რომ უძრავი ქონება პირველი და პირველი განმეორებითი აქუციონის მიმდინარეობისას უკვე არალიკვიდური იყო. მეორე განმეორებით აქუციონზე მონაწილეობდა 2 პირი, ხოლო ქონებაზე დადებული 3 ბიჯის ღირებულებამ და საბოლოოდ, ქონების სარეალიზაციო თანხამ შეადგინა 942,600 ლარი. იძულებით აუქციონზე უძრავი ქონების წილობრივად გატანის შემთხვევაში, არსებობდა საფუძვლიანი მოლოდინი, რომ სარეალიზაციოდ წარდგენილი ქონება, მასზედ რეგისტრირებული საგადასახადო იპოთეკის მზარდი ღირებულების გათვალისწინებით, გაიყიდებოდა გაცილებით მცირე ფასში. ასევე, დასაშვები მოსალოდნელობა იქნებოდა მისი რეალიზაციის შეუძლებლობა მსურველთა არარსებობის გამო, რასაც შეეძლო გამოენვია, ამ შემთხვევაში, კრედიტორის – შპს „მეგაკოს“ კანონისმიერი მოთხოვნის დაუკმაყოფილებლობა და სადავო ქონების ისევ მოვალის – შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ მიმართ დაბრუნება. აღნიშნული, ცალსახად გამოინვევდა „საალსრულებლო წარმოებათა შესახებ“ კანონის მოთხოვნათა და „იძულებითი აუქციონის ჩატარების ფორმების, წესისა და პროცედურების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 21 იანვრის N21 ბრძანებით განსაზღვრული რეგულაციების უგულვებელყოფას.

ამდენად, ნიაზ ხალვაშის წინაშე შექმნილი იურიდიული სინამდვილე, კიდევ ერთხელ ცხადყოფს, რომ სახელმწიფომ ხელისუფლების დანაწილების რგოლში შემავალი სასამართლო სისტემით, ვერ უზრუნველყო მისი საკუთრების უფლების დაცვა და გამოუსწორებელი მორალური, სამართლებრივი, ეკონომიკური ზიანის წინაშე დააყენა ქონებაჩამორთმეული და უფლებადარღვეული პირი. ნიაზ ხალვაშის წინაშე არ განხორციელებულა კანონის უზენაესობის პრინციპის შესაბამისი, ადეკვატური და მოსალოდნელი მოპრობა, რაც შეიძლება შეფასდეს, როგორც განგრძობითი ხასიათის საკუთრების უფლების დარღვევის ფაქტი და პრეცედენტული შემთხვევა. შესაბამისად, საკითხის მოწერიგებისთვის, არსებითად მნიშვნელოვანი კომპლექსური და გადამწყვეტი მოქმედებების განხორციელება, რომელითაც სახელმწიფო თანაბრად დაიცავს რეალურ დაზარალებულსა და არ შელახავს სხვათა უფლებებს.

ორგანიზაცია, შესწავლილი საქმის მასალების საფუძველზე, ცალკე მსჯელობას წარმართავს ნიაზ ხალვაშის საკუთრების უფლების ხელყოფის ფაქტთან მიმართებით განმარტებულ ფაქტორებზე და შეფასებას მისცემს

სახელმწიფოს ხელისუფლების მმართველი ორგანოების (საქართველოს გენერალური პროკურატურა, სასამართლო, სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიურო, სსიპ შემოსავლების სამსახური) მოქმედებებთან ერთად, ბიზნესის წარმომავის პროცესში ჩართული სუბიექტების ფარგლებს. აღნიშნული შეფასებაც საუკეთესოდ წარმოაჩინეს, თუ რა ქცევისა და სამართლებრივი ურთიერთობის სტანდარტი არსებობდა 2012 წლამდე მოქმედი პოლიტიკური და მმართველობითი გარემოს პირობებში. შესწავლის შედეგად, უდავოდ დგინდება, რომ ნიაზ ხალვაშის ბიზნესისა და ქონების დასაკუთრების ავანდგარდში, სახელმწიფოს ინტერესების შესაბამისად, აღმოჩნდა ს.ს. თიბისი ბანკი და ბანკთან ერთად, 1992-2019 წლებში, ამავე ბანკის სამეთვალყურეო საბჭოს თავმჯდომარე მამუკა ხაზარაძის ოჯახის საკუთრებაში არსებული კომპანია. კერძოდ, უდავოდ დგინდება, რომ 2007 წლის 23 თებერვალს, ს.ს. თიბისი ბანკსა და ნიაზ ხალვაშის კომპანია „DECO“-ს შორის გაფორმდა საკრედიტო ხელშეკრულება, ასევე თავდებობის ხელშეკრულება და ბანკის სასარგებლოდ, იპოთეკით დაიტვირთა დღევანდელი მონაცემებით და განახლებული მისამართით: მდებარე: ქ. ბათუმი, აკ. შანიძის ქუჩა N16, არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 30022.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი: 6971 კვ.მ. ბანკსა და ნიაზ ხალვაშის კომპანიას შორის ერთ-ერთი ბოლო საკრედიტო ხელშეკრულებაში განხორციელებული დამატებითი ცვლილება განხორციელდა 2007 წლის 10 სექტემბერს, ხოლო ამ გარიგებიდან, დაახლოებით 1 თვეში, ნიაზ ხალვაშისა და მისი ბიზნესის წინააღმდეგ სახელმწიფომ წამოიწყო უკანონო დევნა – 2007 წლის 17 ოქტომბერს მიღებული იქნა დადგენილება ნიაზ ხალვაშის სისხლის სამართლის პასუხისმგებაში მიცემაზე.

შესწავლილი მასალით დგინდება, რომ სადავო პერიოდში, ბიზნესი და ბიზნესმენი აღმოჩნდა სრულიად უმწეო და დაუცველ მდგომარეობაში – საჭირო გახდა ბიზნესის გადარჩენისკენ მიმართული ღონისძიებების განხორციელება. პოლიტიკურ ემიგრაციაში წასული ნიაზ ხალვაში იძულებული გახდა, ბიზნესის შესანარჩუნებლად ს.ს. თიბისი ბანკთან კვლავ გაეფორმებია ორი ხელშეკრულება (26 დეკემბერი 2007 წელი, 15 მარტი 2008 წელი), რაც უნდა მოხმარებოდა კომპანიის მიმდინარე ვალდებულებების დაფარვას. დგინდება, რომ 2008-2010 წლებში, ნიაზ ხალვაშის წინააღმდეგ წარმოებული სისხლის სამართლის საქმეების პარარელურად, ს.ს. თიბისი ბანკის მხრიდან არ მომხდარა რაიმე შეღავათის დადგენა ან ვალდებულების გადავადების უზრუნველყოფა, რათა მხარეს შესძლებოდა ვალდებულებების განხორციელება. ბანკმა დაუყოვნებლივ გადადგა ნაბიჯი ბიზნესმენის უზრუნველყოფილი ქონების დასაკუთრებისთვის. დროის მითითებულ პერიოდში, ბანკი, შემოსავლების სამსახური და აღსრულების ბიურო, სინქრონულად მოქმედებდნენ ნიაზ ხალვაში კომპანია „DECO“-ს ძვირადღირებული

ქონების დასაკუთრებისთვის, სასამართლოს ფორმალური გადაწყვეტილების საფუძველზე კი, აღნიშნული რეალობად იქცა – ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2010 წლის 31 აგვისტოს გადაწყვეტილებით და გაცემული სააღსრულებლო ფურცლის საფუძველზე, დაკმაყოფილდა ს.ს. თიბისი ბანკის სარჩელი და შპს „DECO“-სა და ნიაზ ხალვაშს ბანკის სასარგებლოდ დაეკისრათ 987360.61 ლარის გადახდა. შესაბამისად, **გადაწყვეტილების აღსრულების უზრუნველყოფის მიზნით, აჭარის სააღსრულებლო ბიუროს მიერ სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიმართ მოთხოვნილი იქნა შპს „DECO“-ს საკუთრებაში არსებული ს/კ 22.27.02.061 ქვეშ არსებული უძრავი ქონებაზე, კერძოდ, 30022 კვ.მ მიწის ნაკვეთისა და 6971 კვ.მ შენობა-ნაგებობზე ყადაღის წარმოშობა.**

საქმის მასალებით დგინდება, რომ ნიაზ ხალვაშის ქონება სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს მხრიდან ნატურით გადადის ს.ს. თიბისი ბანკის საკუთრებაში (24 დეკემბერი, 2010 წელი). დგინდება, რომ ამ ფაქტიდან, დაახლოებით 4 თვეში, ნიაზ ხალვაშის ქონების დასაკუთრების ინტერესს გამოთქვამს ბიზნესმენი მამუკა სხვიტარიძე და მისი კომპანია – ჯერ შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“, შემდეგ ასევე შპს „ბაზალტ ტრანსი“ და შპს „ტრანსკავკასიის ენერჯი“. კერძოდ, მამუკა სხვიტარიძე განმეორებით აუქციონზე ყიდულობს შპს „ბათუმის საშენ მასალათა კომბინატის“ სახელზე რიცხულ მოძრავ ქონებას: ბეტონის ნაკეთობათა ქარხნის (ROSACOMETTA) 1 კომპლექტს (14 აპრილი, 2011 წელი). ელექტრონულ აუქციონზე ყიდულობს „DECO“-ს საკუთრებაში რიცხულ მოძრავი ნივთის – სატრანსპორტო საშუალების მკვებავს (19 მაისი, 2011 წელი), ხოლო უძრავი ნივთის განვადებით ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, სადავო უძრავი ქონება გადადის შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ მფლობელობაში (28 სექტემბერი, 2011 წელი). დგინდება, რომ მამუკა სხვიტარიძესა და ს.ს. თიბისი ბანკს შორის ჩამოყალიბებული იქნა მჭიდრო და კომერციულად მომგებიანი თანამშრომლობა, რასაც დამატებით განსაზღვრავდა მამუკა ხაზარაძესა და მამუკა სხვიტარიძეს შორის ახლობლური ურთიერთობა. სწორედ ამ ფაქტორებით იქნა ნიაზ ხალვაშის ქონების ხელსაყრელ და გაცილებით დაბალ საბაზრო ღირებულებად (750,000 აშშ დოლარი, დღგ-ს ჩათვლით), განვადების ხელშეკრულების საფუძველზე, წინასწარ შეთანხმებული პირობებით დადებული გარიგება. ამასთან, მათი ბიზნეს-ინტერესები გამოიხატებოდა სხვა ერთობლივი პროექტების განხორციელებსა და კომერციულად მიმზიდველი კონტრაქტების შექმნაში. კვლევის ფარგლებში დგინდება, რომ მამუკა ხაზარაძის ოჯახის კომპანიამ – შპს „მეგაკომ“ სწორედ ამ სანდოობისა და ინტერესების შესაბამისად გაუფორმა მამუკა სხვიტარიძის შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალს“ 500,000 ლარის ღირებულების მომსახურების ხელშეკრულება, რომელიც ითვალისწინებდა კონკრეტული ობიექტის მშენებლობას –

ვალდებულება ვერ შესრულდა, რაც სამართლებრივი კონფლიქტის საფუძველი გახდა – შპს „მეგაკომ“ შპს „ტრანსკავკასიის“ კრისტალს სასამართლო დავა მოუგო, გადაწყვეტილების აღსასრულებლად კი მამუკა სხვიტარიძის კომპანიის საკუთრებაში არსებული 5 უძრავი ქონების მიქცევა მოითხოვა, მათ შორის ნიაზ ხალვაშის უძრავი ქონების, რომლის დაბრუნების საკითხზეც ნიაზ ხალვაშს ინტერესი არასოდეს დაუკარგავს.

ორგანიზაცია აღნიშნავს, რომ წარმოდგენილ სამართალ-ურთიერთობაში, გარიგების მონაწილე ორივე სუბიექტისთვის – როგორც ს.ს. თიბისი ბანკისთვის, როგორც მეგაკოსთვის, ასევე მამუკა სხვიტარიძისა და მისი კომპანიებისთვის იმთავითვე ცნობილი იყო ნიაზ ხალვაშის ქონების სამართლებრივი სტატუსი და მისი პირვანდელი და ნამდვილი მესაკუთრის – ნიაზ ხალვაშის ინტერესები ქონების დაბრუნების იურიდიულ ინტერესთან მიმართებით. კერძოდ, იძულებით ემიგრაციაში მყოფი ქიბარ ხალვაში რამდენჯელმე დაუკავშირდა მამუკა სხვიტარიძეს და დაუფიქსირა პოზიცია, რომ ქონების მიმართ მისი ოჯახი კვლავ ინარჩუნებდა იურიდიულ ინტერესს, პოლიტიკური ცვლილების პირობებში კი, ამ მიზნისთვის გადაიდგმევოდა სამართლებრივი ნაბიჯი. შესაბამისად, ქონების შემძენს მართებდა წინდახედულება და ვერსადროს ჩაითვლებოდა კეთილსინდისიერ მესაკუთრედ. ამასთან, საქართველოში დაბრუნებული ნიაზ ხალვაში, მონაწილე პირების მეშვეობით, იმავე პოზიციას გამოთქვამდა მამუკა სხვიტარიძესთან ურთიერთობისას. მიუხედავად ამისა, სადავო პერიოდში, როგორც ბანკის, ასევე მამუკა სხვიტარიძის ზემოაღნიშნული მოქმედებები ურთიერთმფარავი აღმოჩნდა და არ მოხდა შედავებული ქონების მფლობელობაზე უარის თქმა, რითაც, ორგანიზაციის აზრით, ბანკსა და მამუკა სხვიტარიძეს შორის განხორციელებული გარიგებები ექცევა კანონსაწინააღმდეგო და ამორალური გარიგებების ქვეშ, რაც მხოლოდ ნამდვილი მესაკუთრის წინააღმდეგაა მიმართული.

კერძოდ, სამართლებრივ სახელმწიფოში მართლწესრიგის არსებობას უზრუნველყოფს როგორც კანონი, ასევე, მორალური ქცევის სტანდარტი. შესაბამისად, მიუხედავად იმისა, რომ კერძო სამართლებრივ ურთიერთობებში კერძო ავტონომიისა და თავისუფალი კონტრაქტების პრინციპი მოქმედებს, გარიგება, რომელიც საზოგადოებაში „საყოველთაოდ მიღებულ ქცევის სტანდარტს“ ეწინააღმდეგება, ამორალურ გარიგებად მიიჩნევა და, შესაბამისად, ბათილად ითვლება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის მიზანია, თავიდან იქნეს აცილებული ისეთი გარიგებები, რომლებიც ფორმალურად კანონსაწინააღმდეგო არ არის, თუმცა, თავისი არსით, საზოგადოებრივ მართლწესრიგს არღვევს და სამოქალაქო ბრუნვის სუბიექტთა თანაცხოვრებას აუარესებს, რაც შედეგობრივად, სამოქალაქო ბრუნვას აფერხებს.

საქართველოს უზენაესი სასამართლომ ერთ-ერთ საქმეზე აღნიშნა, რომ „დავის განმავლობაში, ნივთის გასხვისებისას მყიდველს შეიძლება არ ჰქონდეს ინფორმაცია შეძენილ ქონებასთან დაკავშირებული დავის შესახებ. ასეთ შემთხვევაში შემძენი ითვლება კეთილსინდისიერად და მისი უფლება დაცულია კანონით (სამოქალაქო კოდექსის 185-ე და 312-ე მუხლები). თუ შემძენი ინფორმირებულია შესაძენ ნივთთან დაკავშირებული დავის თაობაზე, იგი ხდება იმ რისკის მატარებელი, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით შეიძლება დადგეს ამ ნივთის მიმართ. თუ დაკმაყოფილდება სარჩელი, შემძენს მოეთხოვება კანონიერ მესაკუთრედ ცნობილი მოსარჩელისათვის ნივთის დაბრუნება” (2011 წლის 10 მარტის გადაწყვეტილება, საქმეზე: №ას-1269-1116-2010). ამასთან, სასაკაცო სასამართლოს 2007 წლის 25 დეკემბრის განჩინებაში განიმარტა შემდეგი: „უძრავი ნივთის ფლობა არ განაპირობებს მფლობელის მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმციას, მაგრამ უძრავი ნივთის კეთილსინდისიერების გამორკვევისას, აღნიშნულ ფაქტს, შეიძლება გარკვეული მნიშვნელობა მიენიჭოს, ვინაიდან დამკვიდრებული წესის თანახმად, უძრავი ნივთის შემძენი შეძენამდე ინტერესდება ნივთის მდგომარეობით. საკასაციო პალატის შეფასებით, განსახილველ შემთხვევაში, სადავო ნივთის ვიზუალური დათვალიერება სწორედაც ჯდება შემძენის ობიექტურ შესაძლებლობებსა და წინდახედულების ფარგლებში. ამასთან, მართალია, კანონონმდებელი ნორმატიული აქტით არ ავალდებულებს უძრავი ნივთის შემძენს ასეთი მოქმედებების განხორციელებას, თუმცა შემძენის ინტერესებშია უფლებრივად და ნიბთობრივად უნაკლო ნივთის შეძენა. შესაბამისად, ამ ინტერესების დაკმაყოფილებისთვის შემძენს მართებს იმ მინიმალური წინდახედულობის გამოჩენა, რაც თუნდაც ნივთის ვიზუალურ დათვალიერებაში შეიძლება გამოიხატოს“ (საქმე: #ას-524-869-07).

კიდევ ერთ საქმეზე, **2015 წლის 29 ივნისის საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის გადაწყვეტილებით** მნიშვნელოვანი შეფასება იქნა წარმოდგენილი, რომელიც შეეხებოდა კრედიტორისა და მოვალის ურთიერთობებში კეთილსინდისიერებისა და გულისხმიერების მოვალეობის დარღვევის შედეგად კრედიტორის მიერ უფლების ბოროტად გამოყენების საკითხს. კერძოდ, სასამართლოს განმარტებით, კეთილსინდისიერების პრინციპის შინაარსი, უპირველეს ყოვლისა, იმით გამოიხატება, რომ მხარეს, გარდა ვალდებულების ჯეროვანი შესრულებისა, ევალება ვალდებულების კეთილსინდისიერად შესრულებაც ანუ კონტრაჰენტის პატივისაღები ინტერესების გათვალისწინება და დაცვა. ამ მოთხოვნის დარღვევა კი არა მხოლოდ სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების პროცესში, არამედ სახელშეკრულებო მოლაპარაკებათა და ძირითადი ვალ-

დებულებების შესრულების შემდგომ ეტაპზეც შესაძლებელია პასუხისმგებლობის დაკისრების საფუძველი გახდეს.

საკასაციო პალატის განმარტებით, **კეთილსინდისიერების ზემოაღნიშნული ფუნქციებიდან გამომდინარეობს, რომ ნებისმიერ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში, კრედიტორს არ შეუძლია უარი თქვას მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების მცირე ხელშეწყობაზე, როდესაც მოვალეს კრედიტორის მხრიდან ესაჭიროება ასეთი ხელშეწყობა მასზე ნაკისრი ვალდებულების ჯეროვნად შესრულებისათვის.** კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარე, ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე მხარეთა თანამშრომლობა, მეორე მხარის ინტერესების გათვალისწინება, მეორე მხარის უფლებებისა და ქონებისადმი განსაკუთრებული გულისხმიერების გამოჩენა (სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად) საჭიროა ამ ურთიერთობის ნორმალურად განვითარებისათვის.

საკასაციო პალატის განმარტებით, *სადავო არ არის, რომ საკრედიტო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება დაირღვა, ხოლო ბანკის მოლოდინი ხელშეკრულების გაფორმების მიმართ მდგომარეობდა მის ჯეროვან შესრულებაში, თუმცა საქმის გარემოებათა ერთობლიობაში შეფასებით ბანკის ქმედება ვერ იქნება მიჩნეული კეთილსინდისიერ ქმედებად, რამეთუ ბანკის ინტერესი, ამ კონკრეტულ შემთხვევაში, ფულადი ვალდებულების შესრულებაში მდგომარეობდა და, იმ პირობებში, როდესაც, ფულადი ვალდებულების შესრულების შესახებ მას წერილობით მიენოდა შეთავაზება, იმის მიუხედავად, იქნებოდა იგი წარმოდგენილი საბანკო გარანტიის თუ სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სხვა ფორმით, ბანკს, როგორც საკრედიტო დანესებულებას, კლიენტის ინტერესებიდან გამომდინარე, ევალებოდა გულისხმიერი დამოკიდებულება გამოეჩინა და საბანკო დავალიანების დაფარვის რამოდენიმე ვარიანტიდან ამოერჩია ყველაზე ხელსაყრელი და, ამავდროულად, კლიენტის ინტერესებიდან გამომდინარე, ყველაზე ოპტიმალური ვარიანტი.*

მოცემულ შემთხვევაში, საკრედიტო დანესებულების მართლზომიერი ქცევის განმსაზღვრელი იყო სახელშეკრულებო ურთიერთობის მონაწილის კეთილსინდისიერებისა და მეორე მონაწილის უფლებებისა და ქონებისადმი განსაკუთრებული გულისხმიერების ვალდებულება და არა მარტოდენ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაციის უფლება. მით უფრო, რომ იპოთეკის საგნების რეალიზაციით მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიმართ კრედიტორის უპირატესი ინტერესი გამოკვეთილი არ იყო, რადგანაც მას შეეძლო რეალიზაციისათვის დამახასიათებელი მთელი რიგი პროცედურა.

რებისა და დამატებითი ხარჯების გვერდის ავლით, უფრო მოკლე დროში, დაეკმაყოფილებინა საკუთარი მოთხოვნა მესამე პირისაგან ფულადი ვალდებულების შესრულებაზე შეთავაზების მიღებით. საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, მოცემულ საქმეზე დადგენილი კონკრეტული ფაქტობრივი გარემოებები იძლევა ლოგიკური და თანმიმდევრული ვარაუდის საფუძველს, რომ ბანკის მხრიდან უძრავი ნივთების იძულებით აუქციონზე რეალიზაციის, როგორც კრედიტორის მოთხოვნის დაკმაყოფილების უკიდურესი ფორმის, გამოყენება შეფასდეს უფლების ბოროტად გამოყენებად, რაც წინააღმდეგობაში მოდის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლთან.

განსახილველ შემთხვევაში, ორგანიზაციას მიაჩნია, რომ ს.ს. თიბისი ბანკმა ნიაზ ხალვაშის ქონება იმ სამართლებრივ პირობებში მიიღო, როდესაც წინასწარ განჭვრეტადი იყო ფაქტი – ნიაზ ხალვაში იმყოფებოდა პოლიტიკური ემიგრაციაში, მის მიმართ ხორციელდებოდა პოლიტიკური დევნა და წარმოებული იყო სისხლის სამართლებრივი დევნა, რაც პირდაპირ აფერხებდა მისი, როგორც მოვალის მხრიდან ბანკის წინაშე აღებული ვალდებულებების შესრულებას. ამასთან, ქონებაზე მამუკა სხვიტარიძის მხრიდან განვადებით მიღების ნება იმ პირობებში გამოითქვა (28 სექტემბერი, 2011 წელი), როდესაც ნიაზ ხალვაშის მიმართ დასრულებული არ იყო იძულება და მის მიმართ გამოტანილი იყო უკანონო განაჩენი ბრალზე, გამოცხადებული იქნა ძებნა და პირი მოწყვეტილი იქნა ყოველგვარ ძალისხმევას ეზრუნა საკრედიტო ვალდებულებების დაფარვასა და დაეცვა მფლობელობის შეცვლისგან ქონება (ბიზნესი, შემოსავალი). შესაბამისად, დღეს სადავო ქონებები გასულია მისი ნების საწინააღმდეგო ამ მფლობელობიდან და დაუფლებულია იმ სუბიექტების მიერ, რომლებიც ჯერ კიდევ მოქმედებდნენ ურთიერთშეთანხმებით და გააჩნდათ სრული დოკუმენტური ინფორმაცია ქონების შედავების და მისი ნამდვილი მესაკუთრის სადავო პერიოდშიც და შემდეგ, იურიდიული ინტერესის შესახებ (სისხლის სამართლებრივი პასუხისგებაში მიცემის ეტაპზე სამოქალაქო სამართლებრივი გარიგების დადება, რომელიც დანაშაულით მიყენებული მატერიალური ზიანის ანაზღაურებას არ ემსახურება, მაღალი ალბათობით, ნების თავისუფალი გამოვლენის შედეგს არ წარმოადგენს, რადგან სისხლის სამართლებრივი პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლება გარიგების გაფორმების მაპროვოცირებელი გარემოებაა, რაც ნების გამოვლენის თავისუფლებას იმთავითვე გამორიცხავს. (*Gusinskiy v. Russia application no.70276/01, 19.05.2004*).

ორგანიზაცია შეჯამებისას ყურადღებას დაუთმოს იმ გარემოებასაც, რომ მას შემდეგ, რაც 2012 წლის 5 დეკემბერს, საქართველოს პარლამენტმა მიიღო დადგენილება „პოლიტიკური ნიშნით დაპატიმრებული და პოლიტიკური ნიშნით დევნილი პირების შესახებ“, ნიაზ ხალვაში აღიარებული იქნა პოლი-

ტიკური ნიშნით დევნილად, 2013 წლის 17 იანვრის ბათუმის საქალაქო სასამართლოს განჩინებით, ნიაზ ხალვაში უდანაშაულოდ იქნა ცნობილი და ნიაზ ხალვაში დაბრუნდა საქართველოში, დაკარგული საკუთრების უფლების აღდგენის პროცესში გამოვლენილი ინტერესების წინააღმდეგ, ორგანიზებულად დაიწყო განზრახ არასწორი წარმოდგენების შექმნა და პოლიტიკური მოსაზრებებით დათრგუნვა. როგორც მასობრივი საინფორმაციო საშუალებებში, საზოგადოებრივი აზრის შექმნის მიზნით, ასევე საერთო სასამართლოებში წარდგენილ პროცესუალური დოკუმენტაციის შინაარსით, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ მენეჯმენტის მხრიდან გაკეთდება მითითებები იმის შესახებ, რომ ნიაზ ხალვაში მმართველობით ორგანოებთან და სასამართლო სისტემასთან გავლენის ჯგუფებით ცდილობდა ქონებრივი ინტერესების დაკმაყოფილებას და შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალისთვის“ სადავო საკუთრების უფლების დაკარგვას. ორგანიზაცია შენიშნავს, რომ ამ აზრის გაბატონების პირობებში, ნიაზ ხალვაშის და არც მისი რომელიმე კანონიერი ინტერესის დამცველის მხრიდან, დროის არც ერთ ეტაპზე, არ მომხდარა ოფიციალური განცხადების გაკეთება, ცილისწამებლური კამპანიის საწინააღმდეგო პოზიციის შეთავაზება საზოგადოებისთვის, რაც, თავის მხრივ, ორგანიზაციის აზრით, წარმოადგენდა არასწორ მიდგომას, რამაც, ცალსახად დააზიანა ნიაზ ხალვაშის ქონებრივი და კანონისმიერი ინტერესები, თუმცა საერთო სასამართლოებისა თუ საგადასახადო ორგანოების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები ცალსახად ადასტურებს, რომ დარღვეულია ბიზნესმენ ნიაზ ხალვაშის ინტერესები, ისევე, როგორც დაყადაღებული საბანკო ანგარიშების გამო, შპს „ბიზონის“ ეკონომიკური საქმიანობა, დღესდღეობით, ფაქტობრივად, შეჩერებულია.

კერძოდ, ბიზნესმენ ნიაზ ხალვაშის სამართლებრივი მოთხოვნები, ხშირ შემთხვევაში, პროცესუალური მოწინააღმდეგის მიერ დათრგუნულია 2012 წლის შემდგომი პოლიტიკური ხელისუფლების მხარდაჭერაზე მითითებით და არგუმენტად წარმოდგენილია ნიაზ ხალვაშის ოჯახის წევრის – დის, ფატი ხალვაშის პოლიტიკური საქმიანობა. ასევე, ქიბარ ხალვაშის ტელეკომპანია „რუსთავი 2“-ის მმართველი კომპანიის წილის დაბრუნების გამო, ხელისუფლებასთან კავშირსა და არსებულ გავლენაზე მითითებით და ადვილად მოხდა სამართლებრივი ინტერესების ნიველირება, საზოგადოებრივი აზრის ფორმირება იმგვარად, რომ თუ ნიაზ ხალვაში, განსახილველ შემთხვევაში, სადავო საკუთრებას და ბიზნესს დაიბრუნებს, სასამართლოს კანონიერი გადაწყვეტილების ნაცვლად, იქნება პოლიტიკური მხარდაჭერის შედეგი. აღნიშნული მიდგომები წინასწარ შექმნილ და მიზანმიმართულ რიტორიკას

წარმოადგენს. კერძოდ, ფატი ხალვაში⁹⁰ ნამდვილად წარმოადგენს 2012 და 2016 წლების საქართველოს პარლამენტის წევრს, ამჟამად იჭერს აჭარის ა/რ უმაღლესი საბჭოს წევრის თანამდებობას, თუმცა ნიაზ ხალვაშის საქმის არსებითი შესწავლის, მიღებული გადაწყვეტილებების ანალიზისა და შინა-არსის პირობებში, უდავოდ დგინდება, რომ ნიაზ ხალვაში ორგზის შექმნილი და დაკარგული ქონების დაბრუნებას სწორედ **სამართლიანი სასამართლოს პირობებში, კანონის უზენაესობის პრინციპის დაცვით** ცდილობს და **ფატი ხალვაშს მისი თანამდებობრივი სტატუსით და უფლებამოსილებით, არ გააჩნია არავითარი გავლენის მოხდენის პოლიტიკური ბერკეტი, როგორც მართლმსაჯულების სისტემაზე ან ინდივიდუალურ მოსამართლეზე ან აღმასრულებელი ხელისუფლების სტრუქტურაში შემავალ რომელიმე მმართველობით უწყებაზე მისი გადაწყვეტილების ფორმირების კუთხით.** რაც შეეხება ქიბარ ხალვაშის ფაქტორს, ტელეკომპანია „რუსთავი 2“-ის მმართველი კომპანიის წილის დაბრუნებაზე მიღებული საქართველოს საერთო სასამართლოების გადაწყვეტილების კონტროლი განხორციელდა ადამიანის უფლებათა ევროპულ სასამართლოში. 2019 წლის 18 ივლისის გადაწყვეტილებით, ევროსასამართლომ საქმეზე ევროპული კონვენციის არცერთი მუხლის დარღვევა არ დაადგინა, რამაც საერთო სასამართლოებში, ეროვნულ დონეზე, ხელისუფლების მონაწილეობის ფაქტი გამოირიცხა. **ამასთან, არ არსებობს არავითარი სამხილი, რომელიც ქიბარ ხალვაშის მოქმედ ხელისუფლებასთან შესაძლო ურთიერთობის ბოროტად გამოყენების ფაქტზე მიუთითებდეს. ქიბარ ხალვაშის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების ქვეშ არსებული კომპანიები მონაწილეობას არ იღებენ სახელმწიფო ტენდერებში. ქიბარ ხალვაში არ მონაწილეობს პოლიტიკურ დებატებში და არ არის აფილირებული მმართველი პოლიტიკური პარტიის საქმიანობის მხარდაჭერასთან.**

როგორც უკვე აღინიშნა, პროცესუალური მოწინააღმდეგის – შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“-ს მენეჯმენტსა და უშუალოდ მამუკა სხვიტარიძის მიერ ნიაზ ხალვაშის მოთხოვნების დისკრედიტაციას განგრძობითი ხასიათის მიეცა საერთო სასამართლოებში მიმდინარე პროცესში, მათ შორის წერილობითი ფორმით ჩამოყალიბებული მოსაზრებებით და უკანასკნელად, ასეთი წერილობითი პოზიცია წარმოდგენილია, როგორც 2026 წლის 17 თებერვალს, ასევე 2025 წლის 18 ნოემბერს, თბილისის საქალაქო სასამართლოში შპს „ბიზონის“ მიერ შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ მიმართ დავაში. კერძოდ, შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალი“ საქმეზე სხდომის თარიღის განსაზღვრის შეფერხებას სასამართლოს წარმოუჩენს, როგორც „ცნობილი

⁹⁰ <https://www.interpressnews.ge/ka/article/349925-pati-xalvashi-acxadebs-rom-kibar-xalvashma-sakutari-konebis-dabrunebistvis-brzola-2008-cels-daicq/>

ხალვაშეების – ტელეკომპანია „რუსთავი 2“-ის მესაკუთრე ოჯახის ინტერესებით, რომელიც წარმოადგენს „ბიზონის“ მესაკუთრესაც⁹¹ (სტილი დაცულია). ასევე, მითითება იმის შესახებ, რომ ძმებ ხალვაშეების წარსულში ინტერესების დამცველი, მათ შორის შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ მოთხოვნების წინააღმდეგ ნიაზ ხალვაშის კომპანიის ინტერესების დამცველი ადვოკატი, ბატონი პაატა სალია 2025 წლის აპრილიდან იკავებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრის თანამდებობას, ხოლო 2024 წელს – არჩეულ იქნა საქართველოს XI მოწვევის პარლამენტის წევრად. უდავოდ დგინდება, რომ პოლიტიკური საქმიანობის დაწყების მომენტიდან, პაატა სალია აღარ ახორციელებდა არც ნიაზ ხალვაშისა და არც მისი ოჯახის რომელიმე კომპანიის სამართლებრივ დახმარებას. მეტიც, 2025 წლის 21 ივლისს, როდესაც ნიაზ ხალვაშმა განცხადებით მიმართა „2003–2012 წლებში მოქმედი რეჟიმის, ამ რეჟიმის პოლიტიკური თანამდებობის პირებისა და პოლიტიკურ პარტიებში გაერთიანებული მოქმედი და ყოფილი თანამდებობის პირების 2003 წლიდან დღემდე საქმიანობის შემსწავლელ პარლამენტის დროებითი საგამოძიებო კომისიას“, პაატა სალიას უფლებამოსილება დასახელებულ კომისიაში აღარ ჰქონდა და არც საქართველოს პარლამენტში აღარ საქმიანობდა.

ორგანიზაცია აღნიშნავს, რომ მამუკა სხვიტარიძე, პირიქით ცდილობს შექმნას იმგვარი მომენტები, რომელიც გარეგნული გამოხატულებით მოემსახურება ნიაზ ხალვაშის, მისი კომპანიის კანონიერი მოთხოვნების დისკრედიტაციას, არამხოლოდ წერილობითი განცხადებებით, არამედ სხვა მოქმედებებითაც. კერძოდ, ორგანიზაცია ფაქტის სახით მიუთითებს, რომ 2025 წელს, ნიაზ ხალვაშის კანონიერი წარმომადგენლების ინფორმირებისა და გაფრთხილების გარეშე, მამუკა სხვიტარიძე დაუკავშირდა ნიაზ ხალვაშის ყოფილ ადვოკატს, პოლიტიკური თანამდებობის პირს – ბატონ პაატა სალიას და მოსთხოვა სასამართლო დავის მორიგებით განხილვის პროცესში დახმარება. სწორედ აღნიშნულ საკითხზე გამობმარებას შეეხებოდა ნიაზ ხალვაშის ინტერესების დამცველის 2025 წლის 25 ნოემბერს თბილისის საქალაქო სასამართლოში წარდგენილი საპასუხო პოზიცია და წერილიც (*„რა სურს მამუკა სხვიტარიძეს, რომელიც აკრიტიკებს სასამართლოს, უწოდებს მართლმსაჯულებას მიკერძოებულს და აგრძელებს ნიაზ ხალვაშის ჩაგვრას – ღია პოზიცია შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ 2025 წლის 18 ნოემბრის წერილზე“*). ამდენად, ორგანიზაცია არ იზიარებს ასეთი მოქმედებათა მართებულობას და მიაჩნია, რომ სამართლებრივი საკითხების გადაჭრის პროცესში პოლიტიკური ფაქტორის ან გავლენის მქონე ჯგუფე-

⁹¹ 2026 წლის 17 თებერვლის შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ წარმომადგენლის, თამარ მეტრეველის წერილი თბილისის საქალაქო სასამართლოს მოსამართლე თეა ბერაიას მიმართ.

ბის ხელოვნურად გაჩენა-შემოყვანა, არ ემსახურება არც მორალურ და არც სამართლებრივ პრინციპებს. ნიაზ ხალვაშის ქონებრივი ინტერესების წინააღმდეგ განზრახ არასწორი წარმოდგენების შექმნა და პოლიტიკური მოსაზრებებით დათრგუნვა კი – უნდა დასრულდეს.

ორგანიზაციას მიაჩნია, რომ სახელმწიფო მისი შესაბამისი კომპეტენტური მმართველობითი რგოლით ყურადღებას დაუთმობს დავის საგანთან მიმართებით ყველა მონაწილე სუბიექტის უფლებრივ მდგომარეობას და სამართლიანობის აღდგენის პროცესში, მომავალი გადანყვეტილებები შესძლებს ნიაზ ხალვაშის უფლებებში აღგენას, ისევე, როგორც მამუკა სხვიტარიძის ქონებრივ რესტიტუციას, ვინაიდან სამართალწარმოების პროცესში დაშვებული შეცდომები არ უნდა გახდეს შემაფერხებელი და უკან დამხვევი მექანიზმი საკუთრების უფლების დაცვის, კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებების ხელყოფისა და სამართლიანობის დარღვევის საფუძველი. ორგანიზაციას მიაჩნია, რომ დღევანდელი მონაცემებით და განახლებული მისამართით: მდებარე: ქ. ბათუმი, აკ. შანიძის ქუჩა N16, არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობი: 30022.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობების საერთო ფართი: 6971 კვ.მ, ამჟამად სამ ერთეულად დაყოფილი ქონების: ს/კ 05.35.27.370 ქვეშ (დაზუსტებული ფართობის სახით მითითებულია: 6728.00 კვ.მ, შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: N01, N02, N03), ს/კ 05.35.27.371 ქვეშ (დაზუსტებული ფართობის სახით მითითებულია: 15005 კვ.მ და შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: N1, N2, N3) და ს/კ 05.35.27.372 ქვეშ (დაზუსტებული ფართობის სახით მითითებულია: 8291 კვ.მ და შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: N1, N2) არსებული ქონების ნამდვილი მესაკუთრის ბედი კვლავ სადავო საკითხს წარმოადგენს და ცალსახად, სამართლებრივი წარსულის უგულვებელყოფა არ შეიძლება.

8. რეკომენდაციები

1. საქართველოს მთავრობის მიმართ:

მნიშვნელოვანია, მოხდეს შესაბამისი მმართველობითი ღონისძიების განხორციელება, რომელიც მოემსახურება ბიზნესმენ ნიაზ ხალვაშის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების ქვეშ არსებული კომპანიის – შპს „ბიზონის“ მიმართ, უკანონო სისხლისსამართლებრივი დევნის პირობებში, არსებული საგადასახადო დავალიანების ანულირებას.

2. საქართველოს პარლამენტის მიმართ:

მნიშვნელოვანია, მოხდეს შესაბამისი საკანონმდებლო ინიციატივის განხორციელება, რომელიც მოემსახურება 2012 წლის 1 ოქტომბრამდე პერიოდში უკანონო მმართველობითი ღონისძიების შედეგად, პოლიტიკური ნიშნით დაპატიმრებული და პოლიტიკური ნიშნით დევნილი პირების ან მათი უფლებამოსილების ქვეშ არსებულ საწარმოებზე დღემდე რიცხული საგადასახადო დავალიანების შესახებ ამნისტიას.

3. საქართველოს საერთო სასამართლოების მიმართ:

მნიშვნელოვანია, სასამართლო სისტემამ უზრუნველყოს მხარეთა სრული შეჯიბრებითობა, თანასწორობის დაცვა და პროცესის გამჭვირვალობა ისეთ მონყვლად საქმეებზე, რომელიც გამომდინარეობს პოლიტიკური ნიშნით დევნილი და პოლიტიკური ნიშნით დაკავებული პირების ქონებრივი მოთხოვნები. ამ კუთხით, საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ ზეპირი მოსმენის გარეშე არ განიხილოს დავა შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალსა“ და შპს „ბიზონს“ შორის, რომელიც განპირობებულია დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გაუქმების მოთხოვნით. მხარეებს უნდა მიეცეთ ქვეყნის მართლმსაჯულების ბოლო ინსტანციაში რეალური შეჯიბრებითობის განხორციელების შესაძლებლობა.

4. საქართველო სახალხო დამცველის მიმართ:

მნიშვნელოვანია, საქართველოს სახალხო დამცველის აპარატმა შეისწავლოს და ანალიზი შექმნას იმ ახალი სამართლებრივი რეალობის საკითხზე, რომელიც გამონყეულია საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 14 ივლისის გადაწყვეტილებით და

შეეხება სააღსრულებლო ნარმოების პროცესში, კეთილსინდისიერი შემძენის უფლებებსა და ამ პროცესში ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული დღევანდელი გადაწყვეტილებების კონტროლს. ამასთან, მნიშვნელოვანია შეფასდეს სასამართლოს გადაწყვეტილების გავლენა, როგორც შპს „ბიზონის“, ასევე შპს „ტრანსკავკასიის კრისტალის“ ეკონომიკურ საქმიანობასა და უფლებრივ მდგომარეობაზე.

5. საქართველოს გენერალური პროკურატურის მიმართ:

მნიშვნელოვანია, დროულად მოხდეს 2003–2012 წლებში მოქმედი რეჟიმის, ამ რეჟიმის პოლიტიკური თანამდებობის პირებისა და პოლიტიკურ პარტიებში გაერთიანებული მოქმედი და ყოფილი თანამდებობის პირების 2003 წლიდან დღემდე საქმიანობის შემსწავლელი პარლამენტის დროებითი საგამოძიებო კომისიაში ბიზნესმენ ნიაზ ხალვაშის მიერ წარმოდგენილი განცხადების შესწავლა, მასზედ სამართლებრივი რეაგირება და ნიაზ ხალვაშის, ისევე, როგორც მის უფლებამოსილებაში არსებული შპს „ბიზონის“ დაზარალებულად ცნობა.



ნახალგაზრდა ადვოკატები
YOUNG BARRISTERS

BUSINESSMAN NIAZ KHALVASHI'S CASE



Legal Research and Recommendations

**NNLE “Young Barristers”
February, 2026
Tbilisi**

The research was conducted with the participation of the team of NNLE “Young Barristers”

Archil Kaikatsishvili – Head of the Organization

Ani Kesareli – Junior Lawyer

Tekla Matchavariani – Junior Lawyer

Melano Surmanidze – Junior Lawyer

Ketevan Tandashvili – Research Lawyer

Mariam Khizanishvili – Financial Manager

© NNLE “Young Barristers”

Detailed information about the organization’s activities, implemented and ongoing research, projects, and news is available at:

Website: www.barristers.ge

FB: www.facebook.com/AkhalgazrdaAdvokatebi

Youtube: <http://www.youtube.com/youngbarristers>

Address: Digmis Masivi, 6th block, Building No. 20, Apartment N4, Tbilisi, Georgia

Contact Number – 599 291202

Email: Pryoungbarristers@gmail.com

NNLE “Young Barristers” I/N 401973094

Date of Establishment: 09 July 2012

Bank: JSC Bank of Georgia

Account Number: GE31BG0000000161544925GEL



ახალგაზრდა ადვოკატები
YOUNG BARRISTERS

STRUCTURE OF THE RESEARCH:

| | |
|---|------------|
| 1. Introduction | 113 |
| 2. History of the Plant and Grounds for its Acquisition..... | 121 |
| 3. Loss of Property – Legal Dispute between LLC “Megako” and LLC “Transcaucasian Crystal” | 127 |
| 4. Process of Re-acquisition and Subsequent Loss of Property by Niaz Khalvashi – Legal Dispute between LLC “Bizoni” and LLC “Transcaucasian Crystal” | 134 |
| 5. The Concluded, Pending and Finished cases in the Common Courts of Georgia between LLC “Bizon” and LLC “Transcaucasian Crystal”..... | 145 |
| ➤ Imposition of Seizure on the Bank Accounts and Real Estate of LLC “Bizon” (2020)..... | 145 |
| ➤ Order on the Sale of Seized Property of LLC “Bizon” (2020)..... | 150 |
| ➤ LLC “Transcaucasian Crystal”’s Lawsuit against LLC “Bizon” Subject Matter: Removal of an unlawful disturbance, Compensation for Damages, Ownership Restitution (2017-2022)..... | 151 |
| ➤ Lawsuit of LLC “Transcaucasian Crystal” against LLC “Bizon”, Default Ruling on the Subject: Recovery of Property from Unlawful Possession (2022 – Pending)..... | 155 |
| ➤ Lawsuit of LLC “Transcaucasian Crystal” against LLC “Bizon”, Subject Matter: Compensation for Damages (2023 – Pending) | 158 |
| ➤ Lawsuit of LLC “Basalt Trans” against LLC “Bizon”, Subject Matter: Recovery of Property from Unlawful Possession and Removal of Unlawful Disturbance (2021-2025) | 160 |

| | |
|--|------------|
| ➤ Lawsuit against LLC “Transcaucasian Crystal” and LEPL – National Bureau of Enforcement, Subject Matter: Compensation for Damages, Loss of Profit (2022 – Pending)..... | 163 |
| 6. The Legal status of the Disputed Property by Years..... | 170 |
| 7. Conclusion | 176 |
| 8. Recommendations | 191 |

1. INTRODUCTION¹

The organization publishes another legal report and assessment concerning an alleged violation of business activity and property rights in Georgia and presents the details of a complex case related to a non-agricultural land plot and industrial property located in the city of Batumi, Khelvachauri settlement, Tsereteli Alley, cadastral code 05.35.27.057, with a specified land area of 30,022 sq.m. and buildings with a total area of 6,971 sq.m., where a glass manufacturing plant is situated. The research examines the ongoing legal conflict between the original owner of the factory and the current owner as of the date of publication. The report analyzes issues related to the bona-fide possession, coordinated and/or independent actions taken by the State, a commercial bank, and other interested parties against a business, the content and scope of court decisions, the interaction between the application of law and the principle of justice, and the lawfulness of the results achieved between the parties involved in the legal dispute.

The report presents the full factual and legal chronology of a commercial dispute between businessman **Niaz Khalvashi** (Director of LLC “Bizon”) and businessman **Mamuka Skhvitaridze** (Director of LLC “Transcaucasian Crystal”). Also, special attention is given to the actions of JSC “TBC Bank”, as well as to a company affiliated with family members of Mamuka Khazaradze², who held the position of Chairman of the Supervisory Board of TBC Bank, LLC “Megako” from 1992 to 2019. The report also examines the unlawful actions of governing state authorities prior to 2012, decisions rendered by the common courts of Georgia during the period 2010–2026.

The purpose of this research is to assess and determine, whether unlawful administrative actions were taken against businessman Niaz Khalvashi; the impact of State-initiated criminal proceedings on Niaz Khalvashi’s business operations and professional activities; whether Niaz Khalvashi should qualify as a bona fide, lawful and legitimate acquirer and owner of the disputed immovable and movable property, including the glass factory; whether the disputed property was removed from his possession against his will; what is legal interest of Niaz Khalvashi during the restitution of the disputed property; whether the current legal claims of Niaz Khalvashi are legally and factually substantiated; whether deliberate misrepresentations and politically motivated interference with property rights are pending; State’s position with respect to the restoration of justice and whether the decisions of Common Courts of Georgia adequately serve the interests of both Niaz Khalvashi and Mamuka Skhvitaridze.

¹ *Electronic version of the Research can be found on the organization’s official website: www.barristers.ge*

² On 12 September 2019, Mamuka Khazaradze founded the public movement “Lelo”. In 2020–2021, he served as a Member of the Parliament of Georgia, elected through the party list of the electoral bloc “Lelo for Georgia”.

Businessman Niaz Khalvashi, who has been actively involved in the establishment and operation of various commercial enterprises since 1996, became a victim of unlawful and coercive actions by the authorities in power starting in 2007. These actions were linked to unlawful criminal prosecution initiated by state governing bodies against his family member, the well-known businessman Kibar Khalvashi, and were accompanied by the suspension of business operations, imposition of seizures, confiscation of assets, and their subsequent transfer into state ownership.

In particular, the organization should pay attention to the Public Defender of Georgia's Report for the first half of 2008, "The Situation in Human Rights and Freedoms in Georgia",³ which provides a detailed account of the following facts: The case of Kibar Khalvashi represents a typical example of politically motivated interference in business activities. Prior to his close friend Irakli Okruashvili's transition into political opposition, Kibar Khalvashi was considered one of the most successful businessmen (see Report, p. 28). In September 2007, at a time when certain actions were underway aimed at establishing a new opposition political party—allegedly to be financed by Kibar Khalvashi and led by Irakli Okruashvili—the enterprises owned by this businessman came under special scrutiny by the Revenue Service (see Report, p. 28). On September 25, 2007, former Minister of Defence of Georgia Irakli Okruashvili made a public statement live on Imedi TV. This, along with other significant developments, led to an escalation of the political situation in the country, ultimately forcing Irakli Okruashvili to leave Georgia. Subsequently, in television interviews given from abroad, Irakli Okruashvili stated that the Georgian authorities were persecuting his political associates and supporters, as well as his friends, among whom he most frequently mentioned businessman Kibar Khalvashi (see Report, p. 374). On September 24, 2007, the Financial Police of the Ministry of Finance of Georgia detained Zurab Metreveli, Director of LLC "International Building Company", as well as Niaz Khalvashi, the brother of Kibar Khalvashi. Simultaneously, the Financial Police entered all three companies founded by Kibar Khalvashi—LLC "International Building Company", LLC "Arti Group", and LLC "Priza" (see Report, pp. 374–375).

According to the Public Defender's report, based on Kibar Khalvashi's nephew, Niaz Kurshbadze's explanation, it becomes evident that parallel to the developments surrounding Irakli Okruashvili, pressure began to be exerted on the business activities of his uncle, Kibar Khalvashi. Zurab Metreveli, Director of "International Building Company", Guram Gogua, a shareholder of "Arti", was detained, and a search was declared for one of the partners of LLC "Priza", Vano Ruadze. At the same time, Davit Kezerashvili, Minister of Defence, began exerting pressure on Kibar Khalvashi. Specifically, he met him to his office and demanded the payment of USD 27 million, in exchange for which the Minister promised to terminate the persecution of the Khalvashi

³ <https://ombudsman.ge/res/docs/2019040411373642069.pdf>

family. After a refusal to pay this amount, Data Akhalaia contacted Niaz Kurshubadze, calling him repeatedly and demanding to be put in touch with Kibar Khalvashi. A telephone conversation also took place between Data Akhalaia and Niaz Khalvashi, the brother of Kibar Khalvashi. During this conversation, a senior official of the Constitutional Security Department (CSD) demanded, in exchange for ending the repression, payment of one quarter of the amount previously demanded by Davit Kezerashvili.

No agreement was reached, after which Niaz Khalvashi was abducted in front of Niaz Kurshubadze, from Era Street No. 44, Batumi, by the Head of the Adjara CSD, Temur Pataridze, and the Head of one of the Department's divisions, Vazha Diasamidze. As later became known, he was taken to the Adjara Constitutional Security Department. Half an hour after the abduction, Data Akhalaia contacted Niaz Kurshubadze by telephone and, with irony and mockery, informed him that his uncle Niaz Khalvashi was being held hostage and would be sentenced to 19 years of imprisonment unless Kibar Khalvashi contacted them. For two days, no agreement was reached between Kibar Khalvashi and the Akhalaia brothers, as a result of which Niaz Khalvashi was formally charged as an accused. Meanwhile, negotiations continued between Bacho Akhalaia and representatives of Kibar Khalvashi's company. In particular, the subject of the deal became LLC "International Building Company", which was to be transferred to a person designated by Akhalaia. Only under this condition would Niaz Khalvashi and Zurab Metreveli could be released from prison. As for Vano Ruadze, the search declared against him would be terminated (see Report, pp. 378–379).

According to the report, Niaz Khalvashi explained that the 'group' of Vano Merabishvili—represented in negotiations with the Khalvashi family by the Akhalaia brothers—required LLC "International Building Company" to serve as a entity through which the bail amount of GEL 10 million for Irakli Okruashvili would be transferred. This would subsequently enable representatives of the authorities to claim that the bail imposed as a restraint measure on former Minister of Defence Irakli Okruashvili in the amount of GEL 10 million had been paid by his friend, Kibar Khalvashi" (see Report, p. 379).

According to the report, as asserted by both Niaz Khalvashi and Niaz Kurshubadze, in exchange for preserving the business and ensuring their personal freedom, Minister of Internal Affairs Vano Merabishvili, acting through the Akhalaia brothers, proposed that Kibar Khalvashi provide law enforcement authorities with information that would substantiate the charges brought against Irakli Okruashvili and ultimately result in a French court sentencing him to imprisonment. In return for such an arrangement with the authorities, Kibar Khalvashi was promised substantial benefits that would allow him to expand his business activities and generate revenues beyond anything he could have imagined. After Kibar Khalvashi refused to establish criminal ties with representatives of the authorities and to falsely incriminate Irakli Okruashvili, the bankruptcy process of his other company, Priza, was initiated (see Report, p. 379). It is worth mentioning, that the Federal Republic of Germany granted political asylum to

Kibar Khalvashi and his family in 2007, thereby further confirming the existence of politically motivated persecution against him in Georgia.

The organization notes that, independently of Kibar Khalvashi, Niaz Khalvashi held a 6% ownership interest in LLC “Arti” (I/N 201953840), founded in 1996, and a 51% ownership interest in LLC “Priza” (I/N 205146625), founded in 2006. As a result of the coercive policies of the authorities in power at that time and in light of the above circumstances, Niaz Khalvashi separately and independently became subject to persecution, political pressure, and violations extending beyond mere infringement of property rights. In particular, two criminal cases were initiated against Niaz Khalvashi:

1. **The first case concerned** the fabrication of falsified accounting documentation. According to the allegations advanced at the time, in early June 2006, the accountant of the Batumi branch of LLC “Arti”, Meri Makharadze, conducted a cash inventory at the branch, during which a shortage of GEL 350,000 was identified. This shortage was reported to the branch director, Aslan Dumbadze, and to one of the company’s founders, Niaz Khalvashi, who played a significant role in the branch’s operations. Niaz Khalvashi decided to produce false accounting documents in order to conceal the shortage. For this purpose, he entered into criminal coordination with the branch director and the accountant, after which they jointly resolved to prepare falsified documents certifying fictitious proprietary rights. In furtherance of this intent, on June 10, 2006 a falsified loan agreement was allegedly executed between the director of the Batumi branch of LLC “Arti”, Aslan Dumbadze, and Niaz Khalvashi, under which Niaz Khalvashi was purportedly to receive a loan of GEL 350,000 from the branch at an annual interest rate of 12%. On the basis of this falsified agreement, the branch accountant allegedly issued falsified cash disbursement orders No. 8, No. 11, and No. 13 on 15 June, 17 June, and 19 June 2006, according to which Niaz Khalvashi purportedly received GEL 100,000, GEL 160,000, and GEL 90,000, totaling GEL 350,000. The data from these falsified disbursement orders were subsequently entered into the cash ledger. According to the explanation of the investigative authorities at the time, the adjustment of the accounting documentation resulted in the creation of falsified documents certifying proprietary rights that did not constitute securities, thereby formally concealing the cash shortage existing within the company. Had this shortage been officially revealed, the company would have been subject to sanctions prescribed by the Tax Code.
2. **The second case concerned** the acquisition, possession, and sale of property allegedly obtained through criminal means. According to the allegations, in November 2001 (the exact date not established), Niaz Khalvashi allegedly selected an AUDI A6 motor vehicle under circumstances not established by the investigation. The vehicle bore transit license plates and lacked any documentation confirming its importation into Georgia or internal customs clearance. Niaz Khalvashi became aware that the vehicle’s documentation was not in order and

that it had been obtained through criminal means, yet nevertheless resolved to acquire it through the use of falsified documents. For this purpose, he allegedly agreed with the owner on the transfer of funds and, following the presentation of falsified documentation, registered the vehicle. On this basis, on 26 November 2001, the Police Department of the Ministry of Internal Affairs of the Autonomous Republic of Adjara issued Vehicle Registration Certificate No. BB N0030421, according to which the AUDI A6 motor vehicle bearing identification number WAUZZZ4BZYN135040 was registered in the name of Niaz Khalvashi and assigned state license plate number SMS555, despite the fact that the vehicle had not undergone customs clearance. Subsequently, Niaz Khalvashi allegedly decided to sell the acquired vehicle and, on February 24, 2006, sold it for USD 10,000 to Ketevan Komakhidze, a resident of Batumi (Parnavaz Mepe Street, 63). On November 15, 2006, based on a joint application, the vehicle was registered in Ketevan Komakhidze's name at the Batumi Police Department of the Ministry of Internal Affairs of Georgia, at which time Vehicle Registration Certificate No. BB057664 was issued and the vehicle was assigned state license plate number TEO-210. On 27 August 2007, officers of the Main Division of the Adjara Autonomous Republic of the Constitutional Security Department of the Ministry of Internal Affairs of Georgia seized the AUDI A6 motor vehicle bearing state license plate number TEO-210, owned by Ketevan Komakhidze, and ordered a comprehensive forensic examination (forensic-chemical, traceological, and commodity expertise). According to Expert Opinion No. 191/tr; 180/phys., the fifteenth and seventeenth digits of the vehicle identification number WAUZZZ4BZYN135040 had been altered in a non-industrial manner.

On October 17, 2007, the Investigative Division of the Adjara Autonomous Republic of the Investigative Department of the Constitutional Security Department of the Ministry of Internal Affairs of Georgia issued a resolution to bring Niaz Khalvashi to criminal liability.⁴ Niaz Khalvashi was charged with the acquisition and sale of property obtained through criminal means with prior knowledge, committed in relation to a motor vehicle—an offense provided for under Article 186, Paragraph 2, subparagraph “b” of the Criminal Code of Georgia. On the same day, the Adjara Division of the Investigative Department of the Revenue Service of the Ministry of Finance of Georgia issued a separate resolution to bring Niaz Khalvashi to criminal liability.⁵ In this case, he was charged with the fabrication of a falsified document

⁴ Resolution issued by the head investigator of the Investigative Division of the Adjara Autonomous Republic of the Investigative Department of the Constitutional Security Department of the Ministry of Internal Affairs of Georgia, Spartak Khvadagiani, dated October 17, 2007;

⁵ Resolution issued by the Head Investigator of the Adjara Division of the Investigative Department of the Revenue Service of the Ministry of Finance of Georgia, Mamuka Vasadze, dated October 17, 2007.

certifying proprietary rights, an offense provided for under Article 210, Paragraph 2, subparagraph “a” of the Criminal Code of Georgia.

As a result, by judgments rendered by the courts, Niaz Khalvashi was found guilty and, due to concerns for his personal safety, was compelled to leave Georgia.

According to the Resolution of the Parliament of Georgia dated December 5, 2012, a decision was adopted “On Persons Imprisoned and Persecuted on Political Grounds,” under which Niaz Khalvashi was officially recognized as a person persecuted on political grounds. Subsequently, by a ruling of the Criminal Cases Panel of the Batumi City Court dated January 17, 2013, the motion submitted by Teimuraz Mikaberidze, Head of the Department of Procedural Supervision of Investigations Conducted by the Ministry of Finance and Head of the Department of Criminal Prosecution for the Legalization of Illicit Income of the Prosecutor General’s Office of Georgia, was satisfied. Pursuant to Article 22 of the Law of Georgia “On Amnesty” of December 28, 2012, Niaz Khalvashi was released from the sentence imposed by the judgment of the Batumi City Court dated February 23, 2009.⁶ As a result, Niaz Khalvashi returned to Georgia on January 21, 2013⁷ (*commenting to the media upon his return, he stated - I have returned home and I am happy. My brother will return in mid-February. First, I will spend time with my family, and then I will resume the work we were doing. I believe we were not doing anything wrong, and we will continue*).⁸

The organization notes that as a result of politically motivated persecution and the use of unlawful administrative measures, Niaz Khalvashi’s business, property rights, and proprietary interests were severely affected. The subject concerns the glass factory located in Batumi, in the village of Khelvachauri, Tsereteli Alley, with cadastral code 05.35.27.057, classified as non-agricultural/non-residential property, with a total specified area of 30,022.00 m² and total building area of 6,971 m². The present research details how the property was initially acquired by Niaz Khalvashi’s company, how coercive measures of the State resulted in its loss, how JSC “TBC Bank” became the de facto owner of the property belonging to Niaz Khalvashi’s company, and the nature and mutual benefits of the subsequent agreement between JSC “TBC Bank” and businessman Mamuka Skhvitaridze’s company LLC “Transcaucasian Crystal and how the LLC “Transcaucasian Crystal” acquired ownership of other movable assets located on the production site of Niaz Khalvashi’s company. Despite the fact that in 2017, Niaz Khalvashi’s company regained and re-acquired the property through a fully transparent

⁶ Ruling of the Criminal Cases Panel of the Batumi City Court regarding the exemption of Niaz Khalvashi from the appointed sentence, dated January 17, 2013, Case N6-307/13, Judge – Giorgi Kashakashvili.

⁷ <https://www.interpressnews.ge/ka/article/226902-niaz-xalvashi-sakartveloshi-dabrunda>

⁸ <https://old.newposts.ge/?newsid=6155-biznesmen,qibar,khalvashis,dzma,niaz,khalvashi,saqarthveloshi,dabrunda>

auction process—having previously lost it due to repressive measures under the former government, based on the Administrative Cases Chamber of Supreme Court of Georgia’s decision dated 12 July 2022, Niaz Khalvashi’s company lost possession once again, leaving the bona-fide acquirer without legal protection or the benefit of a legitimate interest. Currently, Niaz Khalvashi’s company continues legal proceedings to restore its violated rights and to recover the property and factory acquired in 2006 and 2017.

This research, therefore, focuses on the content of the cases arising from this process and provides an analysis of the legal relationships between the parties involved, in order to objectively assess the subject matter of the disputed issues and arguments, considering, that **under varying judicial and legal assessments, the true interest of the party entitled to claim and the factual context must not be overlooked; the evaluation of facts should be conducted in light of the full case history and causal relationships.**

Unfortunately, in the public, there has been a deliberate effort to discredit Niaz Khalvashi’s position, and various journalistic materials fail to accurately and adequately analyze the circumstances of the case, leading to misunderstandings and unverified, unfounded assessments. Specifically, such interpretations largely originate from public statements made by Niaz Khalvashi’s procedural opponents (*for example: Newspaper Batumelebi, 14.04.2017: “What the businessman says about the attempted intrusion by Kibar Khalvashi’s brother”*⁹; *Business Media Georgia, 26.07.2022: “Transcaucasian Crystal won the Enforcement Bureau case – ‘This is a war won with the state’*¹⁰; *Palitraneews, 14.04.2017: “Niaz Khalvashi demands Transcaucasian Crystal’s share – what is the company’s response?”*¹¹; *Interpressnews, 14.04.2017: “Kibar Khalvashi’s brother seeks to recover the construction materials factory in Khelvachauri”*¹²). When Niaz Khalvashi entered the production site in 2017 as the legal owner of property acquired through auction, as confirmed by the extract from the National Agency of Public Registry, the actions of the procedural opponent were publicly characterized as an “intrusion,” a characterization that was unfounded and fully rejected by the Batumi City Court in its final and binding decision of December 16, 2019, in response to the claim brought by Mamuka Skhvitaridze’s company against Niaz Khalvashi’s company regarding the following disputed matters - Removal of an unlawful disturbance, Compensation for Damages, Ownership Restitution. The present research also reviews this decision in detail.

⁹ <https://batumelebi.netgazeti.ge/news/75116/>

¹⁰ <https://bm.ge/news/transkavkasiis-kristalma-agrurlebis-biuros-dava-mougo---es-saxelmwifostan-mogebuli-omia/113772>

¹¹ <https://palitraneews.ge/video/81816-niaz-xalvashi-trans-kavkas-kristalis-cils-itxovs-raspasuxobs-mas-kompania/>

¹² <https://www.interpressnews.ge/ka/article/427921-kibar-xalvashis-zma-xelvachaurshi-samsheneblo-masalebis-karxnis-dabrunebas-itxovs/>

On February 12, 2014, Niaz Khalvashi submitted a statement to the Chairman of the Parliament of Georgia, the Human Rights and Civil Integration Committee of the Parliament of Georgia, the Prime Minister of Georgia, the Office of the Prosecutor General of Georgia, the Minister of Internal Affairs of Georgia, and the Minister of Finance of Georgia and requested, until the full restoration of justice to provide motion with the Prosecutor General’s Office and the Ministry of Finance to lift property liens, address the legal responsibility of officials involved in unlawful persecution, and review and inspection of amounts charged to his enterprises.¹³ The submitted statement did not result in any effective action or decisions from the relevant state authorities.

On 21 July 2025, Niaz Khalvashi submitted a statement to the Temporary Investigative Parliamentary Commission, tasked with studying the activities of the regime in power from 2003–2012, its political officeholders, and both current and former officials affiliated with political parties since 2003 and requested an assessment and response regarding acts of terror, coercion, reprisal, and violations of property rights directed against Niaz Khalvashi.¹⁴ In September 2025, the Parliament of Georgia transmitted the Commission’s conclusions to the Prosecutor General’s Office of Georgia for further action. A final decision has not yet been issued.

The purpose of the organization is to ensure that the examined case becomes a matter of public interest, stemming from the principle of strategic litigation and case study, as since 2013, “Young Barristers” has published numerous studies and reports concerning violations of property rights against businesses and citizens, and the organization continues its observation and research in this field.

The organization became actively involved in studying Niaz Khalvashi’s case from June 2023, completing the research by the end of 2025. In January 2026, a presentation and discussion of the study were conducted with the participation of the professional community. The document has been sent to the executive, legislative, and judicial authorities, the President of Georgia, the Public Defender of Georgia, the Business Ombudsman, various competent authorities, the diplomatic corps in Georgia, international organizations, media outlets, and professional associations.

The “Young Barristers” will continue the civil advocacy process and will publicly inform the society of the results of the case through public engagement.

¹³ February 12, 2014 – Statement by Lawyer Emzar Paksadze, representing the interests of Niaz Khalvash, Chairman of the Board of the NNLE “Association for Free Development and Protection of Rights.” Registration number in the Parliament of Georgia: N3249.

¹⁴ July 21, 2025 – Statement by Lawyer Archil Kaikatsishvili, representing the interests of Niaz Khalvash, Head of the Non-Entrepreneurial (Non-Commercial) Legal Entity “Young Lawyers.”

2. HISTORY OF THE PLANT AND GROUNDS FOR ITS ACQUISITION

On June 26, 2001, based on the decision of the Khobi District Court, a limited liability company – Batumi Building Materials Plant (I/C 248387222) – was registered, with the founder being the Ministry of State Property Management of the Autonomous Republic of Adjara.

According to the company’s charter, its main business activities were defined as: the production and sale of concrete and reinforced concrete products, the production and sale of steel constructions, and architectural construction activities. The company’s capital consisted of a property contribution valued at 5,161,990 GEL.

Later, on June 20, 2005, based on an agreement between the Ministry of Economy of Georgia and the Government of the Autonomous Republic of Adjara, the LLC “Batumi Building Materials Plant” was transferred to the ownership of the Autonomous Republic of Adjara¹⁵.

On December 29, 2005, pursuant to Order No. 699 of the Minister of Finance and Economy of the Autonomous Republic of Adjara, a universal factory for the production of colored tiles, “ZENITH 940 SUPER AZ 100,” purchased with local budget funds and recorded on the balance sheet of the Batumi City Hall, was contributed to the company’s authorized capital at a value of 1,342,292 GEL. Under the same order, for subsequent disposal, five movable workshops for the production of metal constructions, valued at 2,262,907 GEL, and inventory and materials valued at 553,167 GEL were removed from the company’s capital. **As a result, the company’s authorized capital, initially 5,161,990 GEL, was reduced by 1,473,780 GEL and defined at 3,688,210 GEL.**

On March 1, 2006, pursuant to Order No. 5-8 of the Minister of Finance and Economy of the Autonomous Republic of Adjara, **Niaz Khalvashi (ID 61005001300) was appointed as the director of LLC “Batumi Building Materials Plant”**. At that time, Niaz Khalvashi also held ownership of and controlled a 100% share in LLC DECO (I/C 245527318), founded on 28 February 2005.

On June 26, 2006, a purchase agreement was concluded between the Ministry of Finance and Economy of the Autonomous Republic of Adjara and LLC “DECO”, under which a 100% share in LLC “Batumi Building Materials Plant” was transferred to LLC “DECO”’s ownership. The total value of the share amounted to the equivalent

¹⁵ N183Decree of the Government of Georgia, dating May 12, 2005.

of USD 475,000. On the same day, the Ministry of Finance and Economy of Adjara issued a certificate of ownership to LLC “DECO”.

On February 23, 2007, a Credit Service Agreement No. 762192 was executed between LLC “DECO” and JSC “TBC Bank”. The contract amount was 2,000,000 USD (or equivalent in any currency), with a validity term of 20 years. Under Article 4, paragraph 4.1, the bank was entitled to provide credit products in favor of the client. Under subparagraph 4.8, subject to the client’s request and agreement, the parties were to execute an additional agreement. Article 10, paragraph 10.1, stipulated that the objects pledged under agreements executed to secure this contract would secure all obligations of the client toward the bank under any additional agreements. An annex to the main contract was the pledge agreement No. 762192-2, dated 23 February 2007, under which movable property (but not intangible property) was pledged in favor of the bank. Specifically, this included two diesel generators and a tile molding machine on the company’s premises, valued at USD 50,170.¹⁶

On February 23, 2007, within the framework of Credit Service Agreement No. 762192, **a Surety Agreement No. 762192-1 was executed between JSC “TBC Bank” and the individual Niaz Khalvashi, under which joint and several liability was assumed for the fulfillment of obligations arising from the main and any additional agreements between the bank and LLC “DECO”.**¹⁷ On top of that, on March 31, 2007, a Mortgage Agreement No. 762192-3 was concluded between JSC “TBC Bank” and LLC “DECO”, under which all real estate owned by LLC “DECO”, located in the town of Khelvachauri, Tsereteli Alley,, consisting of a land plot of 30,000 sq.m. (unspecified) and buildings with a total area of 6,971 sq.m., was pledged in favor of the bank.¹⁸

On February 23, April 2, May 23, June 22, August 17, and September 10, 2007, based on corresponding requests, JSC “TBC Bank” provided credit services to LLC “DECO”, totaling 561,641 GEL and 220,000 USD¹⁹.

From 2007 onwards, Niaz Khalvashi, his business operations, and the safety of his family members came under pressure from the authorities in power at that time, which took the character of continuous harassment and extortion.

¹⁶ A Credit Service Agreement No. 762192 of February 23, 2007 and the pledge agreement No. 762192-2 dated 23 February, 2007.

¹⁷ A Surety Agreement N762192-1 of February 23, 2007 between the JSC „TBC BANK“ and Niaz Khalvashi.

¹⁸ A Mortgage Agreement of March 31, 2007, between the JSC „TBC BANK“ and LLC „DECO“.

¹⁹ Bank Credit and Overdraft Agreement between JSC „TBC BANK“ and LLC „DECO“ drafted in February 23, April 2, May 23, June 23, August 17 and September 10, 2007.

On October 17, 2007, Adjara A/R Investigative Division of the Investigative Department of the Constitutional Security Department of the Ministry of Internal Affairs of Georgia, issued a decision to prosecute Niaz Khalvashi as a criminal defendant²⁰. Khalvashi was charged with the acquisition and disposal of an item obtained through criminal means, namely a vehicle, under Article 186(2)(b) of the Criminal Code of Georgia. On the same day, the Adjara A/R Division of the Investigative Department of the Revenue Service of the Ministry of Finance of Georgia, issued a decision to prosecute Niaz Khalvashi as a criminal defendant for creating false documents certifying property rights, under Article 210(2)(a) of the Criminal Code²¹.

On October 18, 2007, the Batumi City Court, under Article 210(2)(a), imposed pre-trial detention as a restraint on Niaz Khalvashi.²² On the same day, based on the Batumi City Court order, under Article 186(2)(b), the Court also imposed pre-trial detention.²³

On October 27, 2007, the Batumi City Court replaced the pre-trial detention with bail in the amount of 100,000 GEL, and as security, a lien was placed on the apartment of Niaz Khalvashi's daughter-in-law, located in Batumi.²⁴

On December 26, 2007, following the above-mentioned events, a Credit Service Agreement for a term of 30 years, with a maximum credit limit of USD 500,000, was concluded between JSC "TBC Bank" and Niaz Khalvashi and on December 27, 2007, a mortgage agreement No. 766494-1 was signed between the parties,²⁵ which included a land plot and buildings at N. Dumbadze Street No. 5, Batumi, totaling 379.72 sq.m., cadastral code 05.02.14.006, secured in favor of the bank, under both the December 26, 2007 Credit Service Agreement and the February 23, 2007 Credit Service Agreement between JSC TBC Bank and LLC DECO.

²⁰ Resolution issued by the head investigator of the Investigative Division of the Adjara Autonomous Republic of the Investigative Department of the Constitutional Security Department of the Ministry of Internal Affairs of Georgia, Spartak Khvadagiani, dated October 17, 2007;

²¹ Resolution issued by the Head Investigator of the Adjara Division of the Investigative Department of the Revenue Service of the Ministry of Finance of Georgia, Mamuka Vasadze, dated October 17, 2007.

²² October 18, 2007 – Order No. N10/a-712 of Judge Roin Kakhidze of Batumi City Court regarding the application of preventive measures against Niaz Khalvashi.

²³ October 18, 2007 – Order No. N10/a-711 of Judge Roin Kakhidze of Batumi City Court regarding the application of preventive measures against Niaz Khalvashi.

²⁴ October 27, 2007 – Order of Judge Murman Khamashuridze of Batumi City Court regarding the modification of preventive measures against Niaz Khalvashi.

²⁵ December 27, 2007 – Mortgage agreement No. N766494-1 concluded between JSC „TBC Bank“ and Niaz Khalvashi.

On March 15, 2008, based on the main agreement dated February 23, 2007, JSC “TBC Bank” and LLC “DECO”²⁶ concluded an additional Bank Credit Agreement, with a loan amount of 350,000 GEL. The intention of the loan amount was to finance the tax obligations of the Batumi Building Materials Combine.

On July 24, 2008, the Batumi City Court again altered the restraint measure against Niaz Khalvashi, replacing bail with pre-trial detention, but due to political persecution and unlawful criminal proceedings, Niaz Khalvashi had already left Georgia. Consequently, a final decision was issued without his participation.

On February 23, 2009, based on the Batumi City Court’s ruling, Niaz Khalvashi was found guilty under Article 210(2)(a) of the Criminal Code and was sentenced for two years of imprisonment with an additional fine of 10,000 GEL. Based on the same ruling, he was found guilty under Article 186(2)(b), and was sentenced to five years of imprisonment with an additional fine of 15,000 GEL.²⁷

The legal outcomes had an equally adverse effect on the subsequent operation of the companies and business assets owned by Niaz Khalvashi.

By Order No. 295 dated January 28, 2008 of the Batumi Tax Inspection and pursuant to this order, by Tax Claim No. 17 dated January 28, 2008, LLC “DECO” was additionally charged 267,085 GEL in favor of the budget. Additionally, under Order No. 3016 dated December 16, 2008 of the Large Taxpayers’ Inspection of the Revenue Service of the Ministry of Finance of Georgia and Tax Claim No. 16.16/11157 dated December 18, 2008, a fine of 210,413.84 GEL was imposed.

On October 18, 2008, LLC “DECO” received notification concerning a tax lien/mortgage, which was also registered with the National Agency of Public Registry.

On 27 August 2009, the Large Taxpayers’ Inspection of the Revenue Service of the Ministry of Finance of Georgia issued a decision to inventory the assets of LLC “DECO” and to place a lien on its property.²⁸

Between 2008-2010, LLC “DECO” appealed these individual administrative legal acts related to penalties in the courts, but without success.²⁹

²⁶ March 15, 2008 – Bank Credit Agreement N762192-861094 between JSC “TBC BANK” and Niaz Khalvashi.

²⁷ February 23, 2009 – Judgment of Judge Temur Kakabadze of Batumi City Court regarding the charges against Niaz Khalvashi.

²⁸ August 26, 2009 – Order No. N4798/02-11 of David Shakarashvili, Deputy Head of the Large Taxpayers’ Tax Inspection of the Revenue Service of the Ministry of Finance of Georgia.

²⁹ February 27, 2009 – Decision of Batumi City Court, entered into legal force and February 27, 2009 – Decision of Tbilisi City Court, entered into legal force.

On May 11, 2010, based on the Batumi City Court's ruling and at the request of the head of the Batumi Regional Center of the Revenue Service (Tax Inspection), it was decided to realize the liened property of LLC "DECO" through an open auction. **In particular, the property included: a land plot of 30,022 sq.m. (cadastral code 22.27.02.061), a production building of 3,731.35 sq.m., a metal warehouse of 20,709 sq.m., an electric substation of 44.44 sq.m., a sand drying facility of 197.05 sq.m., a colored sand processing plant of 1,928.45 sq.m., a vehicle repair workshop of 609.56 sq.m., an inert material processing workshop (I set), and a residential/utility building of 337 sq.m.**³⁰ The enforcement document was also issued on August 6, 2010.

On top of that, by decision of the Batumi City Court dated August 31, 2010 and the enforcement document,, the claim of JSC "TBC Bank" was satisfied, and LLC "DECO" and Niaz Khalvashi were ordered to pay 987,360.61 GEL in favor of the Bank. **To enforce this decision, the Enforcement Bureau of Adjara requested the LEPL - National Agency of Public Registry to place a lien on the real estate owned by LLC "DECO" (cadastral code 22.27.02.061), specifically the 30,022 sq.m. land plot and 6,971 sq.m. of buildings.**

Based on the order of Adjara National Bureau of the NBE, dating December 24, 2010,³¹ the real estate owned by LLC "DECO" (cadastral code 22.27.02.061) was transferred to the first-ranking creditor, JSC "TBC Bank". According to the order, as the property had not been sold in a second compulsory public auction, following an unsuccessful repeated auction on December 17, 2010, the bank's representative, Lana Loria, requested in writing on December 21, 2010, the transfer of the property to TBC Bank. The initial price of the real estate was set at USD 539,415.24 and 2,675 GEL, based on the order of the Minister of Justice of Georgia. **According to the registry extract of December 24, 2010, the new owner of the property became JSC "TBC Bank". The property was registered in the new owner's name, and the tax lien/mortgage and seizure were carried over.**

On April 14, 2011, the LEPL - NBE conducted a repeated forced auction in favor of the Guria Regional Center of the Revenue Service. **The movable property registered in the name of LLC "Batumi Building Materials Plant" was put up for sale, consisting of a complete set of concrete products plant (ROSACOMETTA), which consisted of a control panel (1 pc), bunkers (4 pcs), belt conveyor (1 pc), concrete mixer unit (1 pc), concrete cutting machine (1 pc), immobile robot, movable robot (1**

³⁰ May 11, 2010 – Ruling of the Judge Jumber Bezhanize of Batumi City Court, regarding the sale of seized property.

³¹ December 24, 2010 – Directive No. A10058287-018/001 of Iraki Kamadze, Enforcement Officer of the Adjara Enforcement Bureau of the National Bureau of Enforcement.

pc), pallet cleaning and greasing device (1 pc), cement silos (2 pcs), compressor (2 pcs), concrete molds (2 pcs), and tiles (4 pcs). The purchaser of the plant set became LLC “Transcaucasian Crystal” (I/C 204504376, director Mamuka Skhvitaridze), who paid 310,726.50 GEL for the movable property. The property was transferred to the purchaser based on the relevant orders of the Enforcement Bureau of Adjara and Guria of NBE.³²

On May 19, 2011, a repeated enforced public auction was held, during which the inert material processing workshop, registered in the name of LLC “DECO”, was purchased by LLC Bondi-2009 (I/C 245626470, director Mamuka Dolidze) for 86,005 GEL and on the same day, an electronic auction was held, in which **a vehicle feeder, registered in the name of LLC “DECO”, was initially purchased by LLC “Transcaucasian Crystal” (I/C 204504376, Director Mamuka Skhvitaridze, however, due to non-payment of the agreed purchase price, the ownership wasn’t transferred.**

On September 28, 2011, **an installment sale agreement was concluded between JSC “TBC Bank” and LLC “Transcaucasian Crystal” for the real estate (cadastral code 22.27.02.061), consisting of a 30,022 sq.m. land plot and 6,971 sq.m. of buildings, the subject of the contract was the acquisition of the property by LLC “Transcaucasian Crystal” and establishment of future ownership rights.** Under Article 4(4.1) of the contract, the purchase price of the real estate was USD 750,000, including VAT. The payment was agreed in four installments by October 1, 2012. On November 14, 2011, the parties executed an additional agreement concerning the seller’s restraint from selling the property, debit arrangements without acceptance, force majeure, competent court for dispute resolution, and other conditions.³³ **According to the extract from the National Agency of Public Registry dated 25 October 2012, the new owner of the real estate (30,022 sq.m. land and 6,971 sq.m. buildings) became LLC “Transcaucasian Crystal”.**

³² April 14, 2011 – Directive No. A10069894-010/002 of Iraki Kamadze, Enforcement Officer of the Adjara and Guria Enforcement Bureaus of the National Bureau of Enforcement, regarding ownership rights of property acquired at auction.

³³ September 28, 2011 - installment sale agreement was concluded between JSC “TBC Bank” and LLC “Transcaucasian Crystal” for the real estate, Additional agreement dated November 15, 2011.

3. LOSS OF PROPERTY – LEGAL DISPUTE BETWEEN LLC “MEGAKO” AND LLC “TRANSCAUCASIAN CRYSTAL”

On December 26, 1995, by the decision of the Vake District Court, the LLC "Megako" (I/N 204875108) was registered. Its founding members were: Merab Gagua (ID: 01026008003) Share: 11.67%, Irine Khazaradze (ID: 01024001864) Share: 15%, Gocha Svanidze (ID: 01015011141) Share: 11.67%, Koba Takaishvili (ID: 01034005761) Share: 11.67%, Grigol Lomtadze (ID: 01022004370) Share: 11.66%, Sofio Khazaradze (ID: 01030003653) Share: 15%, Kakha Gigava (ID: 01030022617) Share: 23.33%. According to the company's charter, the company carries out the following activities: distribution of mineral waters; production, bottling, and export-import of alcoholic and non-alcoholic beverages; production and sale of industrial and food products; banking, stock exchange, and brokerage operations; and all types of commercial activities. According to the latest extract from the Registry of Entrepreneurs and Non-Entrepreneurial (Non-Commercial) Legal Entities dated December 6, 2023, the main shareholders (owners) of LLC "Megako" remain unchanged. A change has been implemented only regarding Gocha Svanidze, and based on current data, his share in the company—11.67%—is held by Inga Svanidze (ID: 01024055467).

On March 24, 2006, by the decision of the Tbilisi Tax Inspection, the LLC "Transcaucasian Crystal" (I/C 204504376) was registered. Its founding members were: Mamuka Skhvitaridze (ID: 01010000499), owner of a 70% share, and David Tordia (ID: 19001004357). Mamuka Skhvitaridze was designated as the sole executive of the company. The subject of the company's activity was: production of glass and glass products. According to the latest extract from the Registry of Entrepreneurs and Non-Entrepreneurial (Non-Commercial) Legal Entities dated March 10, 2025, the holder of the 100% share and owner of the company is Nunu Gikashvili (ID: 01024025949).

On July 20, 2010, a construction contract was concluded between two legal entities—LLC “Megako” and LLC “Transcaucasian Crystal”. Under the contract, LLC “Transcaucasian Crystal”, acting as the constructor, undertook the obligation to construct a warehouse building with a total area of 2,196 sq. m. The construction was to be carried out on a land plot owned by LLC “Megako”, located at: Tbilisi, Digomi Village, cadastral code 01.72.14.032.320. An examination of the documentation shows that the contractual obligations were to be performed within a period of nine months, starting from July 20, 2010 and ending on April 20, 2011. The obligation was not performed by LLC “Transcaucasian Crystal”. As the reason for non-performance, the company indicated that LLC “Megako” had obtained the construction permit and the permit certificate only on February 25, 2011, with the construction commencement period specified therein as March 10, 2011 to May 10, 2012. According to the explanation provided by LLC “Transcaucasian Crystal”, the contractor could not

commence construction in the absence of the required construction permits. In addition, another argument concerned the flooding of the territory belonging to LLC “Megako” in May 2011, which allegedly caused an indefinite delay in construction and necessitated the agreement of new deadlines between the parties (*It seems that the flooding was a result of damage to the central drainage system, and that the installation of a new drainage system—arranged by LLC “Megako” through other contracting companies—should have resolved the problem that had arisen*).

Notwithstanding all of the above, LLC “Megako” filed a statement of claim in the Tbilisi City Court against LLC “Transcaucasian Crystal” and sought to recover from LLC “Transcaucasian Crystal”: GEL 500,000 as reimbursement of the total amount paid, GEL 587,675 as a contractual penalty, and GEL 495,388 as compensation for damages incurred. LLC “Megako” asserted that LLC “Transcaucasian Crystal” had failed to perform its contractual obligations. In particular, the works provided for under the contract were not completed within the agreed timeframe, and the works that had been performed didn’t comply with the agreed quality standards or with the mandatory construction norms established by applicable legislation.

On its own, LLC “Transcaucasian Crystal” filed a counterclaim against LLC “Megako” and sought payment of the outstanding amount for the works performed, namely the equivalent of USD 24,205.74 in the amount of GEL 40,805.07.

On October 10, 2014, Tbilisi City Court Civil Cases Panel decided,³⁴ that the defendant, LLC “Transcaucasian Crystal”, must pay in favor of the claimant, LLC “Megako”, the principal amount of GEL 500,000 and a contractual penalty in the amount of GEL 300,000, while the claim for damages in the amount of GEL 495,388 was dismissed. At the same time, the court dismissed the counterclaim filed by LLC “Transcaucasian Crystal” against LLC “Megako” seeking payment of the outstanding amount for the performed works, namely the equivalent of USD 24,205.74 in the amount of GEL 40,805.07. The decision of the court of first instance was appealed.

On February 24, 2015, from the perspective of chronological sequence, it should also be noted that LEPL - National Bureau of Enforcement conducted a repeated enforced auction in favor of the Batumi Regional Center of the Revenue Service of the Ministry of Finance of Georgia. Movable property registered in the name of LLC “DECO” was offered for sale at the auction. In particular, the following items were auctioned: 1. metal fence; 2. safe; 3. Vestel air conditioner; 4. Home furniture; 5. electric oven; 6. ironing machine; 7. scale; 8. compressor; 9. water pump; 10. crane; 11. electric welding machine; 12. lathe machine (1 unit); 13. overhead crane; 14. welding apparatus; 15. power regulator; 116. automotive scale; 17. scale; 18. specialized semi-

³⁴ *October 10, 2014 – Decision of the Civil Cases Panel of Tbilisi City Court, case No. N2/12279-13.*

trailer, the purchaser of which became LLC “Transcaucasian Crystal”. **In total, the aggregate purchase price paid for the movable property acquired through the auction amounted to GEL 58,661.55.**³⁵ LEPL - National Bureau of Enforcement issued the relevant enforcement orders regarding the acquired movable property.

By the judgment of the **Tbilisi Court of Appeal Civil Chamber dated July 22, 2015**³⁶, the decision of the court of first instance was set aside and a new judgment was rendered in the case. In particular, LLC “Megako’s” claim against LLC “Transcaucasian Crystal” was partially upheld. **In particular, defendant, LLC “Transcaucasian Crystal”, was ordered to pay in favor of the claimant, LLC “Megako”, the principal amount of GEL 433,453, as well as a contractual penalty in the amount of GEL 200,000. Despite the continuation of the proceedings between the parties, the judgment of the Tbilisi Court of Appeal dated July 22, 2015 remained unchanged and entered into legal force.**

It should be noted that on March 17, 2017, LLC “Transcaucasian Crystal” filed a new claim against LLC “Megako” with the Tbilisi City Court, seeking compensation for the value of the works performed and the materials that remained in the possession of LLC “Megako”. According to LLC “Transcaucasian Crystal”, such benefits included a defect-free foundation, as well as the value of reinforced concrete beams and metal structures, which in total amounted to GEL 460,766, claimed as compensation under unjust enrichment. LLC “Transcaucasian Crystal” argued that, under the final and legally binding judgment of the Tbilisi Court of Appeal dated June 22, 2015, the court had not examined or ruled on the above-mentioned issues.

Based on Tbilisi City Court’s decision dated April 11, 2019³⁷, the claim of LLC “Transcaucasian Crystal” against LLC “Megako” was upheld, and LLC “Megako” was ordered to pay GEL 459,866.91. The counterclaim filed by LLC “Megako” against LLC “Transcaucasian Crystal”, seeking compensation for damages in the amount of GEL 48,000, was dismissed. An enforcement document in respect of the said judgment was issued on August 5, 2020.

On July 6, 2016, after LLC “Megako” obtained for enforcement the final and legally binding judgment of the Civil Cases Chamber of the Tbilisi Court of Appeal dated June 22, 2015, together with the enforcement document, it filed an application with the Tbilisi Enforcement Bureau of the LEPL - National Bureau of Enforcement, requesting

³⁵ February 24, 2015 – Orders of Ekaterine Markhvashvili, enforcer of Adjara and Guria Enforcement Bureau of LEPL – NBE.

³⁶ July 22, 2015 – Decision of the Civil Cases Chamber of the Tbilisi Court of Appeals, case No. N2B/6771-14, judges: Ketevan Kuchava (Chairman), Maia Sul Khanishvili, Tamar Zambakhidze.

³⁷ April 11, 2019 – Decision of the Civil Cases Panel of Tbilisi City Court, case No. N2/7442-17, judge: Ketevan Mamatsashvili.

that the debtor, LLC “Transcaucasian Crystal”, be ordered to pay, in favor of the creditor, LLC “Megako”, the amount of GEL 635,453.

By letter of the LEPL - National Bureau of Enforcement dated July 8, 2016, the LEPL - National Agency of Public Registry was notified that a seizure should be imposed on the following immovable properties³⁸, owned by LLC “Transcaucasian Crystal”, located at:

1. **Khelvachauri, Mtsvane Kontskhi Village, land (immovable property) cadastral code: 20.48.07.103;**
2. **Zestaponi District, Pirveli Sviri Village, land (immovable property) cadastral code: 32.11.32.051;**
3. **Batumi, Khelvachauri Settlement, Tsereteli Alley, land (immovable property) cadastral code: 05.35.27.057;**
4. **Tsalka, Kokhta (Akhalki) Village, land (immovable property) cadastral code: 85.19.25.002;**
5. **Telavi, Kondoli Village, land (immovable property) cadastral code: 53.05.36.031.**

By letters of the Tbilisi Enforcement Bureau dated July 8, July 15, July 26, and July 29, 2016, LLC “Transcaucasian Crystal” was notified regarding the enforcement of the judgment and on August 1, 2016, LLC “Transcaucasian Crystal” was additionally notified, by way of public notice, of a seven-day period for voluntary compliance with the judgment. Furthermore, since the immovable properties owned by LLC “Transcaucasian Crystal” were located within the territorial jurisdiction of the Adjara and Guria Enforcement Bureau, the enforcement case was fully transferred to the Adjara and Guria Enforcement Bureau.

On August 10, 2016, LLC “Transcaucasian Crystal” submitted an application to the Adjara and Guria Enforcement Bureau and requested, for the purpose of settling the debt, that the immovable properties owned by the debtor company and located at: **Zestaponi, Pirveli Sviri Village, land (immovable property) cadastral code: 32.11.32.051, and Telavi, Kondoli Village, land (immovable property) cadastral code: 53.05.36.031**, be sold at auction as a matter of priority. The applicant further stated that, should the creditor LLC “Megako” not be fully satisfied through the sale of the said properties, it expressed its readiness to additionally satisfy the creditor’s claims.

³⁸ July 8, 2016 – Letter from Margarita Tabagua, trainee-enforcement officer of the Tbilisi Enforcement Bureau of the National Bureau of Enforcement, No. A16064532-006/001, addressed to the LEPL National Agency of Public Registry.

According to the LEPL - National Bureau of Enforcement Valuation Department's report dated September 15, 2016, the market value of the immovable property located at **Telavi, Kondoli Village, land (immovable property) cadastral code: 53.05.36.031** amounted to GEL 21,000. According to the opinion of the LEPL - Levan Samkharauli National Forensic Bureau dated October 11, 2016, the market value of the immovable property located at **Zestaponi, Pirveli Sviri Village, land (immovable property) cadastral code: 32.11.32.051** amounted to GEL 57,320. Other immovable properties were also appraised. In particular, according to the LEPL - National Bureau of Enforcement Valuation Department's opinion dated November 4, 2016, the market value of the immovable property located at **Tsalka, Kokhta (Akhalki) Village, land (immovable property) cadastral code: 85.19.25.002** amounted to GEL 44,000, **while the market value of the immovable property located at Khelvachauri, Mtsvane Kontskhi Village, land (immovable property) cadastral code: 20.48.07.103** amounted to GEL 91,000.

Regarding the immovable property located at: **Batumi city, Khelvachauri settlement, Tsereteli Alley, land (immovable property) cadastral code: 05.35.27.057**, according to the valuation report of the LEPL - National Bureau of Enforcement Valuation Department dated December 12, 2016, its market value was assessed at GEL 6,011,000. LLC "Transcaucasian Crystal" didn't agree with the market valuation and stated in writing that the valuation had been conducted at an amount less than approximately GEL 2,000,000 and requested a one-week period to submit an alternative valuation report. The Bureau indicated that there were no grounds to accept LLC "Transcaucasian Crystal"'s position. The valuation had been carried out in accordance with international valuation standards and reflected the actual market value of the property. Furthermore, the law did not provide for any additional time to wait for an alternative valuation report from LLC "Transcaucasian Crystal." Therefore, the Bureau refused to grant an additional period.

Despite the position of the LEPL - National Bureau of Enforcement, LLC "Transcaucasian Crystal" submitted letters on December 22 and 23, 2016, again requesting an on-site inspection and a revaluation of the immovable property under **cadastral code 05.35.27.057**. This request was satisfied by the Bureau. According to the Bureau's valuation report dated December 28, 2016, the market value of the immovable property was determined to be GEL 6,284,000. The report indicated that the property consists of a land plot with industrial buildings located on it. **Specifically, eight buildings are registered according to the cadastral map: Building N1 – Guard administrative building (unspecified 338 sq.m); Building N2 – Warehouse building (unspecified 1,961 sq.m); Building N3 – One floor building (unspecified 438 sq.m), external walls plastered, metal-plastic doors and windows installed; Building N4 – Hangar-type industrial building (unspecified 1,961 sq.m); Building N5 – Hangar-type industrial building (unspecified 599 sq.m); Building N6 –**

Industrial construction building (unspecified 3,888 sq.m); Buildings N7–N8 – Transformer buildings, unregistered (unspecified 22 sq.m). The Bureau noted that the change in the valuation price in GEL was primarily due to the fluctuation of the exchange rate against the US dollar.

On February 2, 2017, the LEPL - National Bureau of Enforcement announced the first auction for the immovable property owned by LLC “Transcaucasian Crystal,” located at: **Batumi city, Khobiakhauri settlement, Tsereteli alley, land (real estate) cadastral code: 05.35.27.057.** The auction concluded unsuccessfully on February 10 of the same year. On February 10, 2017, the first repeated auction was announced, which also concluded unsuccessfully on February 20. On February 20, 2017, the second repeated auction was announced, scheduled to conclude on February 28, 2017, at 16:00.

On February 27, 2017, one day before the auction’s conclusion, LLC “Transcaucasian Crystal” filed a complaint with the LEPL – National Bureau of Enforcement, requesting the suspension of enforcement proceedings under enforcement case A16064532, including concerning the immovable property located at: **Batumi city, Khobiakhauri settlement, Tsereteli alley, land (real estate) cadastral code: 05.35.27.057.** The complaint sought a review of the legality and appropriateness of the enforcement, the termination of enforcement on this property, and a determination for an alternative realization of the debtor’s immovable property. Moreover, the request specified that the enforcement on the above-mentioned immovable property should be implemented only if the creditor’s claims could not be satisfied through the realization of the debtor’s other assets.

LLC “Transcaucasian Crystal” submitted a report from an independent auditing company, which concerned the valuation of the company’s assets on its balance sheet, specifically at the address: **Batumi city, Khobiakhauri settlement, Tsereteli alley, land (real estate) cadastral code: 05.35.27.057.** The report determined that the assets consisted of a concrete products factory, a glass production facility, and three cranes, with a total value of 2,497,645 GEL. The valuation report noted that the concrete products factory is of Italian origin, fully equipped and in working condition. The glass production facility is of Turkish manufacture. The valuation also covered three Russian-made cranes, which are firmly attached to the building’s structure, specifically to the crane-supporting columns.

On February 28, 2017, by Order No. N841 of the Chairman of the LEPL - National Bureau of Enforcement, the actions of the territorial body of the NBE—the executive Khatia Tsqitishvili of the Tbilisi Enforcement Bureau—were annulled in enforcement case A16064532, regarding the immovable property located at: **Batumi city, Khobiakhauri settlement, Tsereteli alley, land (real estate) cadastral code:**

05.35.27.057, concerning the announcement of the second repeated auction on February 20, 2017, and the ongoing auction was terminated.

LEPL - National Bureau of Enforcement explained that it was necessary to determine whether the equipment installed in the buildings constituted an essential part of the property to be sold. Considering that the enforcement officer required a certain amount of time to carry out enforcement actions and that the time remaining before the auction's completion was insufficient, it was deemed appropriate to annul the actions taken by the enforcement officer regarding the announcement of the auction on the property for sale and to terminate the ongoing auction.

On top of that, by Order No. N964 of March 6, 2017, issued by the Chairman of the NBE, the actions of the enforcement officer Khatia Tsqitishvili in the enforcement case regarding the announcement of the first auction on February 2, 2017, as well as the results of the auction, the announcement of the first repeated auction on February 10, 2017, and its outcomes, were also annulled, **due to the fact that complete information regarding the property to be sold hadn't been described, and a brief description of the property hadn't been prepared.**

4. PROCESS OF RE-ACQUISITION AND SUBSEQUENT LOSS OF PROPERTY BY NIAZ KHALVASHI – LEGAL DISPUTE BETWEEN LLC “BIZONI” AND LLC “TRANSCAUCASIAN CRYSTAL”

On March 30, 2017, an enforced public auction was held for the immovable property located at: City of Batumi, settlement of Khelvachauri, Tsretseli Alley, cadastral code: 05.35.27.057, and the winner was LLC “Bizoni”. For the acquisition of the property, LLC “Bizoni” paid 942,600 GEL, and the enforcement was carried out in favor of the unsecured creditor – LLC “Megako”.

On April 13, 2017, the LEPL – National Bureau of Enforcement issued an order transferring ownership rights over the immovable property, located at City of Batumi, settlement of Khelvachauri, Tsretseli Alley, cadastral code: 05.35.27.057, with a land use designation: non-agricultural, a specified land area of 30,022.00 sq.m, and a total building area of 6,971 sq.m, to LLC “Bizoni”. The company registered the acquired property in the LEPL -National Agency of Public Registry on the same day.

On March 29, 2017, LLC “Transcaucasian Crystal” filed a lawsuit in the Tbilisi City Court, against the LEPL - National Bureau of Enforcement and third parties LLC “Megako” and LLC “Bizoni”, concerning the annulment of administrative acts and enforcement actions. On April 27, 2017, LLC “Transcaucasian Crystal” submitted a substantive claim to the court, specifying the defendants. The clarified claim was addressed to: 1) NBE; 2) Tbilisi Enforcement Bureau; 3) LEPL - National Agency of Public Registry; The third parties listed were: 1) LLC “Bizoni”; 2) LLC “Megako”; 3) Adjara and Guria Enforcement Bureau.

LLC “Transcaucasian Crystal” requested the court the following:

- 1. Partially annul Order No. N841 of February 28, 2017, issued by the Chairman of the LEPL - NBE;**
- 2. Annul the actions of the LEPL - NBE Enforcement Officer on March 6, 2017, in case NA16064532-032, regarding the appointment of an auction.**
- 3. Annul the LEPL - NBE Tbilisi Enforcement Bureau’s Order No. NA16064532-035/001 of April 13, 2017.**
- 4. Annul the decision of the LEPL - National Agency of Public Registry No. N882017298520-03 of April 13, 2017.**

LLC “Transcaucasian Crystal” based its claims on the allegation that the LEPL - NBE Enforcement Officer Khatia Tskitishvili, on March 6, 2017, scheduled a new auction

before the expiration of the deadline for appealing order No. N841 of February 28, 2017, issued by the Chairman of the NBE, and the actions of the NBE Enforcement Officer on March 6, 2017. The plaintiff argued that this deprived LLC “Transcaucasian Crystal” of its right to appeal. None of the parties to the proceedings, including third parties, acknowledged the claim.

On May 5, 2017, by order of the Administrative Cases Panel of the Tbilisi City Court, LLC “Transcaucasian Crystal”’s motion to apply provisional measures was denied. In particular, the court didn’t accept the argument that LLC “Bizoni” should be prohibited from: selling, encumbering with a mortgage, or otherwise burdening its immovable property³⁹ located at: **Batumi City, settlement of Khelvachauri, Tsereteli Alley, Cadastral Code 05.35.27.057**. In the reasoning part of the order, the court noted that in the present case, the assumption that the failure to implement the requested provisional measure by the claimant would hinder or make impossible the enforcement of a future court decision is not substantiated. The circumstances cited in the motion do not provide sufficient grounds for applying the requested provisional measures and are not supported by the relevant evidence. Therefore, the claimant must be denied the requested provisional measures (the order was not appealed).

According to the Tbilisi City Court Administrative Cases Panel’s November 21, 2018 decision, **LLC “Transcaucasian Crystal”’s claim was dismissed.**

In its decision, the court noted the following 1) The specific enforcement actions taken regarding the property in question, as well as other properties of the debtor, were intended to ensure the enforcement of a court decision by compulsory means, including the realization of the debtor’s property and the imposition of restrictions on the debtor and its property. In this process, the interests of the creditor must also be considered, and the Enforcement Bureau does not have the authority to make independent decisions regarding these procedures. 2) In circumstances where the full purchase price was paid at the auction, the NBE was authorized to issue an order regarding ownership rights of the property acquired at the auction, and there were no grounds to declare this order invalid. 3) In the present case, the court established that the valuation document of the immovable property, submitted by LLC “Transcaucasian Crystal” to the NBE on February 27, 2017, was submitted after the property had already been valued by the NBE. The claimant violated Paragraph 3 of Article 47 of the Law of Georgia on Enforcement Proceedings, which regulates the procedure for submitting an expert’s report to the Bureau. Therefore, the Bureau wasn’t obliged to accept the report submitted after the NBE’s valuation. 4) The LEPL - National Agency of Public Registry had the obligation to register ownership rights, which was duly executed.

³⁹ May 5, 2017 – Ruling of the Administrative Cases Panel of Tbilisi City Court, case No. N3/2216-17, judge: Nana Aptsiauri.

Therefore, there were no legal grounds preventing the registration of LLC “Bizoni”’s ownership rights over the immovable property.

On March 15, 2019, LLC “Transcaucasian Crystal” appealed the Tbilisi City Court Administrative Cases Panel’s decision of November 21, 2018, requesting a new decision and fully satisfying its claim. The respondents submitted their responses and didn’t recognize the appeal as justified.

On July 30, 2019, LLC “Transcaucasian Crystal” filed a motion in the Administrative Cases Chamber of Tbilisi Court of Appeals and, in accordance with Article 279, subparagraphs “d” and “e” of the Civil Procedure Code of Georgia, requested the suspension of proceedings.⁴⁰ In particular, LLC “Transcaucasian Crystal” submitted a claim with the Constitutional Court of Georgia against the Parliament of Georgia, in which the party challenged the constitutionality of the following provisions of the Law of Georgia on Enforcement Proceedings in relation to Article 19(1) of the Constitution of Georgia (right to property and inheritance): Article 47(1); Article 48(1)(f); Article 48(2); Article 49(2); Article 49(4); Article 55(1); Article 61 and requested to declare these provisions as unconstitutional.

In the constitutional complaint, LLC “Transcaucasian Crystal” explained that, considering the fact that the plaintiff was listed in the debtors’ registry and a lien was placed on immovable property registered in its name, it was legally deprived of the ability to voluntarily dispose of the property it owned. Consequently, it was unable to voluntarily satisfy its obligations to the creditor. Furthermore, the fact of being listed in the debtors’ registry resulted in the seizure of the plaintiff’s bank accounts. Under the current legislative framework, the Enforcement Bureau issues an inventory and seizure act, which doesn’t correspond to the scope of the dispute between the parties. The act, followed by the seizure of property, applies not within the bounds of the creditor’s claim, but to the debtor’s entire property. The law thus places the debtor in a situation amounting to a violation of its property rights.

In addition to the aforementioned problems, under the current legal framework, the debtor is deprived of the ability to determine the order in which immovable property is sold at auction, even if the market value of the property offered for sale significantly exceeds the creditor’s claim. Moreover, the law doesn’t impose any obligation on the Enforcement Bureau or a private executor to prioritize property which is valued proportionally to the creditor’s claim. The legislation also does not require the Enforcement Bureau or a private executor, in the case of an unsecured claim, to preferentially enforce the lot or part of the property that can be divided into independent parts or lots under a single cadastral code, when the value of such parts or lots would satisfy the creditor’s claim. In the absence of these regulations, the debtor is

⁴⁰ 30 July, 2019 – Motion of Mamuka Skhvitaridze, the representative of LLC “Transcaucasian Crystal”, requesting the suspension of proceedings.

entirely deprived of the possibility to protect the constitutionally guaranteed right⁴¹ in the property.

On December 4, 2019, the Administrative Cases Chamber of the Tbilisi Court of Appeals, by its order, rejected ⁴² LLC “Transcaucasian Crystal’s” motion to suspend proceedings.

The Court explained that, in this case, LLC “Transcaucasian Crystal” requested the suspension of proceedings under Article 279, subparagraphs (d) and (e) of the Civil Procedure Code of Georgia, however, the request didn’t fall within the scope of the cited provisions, which apply to civil or administrative cases pending in the general court system, and cannot extend to a case before the Constitutional Court. The Court further clarified that, under the provision, whether to consider a matter referred to the Constitutional Court was a matter of its discretion.

By the order⁴³ of the Administrative Cases Chamber of the Tbilisi Court of Appeals dated November 4, 2020, LLC “Transcaucasian Crystal’s” appeal was dismissed. The decision of the Tbilisi City Court dated November 21, 2018, remained unchanged. The Tbilisi Court of Appeals fully endorsed the findings and legal assessments of the first-instance court, which have already been explained in the present analysis (the original presiding judge, Miranda Eremadze, was replaced due to her appointment to the Supreme Court of Georgia).

On December 29, 2020, LLC “Transcaucasian Crystal” filed a cassation appeal against the November 4, 2020, order of the Administrative Cases Chamber of the Tbilisi Court of Appeals, requesting that a new decision be issued and that its cassation appeal/claim be fully granted. The party requested that the cassation appeal be recognized as admissible and argued that there is an absolute basis for annulling the decision - “the decision is legally insufficiently reasoned” and that “the reasoning of the decision is so incomplete that its legal validity cannot be verified.” The respondents submitted their cassation response and did not recognize the cassation appeal.

By the order of the Administrative Cases Chamber of the Supreme Court of Georgia dated February 1, 2021, LLC “Transcaucasian Crystal’s” cassation appeal was admitted⁴⁴ into proceedings for review of admissibility.

⁴¹ July 25, 2019 – Constitutional claim filed by LLC “Transcaucasian Crystal,” registration number: 1433.

⁴² December 4, 2019 – Ruling of the Administrative Cases Chamber of the Tbilisi Court of Appeal, case No. N3B/790-19, judge: Miranda Eremadze.

⁴³ November 4, 2020 – Ruling of the Administrative Cases Chamber of the Tbilisi Court of Appeal, case No. N3B/736-19, judge: Davit Akhalbedashvili.

⁴⁴ February 1, 2021 – Ruling of the Supreme Court of Georgia, case No. NBS-3 (K-21), judge: Nugzar Skhirtladze.

By the order⁴⁵ of the Administrative Cases Chamber of the Supreme Court of Georgia dated May 24, 2022, LLC “Transcaucasian Crystal’s” cassation appeal was recognized as admissible under Article 34(3)(a) of the Administrative Procedure Code of Georgia. The cassation court noted that, in this case, there are grounds for admissibility because the matter involved a legal issue whose resolution would contribute to the development of the law and the establishment of uniform judicial practice.

By the decision⁴⁶ of the Administrative Cases Chamber of the Supreme Court of Georgia dated July 14, 2022, LLC “Transcaucasian Crystal’s” cassation appeal was granted. The Tbilisi Court of Appeals’ decision dated November 4, 2020, was annulled, and a new decision was issued: LLC “Transcaucasian Crystal’s” claim was satisfied. Specifically, the following were declared invalid: Order No. 841 of February 28, 2017, of the Chairman of the National Bureau of Enforcement regarding the rejection of LLC “Transcaucasian Crystal’s” complaint; Decision of the National Bureau of Enforcement’s executor of March 6, 2017, No. A16064532-032, on the appointment of an auction in the enforcement case; Order No. A16064532-035/001 of April 13, 2017, of the Tbilisi Enforcement Bureau executor; Decision No. N882017298520-03 of the National Agency of Public Registry of April 13, 2017.

In its decision, the cassation court emphasized that, in present case, the court relies on the right to property guaranteed by the Constitution of Georgia and the European Convention on Human Rights, taking into account the European Court of Human Rights’ case law. The court must evaluate the “real circumstances of the contested situation” and determine whether, during the enforcement process, the National Bureau of Enforcement maintained a fair balance between the creditor’s claims and the debtor’s fundamental rights. The court must also assess whether the property right was violated when a real estate asset approximately ten times the value of the creditor’s claim was forcibly auctioned, despite the debtor, LLC “Transcaucasian Crystal,” requesting throughout the enforcement process the possibility to divide the property into lots (or separate parts) or the suspension of sand and gravel extraction license auctions by the Adjara and Guria Enforcement Bureau (decision A16064532-023/002 of December 13, 2016) to preserve such rights (paragraph 49 of the decision).

The Supreme Court of Georgia clarified that the possibility of separating individual objects (plots, buildings) from the enforceable property doesn’t contradict the registration of the property under a single cadastral code. Under Article 3(12) of the

⁴⁵ May 24, 2022 – Ruling of the Supreme Court of Georgia, case No. NBS-3 (K-21), judges: Bidzina Sturua (presiding), Maia Vachadze, Gocha Abuseridze.

⁴⁶ July 14, 2022 – Decision of the Administrative Cases Chamber of the Supreme Court of Georgia, case No. NBS-3 (K-21), judges: Bidzina Sturua (presiding), Maia Vachadze, Gocha Abuseridze.

Law on Enforcement Proceedings, the National Bureau of Enforcement is entitled, within the purposes of enforcement and according to Georgian law, to request from the relevant administrative body the determination of land plots attached to a building owned by the debtor, and the National Agency of Public Registry, under the Ministry of Justice, is responsible for registering the property rights. A real estate is a registrable object (Article 2, paragraph “c” of the Law on Public Registry), and the enforcement body should be recognized as an interested party for registration purposes (Article 2, paragraph “g”). Therefore, before conducting an enforced auction, the enforcement body had the right to request the division of the property registered under a single cadastral code. Therefore, in enforcement proceedings, it is permissible to auction not the entire property but its parts proportionate to the claim. The enforcement authority was also authorized to manage not only the real part of the property registered under a single cadastral code but also its ideal share, since the law allows for the existence of co-ownership on property, including real estate, which may exist without physically dividing cadastral boundaries (Article 953 of the Civil Code of Georgia) (The Supreme Court of Georgia’s 25.02.2021 decision, case BS-881(K-19)).

According to Article 17.1 of the Public Registry Instruction, approved by Order No. 487 of the Minister of Justice of Georgia on December 31, 2019, if a property is co-owned by multiple persons, any co-owner can submit a registration application (a similar provision was included in Article 14.14 of the Public Registry Instruction approved by Minister of Justice of Georgia by Order No. 4 of January 15, 2010, which was in force during the enforcement period).

In the present case, given the size of the property registered under cadastral code №05.35.27.057, the cassation court concluded that both the division of the property into lots and the enforcement bureau’s authority to sell an ideal share of the property were possible. Furthermore, because the co-owned object was divisible, registering the ideal share of the property under co-ownership would have later allowed for the termination of co-ownership through allocation of a real share (Civil Code of Georgia, Article 964) (Paragraph 53 of the decision).

The Supreme Court argued that, the enforcement bureau acted without using such possibilities and failed to fairly balance the interests of the creditor and the debtor. The decision taken during enforcement didn’t address the disproportionality between the debt amount and the property’s value. The court emphasized that this finding doesn’t arise from a subjective view of fairness (compare: BVerwGE, 42, 64), but from the provisions of the Law on Enforcement Proceedings (Articles 15, 17.7, and 18) and the duty to protect property rights guaranteed by Article 19 of the Constitution of Georgia, which, under the principle of a lawful state enshrined in Article 4, imposes obligations on all administrative bodies (Paragraph 54 of the decision).

The cassation court stated that, given the specific factual circumstances, the enforced auction of the entire property registered under cadastral code №05.35.27.057 could be considered as an extreme and inappropriate enforcement measure, which resulted in the exercise of discretionary powers in a manner contrary to the constitutional legal order, thereby unjustifiably infringing the debtor's property rights (Paragraph 56 of the decision).

The Supreme Court notes that the case materials do not contain evidence confirming that the National Bureau of Enforcement (NBE) forwarded the requested information to the National Bureau of Expertise to conduct a complete expert examination, which contradicts the powers and duties of the executor established by the Law on Enforcement Proceedings and the letter of the Adjara and Guria Enforcement Bureau dated 26 October 2016, No. A16064532-015/010, in which the National Bureau of Enforcement itself requested that 'all necessary expert examinations' must be conducted to determine the real market value of the specified immovable property. Based on this, the Cassation court considers that the National Bureau of Enforcement didn't take all necessary measures to determine the real market value of the immovable property registered under cadastral code No. 32.11.32.051 and left the property, for which the debtor requested enforcement, effectively unassessed, even though its value, according to the valuation report submitted by the debtor, significantly exceeded the amount of the debt." (Paragraph 61 of the decision).

On 15 February 2023, the LEPL - National Bureau of Enforcement submitted a request to the Administrative Cases Chamber of the Supreme Court of Georgia, requesting the reopening⁴⁷ of the proceedings due to newly discovered circumstances.

The administrative body explained that the court left without consideration the executor's letter dated 22 November 2016, No. A16064532-022/001, which concerned obtaining additional information by the National Bureau of Expertise to assess the immovable property registered under cadastral code No. 32.11.32.051. On 30 November 2016, in response to this letter, the executor was informed that, based on the application of LLC 'Transcaucasian Crystal' (ID 33150), administrative proceedings were underway with the LEPL - National Environmental Agency in the vicinity of the village of Pirveli Sviri, Zestafoni Municipality, for the extraction of 252,600 m³ of sand and gravel for the purpose of issuing a license for the extraction of mineral resources, through an auction procedure. The Environmental Environmental Agency, in the same letter, referred to Article 2 of the Law of Georgia on Subsoil and clarified that the minerals in Georgia are state property, and ownership of the land does not

⁴⁷ February 15, 2023 – Statement by Ekaterine Akhalkatsi, Head of the Analytical and Court Representation Service of the Legal Department of the National Bureau of Enforcement (NBE), to the Supreme Court of Georgia regarding the reopening of proceedings due to newly discovered circumstances.

entail or confer ownership over the minerals. The extraction of mineral resources requires a license, which is issued via an auction procedure.

The existence of the mineral resources, as a fact, was neither assessed by the parties nor by the lower instance courts as significant or disputed for the case. It was never considered a fact within the evidentiary scope at any stage of the proceedings, and therefore the parties did not submit evidence of it, and, despite the inquisitorial principle, the lower courts did not collect confirming evidence. The Supreme Court of Georgia established that mineral resources exist on the land plot registered under cadastral code No. 32.11.32.051 and also recognized it as an essential component of the land plot, and, accordingly, the land plot together with the mineral resources was attributed to the debtor. **Therefore, the Supreme Court of Georgia established a new fact and simultaneously recognized the debtor's ownership right over the mineral resources.**

According to the complainant, given that ownership of the land did not extend to the mineral resources prior to the issuance of a license, the executor could not have taken into account the valuation report submitted by the debtor for the immovable property registered under cadastral code No. 32.11.32.051, which valued the property based on the market value of the sand and gravel located on it. Only the land plot itself, as an agricultural land parcel, had a market value of 57,320 GEL according to the report prepared by the National Bureau of Expertise and therefore, the enforced auction of the property based on its market value could not have fully satisfied the creditor's claim.

In determining the value of the immovable property registered under cadastral code No. 32.11.32.051, the court relied on the valuation report submitted by the debtor, prepared by an auditor from the audit consulting corporation "InterAudit," whose specialization is real estate valuation. The court disregarded the fact that the sand and gravel on the land did not belong to the landowner and should have been valued separately. The court did not examine whether the aforementioned auditor had the specific authority to assess the license for the extraction of sand and gravel located there as an intangible property right. According to the complainant, even under the conditions of obtaining the license, the immovable property could have been sold independently at auction without the license for extraction of the mineral resources, since the license, as an intangible property right, constitutes an independent object of civil turnover. Furthermore, the independent sale of the land plot and the license is justified not only by their qualitative differences but also by the distinct legal regime that applies to their sale at an enforced auction. In the case of the license, any registered acquiring rights on it (e.g., tax liens or mortgages) are extinguished upon transfer of ownership to the new purchaser, and the claim is satisfied from the proceeds of the auction. In contrast, in the sale of immovable property, any registered acquiring rights remain in force regardless of the change of ownership. The complainant further

argued that the issuance of the license would not have affected the market value of the land plot. Moreover, even if the license, as an intangible property right, were sold independently (assuming it were issued to the debtor), the creditor's claim in this case could not have been satisfied, since the proceeds from the auction would first satisfy the claims of the tax authority.

The complainant also disagreed with the court's assessment regarding the lack of justification for suspending the licensing process, explaining that, under the first paragraph of Article 63¹ of the Law of Georgia on Enforcement Proceedings, the purpose of a seizure within enforcement proceedings is to restrict the debtor's rights, both to dispose of and to use the property, where the beneficiary may be either the debtor or a third party. The issuance of a license to the debtor or a third party for the extraction of sand and gravel from the land plot substantively involves the use of the land for extraction purposes by the license receiver, which contradicts the objectives of the seizure.

On 24 February 2023, by the ruling of the Administrative Cases Chamber of the Supreme Court of Georgia, the LEPL - National Bureau of Enforcement's request to reopen the proceedings due to newly discovered circumstances was recognized⁴⁸ as admissible.

On 17 March 2023, LLC "Transcaucasian Crystal" submitted a statement⁴⁹ to the Supreme Court of Georgia regarding the request of the National Bureau of Enforcement. The company assessed the request to reopen proceedings due to newly discovered circumstances as unfounded and as an attempt to revise the decision already issued by the court. The company further submitted additional positions and certain documentary evidence to the court on 11 April 2023, 22 May 2023, and 25 May 2025, requesting that the court reject the National Bureau of Enforcement's request.

Based on the Administrative Cases Chamber of the Supreme Court of Georgia's May 25, 2023 ruling⁵⁰, the LEPL - National Bureau of Enforcement's request to reopen proceedings due to newly discovered circumstances, was dismissed.

In the ruling, the cassation court noted that the reopening of proceedings on the basis of newly discovered circumstances is permissible not on any ground indicated by a party, but only upon the existence of circumstances defined by the first paragraph of Article

⁴⁸ February 24, 2023 – Ruling of the Administrative Cases Chamber of the Supreme Court of Georgia, Case No. NB-204-1 (A-23), Judge: Bidzina Sturua.

⁴⁹ March 17, 2023 – Statement by the representatives of LLC "Transcaucasian Crystal," Mamuka Shvitaridze and Tamar Metreveli.

⁵⁰ Ruling of the Administrative Cases Chamber of the Supreme Court of Georgia of May 25, 2023, No. B-204-1 (A-23), Judges: Bidzina Sturua (Chairman), Maia Vachadze, Gocha Abuseridze.

423 of the Civil Procedure Code of Georgia. Specifically, under subparagraph ‘f’ of the first paragraph of Article 423 of the Civil Procedure Code of Georgia, A final judgment may be appealed by an action for retrial due to newly discovered circumstances, if a party has become aware of such circumstances and evidence which would have resulted in a decision more favourable to that party if they had been previously submitted to the court. According to paragraph 3 of the same article, An action for retrial may be brought under paragraph 1(e-f) of this article, if the party, through no fault of its own, was unable to present during the hearing and decision-making a final decision delivered in the same matter, or to refer to new circumstances and evidence.

The Cassation Court explained that considering the cited provision and the principle of adversarial proceedings, it is the complainant’s responsibility to indicate the newly discovered circumstances and to present evidence substantiating these circumstances to the court. The applicant must also demonstrate that the indicated circumstances or presented evidence existed at the time the decision was made and did not arise afterwards. Furthermore, it must be proven that the party became aware of the new facts or evidence only after the issuance of the decision and, without fault on its part, had no opportunity to present these facts or evidence during the course of the proceedings... As noted, the LEPL - National Bureau of Enforcement (NBE) repeatedly referred to a factual circumstance that is currently claimed to be newly discovered (paragraphs 60–61 of the decision). Therefore, this circumstance existed from the very start of the court proceedings, and the complainant did not become aware of it only after the Supreme Court issued its decision. The Cassation Chamber further explains to the complainant that since the circumstance indicated in the application does not constitute a newly discovered circumstance under subparagraph ‘f’ of the first paragraph of Article 423 of the Civil Procedure Code of Georgia, the Cassation Court reviewed the application without an oral hearing pursuant to the first paragraph of Article 430 of the Civil Procedure Code.”

Moreover, the court stated, that regarding the other circumstances mentioned in the application, the Cassation Court explains that the NBE’s application in reality constitutes a critique of the Supreme Court of Georgia’s decision №BS-3 (K-21) of 14 July 2022, and the application does not indicate any new circumstances or evidence which, had they been presented during the substantive examination of the case, could have led to a decision favorable to the applicant.

By the ruling of May 29, 2023,⁵¹ the Administrative Cases Chamber of the Supreme Court of Georgia did not satisfy LLC “Transcaucasian Crystal’s” motion, by which it

⁵¹ Ruling of the Administrative Cases Chamber of the Supreme Court of Georgia of May 29, 2023, No. B-204-1 (A-23), Judges: Bidzina Sturua (Chairman), Maia Vachadze, Gocha Abuseridze.

requested the termination of proceedings based on the NBE's application due to newly discovered circumstances. The Chamber explained that since the NBE's application regarding newly discovered circumstances wasn't satisfied, the Cassation Court did not rule on the merits of the NBE's application and it didn't consider to be admissible, considering the legally binding decision of the Supreme Court of Georgia, LLC "Transcaucasian Crystal's" motion was denied as unfounded.

5. THE CONCLUDED, PENDING AND FINISHED CASES IN THE COMMON COURTS OF GEORGIA BETWEEN LLC “BIZON” AND LLC “TRANSCAUCASIAN CRYSTAL”

1

Imposition of Seizure on the Bank Accounts and Real Estate of LLC “Bizon” (2020)

On February 28, 2020, LLC “Transcaucasia Energy” filed a lawsuit in the Batumi City Court against LLC “Bizon” and LLC “Property Protection Administration First,” seeking the recovery of property from the unlawful possession of LLC “Bizon” and compensation for damages in the amount of GEL 2,451,971. The claimant also requested the application of interim measures, in particular, the seizure of LLC “Bizon’s” bank account and cash register, as well as, the prohibition of alienation, mortgaging, or otherwise encumbering the immovable property owned by LLC “Bizon.”

The claimant further requested the court to reduce the court fee and the deferral of its payment, stating that the company was in a difficult financial condition. In support of this request, it submitted an extract from the Business Registry and a document from a banking institution.

Based on the ruling of the Batumi City Court dated February 28, 2020, LLC “Transcaucasia Energy” was refused admission of the claim and the motion for applying interim measures. This ruling was appealed.

By the ruling of the Kutaisi Court of Appeals dated May 8, 2020, the complaint of LLC “Transcaucasia Energy” was granted, and the Batumi City Court’s ruling of February 28, 2020, refusing admission of the claim, was overturned. The case was remitted to the Batumi City Court for further proceedings, commencing from the procedural stage of examining the remaining admissibility requirements of the claim.⁵²

On June 10, 2020, LLC “Transcaucasian Energy” (I/C, Director Mamuka Skhvitaridze) filed a claim in the Batumi City Court against LLC “Bizon” and LLC “Property Protection Department First”, concerning the recovery of property from unlawful possession and the imposition of a monetary obligation. LLC “Transcaucasian Energy” stated that LLC “Bizon” unlawfully possessed its glass manufacturing facility, the value of which amounted to GEL 230,000. Accordingly, the claimant requested the

⁵² Ruling of the Civil Cases Chamber of Kutaisi Court of Appeals of May 8, 2020, Case: N2/B-263-2020, Judges: Tamar Svanidze (Chairperson), Indira Mashaneishvili, Laura Mikava.

recovery of the glass manufacturing facility from the defendant, and, if the recovery proved impossible, the imposition of GEL 230,000 on the defendant.

Later, LLC “Transcaucasia Energy” clarified its claims against LLC “Bizon” and LLC “Property Protection Administration First,” and a final decision was rendered within the scope of the following claims:

1. The movable property — the glass factory belonging to LLC “Transcaucasia Energy”— to be recovered from the unlawful possession of LLC “Bizon.” The factory was located on immovable property under the ownership of LLC “Transcaucasia Crystal” but unlawfully possessed by LLC “Bizon,” situated at Batumi, Akaki Shanidze Street No. 16, cadastral code N05.35.27.372.
2. The respondents, LLC “Bizon” and LLC “Property Protection Administration First,” be held jointly and severally liable in favor of LLC “Transcaucasia Energy” for damages in the amount of GEL 2,451,971 for the period of 1,061 days from April 30, 2017 until the filing of the claim, and, from the date of filing the claim (February 28, 2020), for payment of GEL 2,311 per day until enforcement of the judgment.

LLC “Transcaucasian Energy” requested the application of interim measures. In particular, to prohibit LLC “Bizon” from selling, mortgaging, or otherwise encumbering the immovable property located in Khelvachauri, Akaki Shanidze Street No. 16 (Cadastral Code 05.35.27.057). In addition, it was requested to impose seizure on LLC “Bizon’s” bank accounts and cash register.

By a ruling of the Batumi City Court dated June 10 2020, the motion of LLC “Transcaucasian Energy” for the application of interim measures was partially granted. In particular, for the purposes of securing the claim, LLC “Bizon” was prohibited from selling, mortgaging, or otherwise encumbering the immovable property located in Khelvachauri, Akaki Shanidze Street No. 16 (Cadastral Code 05.35.27.057). The motion requesting the seizure of bank accounts and the cash register was dismissed.⁵³ The Court explained that the application of interim measures shouldn’t serve as a means of coercing a party. An interim measure mustn’t become a procedural instrument of manipulation, as its purpose is to protect the subject matter of the dispute and to create a “guarantee” for the enforcement of a decision rendered in favor of the claimant within the framework of the examination of the merits of the case. Therefore, this procedural mechanism shouldn’t be used solely for the purpose of punishing a person for non-fulfillment of an obligation. The Court subjected to the interim measure the immovable property — a land plot with an area of 30,022 sq. m. The Court noted that its value was unknown, however, there existed a well-grounded assumption that the property would be sufficient to ensure enforcement of the judgment.

⁵³ Ruling of the Batumi City Court of June 10, 2020 on the application of a measure of security of the claim, case: N2-1493/20, Judge: Gocha Putkaradze.

On June 19, 2020, LLC “Transcaucasian Energy” filed an appeal with the Batumi City Court, requesting the annuling of the ruling on interim measures and asked full satisfaction of its motion for the application of interim measures.

By a ruling of the Batumi City Court dated 30 June 2020, the motion of LLC “Transcaucasian Energy” for the application of interim measures was partially granted. In particular, the ruling of 10 June 2020 was set aside in the part refusing the seizure of bank accounts, and until a final judgment is rendered in the case, for the purpose of securing the claim, 50% of the funds credited to and/or existing in the bank accounts of LLC “Bizon”, held with banking institutions registered in Georgia, were seized up to the amount of GEL 230,000.⁵⁴ The Court stated that within the framework of reviewing the appeal, the Court once again examined whether there existed grounds for the full application of interim measures and whether the appeal of LLC ‘Transcaucasian Energy’ was to be upheld. Upon such examination, the Court concluded that the appeal was partially well-founded. For a comprehensive resolution of the issue, the claims must be assessed separately, namely, it must be verified whether there are grounds for the seizure of bank accounts, as well as whether there are grounds for the seizure of the cash register.

The Court further noted that the evidence presented in the case establishes that, at the time of acquisition of the mentioned property, a tax liability of LLC ‘Transcaucasian Crystal’ in the amount of GEL 513,094.93 was attached to it. In addition, on September 10, 2018, the Batumi City Court issued an order regarding the sale of the said immovable property. After establishing this fact, it must be assessed whether the immovable property located in Khelvachauri, Akaki Shanidze Street No. 16 (Cadastral Code 05.35.27.057) is sufficient enough to ensure enforcement of a decision in favor of the claimant. In this respect, there is no definitive answer. It is possible that the property may satisfy the interests of both the claimant and the Revenue Service; however, there also exists a well-grounded assumption that the proceeds obtained from the realization of the property may not be sufficient to satisfy the interests of both creditors. In such a situation, the claim and the judgment rendered on its basis remain unprotected.”

The court stated that, based on this logic, the full seizure of the bank account and the seizure of the cash register are not reasonable measures. The Court considers it fair, until the dispute is resolved, to seize 50% of the funds credited to and/or existing in the bank accounts of LLC “Bizon”, within the value of the glass factory amounting to GEL 230,000. The court also ruled that naturally restricting withdrawals from the

⁵⁴ Ruling of the Batumi City Court of June 30, 2020 on partial satisfaction of the complaint, case: N2-1493/20, Judge: Gocha Putkaradze.

account will create significant difficulties for the defendant; however, this measure has been applied out of necessity, therefore if the seizure of the bank account causes existential (subsistence) difficulties for the defendant, the Court will, upon proper substantiation, consider replacing the applied interim measure with another measure.

Both LLC “Transcaucasian Energy” and LLC “Bizon” filed a complaint against the June 10 and June 30, 2020 rulings of the Batumi City Court.

By the ruling of the Kutaisi Court of Appeals dated November 12, 2020, the Court examined the appeals, reviewed the case materials, and decided that the complaint of LLC “Transcaucasian Energy” should not be satisfied, while the complaint of LLC “Bizon” was partially upheld.⁵⁵ In particular:

1. The ruling of the Batumi City Court of June 30, 2020, which as an interim measure imposed a seizure on 50% of the funds credited to or held in LLC “Bizon’s” bank accounts in banking institutions registered in Georgia, within the limit of GEL 230,000, was annulled. Accordingly, LLC “Bizon’s” bank accounts were released from the seizure imposed on the basis of the June 30, 2020 ruling of the Batumi City Court (Case #010210120003724321; #2-1493/20).
2. LLC “Transcaucasian Energy”’s motion seeking application of interim measures was partially granted. The ruling of the Batumi City Court dated June 10, 2020 remained in force, by which LLC “Bizon” was prohibited, for the purpose of securing the claim, from alienating, mortgaging, or otherwise encumbering the immovable property located in Khelvachauri, 16 Akaki Shanidze Street (Cadastral Code 05.35.27.057).
3. The motion of LLC “Bizon” seeking security for possible damages wasn’t granted.

As for the LLC “Transcaucasian Energy”’s claim:

Based on the decision of the Batumi City Court dated November 11, 2024:⁵⁶

1. The claim of LLC “Transcaucasian Energy” was partially upheld.
2. Movable property owned by LLC “Transcaucasian Energy” – namely, a glass-cutting machine and a glass-processing machine – was recovered from the possession of LLC “Bizon” and transferred to the claimant. These machines were located in the immovable property owned by LLC “Transcaucasian Crystal” and possessed by LLC “Bizon,” namely, in Batumi, Akaki Shanidze Street 16, Cadastral Code 05.35.27.372.

⁵⁵ Ruling of the Kutaisi Court of Appeals of November 12, 2020, case: N2/B-699-2020, Judges: Indira Mashaneishvili (chairperson), Irma Peranidze, Tamar Svanidze.

⁵⁶ Decision of Batumi City Court Civil Cases Panel of November 11, 2024, Case: N2-1493/2020, Judge: Khatuna Bolkvadze.

3. The claim of LLC “Transcaucasian Energy” seeking damages against the defendants was dismissed.

The Court explained, that on July 11, 2015, LLC “Transcaucasian Energy” purchased a glass-cutting machine from LLC “Transcaucasian Crystal” for GEL 55,000, and on March 31, 2016, purchased a glass-processing machine for GEL 175,000. The Court also established that LLC “Transcaucasian Energy” carried out business activities using the above-mentioned machinery on the premises owned by LLC “Transcaucasian Crystal,” located at Batumi, Akaki Shanidze Street 16 (Cadastral Code 05.35.27.057). Based on the Court’s explanation, after LLC “Bizon” was registered as the owner of the non-agricultural land plot (unspecified area: 30,022 sq.m., cadastral code 05.35.27.057) and the buildings/structures located thereon at Akaki Shanidze Street 16, Batumi (formerly Batumi, Khelvachauri settlement, Tsereteli Alley), it took full possession of the property and from April 30, 2017, both the third party LLC “Transcaucasian Crystal” and the claimant LLC “Transcaucasian Energy” ceased their business activities at that location. The Court accepted the argument that from April 30, 2017, the claimant no longer had access to the disputed glass factory located in the immovable property (Cadastral Code 05.35.27.057) owned at that time by LLC “Bizon” and located at Akaki Shanidze Street 16, Batumi (formerly, Batumi, Khelvachauri settlement, Tsereteli Alley).

The Court shared the position of the representative of LLC “Bizon”, that the initial claim regarding the movable items located in the building at Akaki Shanidze Street 16, including the disputed glass-cutting machine and equipment, originally belonged to the LLC “Transcaucasian Crystal,” and subsequently the claim concerning these items was asserted by LLC “Transcaucasian Energy” against LLC “Bizon.” The Court also finds it established that on May 9 and June 7, 2022, handover-acceptance acts were executed between, on the one hand, LLC “Bizon” and on the other hand, the representative of LLC “Transcaucasian Energy,” LLC “Transcaucasian Crystal” and LLC “Bazalt Trans”, under which LLC “Bizon” transferred certain movable items located in the immovable property at Akaki Shanidze Street 16, Batumi, to the representative of LLC “Transcaucasian Energy,” LLC “Transcaucasian Crystal” and LLC “Bazalt Trans”, Dimitri Dolidze.

As for the claim for compensation of lost income, the Court held that the claim was unfounded. The claimant based its demand against LLC “Bizon” on tort liability, arguing that on April 30, 2017, LLC “Bizon” unlawfully and forcibly entered the factory premises at Akaki Shanidze Street 16, Batumi, seized its glass enterprise, and prevented it from continuing business activities, thereby causing damage. As for LLC “Property Protection Department First”, the claimant argued that by its inaction it failed to properly protect the facility and couldn’t prevent infringement on the glass

factory by LLC “Bizon”, thus causing damage. **The claimant sought joint and several liability of the defendants based on both tort and contractual obligations.**

The Court concluded that the case materials did not confirm the cumulative elements necessary to satisfy a claim for damages. The claimant failed to present reliable evidence substantiating its position. Based on the parties’ explanations and the evidence submitted, the factual circumstances did not establish that the defendants committed an unlawful act or that their conduct caused damage to the claimant. Consequently, no causal link between the defendants’ actions and the alleged damage was proven. Therefore, the Court found neither factual nor legal grounds to award damages against the defendants.

The judgment of the Batumi City Court dated November 11, 2024, was appealed by LLC “Transcaucasian Energy,” which sought partial annulment of the decision and full satisfaction of the claim. It also requested exemption from, or deferral of, payment of the court fee due to the company’s difficult financial condition.

On May 20, 2025, LLC “Transcaucasian Energy” applied to the Kutaisi Court of Appeals and withdrew both its appeal and its request concerning payment of the court fee.

By the ruling of the Kutaisi Court of Appeals dated May 23, 2025, the motion of LLC “Transcaucasian Energy” to withdraw its appeal was granted, and the proceedings concerning the decision of the Batumi City Court dated November 11, 2024, were terminated.⁵⁷

2

Order on the Sale of Seized Property of LLC “Bizon” (2020)

On 24 June 2020, the Revenue Service of the Ministry of Finance of Georgia applied to the Batumi City Court with a motion requesting the issuance of an order for the sale of the seized property of LLC “Bizon.” The motion stated that, on the basis of Order No. N081-1156 dated 22 November 2019, seizure had been imposed on the property of LLC “Bizon,” and despite the enforcement measures undertaken by the Revenue Service, the respondent had failed to pay the taxes due to the state budget. As of 24 June 2020, the recognized tax debt amounted to GEL 336,137.87.

At the court hearing, the representative of the Revenue Service, Gocha Mukutadze, submitted a new comparison statement, according to which, as of 14 July 2020, the

⁵⁷ Ruling of the Kutaisi Court of Appeals Civil Cases Chamber of May 23, 2025, Case: N2/B-314-2025, Judges: Malkhaz Chubinidze (chairman), Indira Mashaneishvili, Irma Peranidze.

recognized tax debt of the taxpayer — LLC “Bizon” — owed to the state budget amounted to GEL 208,615.59.

By the order of the Batumi City Court dated 14 July 2020, the motion of the LEPL Revenue Service was granted.⁵⁸ The court ordered the sale, through a public auction, of the seized property of LLC “Bizon,” namely: a 30,022.00 sq.m. non-agricultural land plot located in Batumi, Khelvachauri settlement, Tsereteli Alley (cadastral code 05.35.27.057), together with a 6,971.00 sq.m. building and structures located thereon; as well as other immovable property listed in the Revenue Service Act No. N081-1156/04-12-19 dated 4 December 2019 on the Seizure of Property, within the limits of the recognized tax debt.

3

LLC “Transcaucasian Crystal”’s Lawsuit against LLC “Bizon” Subject Matter: Removal of an unlawful disturbance, Compensation for Damages, Ownership Restitution (2017-2022)

On March, 2017, LLC “Transcaucasian Crystal” filed a lawsuit in the Batumi City Court against LLC “Bizon”, seeking the following relief:

1. To prohibit LLC “Bizon” from unlawfully interfering with the entrepreneurial activities of LLC “Transcaucasian Crystal”;
2. To order LLC “Bizon” to pay damages in the form of lost profits in favor of LLC “Transcaucasian Crystal” in the amount of GEL 2,000 per month, calculated from 1 April 2017 until the enforcement of the court decision;
3. To order LLC “Bizon” to compensate the restoration cost of a movable robotic unit manufactured by the Italian factory “ROSACOMETTA” in the amount of EUR 17,230, in favor of LLC “Transcaucasian Crystal”;
4. To recognize LLC “Transcaucasian Crystal” as the owner of the following buildings and structures located on the land plot with cadastral code 05.35.27.057, situated at Batumi, Khelvachauri settlement, Tsereteli Alley: 1) reinforced concrete structure of a truck scale and the scale operator’s room; 2) aviary; 3) refrigeration unit building; 4) ramp of the inert material crushing unit; 5) painting building; 6) compressor station building; 7) water reservoir structure (with foundation); 8) pumping station building; 9) water pump; 10) control room; 11) inert material separator; 12) supply ramp for materials necessary for plant operation; 13) generator room; 14) covered inert material warehouse; 15) foundation structure for cement silos; 16) air compressor room; 17) decorative fountain; together with the corresponding land plot.

⁵⁸ Order of the Batumi City Court of July 14, 2020 on the sale of the taxpayer's seized property, case: N3-316/20, judge: Jumber Bezhanidze.

5. To order LLC “Bizon” to compensate the value of an 8-meter-high palm tree in the amount of GEL 25,000, in favor of LLC “Transcaucasian Crystal”.

Based on the Batumi City Court’s December 16, 2019 decision, the claim was dismissed and the plaintiff appealed the decision.⁵⁹

By the ruling of the Kutaisi Court of Appeals dated 1 December 2020, the appeal was dismissed, and the decision was further appealed on cassation.⁶⁰

By the ruling of the Supreme Court of Georgia dated March 24, 2022, the cassation appeal of LLC “Transcaucasian Crystal” was dismissed.⁶¹ Consequently, the judgment of the Batumi City Court dated December 16, 2019 entered into legal force. As a result of the entry into force of the judgment, the interim measures were revoked, namely: the ruling of the Batumi City Court dated June 9, 2017, by which, as a measure, LLC “Bizon” was prohibited from selling, mortgaging, or otherwise encumbering the immovable property owned by it and located at Batumi, Khelvachauri settlement, Tsereteli Alley (cadastral code 05.35.27.057); Also, the ruling of the Kutaisi Court of Appeals dated May 30, 2019, by which, as a measure securing the claim, seizure was imposed on the monetary funds of LLC “Bizon” exceeding GEL 2,000, held in all banks and licensed banking institutions operating in Georgia, within the amount of GEL 6,189,693, limited to no more than 50% of the funds credited to or available in the accounts.

Based on the final and binding decision, the following was explained:

- The Court cannot share the claimant’s assertion that on March 30, 2017, immediately after the auction had ended—prior to payment of the purchase price and before issuance of the administrative order dated April 13, 2017—LLC “Bizon” blocked the entrance to Building No. 6 on the plant’s operational territory with heavy-duty vehicles, forcibly entered the operational area of the enterprise, arbitrarily disconnected the electricity supply, thereby causing damage to the mobile robotic unit manufactured by the Italian factory “ROSACOMETTA”, and placed padlocks on the transformer and generator facilities.
- After examining the materials of Criminal Case No. 173250718003, obtained from the Khelvachauri District Division of the Police Department of the Autonomous Republic of Adjara of the Ministry of Internal Affairs of Georgia, and after hearing the explanations of the parties, the Court considers the following factual circumstances to be established: The disputed immovable property located at

⁵⁹ Decision of the Batumi City Court of December 16, 2019, case N2-4496/17, judge: Khatuna Bolkvadze.

⁶⁰ Ruling of the Kutaisi Court of Appeals of December 1, 2020;

⁶¹ Ruling of the Supreme Court of Georgia of March 24, 2022, Case: No. 120-2021, Judges: Ekaterine Gasitashvili (Chairman), Zurab Dzlierishvili, Nino Bakakuri.

Batumi, Khelvachauri settlement, Tsereteli Alley, consisting of a non-agricultural land plot with an unspecified area of 30,022.00 sq. m., together with the buildings and structures located thereon, registered under cadastral code 05.35.27.057, the owner and possessor of which until 13 April 2017 was LLC “Transcaucasian Crystal”, is adjacent to a construction plant (so-called stone crushing aggregate) owned by LLC “Deko”, whose director and 100% shareholder is also the director of LLC “Bizon”, Niaz Khalvashi.

- As of March 2017, the plants operated by LLC “Transcaucasian Crystal” and LLC “Deko” were located adjacent to each other. Along the entire length between the plants ran a separating access road. LLC “Transcaucasian Crystal” also had a central entrance and a rear entrance to the enterprise. Near the rear entrance stood a stone building housing transformers, from which electricity was supplied to both enterprises.
- The Court finds it established—and this is also confirmed by the testimony given in the criminal case by Giorgi Kartsivadze, Director of LLC “Transcaucasian Crystal”—that LLC “Transcaucasian Crystal” carried out operations on the disputed territory until April 13, 2017. The materials obtained from the criminal case further confirm that from April 13, 2017 to April 21, 2017, security employee of LLC “Transcaucasian Crystal” jointly guarded the disputed facility together with the security personnel of LLC “Bizon”. Until April 21, 2017, the central entrance (gate) of the enterprise was locked by LLC “Transcaucasian Crystal”, and LLC “Bizon” used the rear entrance, which was also used by the employees of LLC “Transcaucasian Crystal”.
- The Court finds it established that LLC “Bizon” took possession of its property / immovable asset (located at Batumi, Khelvachauri settlement, Tsereteli Alley; non-agricultural land plot with an unspecified area of 30,022.00 sq. m., together with the buildings and structures thereon, cadastral code 05.35.27.057) not on March 30, 2017, as claimed by the plaintiff, but on April 13, 2017, following registration of ownership in the Public Registry.
- The Court also finds it established that electricity supply to the above-mentioned territory was terminated on April 14, 2017 and restored on April 18, 2017. Therefore, the Court cannot accept the plaintiff’s assertion that on March 30, 2017, LLC “Bizon” blocked the entrance to Building No. 6 with heavy-duty vehicles, arbitrarily disconnected the electricity supply, placed padlocks on the transformer and generator facilities, thereby interfering with production processes and forcing the plaintiff to suspend operations, allegedly resulting in material damage.
- The Court established that an investigation was initiated at the Khelvachauri District Division of the Ministry of Internal Affairs of Georgia regarding damage

to the property of LLC “Transcaucasian Crystal”, under Article 187(1) of the Criminal Code of Georgia. It was further established that LLC “Bizon” took possession of its property (located at Batumi, Khelvachauri settlement, Tsereteli Alley; non-agricultural land plot with an unspecified area of 30,022.00 sq. m., together with the buildings and structures thereon, cadastral code 05.35.27.057) on 13 April 2017, and that electricity supply to the territory was terminated on April 14, 2017, at which time the tile-finishing workshop was operating in normal mode. Electricity was restored on April 18, 2017. It has been established that the criminal investigation has not yet been completed, and accordingly, the cause of the electricity outage has not been determined. On this basis, the Court accepts the respondent’s argument that the case file does not contain evidence confirming that LLC “Bizon” committed any unlawful act, including damage to property.

- The Court cannot accept the plaintiff’s assertion that it constituted a good-faith possessor of the disputed land plot / production area and that, pursuant to Article 161 of the Civil Code of Georgia, it was entitled, similarly to an owner, to seek the removal of disturbance. It is undisputed that no agreement exists between the parties concerning the use of the respondent’s land plot for entrepreneurial activity. Accordingly, the Court notes that, in the present case, the essential prerequisite for exercising the claimant’s claim is absent, namely, the claimant is neither the owner nor a lawful possessor of the land plot with respect to which it seeks protection against interference by the respondent. Consequently, the claim in this part is unfounded and must not be granted.
- The case materials do not confirm the cumulative existence of the elements necessary to satisfy the claim for damages. The Court considers that the plaintiff failed to present reliable and convincing evidence sufficient to substantiate its position. Based on the explanations of the parties and the evidence submitted in the case, the established factual circumstances do not confirm the commission of an unlawful act by the respondent, nor the occurrence of damage caused to the plaintiff as a result of such act. Accordingly, no causal link between the respondent’s actions and the alleged damage has been established. Therefore, the Court finds that there are neither factual nor legal grounds to impose liability on the respondent in the form of compensation for damages.
- The Court draws attention to the claimant’s demand concerning recognition of ownership of the disputed buildings and structures, noting that the claimant does not seek recognition of ownership over these buildings as independent objects of rights, but instead requests that they be registered as its property together with the land plot, whereas it has already been established that the legal fate of the land plot has been determined and that it is the property of the respondent, LLC “Bizon”. The plaintiff’s representatives explain that all 17 disputed buildings are firmly attached to the land plot, have no independent functional purpose, and cannot be

separated, cannot be disposed of independently; it is disposed of together with the principal thing, regardless of the will of the parties. This reasoning is consistent with the case-law of the Cassation Court (see Supreme Court decisions: No. as-1081-1110-2011 of November 10, 2011; No. as-500-476-2013 of October 21, 2013). Therefore, in the present case, the respondent's ownership right to the disputed land plot extends to its essential components, including all buildings and structures firmly affixed to the land plot, as well as the palm tree in respect of which the plaintiff seeks compensation.

- The Court shares the argument of the respondent's representative that, although the disputed palm tree was not acquired at auction by the respondent as a separate object of rights, it was nevertheless acquired together with the land plot as its essential component, and therefore constitutes the property of LLC "Bizon". In light of the above, the Court considers the plaintiff's demand to impose on LLC "Bizon" the obligation to pay GEL 25,000 as compensation for the value of the palm tree to be unfounded and unsubstantiated, which constitutes an additional ground for rejecting the claim in this part as well.

4

Lawsuit of LLC "Transcaucasian Crystal" against LLC "Bizon", Default Ruling on the Subject: Recovery of Property from Unlawful Possession (2022 – Pending)

On August 9, 2022, LLC "Transcaucasian Crystal" filed a lawsuit in the Batumi City Court against LLC "Bizon", seeking the recovery of property from unlawful possession. In particular, the claimant requested the recovery from LLC "Bizon" of immovable property owned by LLC "Transcaucasian Crysta"l, located at No. 16 Akaki Shanidze Street, Batumi, cadastral code 05.35.27.057.

On September 14, 2022, the Batumi City Court rendered a default ruling due to the defendant's failure to submit a statement of defense, which was appealed by LLC "Bizon" and requested the annulment of the default ruling and the resumption of the proceedings. The appeal was admitted for consideration and a hearing was scheduled. On February 27, 2023, the court heard the appeal, listened to the parties, annulled the default ruling of September 14, 2022, and resumed the proceedings.

By ruling of the Batumi City Court dated September 11, 2023, a preparatory hearing was scheduled for November 14, 2023, at 14:00, and the parties were duly notified in accordance with Articles 70–78 of the Civil Procedure Code of Georgia.

At the court hearing held on November 14, 2023, the defendant’s representative, Roland Khalvashi, failed to appear. On the previous day, November 13, 2023, he had submitted a motion requesting the transition of the hearing for a reasonable period. In particular, the representative indicated that on the same day—November 14, 2023, at 14:00—he had another hearing scheduled at the Batumi City Court, which prevented him from attending the hearing in the present case.

Based on the Batumi City Court’s ruling dated November 14, 2023,⁶² the motion of LLC “Transcaucasian Crystal” to issue a default ruling due to the defendant’s failure to appear and to grant the claim was upheld. This ruling was appealed by LLC “Bizon”.

On February 15, 2024, Kutaisi Court of Appeal⁶³ decided that the appeal of LLC “Bizon” should be dismissed. The ruling of the Batumi City Court dated November 14, 2023 remained to be upheld. This decision was subsequently appealed by LLC “Bizon” under cassation procedure.

According to the case materials, it was established that on November 14, 2023, together with the formally registered motion requesting the adjournment of the hearing, the representative of LLC “Bizon” also informed the judge’s assistant via telephone communication. It was further established that the representative was participating in another case pending before the Batumi City Court under the jurisdiction of Judge Khatuna Bolkvadze, scheduled for November 14, 2023, at 12:00. The hearing date in Judge Bolkvadze’s case had been decided on August 2, 2023, while the hearing date in the case presided over by Judge Salikh Shainidze had been decided on February 6, 2024.

The court explained, that although the representative of LLC “Bizon” requested that his failure to appear on November 14, 2023, be deemed excusable, the submitted motion did not specify the name of the court or the time of the hearing to which the representative had been summoned. Furthermore, the motion was not accompanied by evidence substantiating the grounds for adjournment. The relevant documentary materials (information on the scheduling of hearings) were submitted at the next stage, however, the Kutaisi Court of Appeals found that two hours had been allocated for the hearing before Judge Khatuna Bolkvadze at the Batumi City Court, and that another hearing chaired by the same judge was scheduled for 14:00 on November 14, 2023.

The court reasoned that the representative of LLC “Bizon” had the opportunity to attend the 14:00 hearing at the same court where he had participated in another hearing at 12:00. The court further noted that the hearing scheduled for 14:00 on November 14,

⁶² November 14, 2023 – default ruling of Batumi City Court, Judge – Salikh Shainidze;

⁶³ February 15, 2024 – ruling of Kutaisi Court of Appeals, Case N2/b-1344-2023, Judges: Laura Mikava (chairman), Zaza Ramishvili, Tamar Svanidze.

2023, in the case presided over by Judge Salikh Shainidze, commenced with an 11-minute delay. In these circumstances, the representative's conduct was deemed to serve solely to delay the proceedings, and the legitimacy of his actions was not supported by relevant evidence. Consequently, the court concluded that there was no valid excuse for the representative's failure to appear at the hearing scheduled for November 14, 2023, at 14:00.

Due to the failure to submit a a statement of defence, the default ruling of the Batumi City Court dated September 14, 2022 contained a provision declaring the decision enforceable immediately upon satisfaction. By the paragraph 6 of the operative part of the repeat default judgement, the parties were informed that they could file a complaint against the part of the decision concerning the refusal to declare it immediately enforceable.

The complaints were filed by the representative of LLC "Bizon" regarding paragraph 5 of the operative part of the Batumi City Court's repeat default judgement of November 14, 2022 (concerning immediate enforceability of the decision) and the December 11, 2023 ruling on correction of errors. The complaints requested the annulment of the decision on immediate enforceability and refusal to immediately enforce the decision on the satisfaction of the claim for the recovery of property from unlawful possession. Specifically, the party argued that LLC "Transcaucasian Crystal" had no justification for the necessity of immediate enforcement. Furthermore, the descriptive and motivational parts of the court decision did not contain any discussion regarding the necessity of immediate enforcement.

On the basis of these circumstances, the appellant requested the annulment of paragraph 5 of the operative part of the contested decision and the refusal of the motion concerning immediate enforceability (complaint filed on December 11, 2023). The appellant also requested amendments to the Batumi City Court's December 11, 2023 ruling (on correction of errors). Specifically, the appellant noted that in the motion submitted by the claimant on December 7, 2023, the following corrections were requested: 1) correction of the cadastral data of the item recovered from unlawful possession, and 2) By the reference to Paragraph 5 of the operative part of the decision on the immediate enforcement of the default ruling, the content of Paragraph 6 of the same decision, which indicates the procedure of appeal, becomes unclear. The appellant argued that the court didn't examine the second claim of the claimant.

By the ruling of the Kutaisi Court of Appeal dated February 6, 2024:

- 1. The complaints filed by the representative of LLC "Bizon" (including the request to suspend the effect of paragraph 5 of the operative part of the repeated repeat**

default judgement of November 14, 2023 until the final decision on the complaint) were rejected.

2. Paragraph 5 of the operative part of the Batumi City Court’s repeat default judgement of November 14, 2023, as well as the Batumi City Court’s December 11, 2023 ruling on correction of errors, remained unchanged.⁶⁴

Regarding LLC “Bizon’s” cassation appeal requesting annulment of the Kutaisi Court of Appeal’s February 15, 2024 ruling, as of the publication of this research, no final decision has been yet rendered by the Supreme Court of Georgia.

5

Lawsuit of LLC “Transcaucasian Crystal” against LLC “Bizon”, Subject Matter: Compensation for Damages (2023 – Pending)

On January 9, 2023, LLC “Transcaucasian Crystal” filed a lawsuit in the Batumi City Court against LLC “Bizon”, seeking compensation for damages in the amount of GEL 4,716,403.88, corresponding to the value of the concrete product manufacturing equipment “Roza Cometa” and the Turkish-made concrete product manufacturing equipment “Yontar”.

Although LLC “Transcaucasian Crystal” referred in its statement of claim to the December 16, 2019 judgment of the Batumi City Court (previously discussed above), it nevertheless based its claim once again on the allegation that, after LLC “Bizon” unlawfully entered immovable property owned by LLC “Transcaucasian Crystal”, it arbitrarily started to possess the claimant’s movable property, namely the Italian-made concrete product manufacturing equipment ‘Roza Cometa’ and the Turkish-made concrete product manufacturing equipment ‘Yontar’. According to the claimant, the specified equipment was no longer present on the land plot, they had been dismantled without authorization, and transferred to an unknown location. Since the claimant had purchased the “Roza Cometa” equipment for GEL 310,726.50 and the “Yontar” equipment for USD 78,197, their combined value at the time of filing the claim amounted to GEL 4,716,403.88, which the claimant sought to recover from the defendant.

By ruling dated January 11, 2023,⁶⁵ the court postponed payment of the state court fee in the amount of GEL 5,000 by the claimant until the conclusion of the proceedings. In

⁶⁴ Kutaisi Court of Appeals ruling of February 6, 2024, Case: N2/B-1344-23, Judges: Laura Mikava (chairperson), Zaza Ramishvili, Tamar Svanidze.

⁶⁵ Ruling of the Batumi City Court of January 11, 2023 on deferral of the court fee payment, Case N2-10/2023, Judge: Salikh Shainidze.

the statement of claim form, in response to the question “Do you request exemption from payment of the state court fee?”, the claimant answered: “Yes, pursuant to Article 47 of the Civil Procedure Code.” In response to the question “Do you request deferral of payment of the state court fee?”, the claimant answered: “Yes, pursuant to Article 48(1) of the Civil Procedure Code, should the motion for exemption from payment of the state court fee not be granted.” No evidence was submitted with the claim that would even formally demonstrate the company’s inability to pay the court fee. Nevertheless, the court noted in its ruling that **the claimant is required to pay GEL 5,000 in court fees in the case. The court takes into account the claimant’s situation, therefore, the motion should be granted and payment of the state court fee should be postponed until the conclusion of the proceedings.”**

By ruling dated January 10, 2023, the court granted LLC “Transcaucasian Crystal”’s motion for interim measures. As a result, **the seizure was imposed on the bank accounts of LLC “Bizon” in the amount of GEL 4,716,403.88 in all licensed banks and banking institutions operating in Georgia, subject to the following conditions: the seizure was to be imposed within the value of the subject matter of the dispute; specifically, seizure was to be applied to the defendant’s monetary funds in all commercial banks in Georgia within the amount of the claim (GEL 4,716,403.88), but not exceeding 50% of the funds credited to or available in the accounts (This means that the defendant retains the ability to dispose of at least 50% of the funds credited to or held in its accounts. In addition, the total amount seized was not to exceed the claim amount of GEL 4,716,403.88 at the time of enforcement).**⁶⁶ Furthermore, LLC “Bizon” was prohibited from alienating or encumbering the motor vehicles registered in its name.

On February 25, 2025, the representative of LLC “Transcaucasian Crystal”, Mamuka Skhvit ridze, filed a motion with the court requesting that the motor vehicles owned by LLC “Bizon”, which were subject to interim measures pursuant to the Batumi City Court’s ruling of January 10, 2023, be placed in a specially secured parking facility operated by the National Bureau of Enforcement.

By ruling dated March 4, 2023, the court dismissed the motion.⁶⁷ The court explained that in the present case, the prerequisites for applying additional interim measures are not established. As already noted, an interim measure has been applied to protect the subject matter of the dispute, which, considering the scope of the claim, fully ensures the protection of the disputed subject matter. This is further confirmed by the

⁶⁶ Ruling of the Batumi City Court of January 10, 2023 on the interim measure, Case: N2-10/2023, Judge: Salikh Shainidze.

⁶⁷ Ruling of the Batumi City Court of March 4, 2023 on rejecting the use of additional interim measure, Case N2-10/2023, Judge: Salikh Shainidze.

claimant’s own position as expressed in a previously submitted motion. Therefore, taking into account the circumstances indicated in the additional motion, the court considers that there is no basis for imposing further interim measures to protect the subject matter of the dispute.

By ruling dated August 18, 2024, the court scheduled a preparatory hearing in the case,⁶⁸ followed by a preparatory hearing on February 24, 2025, and a final hearing on May 23, 2025.

By judgment dated June 16, 2025, the Batumi City Court upheld the claim.⁶⁹ The defendant, LLC “Bizon”, was ordered to pay LLC “Transcaucasian Crystal” GEL 4,716,403.88 as compensation for damages, corresponding to the value of the concrete product manufacturing equipment “Roza Cometa” and the Turkish-made concrete product manufacturing equipment “Yontar”. The defendant was also ordered to reimburse the claimant for the GEL 5,000 state court fee paid in advance and the GEL 50 court fee paid for interim measure.

On July 28, 2025, LLC “Bizon” filed an appeal against the June 16, 2025 judgment of the Batumi City Court. As of the date of publication of this study, the court has not issued a substantiated version of the judgment. Consequently, the case has not yet been transferred to the Court of Appeal.

6

Lawsuit of LLC “Basalt Trans” against LLC “Bizon”, Subject Matter: Recovery of Property from Unlawful Possession and Removal of Unlawful Disturbance (2021-2025)

On February 2, 2021, LLC “Bazalt Trans” (I/N 405372822), through the Batumi City Court, filed a lawsuit against LLC “Bizon” regarding the subject matter of the dispute: recovery of property from unlawful possession and prevention of unlawful interference.

In the statement of claim, LLC “Bazalt Trans” indicated that on December 27, 2020, it had purchased the following goods from LLC “Transcaucasian Crystal”: a) glass unit Sun Guard Light Blue 6mm – Clima Guard Lami 6 mm; b) glass unit Sun Guard Green 6mm – Clima Guard Lami 8 mm; c) glass unit Sun Guard Bright Green 6mm – Clima Guard Titan 4 mm; d) glass unit Sun Guard Green 6mm – Clima Guard Lami 6 mm; e)

⁶⁸ August 18, 2024 Batumi City Court ruling on scheduling a preparatory hearing, case: N2-10/2023, judge: Salikh Shainidze.

⁶⁹ Decision of the Batumi City Court of June 16, 2025, Case: N2-10/2023, Judge: Salikh Shainidze.

glass unit Sun Guard Light Blue 6mm – Clima Guard Titan 6 mm; f) glass unit Sun Guard Light Blue 8mm – Clima Guard Lami 8 mm; g) glass unit Sun Guard Bright Green 6mm – Clima Guard Solar 4 mm; h) glass unit Sun Guard Green 6mm – glass 6 mm; i) glass unit Sun Guard Green 6mm – thermally treated glass 6 mm; j) glass unit Sun Guard Bright Green 6mm – Lami Class 8 mm. The purchased goods were located on the premises of LLC “Bizon” at the following address: Batumi, Akaki Shanidze Street No. 16, cadastral code: 05.35.27.057. LLC “Bazalt Trans” requested the return of the goods from LLC “Bizon” by letters dated January 18 and January 25, 2021. As evidence, the claimant submitted a document confirming the subject of purchase – a tax invoice dated January 13, 2021. However, in its response to the claim submitted on March 1, 2021, LLC “Bizon” explained that the received letters were not accompanied by any documents confirming ownership of the requested movable property. Therefore, until the identification of a duly authorized owner, LLC “Bizon” refrained from transferring the requested goods.

In its response, LLC “Bizon” stated that it was ready to transfer the requested items to the rightful owner. According to the company, various items were located on its premises, ownership claims to which were asserted by different legal entities. Accordingly, clarification of ownership was of essential importance for LLC “Bizon”. LLC “Bizon” submitted a letter dated February 15, 2021, addressed by its Director Niaz Khalvashi to Mamuka Skhvitari dze, Director of LLC “Transcaucasian Crystal”, stating that upon submission of documents confirming proper authority, LLC “Bizon” would transfer the movable property and machinery located on its premises to the rightful owner. The company explained that claims by various legal entities regarding movable property located on LLC “Bizon”’s territory were caused by artificially created tension on the part of Mamuka Skhvitari dze. Accordingly, LLC “Bizon” requested, in written form, the identification of the rightful owner along with submission of documents confirming ownership of the movable property.⁷⁰

The case file included an expert opinion issued on March 4, 2022, by the LEPL Levan Samkharauli National Forensic Bureau, No. N5001324522. According to “Appendix 1”, page 19, items listed under “Paragraph 37” and “Paragraph 38” constituted the subject matter of the dispute of LLC “Bazalt Trans”, namely:

- **Paragraph 37: glass units of various sizes, located in Building No. 01 – 126 units;**
- **Paragraph 38: glass units with aluminum frames, located in Building No. 01 – 11 units.**⁷¹

⁷⁰ Letter from Niaz Khalvashi, Director of Bizoni LLC, dated February 15, 2021, to Mamuka Skhvitari dze, Director of Transcaucasian Crystal LLC;

⁷¹ N5001324522 report of the Levan Samkharauli National Bureau of Forensic Science of March 4, 2022;

By a ruling of the Batumi City Court dated February 5, 2021, interim measures were applied, prohibiting LLC “Bizon” from using and/or otherwise disposing of the above-mentioned insulated glass units owned by LLC “Bazalt Trans”, located at Batumi, Akaki Shanidze Street No. 16 (cadastral code: 05.35.27.057).⁷²

By a court ruling dated May 20, 2025, a preparatory hearing was scheduled in the case. At the preparatory hearing held on November 25, 2025, the parties’ positions were brought closer with the aim of resolving the dispute by settlement. The parties were granted a reasonable period to prepare a draft settlement agreement, which was submitted to the court on December 19, 2025.

By a court ruling dated December 22, 2025, due to the settlement between the parties, the proceedings were terminated. The ruling was not appealed by the parties. The parties agreed as follows:

1. The respondent, LLC “Bizon”, undertakes to transfer to the claimant, LLC “Bazalt Trans”, on the basis of a relevant delivery-acceptance act, the items listed in Paragraphs 37 and 38 of Appendix 1 (page 19) of the expert opinion No. N5001324522 dated March 4, 2022, issued by the LEPL - Levan Samkharauli National Forensic Bureau, located in Building No. 01 on the land plot of 8,296 sq.m., situated at Batumi, Akaki Shanidze Street No. 16a (cadastral code: 05.35.27.372), namely:

- Paragraph 37: glass units of various sizes – 126 units;
 - Paragraph 38: glass units with aluminum frames – 11 units
2. In order to avoid further misunderstandings and identifying the items listed in Paragraph 1 of this settlement agreement, an extract from the above-mentioned expert opinion (Appendix 1, page 19) is attached to the settlement.
 3. The claimant, LLC “Bazalt Trans”, is obliged to remove the items listed in Paragraph 1 from the specified territory and their subsequent transportation, at its own expense (including labor) and using its own equipment.
 4. LLC “Bazalt Trans” is obliged to remove the items listed in Paragraph 1 within no later than 10 (ten) calendar days from the date the court decision/ruling approving the settlement enters into legal force, based on prior written notification to LLC “Bizon” at least 2 (two) days in advance.
 5. If LLC “Bizon”, without a valid reason, refuses to voluntarily comply with the court decision/ruling and fails to transfer the items listed in Paragraph 1, LLC “Bazalt Trans” shall be entitled to apply to the court for issuance of enforcement document and request compulsory enforcement of the court decision/ruling.

⁷² Ruling of the Batumi City Court of February 5, 2021 on partial satisfaction of the motion for a interim measure.

6. Arising from this settlement agreement, the parties waive any present or future claims for material or other damages related to the subject matter of the dispute.

7. The parties agree that after submission of this settlement agreement for court approval, each party shall bear the court fees and other procedural expenses paid by it. The parties waive any claims against each other for attorney's fees.

By the same ruling dated December 22, 2025, the court also lifted the interim measure imposed by the court ruling of February 5, 2021.⁷³

Within the framework of the present study, based on the data of the Register of Entrepreneurs and Non-Entrepreneurial (Non-Commercial) Legal Entities of the LEPL - National Agency of Public Registry, the organization established that LLC “Bazalt Trans” was founded on January 13, 2020. Its sole shareholder (100%) and director was Otar Pkhakadze (ID 01024035554). According to an extract from the Register dated August 3, 2021, the company's partners and shareholders are: Mamuka Skhvitaridze – 51%, and Otar Pkhakadze – 49%. The most recent extract is dated April 10, 2025, and reflects no changes in the partners' data.

7

**Lawsuit against LLC “Transcaucasian Crystal”
and LEPL – National Bureau of Enforcement, Subject Matter:
Compensation for Damages, Loss of Profit
(2022 – Pending)**

On August 19, 2022, LLC “Bizon” filed a lawsuit in the Civil Cases Panel of the Tbilisi City Court against LLC “Transcaucasian Crystal” and the LEPL - National Bureau of Enforcement, seeking compensation for damages. In particular, LLC “Bizon” requested that LLC “Transcaucasian Crystal” and the LEPL - National Bureau of Enforcement be held jointly and severally liable for payment of GEL 942,600, while the second claim sought to order LLC “Transcaucasian Crystal” to pay GEL 225,478.

The claim for joint and several liability in the amount of GEL 942,600 against LLC “Transcaucasian Crystal” and the LEPL - National Bureau of Enforcement is based on the circumstance that LLC “Bizon” seeks reimbursement of the amount paid for the immovable property acquired through a compulsory auction conducted by the LEPL - National Bureau of Enforcement on March 30, 2017 and the claim against LLC “Transcaucasian Crystal” in the amount of GEL 225,478 is based on the fact that, at the time LLC “Bizon” acquired the immovable property through the auction, the property was encumbered with a pledge/mortgage arising from the tax liabilities of LLC “Transcaucasian Crystal”. LLC “Bizon” applied to the LEPL - Revenue Service

⁷³ Ruling of the Batumi City Court of December 22, 2025 on termination of the case due to the settlement of the parties, case: N2/353-21, Judge: Khatuna Bolkvadze.

requesting postponing the payment of the said tax liability, which was satisfied by Order No. 24480 of July 26, 2021, issued by the Head of the Debt Management Department of the LEPL - Revenue Service.⁷⁴

Specifically, the tax liability of LLC “Transcaucasian Crystal” amounted to GEL 614,923. Repayment was deferred until July 10, 2024, and an installment payment schedule was established for LLC “Bizon” in accordance with the schedule attached to the order. As of the date of filing the claim, LLC “Bizon” had made 11 payments to the state budget totaling GEL 187,902. In addition to the tax liability, LLC “Bizon” also paid property (land) tax in the amount of GEL 37,576.40. Accordingly, under the second claim, LLC “Bizon” requested payment of GEL 225,478 from LLC “Transcaucasian Crystal”.

By a court ruling dated August 22, 2022, the motion filed by LLC “Bizon” was upheld and, as an interim measure, LLC “Transcaucasian Crystal” was prohibited from alienating or encumbering the immovable property owned by it (cadastral code: 05.35.27.057).⁷⁵

On September 9, 2022, LLC “Transcaucasian Crystal” filed a complaint requesting annulment of the ruling of August 22, 2022, by which the interim measure had been imposed. In particular, the respondent company explained that, on the basis of the Kutaisi City Court ruling dated August 5, 2022, rehabilitation proceedings had been initiated against LLC “Transcaucasian Crystal”. By that ruling, it was established that enforcement measures against the debtor’s property were automatically suspended, and the initiation of new enforcement measures was prohibited. Additionally, the application of new procedural interim measures was not permitted.⁷⁶ Referring to these circumstances, by a decision of the LEPL - National Agency of Public Registry dated September 2, 2022, the application of LLC “Transcaucasian Crystal” was granted, and the decision on registration of the restriction was declared invalid.⁷⁷ Accordingly, the respondent argued that the ruling of the Tbilisi City Court dated August 22, 2022, imposing interim measures, had no legal effect in terms of restricting rights or protecting the interests of LLC “Bizon”, and that the ruling of the Kutaisi City Court dated August 5, 2022, and the rehabilitation regime initiated on its basis, constituted procedural grounds for annulment of the Tbilisi City Court ruling of August 22, 2022.

⁷⁴ Order No. 24480 of Nika Kankia, Head of the Debt Management Department of the LEPL Revenue Service, dated July 26, 2021.

⁷⁵ August 22, 2022, ruling of the Civil Cases Panel of the Tbilisi City Court on the measure to secure the claim, case: N2/25680-22, judge: Zaal Maruashvili.

⁷⁶ Ruling of the Kutaisi City Court on the admissibility of the application of LLC "Transcaucasian Crystal" and the opening of the rehabilitation regime, Case: N2/2458-22, Judge: Tsitsino Kikvadze.

⁷⁷ Decision No. 102022406760/4 of the National Agency of the Public Registry of September 2, 2022 on the declaration of invalidity of Decision No. 102022393997.

Based on the Tbilisi City Court’s ruling dated October 4, 2022, a decision was rendered to transfer the case to the court having subject-matter jurisdiction. Specifically, the claim was referred for consideration to the Administrative Cases Panel of the Kutaisi City Court. The court explained that, in the present case, the subject matter of the dispute concerns compensation for damage allegedly caused to the claimant as a result of the unlawful exercise of public authority by an administrative body. Accordingly, resolution of the dispute fell within the scope of administrative proceedings and had to be conducted under administrative jurisdiction.⁷⁸ The court argued that Kutaisi City Court was reviewing the rehabilitation case of LLC “Transcaucasian Crystal” and based on Article 10(1)(3) of Law of Georgia On Rehabilitation and The Collective Satisfaction of Creditor’s Claims, A civil or administrative dispute which is related to the recovery of a thing from an insolvency estate, or where a debtor is a plaintiff and the dispute is related to the insolvency estate, shall be reviewed expeditiously in accordance with the procedures established by this article and relevant procedural legislation, A dispute referred to in paragraph 1 of this article, initiated after the commencement of insolvency proceedings, shall be reviewed by the court reviewing the insolvency case.

By a ruling of the Kutaisi City Court dated October 26, 2022, a decision was rendered to refer the case to the Court of Cassation due to a dispute over jurisdiction.⁷⁹ In substantiating this decision, the court stated that the claims presented were not related to the recovery of property from the insolvency estate, and that the claimant, LLC “Bizon,” was not a debtor within the framework of the proceedings initiated before the Kutaisi City Court, in which LLC “Transcaucasian Crystal” was the debtor and rehabilitation proceedings had been opened against it. This confirmed that there was no subject (debtor) whose claim could be examined by the insolvency court under Article 10(1) of the Law of Georgia on Law of Georgia On Rehabilitation and The Collective Satisfaction of Creditor’s Claims. Therefore, the Kutaisi City Court was not the court having jurisdiction over the submitted claim. The court further explained that, even if it were assumed that the Tbilisi City Court had correctly determined territorial jurisdiction, the Administrative Cases Panel of the Kutaisi City Court did not constitute an insolvency court, as based on the legislation, such a court is the panel of the Civil Cases of the Kutaisi City Court. According to the ruling, the Kutaisi City Court considered the court having jurisdiction over the first claim to be the Tbilisi City Court, and over the second claim - Batumi City Court.

By a ruling of the Supreme Court of Georgia dated December 14, 2022, the claim of

⁷⁸ Decision of the Civil Cases Panel of the Tbilisi City Court of October 4, 2022, Case: N2/25680-22, Judge: Zaal Maruashvili.

⁷⁹ Ruling of the Kutaisi City Court of October 26, 2022 on transferring the case to the Court of Cassation due to a dispute over jurisdiction, Case: N3/610-22, Judge: Mikheil Bebiashvili.

LLC “Bizon” against the LEPL National Bureau of Enforcement and LLC “Transcaucasian Crystal” was declared subject to the jurisdiction of the Civil Cases Panel of the Kutaisi City Court.⁸⁰ According to the ruling, the issue of jurisdiction isn’t depended on the parties’ opinions. Jurisdiction is not discretionary in nature but imperative and is considered an element of public order. Furthermore, acceptance of a claim for consideration does not preclude the possibility of subsequently transferring the case to the competent court upon the identification of appropriate grounds. The Court of Cassation emphasized the objectives of the Law of Georgia on Law of Georgia On Rehabilitation and The Collective Satisfaction of Creditor’s Claims and clarified that **interpretation of the relevant norm cannot be based solely on its formal wording while disregarding the genuine legislative intent underlying its adoption. In accordance with the principle of unity, each legal norm must be interpreted not fragmentarily, but through systematic and teleological methods, within the logical framework of the statutory text.**

The Court of Cassation explained that, with respect to LLC “Bizon’s” claim seeking the imposition of GEL 942,600 on the LEPL - National Bureau of Enforcement (the first claim), the court having jurisdiction would be the Administrative Cases Panel of the Tbilisi City Court. However, at the stage of issuing the ruling, the case could not be referred to that court, because in this part of the claim LLC “Transcaucasian Crystal” was also named as a joint and several debtor, and rehabilitation proceedings had been opened against it by a ruling of the Civil Cases Panel of the Kutaisi City Court dated August 5, 2022. Accordingly, the case had to be subject to examination by the Civil Cases Panel of the Kutaisi City Court, which was required to determine whether the claimant was seeking compensation for damage under Article 208 of the General Administrative Code of Georgia, pursuant to which the issue of compensation for damage may be examined under administrative proceedings only if one of the parties to the disputed legal relationship is an administrative body. According to the Court of Cassation, both claims were to be examined by the Civil Cases Panel of the Kutaisi City Court. At the same time, the Court of Cassation noted that, pursuant to Article 182(2) of the Civil Procedure Code of Georgia, there were grounds, arising from the observance of jurisdictional rules, to separate the claims for compensation for damage brought against the administrative body and against private law entities. However, the Supreme Court of Georgia stated that, at the given stage of the proceedings, it lacked the procedural ability to carry out such act independently.

By a ruling of the Civil Cases Panel of the Kutaisi City Court dated February 21, 2024, a decision was adopted to separate the case into independent proceedings and to

⁸⁰ Ruling of the Administrative Cases Chamber of the Supreme Court of Georgia of December 14, 2022, Case: NBS-1269 (G-22), Judges: Genadi Makaridze (Chairman), Ketevan Tsintsadze, Tamar Okropiridze.

transfer them to the courts having jurisdiction.⁸¹ In particular, the court explained that, since at the court hearing held on December 12, 2023, the representative of LLC “Bizon” indicated that the first claim—seeking the imposition of GEL 942,600—was directed against an administrative body and arose from the unlawful actions of that administrative body, this part of the claim was subject, by jurisdiction, to referral to the Administrative Cases Panel of the Tbilisi City Court. At the same time, the claimant explained that the second claim should be examined by the Civil Cases Panel of the Tbilisi City Court, since the insolvency proceedings against LLC “Transcaucasian Crystal” had been completed during the relevant period, the defendant company’s address was located in the city of Tbilisi, and the claimant could choose the court. LLC “Transcaucasian Crystal” also agreed with the motions submitted by the representative of LLC “Bizon.” Accordingly, LLC “Bizon’s” claim against the LEPL - National Bureau of Enforcement and LLC “Transcaucasian Crystal,” in the part seeking the imposition of GEL 942,600, was separated into independent proceedings and, in compliance with the rules of jurisdiction, transferred for consideration to the Administrative Cases Panel of the Tbilisi City Court. The claim of LLC “Bizon” against LLC “Transcaucasian Crystal,” in the part seeking the imposition of GEL 225,478, was, in compliance with the rules of jurisdiction, transferred for consideration to the Civil Cases Panel of the Tbilisi City Court.

- ***Claim against the LEPL – National Bureau of Enforcement with request to impose GEL 942,600***

By the ruling of the Administrative Cases Panel of the Tbilisi City Court dated 1 July 2025, it was established that LLC “Transcaucasia Crystal” is not a party to the case under consideration (15:18:35),⁸² and the representatives who appeared at the court hearing, Mamuka Skhvitaridze and Tamar Metreveli, left the courtroom (15:20:15). The court hearing was adjourned to another date. At this stage, no final decision has been rendered in the case.

- ***Claim against LLC “Transcaucasia Crystal” with request to impose GEL 225,478***

Based on the Civil Cases Panel of the Tbilisi City Court’s ruling dated 15 April 2025,⁸³ it was established that according to the respondent’s explanation (13:01:45), in

⁸¹ Ruling of the Civil Cases Panel of the Kutaisi City Court of February 21, 2024 on separating the case into separate proceedings and transferring it to the court, Case: N2/358-23, Judge: Darina Abuladze.

⁸² Ruling of the Administrative Cases Panel of the Tbilisi City Court of July 1, 2025, Case: No. 3/1302-24, Judge: Meri Guluashvili.

⁸³ Ruling of the Civil Cases Panel of the Tbilisi City Court of April 15, 2025, Case No. 2/4504-24, Judge: Tea Beraia.

the statement of defense submitted on 17 October 2022, the respondent had indicated a motion requesting immediate consideration of LLC “Transcaucasia Crystal’s” complaint dated 7 September 2022 regarding the cancellation of the interim measure applied on 22 August 2022, or, alternatively, securing compensation for potential damages in the amount of the claim price. The respondent stated that this issue was no longer relevant and, accordingly, withdrew the motion.

The court hearings scheduled for 10 June 2025 and 26 June 2025 were adjourned for the purpose of reaching a settlement between the parties.

On 23 October 2025, the representative of LLC “Bizon” applied to the court with a written statement and, in accordance with the court’s request/interest, provided information on the current status of settlement negotiations between the parties.⁸⁴ In particular, the claimant informed the court that from the date of the last hearing until that time, the parties had been engaged in settlement negotiations; however, the process was difficult, painful, and placed the claimant in an unequal position, although negotiations between the parties were ongoing. Mamuka Skhvitaridze met with Niaz Khalvashi and his family members. The parties prepared two draft settlements in August and October 2025, which were submitted along with the statement. In addition, on 19 August 2025, the claimant’s representative in writing informed the director of the respondent company, Mamuka Skhvitaridze, of the existing positions and described the actions that had taken place following the court hearing. The claimant also stated that it had not attempted to obstruct this process and confirmed that direct contact between the parties regarding settlement was ongoing, including with the participation of other external actors.

On 23 October 2025, the representative of LLC “Bizon” filed a motion with the court requesting use of interim measure after the initiation of the claim,⁸⁵ specifically:

- *To prohibit LLC “Transcaucasia Crystal” (I/C 204504376) from alienating and encumbering with a mortgage a ½ share of the immovable property located at: Batumi, Akaki Shanidze Street No. 16, land purpose: non-agricultural, specified area: 6,728.00 sq.m, list of buildings: No. 01, No. 02, No. 03, cadastral code 05.35.27.370;*
- *To prohibit LLC “Transcaucasia Crystal” (I/C 204504376) from alienating and encumbering with a mortgage a ½ share of the immovable property located at: Batumi, Akaki Shanidze Street No. 16B, land purpose: non-agricultural, specified*

⁸⁴ October 23, 2025, letter of the representative of LLC "Bizoni", lawyer Archil Kaikatsishvili, to the judge, Tea Beraia.

⁸⁵ Motion of October 23, 2025, by the representative of LLC "Bizoni", lawyer Archil Kaikatsishvili, regarding the use of a interim measure.

area: 15,003.00 sq.m, list of buildings: No. 01, No. 02, No. 03, cadastral code 05.35.27.371;

- To prohibit LLC “Transcaucasia Crystal” (I/C 204504376) from alienating and encumbering with a mortgage a ½ share of the immovable property located at: Batumi, Akaki Shanidze Street No. 16A, land purpose: non-agricultural, specified area: 8,291.00 sq.m, list of buildings: No. 01, No. 02, cadastral code 05.35.27.372.

Based on the decision of Civil Cases Panel of the Tbilisi City Court dated 24 October 2025, the motion of LLC “Bizon” for the application of interim measures was partially granted.⁸⁶ Specifically, **LLC “Transcaucasia Crystal” was prohibited from alienating and encumbering with a mortgage a ½ share of the immovable property located at: Batumi, Akaki Shanidze Street No. 16, land purpose: non-agricultural, specified area: 6,728.00 sq.m, list of buildings: No. 01, No. 02, No. 03, cadastral code 05.35.27.370.**

On November 18, 2025, the representative of LLC “Transcaucasia Crystal” submitted letter and stated that in order to avoid delaying the process, they would not appeal the ruling on interim measure.⁸⁷ The ruling was also not appealed by LLC “Bizon” in the part in which the motion was not granted. However, the content of the letter submitted to the court by the respondent company not only included a request to schedule a hearing date, but also contained accusations of judicial bias as well as discrediting statements against the claimant. Due to this unfounded criticism, on November 25, 2025, LLC “Bizon” submitted a letter to the court providing a substantive response regarding the long-term and ongoing deliberate conduct and actions of the management of LLC “Transcaucasia Crystal”.⁸⁸

At this stage, no final decision has been rendered in the case.

⁸⁶ October 24, 2025, ruling of the Civil Cases Panel of the Tbilisi City Court on partial satisfaction of the claim, case; N2/4504-24, judge: Tea Beraia.

⁸⁷ Letter from lawyer Tamar Metreveli, representative of LLC „Transcaucasian Crystal“, dated November 18, 2025, on determining the date of the hearing.

⁸⁸ Letter from lawyer Archil Kaikatsishvili, representative of Bizoni LLC, dated November 25, 2025: *“What does Mamuka Skhvitaridze want, who criticizes the court, calls justice biased and continues to oppress Niaz Khalvashi - an open position on the letter of November 18, 2025 of LLC „Transcaucasian Crystal“.*

6. THE LEGAL STATUS OF THE DISPUTED PROPERTY BY YEARS

Based on an examination of the publicly accessible data of the LEPL - National Agency of Public Registry, it is established that the immovable property located at: Batumi City, Khelvachauri settlement, Tsereteli Alley, land (real estate) cadastral code: 05.35.27.057, was recorded over different periods under the following owners and under the respective legal conditions:

1. According to the extract dated 15 December 2011, the land's function: non-agricultural, specified area: 30,022.00 sq.m, total area of buildings and structures: 6,971 sq.m, owner: JSC 'TBC Bank' (ID: 204854595). The document confirming the proprietary right is: Order No. 02/02-07-10-858 of the Adjara Enforcement Bureau dated 24 December, 2010 on the transfer of immovable property. Additionally, in the obligations section of the immovable property extract, the future owner of the property is indicated as LLC 'Transcaucasus Crystal,' with the seller being JSC 'TBC Bank. The legal document evidencing this condition is indicated as the installment sale agreement for the immovable property, Registry Number: N111046398, notarized on 28.09.2011. Additionally, there is a supplementary agreement concluded on 09.12.2011.
2. According to the extract dated December 16, 2011, in the "usage" section of the real estate record is indicated a lease agreement. Specifically, regarding the immovable property: the lessor is JSC "TBC Bank," and the lessee is LLC "Transcaucasian Crystal." The legal basis of the relationship between the parties is the lease agreement concluded on December 12, 2011. The entry in the obligations column remains unchanged.
3. According to the extract dated October 25, 2012, the owner of the immovable property is LLC "Transcaucasian Crystal." The mortgage and obligations fields for the immovable property are empty.
4. According to the extract dated October 29, 2012, a mortgage agreement in favor of JSC "Basis Bank" is registered on the immovable property.
5. According to the extract dated December 27, 2013, a notification from the LEPL Revenue Service dated November 28, 2013, is registered on the immovable property, in the form of a tax lien/mortgage on the entire property.
6. According to the extract dated October 9, 2015, a cadastral plan has been prepared for the immovable property.

7. According to the extract dated June 17, 2016, the mortgage column for the immovable property still contains entries for the mortgage agreements. Additionally, the notice of tax pledge/mortgage from the LEPL Revenue Service is still recorded, meanwhile, in the obligations column, the act issued by the LEPL Revenue Service on May 27, 2016, regarding the imposition of a seizure on the property is recorded and the ruling of Tbilisi City Court dated November 4, 2014, regarding the application of a seizure.
8. According to the extract dated July 4, 2016, the restriction on the immovable property, which had been imposed based on the act issued by the LEPL Revenue Service on May 27, 2016, regarding the seizure of the property, was lifted. All other data remained unchanged.
9. According to the extract dated April 6, 2017, the immovable property is encumbered by the seizure issued by the LEPL Revenue Service on July 27, 2016. Additionally, the property is subject to the seizure issued by the Tbilisi Enforcement Bureau on July 8, 2016. LLC “Transcaucasian Crystal” is listed in the registry of debtors.
10. According to the extract dated April 17, 2017, the owner of the immovable property is LLC “Bizoni.” The document establishing ownership is the disposition A16064532-035/001 issued by the LEPL National Bureau of Enforcement on April 13, 2017. The immovable property records the mortgage agreement dated December 23, 2013, concluded by LLC “Transcaucasian Crystal” in favor of JSC “BasisBank”. Additionally, the property is subject to the tax lien/mortgage of the LEPL Revenue Service, arising with respect to LLC “Transcaucasian Crystal” based on the notifications dated October 12, 2015, and December 11, 2015.
11. According to the extract dated June 1, 2017, section “Obligations” of the immovable property indicates a restriction. In particular, it is the order of the Batumi City Court dated May 19, 2017, which prohibits LLC “Bizoni” from alienating its immovable property, encumbering it with a mortgage, and/or imposing any other obligations. All other data remain unchanged.
12. According to the extracts dated January 9, 2018, and November 5, 2018, the obligations column for the immovable property indicates a lien arising from the act issued by the LEPL Revenue Service on December 8, 2017. All other data remains unchanged.
13. According to the extract dated March 6, 2019, the obligations/mortgage column for the immovable property indicates a mortgage/seizure. In particular, this refers to the notification of the LEPL Revenue Service dated February 19, 2019, regarding the creation of a tax lien/mortgage.

14. According to the extract dated November 7, 2019, two restrictions were added to the immovable property. Specifically, the two restrictions pertain to: the seizure issued by the Tbilisi Enforcement Bureau on September 27, 2019, and the order of the Batumi City Court dated September 20, 2019, prohibiting selling of the immovable property and encumbrance with a mortgage.
15. According to the extract dated June 20, 2020, two more restrictions were added to the immovable property. Specifically, the seizure issued by the LEPL Revenue Service on June 15, 2020, and the ruling of the Batumi City Court dated June 10, 2020, prohibit the alienation or encumbrance of the immovable property with a mortgage.
16. According to the extract dated July 24, 2021, the immovable property is registered with a tax lien/mortgage by the LEPL Revenue Service dated June 17, 2021. All other data and restrictions remain unchanged.
17. According to the extract dated July 18, 2022, the immovable property is registered with the tax lien/mortgage issued by the Revenue Service on May 19, 2022. All other data and restrictions remain unchanged.
18. According to the extracts dated July 26, 2022, and July 28, 2022, the immovable property is registered under the ownership of LLC "Transcaucasian Crystal." The document establishing the right of ownership is indicated as the decision of the Supreme Court of Georgia dated July 15, 2022. In the mortgage column, the tax pledge of the LEPL Revenue Service of Georgia dated November 28, 2013, is retained. Additionally, in the obligations column, the origin of the seizure is indicated.

On August 3, 2022, at the request of LLC "Transcaucasian Crystal," the immovable property was divided into three cadastral units at the LEPL National Agency of Public Registry. Specifically, *the original plot had the function of non-agricultural, with a total area of 30,022.00 sq.m and total building area of 6,971 sq.m*, and was divided into the following individual units:

1. **Under C/C 05.35.27.370, the specified area is 6,728.00 sq.m, with the following buildings: N01, N02, N03.**
2. **Under C/C 05.35.27.371, the specified area is 15,005 sq.m, with the following buildings: N1, N2, N3.**
3. **Under C/C 05.35.27.372, the specified area is 8,291 sq.m, with the following buildings: N1, N2.**

| | |
|------|--|
| 2005 | According to the Order N699 of the Minister of Finance and Economy of the Autonomous Republic of Adjara, the universal factory for producing colored tiles “ZENITH 940 SUPER AZ 100”, on the balance of the Batumi City Hall, was contributed to the charter capital of LLC “Batumi Building Materials Plant”. |
| 2006 | According to the Order N5-8 of the Minister of Finance and Economy of the Autonomous Republic of Adjara, Niaz Khalvashi is appointed as the director of LLC “Batumi Building Materials Plant”. |
| 2006 | A purchase agreement was concluded between the Ministry of Finance and Economy of the Autonomous Republic of Adjara and LLC “DECO”, founded by Niaz Khalvashi, under which, LLC “DECO” acquired 100% ownership of LLC “Batumi Building Materials Plant”, located at Khelvachauri, Tsereteli Street N9. |
| 2007 | A credit service agreement N762192 is concluded between LLC “DECO” and JSC “TBC BANK”, and a surety agreement is concluded between JSC “TBC BANK” and PE Niaz Khalvashi. |
| 2007 | Adjara A/R investigative unit of investigative division of the Constitutional Security Department of the Ministry of Internal Affairs of Georgia, issues a ruling on bringing Niaz Khalvashi to criminal liability and preventive measure, detention is applied. |
| 2007 | A credit service agreement is concluded between JSC “TBC Bank” and Niaz Khalvashi, with a contract validity period of 30 years, with a maximum credit limit of USD 500,000. On December 27, 2007, a mortgage agreement N766494-1 was concluded between the parties. |
| 2007 | Niaz Khalvashi and his family went into political exile. |
| 2008 | Under the main contract dated February 23, 2007, between JSC “TBC Bank” and LLC “DECO,” an additional bank credit agreement was concluded for GEL 350,000 to finance tax debt. |
| 2009 | The court found Niaz Khalvashi guilty under Article 210(2)(a) and Article 186(2)(b) of the Criminal Code of Georgia. |
| 2009 | By the order of the Large Taxpayers Inspection of the Revenue Service of the Ministry of Finance of Georgia, the property of LLC “DECO” was inventoried and a seizure was placed. |

| | |
|------|--|
| 2010 | By the order of the Batumi City Court, the motion of the head of the Batumi Regional Center of the Revenue Service of the Ministry of Finance (Tax Inspection) was granted and decision was made to sell LLC “DECO’s” seized property through an open auction. |
| 2010 | Based on the decision of the Batumi City Court the claim of JSC “TBC Bank” was satisfied, and LLC “DECO” and Niaz Khalvashi were ordered to pay GEL 987,360.61 to the bank. |
| 2010 | Real estate owned by LLC “DECO” under cadastral code 22.27.02.061, in particular, 30,022 sq.m. of land and 6,971 sq.m. of buildings — was transferred to the first-rank creditor JSC “TBC Bank”. |
| 2011 | Movable property recorded under LLC “Batumi Building Materials Plant”, such as one set of concrete products plant ROSACOMETTA, was sold in a repeated forced auction to LLC “Transcaucasian Crystal.” |
| 2011 | Other movable property of LLC “DECO”, such as inert material processing workshop, was sold in repeated forced public auction to LLC “Bondi-2009”, and on electronic auction, the acquirer of the transport vehicle (feeder) became LLC “Transcaucasian Crystal”. |
| 2011 | An Installment Sale Agreement was concluded between JSC “TBC Bank” and LLC “Transcaucasian Crystal” for the real estate under cadastral code 22.27.02.061 (30,022 sq.m. land and 6,971 sq.m. buildings). |
| 2012 | According to the extract from the National Agency of Public Registry, the owner of the real estate (cadastral code 22.27.02.061 (30,022 sq.m. land and 6,971 sq.m. buildings) became LLC “Transcaucasian Crystal.” |
| 2012 | By the parliamentary resolution of December 5, 2012, “On persons imprisoned or persecuted for political reasons,” Niaz Khalvashi was recognized as a politically persecuted person. |
| 2013 | Niaz Khalvashi, pursuant to Article 22 of the Law of Georgia “On Amnesty” (December 28, 2012), was released from the sentence imposed by the Batumi City Court on February 23, 2009, and was declared innocent by court order. |

| | |
|-----------|--|
| 2013 | Businessman Niaz Khalvashi, together with his family, returned from forced exile to Adjara, Georgia. |
| 2014 | The court partially satisfied LLC “Megakos” claim against LLC “Transcaucasian Crystal” obliging it to pay damages arising from a contract breach. |
| 2015 | In a repeated forced auction, LLC “Transcaucasian Crystal” became the owner of movable property recorded under LLC “DECO.” |
| 2016 | At the request of LLC “Megako,” a seizure was imposed on LLC “Transcaucasian Crystal’s” real estate (cadastral code 05.35.27.057, located in Batumi, Khelvachauri, Tsereteli Alley) to enforce a final court decision. |
| 2017 | A forced public auction was held on the real estate (cadastral code 05.35.27.057, located in Batumi, Khelvachauri, Tsereteli Alley), and the winner was LLC “Bizon,” registered in Niaz Khalvashi’s name. The purchase price was GEL 942,600, paid for the benefit of the unsecured creditor LLC “Megako”. |
| 2017-2022 | LLC “Transcaucasian Crystal” pursued litigation against the National Bureau of Enforcement, and the third parties LLC “Megako” and LLC “Bizon” to declare certain enforcement acts invalid. |
| 2022 | The Administrative Cases Chamber of the Supreme Court of Georgia, satisfied the cassation appeal of LLC “Transcaucasian Crystal,” annulled the November 4, 2020 decision of the Administrative Cases Chamber of the Tbilisi Court of Appeals, and granted a new decision: the claim of LLC “Transcaucasian Crystal” was satisfied, and LLC “Bizon’s” ownership of the property acquired at auction was annulled. |
| 2023 | By the decision of the Administrative Cases Chamber of the Supreme Court of Georgia, the LEPL - National Bureau of Enforcement’s application to reopen the proceedings due to newly discovered circumstances was denied. |
| 2020-2026 | The concluded, completed and ongoing cases involving LLC “Bizon,” LLC “Transcaucasian Crystal,” and state agencies concerning: recovery of property from unlawful possession, compensation for damages, lost profits, and enforcement actions. |

7. CONCLUSION

The organization has thoroughly examined the decisions, conclusions, and legal assessments rendered in the case of businessman Niaz Khalvashi.

Pursuant to Article 8 of the Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms, *everyone has the right to respect for his or her private and family life, home and correspondence. There shall be no interference by a public authority with the exercise of this right except such as is in accordance with the law and is necessary in a democratic society in the interests of national security, public safety or the economic well-being of the country, for the prevention of disorder or crime, for the protection of health or morals, or for the protection of the rights and freedoms of others.*

According to the Article 4(5) of the Constitution of Georgia, *the legislation of Georgia shall comply with the universally recognised principles and norms of international law. An international treaty of Georgia shall take precedence over domestic normative acts unless it comes into conflict with the Constitution or the Constitutional Agreement of Georgia.*

According to the Article 19 of the Constitution of Georgia, the right to own and inherit property shall be recognised and guaranteed.

According to the Article 170(1) of the Civil Code of Georgia, *an owner may, within the limits of legal or other, namely contractual restraints, freely possess and use any property (thing), exclude others from using the property, and administer it, unless doing so would violate the rights of neighbours or other third persons or unless such act constitutes abuse of rights.*

According to the Article 187 of the Civil Code of Georgia, *an acquirer shall become the owner of a thing even if the transferor was not the owner, but the acquirer is in good faith with respect to this fact. The acquirer shall not be deemed to be in good faith if he/she knew or should have known that the transferor was not the owner. Such good faith shall exist before the transfer of the thing. A bona-fide acquirer cannot become the owner of a thing if the owner has lost that thing, or it has been stolen, or the owner has otherwise been dispossessed of it against his/her will, or if the acquirer has received the thing free of charge. These restrictions shall not apply to money, securities and/or to things transferred at an auction.*

According to the Article 54 of the Civil Code of Georgia, *A transaction that violates the rules and prohibitions laid down by law or that contravenes the public order or principles of morality shall be void.*

According to the Article 56 of the Civil Code of Georgia, *a transaction that has been made only for the sake of appearances, without intent to create legal implications (sham transaction), shall be void. If, by making a sham transaction, the parties intended to hide another transaction, then the rules applicable to hidden transactions shall apply (fraudulent transactions).*

According to the Article 979(1) of the Civil Code of Georgia, *a claim for return of property shall extend to property acquired, the benefits received as well as to all that the recipient has obtained as a reimbursement for the destruction, damage or deprivation of the received thing.*

According to the Article 312 of the Civil Code of Georgia, *a presumption of veracity and completeness shall operate with respect to the contents of the Public Registry; that is the Register records shall be presumed accurate until proved incorrect.*

According to the Article 115 of the Civil Code of Georgia, *a civil right shall be exercised lawfully. A right may not be exercised with a sole intention to inflict damages on another person.*

According to the Constitutional Court of Georgia, the referenced constitutional provision recognizes the constitutional significance of the institution of property as a value that constitutes one of the foundations of a democratic society. The institution represents one of the most important components of an individual's personal freedom and self-realization. The right to property is not only an elementary basis for human existence, but also ensures individual freedom, the adequate realization of one's abilities and capacities, and the ability to manage one's life with personal responsibility. All of this naturally gives rise to private initiatives in the economic sphere, which in turn promotes the development of economic relations, free entrepreneurship, a market economy, and normal, stable civil turnover (*Decision of the Constitutional Court of Georgia of 2 July 2007, No. 1/2/384, case "Citizens of Georgia – Davit Jimshelishvili, Taniel Gvetadze and Neli Daghlalshvili v. the Parliament of Georgia", II-5*).

According to the established practice of the Constitutional Court of Georgia, in order for an individual to be able to make practical use of the right to property, it is not sufficient to grant an abstract guarantee of ownership. The individual must also benefit from such a civil-law and private-law order that enables the unhindered enjoyment of the right to property and, consequently, the development of civil turnover. The constitutional-legal guarantee of property includes the obligation to create a legislative framework that ensures the practical realization of the right to property and makes it possible to accumulate assets through the acquisition of property (*Decision of the*

Constitutional Court of Georgia of 26 June 2012, No. 3/1/512, case “Danish citizen Heike Kronqvist v. the Parliament of Georgia”, II-33).

The right to property, enshrined in Article 19 of the Constitution of Georgia, is not merely declaratory in nature. It constitutes the principal prerequisite for the emergence of a wide range of proprietary relations and other legal consequences. At the same time, the necessity of ensuring the protection of the right to property is not formalistic; rather, it represents a cornerstone of a democratic state, as the effective realization of rights achieved through the protection of property determines the further exercise of numerous human relations regulated by the Constitution of Georgia. The guaranteed nature of the right to property and its constitutional regulation, inter alia, determines an individual’s ability to dispose of and acquire proprietary rights in accordance with their own will and on the basis of free choice and the most widespread means of disposing of and acquiring proprietary rights, in turn, is the contract.

Based on the legal content of Article 19 of the Constitution of Georgia, on the one hand the State assumes a positive obligation to ensure the possibility of disposing of proprietary rights on the basis of free will by creating appropriate factual and legal guarantees for the enforcement of free agreements. On the other hand, within the scope of its negative obligation, the State is obliged to refrain from interfering with the right to property as provided for by national and international legislation. Accordingly, in constitutional terms, property encompasses not only ownership in the private-law sense, but all proprietary rights. Consequently, for the purposes of civil turnover and stability, the implementation of the principle enshrined in Article 115 of the Civil Code of Georgia acquires essential importance: “A civil right shall be exercised lawfully. A right may not be exercised with a sole intention to inflict damages on another person.” Thus, the lawful exercise and protection of rights gain significant legal relevance in obligation-based relationships, while, in cases of a potential violation of an individual’s constitutionally protected right to property, the court bears the primary function of adjudication and assessment.

In the legal literature, it is a widely accepted that so-called presumed (assumed) facts do not require proof. A presumption constitutes an assumption regarding the existence of a particular fact. Through presumptions, the legislator distributes the burden of proof between the parties, representing one of the most complete and commonly applied forms of expressing such distribution. Of the circumstances included within the subject matter of proof, one part must be established by the claimant, while another part must be established by the defendant. At the same time, based on the allocation of the burden of proof, the claimant is relieved from establishing those facts that must be proven by the defendant, and conversely, the defendant is relieved from establishing those facts that must be proven by the claimant. The institution of allocating the burden of proof between the parties indicates not only which facts must be established by each

party, but also from which factual determinations each party is exempt. Accordingly, as a general rule, the claimant must prove all circumstances that constitute the grounds for the claim, while the defendant must prove all circumstances that constitute the grounds for rejecting the claim.

The organization, based on the reviewed case materials, notes that the violation of Niaz Khalvashi's property rights and the seizure of his business represented the outcome of a coercive policy by the State, and that political persecution was carried out against Niaz Khalvashi and his family members, which was followed by the use of unlawful administrative measures involving State authorities, aimed both at personal punishment and at taking control of the business, as well as halting or obstructing economic activity. The State's unlawful and politically motivated actions were first brought to public attention in the report of the Public Defender of Georgia on the protection of human rights and freedoms in Georgia (2008), yet as a result of actions by the political authorities at the time, Niaz Khalvashi, together with other members of his family, was forced to leave Georgia to protect personal safety. On 05 December 2012, the Parliament of Georgia adopted a resolution regarding "Persons Imprisoned or Persecuted on Political Grounds", and on 10 June 2016, it adopted a resolution on "The Legal Assessment of Torture and Inhumane Treatment from 2004–2012 and the Prevention of Their Recurrence",⁸⁹ which confirmed that the torture and inhumane treatment of accused/convicted persons by law enforcement agencies served as a convenient means of obtaining desired testimony, compelling the transfer of property or shares, and as an effective mechanism for enforcing procedural agreements. They also noted that the prosecution, which was responsible for thoroughly and objectively investigating facts of torture and inhumane treatment as a mechanism of legal protection, was not functioning and that the judiciary did not respond proactively to facts of torture and inhumane treatment. The unlawful criminal prosecution, wrongful conviction, and politically motivated persecution of Niaz Khalvashi by the State were formally recognized by the Batumi City Court in its final and binding decision of 17 January 2013. Specifically, Niaz Khalvashi was acquitted, returned to Georgia, and was granted the ability to conduct economic activities freely. However, the negative consequences resulting from the unlawful administrative actions against him and his business have not yet been remedied. In light of lost property, impaired property rights, and incurred economic losses (lost profits), Niaz Khalvashi continues to suffer damages caused by the State (*The organization notes that Niaz Khalvashi didn't claim from the state compensation for moral or material damage arising from his political persecution, unlawful criminal conviction and the violation of his honor, dignity and professional reputation*).

⁸⁹ Resolution of the Parliament of Georgia of June 10, 2016: "On the legal assessment of the facts of torture and inhuman treatment in 2004-2012 and the inadmissibility and full prevention of their recurrence", N5432 HS, Acting Chairperson of the Parliament of Georgia, Manana Kobakhidze.

The organization notes that, based on the reviewed materials, it is undoubtedly established that Niaz Khalvashi and his original company, “DECO”, legally became the true owners of the property in question under the relevant purchase agreement with the State (June 26, 2006), currently registered at the updated address: Batumi, Ak. Shanidze Street No. 16, **non-agricultural, with a specified total area of 30,022.00 sq.m** and total building area of **6,971 sq.m**, presently divided into three units: Property under **C/C 05.35.27.370** (specified area: 6,728.00 sq.m; buildings: N01, N02, N03); Property under **C/C 05.35.27.371** (specified area: 15,005 sq.m; buildings: N1, N2, N3); Property under **C/C 05.35.27.372** (specified area: 8,291 sq.m; buildings: N1, N2). Niaz Khalvashi lost possession of this property due to unlawful administrative measures carried out by the State. The property was taken from his ownership against his will and without his confirmation. At no point did he lose his interest in restoring his ownership rights, and consequently, in continuing and conducting business on the premises. Therefore, under appropriate legal conditions and in accordance with his legal interest, Niaz Khalvashi, through the company “BIZON”, repurchased the property on March 30, 2017 in compliance with all requirements of the State-conducted auction. Consequently, Niaz Khalvashi and his company gained all the legal benefits arising from the institution of a bona fide purchaser.

The organization notes that the decision of the Supreme Court of Georgia of 14 July 2022, as well as the ruling of the same Court of 25 May 2023, by which the request to reopen proceedings on the basis of newly discovered circumstances was denied, deals a significant blow to the institution of bona fide purchasers within the Georgian legal system and the framework of economic stability. It also undermines the reliability of enforcement proceedings, the protection of property rights, and the principles of justice and equality, under the guise of legal development or the establishment of uniform practice. While the court annuls the results of the auction concerning the property acquired by Niaz Khalvashi, it fails to provide a reasoned position regarding the legal status of the bona fide purchaser of the property. Accordingly, considering that the dispute had been correctly resolved by the lower two instances (21 November 2018; 4 November 2020), and where the factual circumstances were properly assessed, the procedural review by the cassation court required a decision that appropriately considered the interests of all parties. Specifically, under Article 407 of the Civil Procedure Code of Georgia, the cassation court is required to “review only the submission of the party that are provided in the court judgments or records of the hearings. Moreover, the facts referred to in Article 396(1)(f) of this Code may be taken into consideration consider only those explanations of the parties that are reflected in the decisions of the courts or in the session minutes. The facts that have been determined as true by the court of appeals shall be binding upon the court of cassation, unless it has been challenged by an admissible and justified petition (objection).” From the perspective of properly resolving the dispute, the cassation court had two legal

options: 1) Under Article 412 of the Civil Procedure Code of Georgia, the cassation court could have annulled the decision and returned the case to the court of appeals for reconsideration if it found that the circumstances of the case had been determined in violation of procedural norms, leading to an incorrect decision and necessitating additional examination of evidence. 2) Under Article 391¹ of the Civil Procedure Code of Georgia, the cassation court could have referred the case to the Grand Chamber of the Supreme Court of Georgia for review by motivated order if it considered the content of the matter were characterised by rare difficulties in law.

It is a fact that, by the order of the Administrative Cases Chamber of the Supreme Court of Georgia dated 24 May 2022, the cassation appeal of LLC “Transcaucasian Crystal” was deemed admissible under subparagraph “a” of paragraph 3 of Article 34 of the Administrative Procedure Code of Georgia. The cassation court determined that there were grounds for admissibility because the case **involved a legal issue whose resolution would contribute to the development of the law and the establishment of uniform judicial practice. However, the procedures provided under Articles 412 and 391¹ of the Civil Procedure Code of Georgia were not applied, even though the decision directly incorporated legal conclusions that act as a counterbalance to the institution of the bona fide purchaser, creates a new legal reality and establishes a judicial review and decision-making practice that differs from the previously existing legal system, which, as a whole, affects the legality of transactions, market stability, and the constitutionally protected equality of the parties.**

The courts have repeatedly stated in their decisions that good faith implies that participants in civil relationships should act responsibly and with respect for each other’s rights. Good faith functions both as a normative standard and as an instrument for interpreting subjective intent. On this basis, it can solve defects in both law and contract. The essence of the principle of good faith is, first and foremost, that a party is obliged not only to perform its obligations properly, but also to perform them in good faith, meaning that it must consider and protect the legitimate interests of the counterparty. Violation of this requirement can give rise to liability not only during the performance of contractual obligations but also during negotiations and at subsequent stages of fulfilling primary obligations. Also, the principle of good faith primarily entails consideration of the counterparty’s interests, the absence of which constitutes abuse of rights. It serves as a criterion in civil law by which fairness and unfairness are distinguished, enables a party to make a fair decision from the perspective of an objective observer. In Georgian judicial practice, the principle of good faith is recognized as directly applicable law and as a legal basis for claims, aimed at achieving a fair outcome and preventing unjust results (see SCG Decisions: No. AS-1338-1376-2015, 29 June 2015; No. AS-221-213-2012; No. AS-23-18-2011, 24 May 2011). Accordingly, the application of the principle of good faith becomes particularly

relevant when a party's claim or action formally complies with substantive law but in a specific case, it is unjust. Its function is clearly to prevent unjust outcomes, which is directly linked to the stability and reliability of civil relations.

In our case, Niaz Khalvashi's right to fair justice was violated. This right is not illusory, but constitutes the right to have the matter examined and adjudicated objectively, impartially, and on an equal basis. The court's decision is problematic for various reasons and under multiple arguments. For example, the cassation court found that the LEPL - National Bureau of Enforcement did not take all necessary measures to determine the real market value of the immovable property registered under cadastral code N32.11.32.051, the property for which enforcement was requested was left unassessed, even though, according to the valuation report provided by the creditor, its value significantly exceeded the debt amount. The Bureau should have justified the purpose of its request to suspend the licensing procedure, which, given the outcome, had adverse consequences. Specifically, the plot of land registered under cadastral code N32.11.32.051 couldn't be valued together with the mineral resources present on it, which significantly reduced the value of the property. However, according to Article 2, Paragraph 1 of the Law of Georgia "On Subsoil", **Subsoil of Georgia is state property. Any action, which overtly or covertly infringes the right of state ownership of subsoil shall be prohibited and such transactions shall be invalid. The right of ownership of land shall not mean and shall not grant the right of ownership of subsoil. Despite the legal requirement and normative framework, the Supreme Court of Georgia ruled that mineral resources existed on the land registered under cadastral code N32.11.32.051, considered them an essential component of the land, and accordingly allocated the land together with the mineral resources to the debtor. Factually, the court recognized ownership of the mineral resources in favor of the debtor, LLC "Transcaucasian Crystal."**

Furthermore, the organization notes that the court's reasoning regarding the necessity of dividing immovable property lots is highly debatable and is in conflict with the law. In this regard, the organization shares the position of the LEPL - National Bureau of Enforcement, which fully reflects the factual condition of the immovable property. Specifically, the property consisted of seven industrial buildings that were spatially and functionally interconnected, all registered under a single cadastral code. Dividing this industrial complex would have destroyed its primary function, ultimately affecting its market value and liquidity, especially given that a transitional right was registered on the property. In this case, the immovable property was sold in a second repeated auction, indicating that the property had already become illiquid during the first and first repeated auctions. Only two participants took part in the second repeated auction, and the total of the three bids was submitted. The final bid amounted to 942,600 GEL. Had the property been auctioned in separate lots, there was a reasonable expectation that the property, considering the increasing value of the registered tax mortgage,

would have been sold at a significantly lower price. There was also a plausible risk that the property wouldn't have been sold at all due to the absence of buyers, which, in turn, could have resulted in the creditor, LLC "Megaco," not obtaining enforcement of its lawful claim, and the disputed property being returned to the debtor, LLC "Transcaucasian Crystal". Such a scenario would have clearly violated the provisions of the Law of Georgia on Enforcement Proceedings as well as the regulations established by Order N21 of the Minister of Justice of Georgia of January 21, 2011, regarding the forms and procedures for conducting an enforced.

Therefore, the reality faced by Niaz Khalvashi once again demonstrates that the State, through the judicial system, failed to ensure the protection of property rights and exposed him to irreparable moral, legal, and economic harm as a person whose property was unlawfully seized and whose rights were violated. Niaz Khalvashi was denied the adequate and foreseeable protection required under the principle of the rule of law, which may be assessed as a continuous violation of his property rights and constitutes a precedent-setting case. Accordingly, resolving this matter requires comprehensive and decisive actions by the State, ensuring that it equally protects the rights of the genuinely aggrieved party without infringing upon the rights of others.

Based on the reviewed case materials, the organization separately analyzes the factors that contributed to the violation of Niaz Khalvashi's property rights and provides an assessment of the actions of the State's governing authorities (the Prosecutor General's Office of Georgia, the Common Court of Georgia, LEPL - National Bureau of Enforcement, and LEPL - Revenue Service) alongside the scope of involvement of other entities engaged in the process of business expropriation. This assessment clearly illustrates the standards of conduct and legal relationships that existed under the political and administrative environment in place prior to 2012. The study conclusively finds that, in the expropriation of Niaz Khalvashi's business and property, acting in accordance with the interests of the State, JSC TBC Bank together with a company owned by the family of Mamuka Khazaradze, Chairman of the Supervisory Board of the Bank from 1992 to 2019, were involved. Specifically, it is undisputed that on February 23, 2007, a credit agreement and a suretyship agreement were concluded between JSC TBC Bank and Niaz Khalvashi's company, DECO, and the property located at the updated address: Akaki Shanidze Street 16, Batumi, **non-agricultural, with a clarified area of 30,022.00 sq.m and a total building area of 6,971 sq.m, was mortgaged in favor of the bank. One of the last modifications to the credit agreement between the bank and Niaz Khalvashi's company was executed on September 10, 2007, and approximately one month after this transaction, the State initiated unlawful proceedings against Niaz Khalvashi and his business. On October 17, 2007, a decision was adopted to hold Niaz Khalvashi criminally liable.**

The reviewed materials indicate that during the disputed period, both the business and the businessman were left completely powerless and vulnerable, necessitating measures to preserve the business. Niaz Khalvashi, who had gone into political exile, was compelled to enter into two new agreements with JSC TBC Bank (December 26, 2007 and March 15, 2008) to cover the company's ongoing obligations. It is established that between 2008-2010, while criminal cases were being pursued against Niaz Khalvashi, the Bank did not grant any concessions or defer any obligations to enable him to fulfill his commitments. Instead, the bank immediately took steps to seize the businessman's secured property. During this period, the bank, the Revenue Service, and the Enforcement Bureau acted in coordination to seize the valuable property of Niaz Khalvashi's company DECO. Based on a formal court decision, this seizure became a reality: based on Batumi City Court's decision (August 31, 2010) and the subsequent enforcement order, the bank's claim was satisfied, and DECO and Niaz Khalvashi were ordered to pay TBC Bank 987,360.61 GEL. **Therefore, to ensure the execution of the decision, the Adjara Enforcement Bureau requested the LEPL - National Agency of Public Registry to impose a seizure on the immovable property owned by LTD DECO, specifically the 30,022 sq.m. land plot and the 6,971 sq.m. buildings registered under cadastral code 22.27.02.061.**

Based on the case materials, Niaz Khalvashi's property was transferred to JSC TBC Bank by the LEPL - National Bureau of Enforcement on December 24, 2010. Approximately four months after this transfer, the businessman Mamuka Skhvitaridze and his companies— at first, LLC “Transcaucasian Crystal”, then LLC “Basalt Trans” and LLC “Transcaucasian Energ” —expressed an interest in acquiring Niaz Khalvashi's property. In particular, Mamuka Skhvitaridze purchased movable property registered under LLC “Batumi Construction Materials Combine” at a repeated auction: one set of a concrete product plant (ROSACOMETTA) on 14 April 2011. On May 19, 2011, through an electronic auction, he purchased movable items owned by DECO, including a vehicle feeder, and under an installment purchase agreement, on September 28, 2011 the disputed immovable property was transferred to LLC “Transcaucasian Crystal”. It is established that a close and commercially advantageous relationship was developed between Mamuka Skhvitaridze and JSC TBC Bank, which was further reinforced by the personal relationship between Mamuka Khazaradze and Mamuka Skhvitaridze. These factors enabled the acquisition of Niaz Khalvashi's property under a favorable installment agreement at a significantly undervalued market price (USD 750,000, including VAT). Moreover, their business interests extended to joint projects and the creation of commercially attractive contracts. The study establishes that a company owned by Mamuka Khazaradze's family, LLC “Megacom”, in line with this trust and mutual interest, entered into a service contract worth 500,000 GEL with LLC “Transcaucasian Crystal”, which included the construction of a specific facility. The obligation was not fulfilled, giving rise to a legal conflict: LLC “Megacom” sued LLC “Transcaucasian Crystal”, and for the execution of the court decision, the seizure of

five immovable properties owned by Mamuka Skhvitaridze's companies was requested, including Niaz Khalvashi's immovable property, the return of which has always been of interest to Niaz Khalvashi.

The organization notes that in the presented legal relationship, it was known to all parties involved in the transaction—both JSC TBC Bank and Megacom, as well as Mamuka Skhvitaridze and his companies—from the outset, what kind of legal status the property had and what was the intentions of its original and rightful owner. Specifically, Qibar Khalvashi, while in forced emigration, repeatedly contacted Mamuka Skhvitaridze and made it clear that his family continued to maintain a legal interest in the property, and that legal steps would be taken to reclaim it once political conditions changed. Accordingly, the acquirer of the property could never be considered as a bona fide purchaser. Therefore, upon his return to Georgia, Niaz Khalvashi, through the involved parties, reiterated the same position in his interactions with Mamuka Skhvitaridze. Nevertheless, during the disputed period, the actions of both the bank and Mamuka Skhvitaridze overlapped, and no renunciation of ownership over the disputed property occurred, which, in the organization's view, renders the transactions between the bank and Mamuka Skhvitaridze illegal and immoral, targeting solely against the rightful owner.

In particular, in a legal state, the rule of law is ensured not only by legislation but also by standards of moral conduct. Accordingly, even though the principles of private autonomy and freedom of contract operate in private law relationships, a transaction that contravenes the "generally accepted standards of conduct" in society is considered an immoral transaction and, therefore, void. The purpose of Article 54 of the Civil Code of Georgia is to prevent transactions that, while not formally illegal, in substance they violate public order and undermine the coexistence of civil circulation participants, thereby ultimately hindering civil circulation.

The Supreme Court of Georgia noted in one case that during a dispute, when an object is sold, the buyer may not have information regarding any dispute related to the acquired property. In such a case, the purchaser is considered bona fide, and their right is protected by law (Article 185 and 312 of the Civil Code). If the purchaser is aware of a dispute concerning the item being acquired, they assume the risk that may arise under a court decision concerning that item. If the claim is satisfied, the purchaser is required to return the item to the plaintiff who has been legally recognized as the owner." (Decision of March 10, 2011, Case №AS-1269-1116-2010). Furthermore, the Cassation Court clarified in its ruling of December 25, 2007, that the possession of immovable property does not establish a presumption of ownership; however, when determining the bona fide status of the purchaser of immovable property, this fact may be given some weight. According to established practice, the purchaser of immovable property investigates the condition of the item before acquisition. According to the

assessment of the Cassation Court, in the present case, visual inspection of the disputed property fits within the objective capabilities and foresight of the purchaser. Although the legislator does not require by normative act that the purchaser of immovable property undertake such actions, it is in the purchaser's interest to acquire property that is legally and physically flawless. Accordingly, to protect these interests, the purchaser is entitled to exercise the minimal diligence that may be expressed even through a visual inspection of the property." (Case #AS-524-869-07).

In another case, **Civil Cases Chamber of the Supreme Court of Georgia** made an important (in June 29, 2015 decision) assessment concerning the abuse of rights by a creditor resulting from a violation of the duties of good faith and diligence in the relationship between creditor and debtor. In particular, according to the Court, the principle of good faith primarily entails that a party, in addition to properly performing its obligations, must also perform them in good faith—that is, taking into account and protecting the legitimate interests of the counterparty. A breach of this requirement may give rise to liability not only during the performance of contractual obligations but also at the stage of contractual negotiations and after the performance of primary obligations.

Based on the Courts interpretation, **it follows from the aforementioned functions of good faith that, in any obligation-based legal relationship, a creditor cannot refuse the debtor minor assistance necessary for the proper performance of the debtor's obligations, when such assistance is reasonably required by the debtor from the creditor.** Based on the principle of good faith, the cooperation of the parties in an obligation-based legal relationship, consideration of the interests of the other party, and particular care for the rights and property of the other party (pursuant to Article 316(2) of the Civil Code) are necessary for the proper development of the relationship.

According to the Cassation Court, *it is not disputed that the obligation under the credit agreement was breached, and the bank's expectation regarding the execution of the agreement was limited to its proper performance. However, when assessed in the context of the overall circumstances of the case, the bank's actions cannot be considered to be in good faith, since the bank's interest, in this particular instance, was focused solely on the fulfillment of the monetary obligation. Under conditions where a written proposal regarding the fulfillment of the monetary obligation was submitted—whether in the form of a bank guarantee or another form provided by the Civil Code—the bank, as a credit institution, was obliged to demonstrate a considerate approach based on the client's interests and to select, among the available options for covering the debt, the one that was most favorable and, at the same time, optimal from the perspective of the client's interests.*

In this case, the proper conduct of the credit institution was determined by the obligation of the party to act in good faith and to show special consideration for the rights and property of the other party, and not merely by the right to enforce the mortgage through the sale of the mortgaged property. Although the creditor's preferential interest in satisfying its claim through the sale of mortgaged items was not clearly established, as it could have satisfied its claim in a shorter time by accepting an offer from a third party to fulfill the monetary obligation, thereby avoiding a range of procedures and additional expenses associated with the auction. According to the Cassation Court's clarification, the specific factual circumstances established in this case provide a logical and consistent basis to presume that the bank's use of the enforced auction of immovable property—as an extreme measure to satisfy the creditor's claim—constitutes an abuse of rights, which is contrary to Article 115 of the Civil Code of Georgia.

In the present case, the organization considers that JSC TBC Bank acquired Niaz Khalvashi's property under legal conditions in which it was foreseeable that Niaz Khalvashi was in political exile, was subject to political persecution, and faced criminal prosecution, which directly obstructed his ability, as the debtor, to fulfill the obligations undertaken before the bank. Furthermore, the consent by Mamuka Skhvitaridze to acquire the property through installment payments (on 28 September 2011) was given at a time when coercion against Niaz Khalvashi had not been completed, an unlawful judgment had been issued against him, a search was declared, and the individual was obstructed from taking any action to cover his credit obligations and protect the property (business, income) from a change of ownership. Accordingly, the disputed properties are sold against his will and are controlled by subjects who were still acting under prior agreements and had full documentary knowledge regarding the dispute over the property and its true owner during the contested period and afterwards. Entering into a civil law transaction at the stage of criminal liability, which does not serve to compensate for material harm caused by a crime, is, with high probability, isn't a result of free will, as the environment provoking the transaction—freedom from criminal liability—precludes the genuine exercise of free will (see *Gusinskiy v. Russia*, application no. 70276/01, 19.05.2004).

In its summary, the organization also notes that after December 05, 2012, when the Parliament of Georgia adopted the resolution “On Persons Detained or Persecuted on Political Grounds”, Niaz Khalvashi was recognized as a politically persecuted individual. Based on the Batumi City Court order of January 17, 2013, Niaz Khalvashi was declared innocent and returned to Georgia. Despite his demonstrated interest in restoring his lost property rights, **a deliberate campaign began to create misleading impressions and political intimidation. Both in the mass media—for the purpose of shaping public opinion—and in the content of procedural documents submitted to the courts, statements were made by the management of LLC “Transcaucasian**

Crystal” implying that Niaz Khalvashi attempted to satisfy his property interests through influence over governing bodies and the judicial system, in order for the LLC “Transcaucasian Crystal” to lose its ownership rights. The organization observes that, under the prevailing opinion, at no point did Niaz Khalvashi or any representative defending his lawful interests make an official statement or publicly counter the defamatory campaign, which, in the organization’s view, constituted an improper approach that clearly harmed his property and legal interests. However, decisions issued by the courts and tax authorities unequivocally confirm that the interests of businessman Niaz Khalvashi were violated, and due to the frozen bank accounts, the economic activity of LLC “Bizon” is currently practically suspended.

Specifically, the legal claims of businessman Niaz Khalvashi have, in many instances, been undermined by the procedural opponent through references to support from the political authorities after 2012, with arguments citing the political activities of Niaz Khalvashi’s family member—his sister, Fati Khalvashi. Similarly, regarding the return of the shares of the management company of Kibar Khalvashi’s TV “Rustavi 2”, references were made to political connections and influence, which easily neutralized Niaz Khalvashi’s legal interests and shaped public opinion to suggest that if Niaz Khalvashi were to regain the disputed property and business, it would be seen as the result of political support rather than a lawful judicial decision. These approaches represent pre-constructed and purposeful rhetoric. In particular, Fati Khalvashi was indeed a member of the Parliament of Georgia in 2012 and 2016 and currently serves as a member of the Supreme Council of the Autonomous Republic of Adjara.⁹⁰ However, based on the substantive study of Niaz Khalvashi’s case, the analysis of the decisions, and their content, it is undisputed that Niaz Khalvashi is attempting to regain property that was lost and acquired twice **under conditions of a fair trial and in accordance with the principle of the rule of law**, and that **Fati Khalvashi, by virtue of her official position and authority, has no political leverage over the judicial system, any individual judge, or any governing body in the formation of decisions regarding this case.** As for Kibar Khalvashi, the return of the shares in the management company of “Rustavi 2” was subject to judicial review at the European Court of Human Rights. By the decision of July 18, 2019, the ECHR found no violation of any provision of the European Convention in the matter, which excluded the participation of political authorities at the national level in the decisions of the domestic courts. **Furthermore, there is no evidence indicating any abuse of possible interactions between Kibar Khalvashi and the authorities. Companies under Kibar Khalvashi’s representative authority do not participate in state tenders. Kibar Khalvashi doesn’t engage in political debates and is not affiliated with or supportive of the governing political party.**

⁹⁰ <https://www.interpressnews.ge/ka/article/349925-pati-xalvashi-acxadebs-rom-kibar-xalvashma-sakutari-konebis-dabrunebistvis-brzola-2008-cels-daicqo/>

As previously noted, the procedural opponent—LLC “Transcaucasian Crystal” management, and directly Mamuka Skhvtaridze, engaged in a continuous effort to discredit Niaz Khalvashi’s claims during proceedings in the general courts, including through positions expressed in writing. Most recently, such a written position was submitted on February 17, 2026 and November 18, 2025 in the Tbilisi City Court in the case brought by LLC “Bizon” against LLC “Transcaucasian Crystal”. Specifically, LLC “Transcaucasian Crystal” attributes the delay in determining the hearing date of the case, to the interests of the well-known Khalvashi family – owners of the TV Company Rustavi 2, who are also the owners of LLC “Bizon”.⁹¹ the reference was made to the fact that the former legal defender of the Khalvashi brothers’ interests—including the lawyer who represented Niaz Khalvashi’s company against the claims of LLC “Transcaucasian Crystal”, Mr. Paata Salia—has been serving as Georgia’s Minister of Justice since April 2025 and, in 2024, was elected as a member of the XI convocation of the Parliament of Georgia. It is undisputed that from the moment he commenced his political activity, Paata Salia no longer provided legal assistance to either Niaz Khalvashi or any of his family’s companies. Moreover, on July 21, 2025, when Niaz Khalvashi submitted a statement to the Temporary Investigative Parliamentary Commission reviewing the activities of the regime in power from 2003–2012, its political officeholders, and active and former officials in political parties from 2003 to the present, Paata Salia no longer held authority in the Commission and was no longer active in the Parliament of Georgia.

The organization notes that Mamuka Skhvtaridze, on the contrary, seeks to create situations that serve to discredit the legitimate claims of Niaz Khalvashi and his company, not only through written statements but also through other actions. In particular, the organization points out as a fact that in 2025, **without informing or notifying the lawful representatives of Niaz Khalvashi, Mamuka Skhvtaridze contacted Niaz Khalvashi’s former lawyer, a political officeholder—Mr. Paata Salia—and requested assistance in the process of amicable settlement of the court dispute.** This matter was addressed in the written response submitted by Niaz Khalvashi’s legal representative on November 25, 2025 in the Tbilisi City Court (*Titled - What does Mamuka Skhvtaridze want, who criticizes the court, calls the judiciary biased, and continues to oppress Niaz Khalvashi—an open position regarding LLC ‘Transcaucasian Crystal’s’ letter of November 18, 2025*). **Accordingly, the organization doesn’t support the Appropriateness of such actions and considers that the artificial creation or introduction of political factors or influential groups into the process of resolving legal matters doesn’t serve either moral or legal principles. The intentional creation of false representations against Niaz Khalvashi’s property interests and his suppression through political considerations must cease.**

⁹¹ Letter of the representative of LLC “Transcaucasian Crystal”, Tamar Metreveli of February 17, 2026, to the Judge Tea Beraia of Tbilisi City Court.

The organization considers that the State, through its competent governing body, should pay attention to the legal status of all participants in the dispute and, in the process of restoring justice, ensure that future decisions can restore the rights of Niaz Khalvashi, as well as the property restitution of Mamuka Skhvitaridze. Deficiencies made during the legal proceedings shouldn't become an impediment or a regressive mechanism that undermines the protection of property rights, violates the rights of a bona fide purchaser, or infringes upon justice. The organization considers that, based on the current data and the updated address — located at: Ak. Shanidze Street 16, Batumi, non-agricultural land, with a specified area of 30,022.00 sq.m, and a total building area of 6,971 sq.m — currently divided into three units: under cadastral code 05.35.27.370 (specified area: 6,728.00 sq.m; buildings: N01, N02, N03), cadastral code 05.35.27.371 (specified area: 15,005 sq.m; buildings: N1, N2, N3), and cadastral code 05.35.27.372 (specified area: 8,291 sq.m; buildings: N1, N2), true ownership of the above mentioned property remains a disputed matter, and the legal past cannot be disregarded.

8. RECOMMENDATIONS

1. To the Government of Georgia:

It is important to take the necessary administrative measures to serve the interests of businessman Niaz Khalvash’s company—LLC “Bizon”—by annulling the existing tax liabilities arising under conditions of unlawful criminal prosecution.

2. To the Parliament of Georgia:

It is important to initiate the relevant legislative measures to provide amnesty for tax liabilities still registered on enterprises under the authority of persons who were politically imprisoned or politically persecuted before October 1, 2012, as a result of unlawful administrative measures.

3. To the Common Courts of Georgia:

It is important that the judicial system ensures full competitiveness, equality, and transparency in proceedings concerning vulnerable cases arising from property claims of politically persecuted or politically detained persons. In this regard, the Supreme Court of Georgia shouldn’t consider the dispute between LLC “Transcaucasia Crystal” and LLC “Bizon” without an oral hearing, which concerns a request to annul an unattended decision. The parties must be given the opportunity for real adversarial proceedings at the country’s highest instance of justice.

4. To the Public Defender of Georgia:

It is important that the Office of the Public Defender studies and prepares an analysis regarding the new legal reality created by the Administrative Cases Chamber of the Supreme Court of Georgia, with its decision of July 14, 2022, which concerns the rights of bona fide acquirers in enforcement proceedings and the oversight of administrative bodies in the decision-making process. Additionally, it is important to assess the impact of the court’s decision on the economic activities and legal status of both LLC “Bizon” and LLC “Transcaucasia Crystal.”

5. To the Prosecutor General’s Office of Georgia:

It is important to promptly review the application submitted by businessman Niaz Khalvash to the Temporary Investigative Parliamentary Commission of the Parliament, which examines the activities of the regime in power between 2003–2012, its political officeholders, and current and former officials of political parties from 2003 to the present, take the appropriate legal response, and recognize Niaz Khalvashi and LLC “Bizon” as victims.

ინფორმაცია ორგანიზაციის საქმიანობის შესახებ

ორგანიზაციის სახელწოდება: ა(ა)იპ „ახალგაზრდა ადვოკატები“ ს/კ
401973094

მისამართი: თბილისი, დიღმის მასივი VI მ/ნი, კორპუსი N20, ბინა N4

ელ-ფოსტა: pryoungbarristers@gmail.com;

იურიდიული სტატუსი: არასამეწარმეო, არაკომერციული იურიდიული პირი
დაარსების თარიღი: 2012 წლის 09 ივლისი

ვებ-გვერდი: www.barristers.ge

FB: www.facebook.com/AkhalgazrdaAdvokatebi

ბანკი: სს „საქართველოს ბანკი“,

ანგარიშის ნომერი: GE31BG000000161544925GEL

„ახალგაზრდა ადვოკატები“ დაფუძნდა 2012 წლის 9 ივლისს. ორგანიზაციის დევიზია: „ღირსება, თავისუფლება, თანასწორობა“. ორგანიზაცია წარმოადგენს ახალგაზრდა სპეციალისტებით დაკომპლექტებულ ქართულ არასამთავრობო ორგანიზაციას.

2020 წელს, ბავშვთა უფლებების ადვოკატირებისთვის, საქართველოში გაეროს ბავშვთა ფონდის – იუნისეფის კეთილი ნების ელჩმა ნიკა რაჭველმა ორგანიზაციის სპეციალური ჯილდო გადასცა.

2017 წელს, საქართველოს ადვოკატთა ასოციაციამ ორგანიზაცია ადამიანის უფლებების დაცვისა და პროფესიული ერთგულებისთვის, სპეციალური სიგელით დააჯილდოვა.

2016-2014 წლებში, ორგანიზაცია წარმოადგენდა საქართველოს პარლამენტის ადამიანის უფლებათა დაცვისა და სამოქალაქო ინტეგრაციის კომიტეტთან არსებულ სამეცნიერო-საკონსულტაციო საბჭოს წევრს.

2016 წელს, მიწვეულ იქნა საქართველოს ადვოკატთა ასოციაციის ადვოკატთა უმაღლესი სკოლის შექმნის სამუშაო ჯგუფში.

2015 წლიდან მიწვეულ იქნა ადამიანის უფლებების და გენდერული თანასწორობის მიმართულებით საქართველოს პრემიერ-მინისტრის თანაშემწესთან არსებულ სამუშაო ჯგუფში. 2015 წლიდან მიწვეულ იქნა საქართველოს მთავრობის ინიციატივით შექმნილ შინაგან საქმეთა სამინისტროს რეფორმირების საკითხებზე საერთაშორისო საუკეთესო პრაქტიკის შემსწავლელ სამუშაო ჯგუფში. 2015 წლის აპრილში, მიწვეულ იქნა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამეცნიერო-საკონსულტაციო საბჭოს წევრად. 2015-2018 წლებში, წარმოადგენდა საქართველოს სასჯელალსრულებისა და პრობაციის სამინისტროს საკონსულტაციო საბჭოს წევრს. 2015 წელს დააფუძნა სამოქალაქო ორგანიზაციათა მუდმივმოქმედი ალიანსი: „ასოციირ-

ების ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ევროკავშირის წევრობამდე“. 2015 წელს ჩართო „Peace Corps“-ის პროგრამაში, რომლის ფარგლებში, 6 თვის მანძილზე, ორგანიზაცია გაძლიერდა სტრატეგიული პროექტების მომზადების, საერთაშორისო პარტნიორებთან კომუნიკაციის, ადამიანური რესურსის მართვისა და ადვოკატირების კამპანიების დაგეგმვის საკითხებზე.

2014 წელს, სსიპ „ბავშვთა და ახალგაზრდობის განვითარების ფონდის“ გადამწყვეტილებით, ორგანიზაცია საქართველოში დასახელდა „2014 წლის ყველაზე აქტიურ უფლებადაცვით ორგანიზაციად“. 2014 წელს გახდა საქართველოს ადვოკატთა ასოციაციის ადვოკატთა უფლებების დაცვის კომისიის წევრი.

2013 წლიდან წარმოადგენს „სისხლის სამართლის რეფორმის საქართველოს ალიანსის“ წევრს. 2012 წელს წარმოადგენდა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს იურიდიული დახმარების სამუშაო ჯგუფის წევრს.

2012 წლიდან არის არასამთავრობოთა ალიანსის: „ეკონომიკური სამართლიანობისა და ბიზნესის თავისუფლებისთვის“ თანადამფუძნებელი და წევრი.

ორგანიზაციის სამოქალაქო პოზიციისა და ჩართულობის მაგალითს წარმოადგენს 2017 წელს საქართველოს ადვოკატთა ასოციაციის თავმჯდომარედ დავით ასათიანის წარდგენა და მხარდაჭერა, 2017 წელს იუსტიციის უმაღლესი საბჭოს წევრად შოთა ქადაგიძის წარდგენა და მხარდაჭერა, 2017 წელს, საქართველოს საერთო სასამართლოების მოსამართლეთა სადისციპლინო კოლეგიის წევრის შესარჩევ კონკურსში ქეთევან ბექაურის წარდგენა და მხარდაჭერა, 2016 წელს საქართველოს ეროვნული ბანკის საბჭოს წევრად თემო ჭეიშვილის წარდგენა და მხარდაჭერა, 2015 წელს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს თავმჯდომარედ ნინო გვენეტაძის წარდგენა და მხარდაჭერა, 2012 წელს საქართველოს სახალხო დამცველად ლია მუხაშავრიას კანდიდატურის წარდგენა და მხარდაჭერა.

ორგანიზაცია თანამშრომლობს პროფესიულ ჯგუფებთან, საჯარო დაწესებულებებთან, კერძო სექტორთან, საქართველოში საერთაშორისო ორგანიზაციებთან და დიპლომატიურ კორპუსთან. 2013 წლიდან ახორციელებს ინიციატივას: „ინსტიტუციური დიალოგი აღმასრულებელ, საკანონმდებლო, სასამართლო ხელისუფლებასთან“. განხორციელებული პროექტებიდან გამორჩეულად მნიშვნელოვანია 2017-2015 წლებში, საქართველოს მთავრობის „საქართველოში დაბრუნებულ მიგრანტთა სარეინტეგრაციო დახმარების პროგრამის“ ფარგლებში, გამარჯვებული პროექტი: „სამშობლოში დაბრუნებულ მიგრანტთა უფასო იურიდიული დახმარება“. პროექტის მიზანს წარმოადგენდა მიგრანტების წინაშე არსებული იურიდიული პრობლემების იდენტიფიცირება, შეფასება, რეაგირება და გადაჭრა. მიგრანტების სამართლებრივი ცნობიერების ამაღლება და ინფორმირება სამართლებრივი პრობლემის გადაჭრის გზებზე. 2016 წელს, ორგანიზაციას პროექტის მაღალი პასუხისმგებლობით და წარმატებით განხორციელებისთვის, გადაეცა სახელმწიფოს მადლობის სიგელი.

ორგანიზაციის პოზიცია არაერთხელ გამხდარა დისკუსიის საფუძველი მას შემდეგ, რაც „ახალგაზრდა ადვოკატებმა“ პრინციპული პოზიცია დაასაბუთეს 2003-2012 წლებში, ქვეყანაში ადამიანის უფლებების დარღვევის, სისტემური დანაშაულებისა და მაღალი პოლიტიკური თანამდებობის პირების კანონშეუსაბამო მოქმედებების თაობაზე. ორგანიზაციის მკვეთრი პოზიცია დასახელებულ პერიოდში სისტემური დანაშაულის საქმეებზე, ცალკეული ჯგუფების მხრიდან აღქმულია, როგორც მიკერძოებული დამოკიდებულება. შესაბამისად, ორგანიზაციის ბიოგრაფიის ნაწილია ცალკეული სასამართლო დავებიც, რომელიც მიზნად „ახალგაზრდა ადვოკატების“ საქმიანი რეპუტაციის დაცვას და ცილისწამებით მიყენებული ზიანის აღდგენას გულისხმობს.

„ახალგაზრდა ადვოკატები“ მოქმედებს წესდების, შინაგანაწესისა და შიდა ნორმატიული აქტების საფუძველზე. გააჩნია საქმიანობის სტრატეგიული ხედვის დოკუმენტი, რომელიც ამჟამად განახლებულია 2018-2020 წლების საქმიანობისთვის. ამასთან, 2015 წლის იანვრიდან, „ახალგაზრდა ადვოკატები“ გადავიდა კაბინეტურ მმართველობაზე. ახალი წესდებით, შეიცვალა მმართველობითი რგოლი. ორგანიზაციას, სადამფუძნებლო საბჭოს ერთპიროვნული მმართველობის ნაცვლად, ხელმძღვანელობს არჩეული ხელმძღვანელი, რომელიც აკომპლექტებს კაბინეტს (გუნდს), რომელიც ანგარიშვალდებულია სადამფუძნებლო საბჭოს და ყველა სხვა მესამე პირთან მიმართებით.

ორგანიზაცია ახორციელებს უფასო იურიდიული კონსულტაციის პროგრამას. საერთო სასამართლოებსა და ადმინისტრაციულ ორგანოებში წარმომადგენლობით უფლებამოსილებას ახორციელებს იურიდიული კომპანია „კაიკაციშვილი და ადვოკატებთან“ პარტნიორობით და მეშვეობით. გამოსცემს პერიოდულ სამეცნიერო ჟურნალს და ამზადებს ყოველთვიური საქმიანობის მედია-დაიჯესტს.

„ახალგაზრდა ადვოკატების“ შემოსავლის წყაროა: საგრანტო პროექტები, შემოწირულობები და კანონით ნებადართული სხვა შემოსავლები. ასევე, იურიდიული მომსახურებიდან მიღებული შემოსავალი.

INFORMATION ON THE ORGANIZATION'S ACTIVITIES

Name of the organization: NNLE “Young Barristers”, I/N 401973094
Address: Digmis Masivi, 6th block, Building No. 20, Apartment N4, Tbilisi, Georgia
Email: pryoungbarristers@gmail.com;
Legal Status: Non-commercial, non-profit legal entity
Date of Establishment: July 9, 2012
Webiste: www.barristers.ge
FB: www.facebook.com/AkhalgazrdaAdvokatebi
Bank: JSC Bank of Georgia
Account Number: GE31BG0000000161544925GEL

“Young Barristers” was established on July 9, 2012. The organization’s motto is: “Dignity, Freedom, Equality.” It is a Georgian non-governmental organization composed of young legal specialists.

In 2020, the organization received a special award from Nika Rachveli, Goodwill Ambassador of UNICEF in Georgia, for its advocacy in the field of children’s rights.

In 2017, the Georgian Bar Association awarded the organization a special certificate for its contributions to human rights protection and professional commitment.

Between 2014 and 2016, the organization was a member of the Scientific and Advisory Board under the Human Rights Protection and Civil Integration Committee of the Parliament of Georgia.

In 2016, the organization was invited to participate in the working group for the establishment of the Supreme School of Advocates under the Georgian Bar Association.

Since 2015, the organization has participated in working groups under the Prime Minister’s office on human rights and gender equality, as well as in a working group established by the Government of Georgia to study international best practices for reforms in the Ministry of Internal Affairs. In April 2015, the organization was invited as a member of the Scientific and Advisory Board of the Supreme Court of Georgia. From 2015 to 2018, it was a member of the Advisory Board of the Ministry of Corrections and Probation. In 2015, the organization founded a permanent alliance of civil society organizations: “From the Signing of the Association Agreement to EU Membership.” In 2015, the organization participated in the Peace Corps program, strengthening its capacity in strategic project planning, international partnerships, human resources management, and advocacy campaigns over a six-month period.

In 2014, the organization was named “The Most Active Rights Protection Organization of 2014” by the Public Institution “Children and Youth Development Fund.” In the same year, it became a member of the Commission on Advocates’ Rights Protection under the Georgian Bar Association.

Since 2013, it has been a member of the Criminal Justice Reform Alliance of Georgia. In 2012, it participated in the Legal Aid Working Group under the Ministry of Justice of Georgia.

Since 2012, it has been a co-founder and member of the NGO Alliance for Economic Justice and Business Freedom.

Examples of the organization’s civic engagement and public involvement include the nomination and support of David Asatiani for the position of Chairperson of the Georgian Bar Association in 2017; the nomination and support of Shota Kadagidze for membership in the High Council of Justice in 2017; the nomination and support of Ketevan Bekauri in the 2017 selection competition for a member of the Disciplinary Panel of Judges of the Common Courts of Georgia; the nomination and support of Temo Cheishvili for membership in the Board of the National Bank of Georgia in 2016; the nomination and support of Nino Gvenetadze for the position of Chairperson of the Supreme Court of Georgia in 2015; and the nomination and support of Lia Mukhashavria for the position of Public Defender of Georgia in 2012.

The organization cooperates with professional groups, public institutions, the private sector, international organizations operating in Georgia, and the diplomatic corps. Since 2013, it has been implementing the initiative “Institutional Dialogue with the Executive, Legislative, and Judicial Authorities.” Among the projects implemented, a particularly significant one was the winning project carried out in 2015–2017 within the framework of the Government of Georgia’s “Reintegration Assistance Program for Returned Migrants” — “Free Legal Assistance for Returned Migrants.” The objective of the project was to identify, assess, respond to, and resolve legal problems faced by migrants, as well as to raise their legal awareness and provide information on available legal remedies. In 2016, the organization was awarded a Certificate of Appreciation by the State for the high level of responsibility and successful implementation of the project.

The organization’s position has repeatedly become a subject of public discussion since “Young Barristers” substantiated a principled stance regarding human rights violations, systemic crimes, and unlawful actions of high-ranking political officials committed in the country during the period of 2003–2012. The organization’s firm position on cases of systemic crimes during the mentioned period has been perceived by certain groups as biased. Consequently, the organization’s institutional history includes several court

proceedings aimed at protecting the professional reputation of “Young Barristers” and seeking redress for damage caused by defamation.

The organization “Young Barristers” operates on the basis of its Charter, Internal Regulations, and internal normative acts. The organization has a Strategic Vision Document for its activities, which is currently updated for the 2018–2020 period. Furthermore, since January 2015, “Young Barristers” has transitioned to a cabinet-style governance model. Under the new Charter, the governance structure was reformed: instead of single-person management by the Founding Board, the organization is led by an elected Head, who forms a cabinet (team) that is accountable to the Founding Board and to all other third parties.

The organization implements a free legal consultation program. Representation before common courts and administrative bodies is carried out in partnership with and through the law firm “Kaikatsishvili & Lawyers.” The organization publishes a periodic academic journal and prepares a monthly media digest of its activities.

The organization’s sources of income are grant-funded projects, donations, and other revenues permitted by law, as well as income derived from legal services.



ნიაზ ხალვაში - ბიზნესმენი, 1996 წლიდან აქტიურად მონაწილეობს სხვადასხვა კომერციული კომპანიების შექმნასა და მთლიანად ჩართულია ბიზნეს-საქმიანობაში. 6%-იან წილს ფლობდა 1996 წელს დაფუძნებულ შპს „არტში“ (ს/კ 201953840) და 51%-იან წილს ფლობდა 2006 წელს დაფუძნებულ შპს „პრიზაში“ (ს/კ 205146625). 28.02.2005 წელს დააფუძნა შუზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება - „DECO“ (ს/კ 245527318), ხოლო 22.01.2015 წელს დააფუძნა შუზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება - „ბიზონი“ (ს/კ 446960824). 2007 წელს, ნიაზ ხალვაშის მიმართ წარმოებული იქნა უკანონო სისხლის სამართლებრივი დევნა, რასაც მოჰყვა პოლიტიკური ემიგრაცია და ფინანსური პრობლემების ხელოვნურად შექმნის გზით, ბიზნესის წართმევა. 2012 წლის 5 დეკემბრის საქართველოს პარლამენტის დადგენილებით: „პოლიტიკური ნიშნით დაპატიმრებული და პოლიტიკური ნიშნით დევნილი პირთა შესახებ“, ნიაზ ხალვაში აღიარებულ იქნა პოლიტიკური ნიშნით დევნილად. 2013 წელს სასამართლოს განაჩენით, ნიაზ ხალვაში უდანაშაულოდ იქნა ცნობილი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2022 წლის 12 ივლისის გადაწყვეტილებით, ნიაზ ხალვაშის კომპანიამ მფლობელობა დაკარგა ქ. ბათუმში, დაბა ხელვაჩაურში, შესახვევი წერეთელი, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 05.35.27.057 ქვეშ, არასასოფლო-სამეურნეო, დაზუსტებული ფართობით: 30022.00 კვ.მ, მენობა-ნაგებობების საერთო ფართობით: 6971 კვ.მ, მდებარე მიწის ნაკვეთსა და სამეწარმეო საქმიანობაზე. კეთილსინდისიერი შემძენი სამართლებრივი დაცვისა და დირსი ინტერესის გარეშე აღმოჩნდა და დღეს ნიაზ ხალვაშის კომპანია ხელახლა აგრძელებს სამართლებრივ დავას დარღვეული უფლების აღდგენისა და ორგზის შეძენილი (2006, 2017 წლები) ქონებისა და საწარმოს ხელახლა დაბრუნების მიზნით.