სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი

50975870359918

საქართველო

სანოტარო მოქმედების დასახელება

# სანოტარო აქტი აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულებისა და უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულების შესახებ

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

N180038263

რეგისტრაციის თარიღი

15.01.2018 წ

ნოტარიუსი: ლელა ინწკირველი
მისამართი: ქ. თბილისი, მარჯანიშვილის ქ. N21, IV სართული
ტელეფონი: 295-44-10

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

საქართველო

# სანოტარო აქტი
# აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულებისა და უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულების შესახებ

**ორი ათას თვრამეტი წლის თხუთმეტ იანვარს** მე, ოთარ ზოიძეს, ნოტარუს ლელა ინწკირველთან შრომითი ხელშეკრულებით მომუშავე ნოტარიუსს ქ. თბილისში, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, მარჯანიშვილის ქ. №21, მე-4 სართული, მომმართეს შემდეგმა სრულწლოვანმა და ქმედუნარიანმა პირებმა:

1) ბატონმა **კახა ყიფშიძემ** (დაბადებული 30.12.1975 წ. პირადი №01007013573, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №79),

2) ქალბატონმა **კარინა დილანიანმა** (დაბადებული 09.11.1955 წ. პირადი №01007006395, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №79),

3) ქალბატონმა **მანანა თავართქილაძემ** (დაბადებული 29.08.1950 წ. პირადი №01007017704, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №79),

4) ქალბატონმა **ნინო ქუქიშვილმა** (დაბადებული 03.11.1977 წ. პირადი №44001000067, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №79)

5) ქალბატონმა **მედეია ეკალაძემ** (დაბადებული 09.04.1953 წ. პირადი №01007010337, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №79),

6) ქალბატონმა **მაია შენგელიამ** (დაბადებული14.01.1991 წ. პირადი №01005023728, რეგისტრირებული მისამართი: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №79/1),

7) ქალბატონმა **ნატო ჩუბინიძემ** (დაბადებული 09.06.1965 წ. პირადი №21001018909, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №79),

8) ბატონმა **დავით ჯანგავაძემ** (დაბადებული 07.09.1993 წ. პირადი №01008056732, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, ირაკლი აბაშიძის ქუჩა №43/9, ბინა №19),

9) ქალბატონმა **ნინა რუხაძემ** (დაბადებული 19.01.1950 წ. პირადი №01007014901, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №79),

10) ბატონმა **ლევან ცაავამ** (დაბადებული 26.07.1989 წ. პირადი №62001038422, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. სოხუმი, ცხაკაიას ქუჩა №64, გაცხადებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, ნ. დუმბაძის გამზირი №25, ბინა №59).

მე ვადასტურებ, რომ ზემოთ დასახელებულ პირთა ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა.

**ლევან ცაავამ** განაცხადა, რომ იგი არის **შპს „გეო ბილდერსის"** (რეგისტრაციის თარიღი: 19/03/2015 წ, საიდენტიფიკაციო № 405092652, იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, შმიდტის ქუჩა 12, ბინა 20) დირექტორი და მოქმედებს მისი სახელით;

მაია შენგელიამ განაცხადა, რომ არის **მერი შენგელიას** (დაბადებული 21.11.1957 წ. პირადი №01033001964, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №79/1) რწმუნებული და მოქმედებს მისი სახელით.

**ნინო ქუქიშვილმა** განაცხადა, რომ არის **მარინე მარსაგიშვილის** (დაბადებული 07.08.1956 წ. პირადი №01007005522, რეგისტრირებული მისამართზე: ყაზბეგი, სოფელი გარბანი) რწმუნებული და მოქმედებს მისი სახელით.

ზემოთ მითითებულმა პირებმა განაცხადეს, რომ სურთ, დადონ აღნაგობის პირითადი ხელშეკრულება და უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულება; მხარეებმა მოითხოვეს შესაბამისი სანოტარო აქტის შედგენა და მისი სანოტარო წესით დამოწმება ჩემ მიერ.

მე დავადგინე მათი ნების გამოვლენის ნამდვილობა, რის შემდეგ მხარეები შეთანხმდნენ შემდეგზე:

**„მუხლი 1. მხარეებისა და მათი წარმომადგენლების შესახებ**

1. წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

**ა) მესაკუთრე/მესაკუთრეები:**

1) **კახა ყიფშიძე** (დაბადებული 30.12.1975 წ. პირადი №01007013573, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №79),

2) **კარინა დილანიანი** (დაბადებული 09.11.1955 წ. პირადი №01007006395, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №79),

3) **მანანა თავართქილაძე** (დაბადებული 29.08.1950 წ. პირადი №01007017704, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №79),

4) **მარინე მარსაგიშვილი** (დაბადებული 07.08.1956 წ. პირადი №01007005522, რეგისტრირებული მისამართზე: ყაზბეგი, სოფელი გარბანი),

5) **მედეია ეკალაძე** (დაბადებული 09.04.1953 წ. პირადი №01007010337, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №79),

6) **მერი შენგელია** (დაბადებული 21.11.1957 წ. პირადი №01033001964, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №79/1),

7) **ნატო ჩუბინიძე** (დაბადებული 09.06.1965 წ. პირადი №21001018909, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №79),

8) **დავით ჯანგავაძე** (დაბადებული 07.09.1993 წ. პირადი №01008056732, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, ირაკლი აბაშიძის ქუჩა №43/9, ბინა №19),

9) **ნინა რუხაძე** (დაბადებული 19.01.1950 წ. პირადი №01007014901, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №79),

**ბ) მოაღნაგე:**

**შპს „გეო ბილდერსი"** (რეგისტრაციის თარიღი: 19/03/2015 წ, საიდენტიფიკაციო №405092652, იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, შმიდტის ქუჩა 12, ბინა 20).

2. მეაღნაგეს წარმოადგენს მისი დირექტორი **ლევან ცაავა** (დაბადებული 26.07.1989 წ. პირადი №62001038422, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. სოხუმი, ცხაკაიას ქუჩა №64, გაცხადებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, ნ. დუმბაძის გამზირი №25, ბინა №59) და მისი უფლებამოსილება უნაკლოა, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტებით:

ა) ამონაწერი სამეწარმეო და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან შპს „გეო ბილდერსის" შესახებ (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B15059796, 19/03/2015 12:08:48).

ბ) შპს „გეო ბილდერსის" წესდება (დამოწმებული 18.03.2015 წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, შტამპი №272);

გ) შპს „გეო ბილდერსის" პარტნიორის თანხმობა (წინამდებარე გარიგების დადების შესახებ) (22.12.2017 წ.) _ ხელმოწერის ნამდვილობა დამოწმებული 22.12.2017 წ. ნოტარიუს ლელა ინწკირველთან შრომითი ხელშეკრულებით მომუშავე ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №171485655).

3. **მერი შენგელიას** (დაბადებული 21.11.1957 წ. პირადი №01033001964, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №79/1) მისი რწმუნებული

**მაია შენგელია** (დაბადებული14.01.1991 წ. პირადი №01005023728, რეგისტრირებული მისამართი: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №79/1) და მისი უფლებამოსილება უნაკლოა, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტით:

სანოტარო აქტი სპეციალური უფლებამოსილების მინიჭების შესახებ (დამოწმებული 13.12.2017 წ. ნოტარიუს ლელა ინწკირველთან შრომითი ხელშეკრულებით მომუშავე ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: 171442810).

3. **მარინე მარსაგიშვილს** (დაბადებული 07.08.1956 წ. პირადი №01007005522, რეგისტრირებული მისამართზე: ყაზბეგი, სოფელი გარბანი) წარმოადგენს მისი რწმუნებული **ნინო ქუქიშვილი** (დაბადებული 03.11.1977 წ. პირადი №44001000067, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №79) და მისი უფლებამოსილება უნაკლოა, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტით:

სანოტარო აქტი სპეციალური უფლებამოსილების მინიჭების შესახებ, დამოწმებული 18.12.2017 წ. ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრრებული რეესტრში: №171462195).

4. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული ტერმინი „მესაკუთრე" ნიშნავს ყველა მესაკუთრეს, თუ კონტექსტიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

5. მოაღნაგე აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ:

ა) მას აქვს წინამდებარე ხელშეკრულებითა და მის საფუძველზე დადებული ხელშეკრულებებით ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად შესრულების ცოდნა და უნარი;

ბ) აღებული ვალდებულებების შესასრულებლად იგი მოიპოვებს ყველა საჭირო ნებართვას და თანხმობას, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს კანონმდებლობით.

**მუხლი 2. ტერმინთა განმარტების შესახებ**

1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ შემდეგ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) **მიწის ნაკვეთი:** მესაკუთრეთა თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულებით იტვირთება აღნაგობის უფლებით და რომელიც მდებარეობს მისამართზე: **ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №79 / ქ. თბილისი, აგლაძის ქუჩა №79-ის მიმდებარე ტერიტორია, დაზუსტებული ფართობი: 814.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.13.04.020.051**.

ბ) **ნაგებობა/შენობა-ნაგებობა:** მიწის ნაკვეთზე მოაღნაგის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე აღმართული შენობა-ნაგებობა.

გ) **ინდივიდუალური ხელშეკრულება:** მოაღნაგესა და თითოეულ თანამესაკუთრესთან/მესაკუთრესთან დადებული/დასადები ნდივიდუალური ხელშეკრულება, რომელიც განსაზღვრავს მოაღნაგის მიერ მესაკუთრის მიმართ შესასრულებელი ვალდებულებების შინაარსსა და მოცულობას.

დ) **მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები:** მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობს ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ა" ქვეპუნქტში მითითებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ და მიმდებარედ და რომელთა მახასიათებლებია:

- მისამართი: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №81, დაზუსტებული ფართობი: 690.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.13.04.020.040.

- მისამართი: ქ. თბილისი, რაფაელ აგლაძის ქუჩა №83, დაზუსტებული ფართობი: 854.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.13.04.020.026.

ე) **გაერთიანებული მიწის ნაკვეთი:** მიწის ნაკვეთი, რომელიც მიიღება შემდეგი მიწის ნაკვეთების (სამივეს ან ორი მათგანის) გაერთიანების შედეგად:

- ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №79, დაზუსტებული ფართობი: 814.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.13.04.020.051.

- მისამართი: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №81, დაზუსტებული ფართობი: 690.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.13.04.020.040.

- მისამართი: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №83, დაზუსტებული ფართობი: 854.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.13.04.020.026.

**მუხლი 3. მიწის ნაკვეთის აღნაგობის უფლებით დატვირთვის შესახებ**

1. მესაკუთრეთა თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი მოაღნაგის სასარგებლოდ დაიტვირთა აღნაგობის უფლებით, რომლის შესაბამისად მოაღნაგეს აქვს უფლება და, ამასთანავე, ვალდებულია, მიწის ნაკვეთზე საკუთარი ხარჯით აღმართოს (ააშენოს) მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობა და ამ შენობა-ნაგებობის ნაწილი (ინდივიდუალიზებული ფართები) წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში და დადგენილი პირობებით გადასცეს მესაკუთრეებს (იხ. ამ მუხლის ბოლო პუნქტი და წინამდებარე ხელშეკრულების მე-15 მუხლი).

2. აღნაგობის უფლებით დაიტვირთა მესაკუთრეთა თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს მისამართზე:

**ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №79 / ქ. თბილისი, აგლაძის ქუჩა №79-ის მიმდებარე ტერიტორია, დაზუსტებული ფართობი: 814.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.13.04.020.051**.

3. შენობა-ნაგებობა უნდა აშენდეს ამ მუხლის მე-2 პუნქტში მითითებული მიწის ნაკვეთისა და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე (მათ შორის, მიწის ნაკვეთებზე, რომელთა საკადასტრო კოდებია: №01.13.04.020.040, №01.13.04.020.026) (შემდგომში ყველა მიწის ნაკვეთი მოხსენიებული როგორც „გაერთიანებული მიწის ნაკვეთი"). მხარეები თანხმდებიან, რომ **სამივე ან ორი მიწის ნაკვეთის აღნაგობის უფლებით დატვირთვიდან ოცდაათ კალენდარულ დღეში უზრუნველყოფენ მიწის მიწის ნაკვეთისა (მითითებული ამ მუხლის მე-2 პუნქტში) და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების გაერთიანებას ერთ მიწის ნაკვეთად.** მიწის ნაკვეთების გაერთიანების ხარჯებს გადაიხდის მოაღნაგე, ხოლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები ვალდებულნი არიან, შეასრულოს ყველა მოქმედება, რაც ევალება მესაკუთრეებს მიწის ნაკვეთების გასაერთიანებლად.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოაღნაგეს უფლება აქვს, სასამართლო/საარბიტრაჟო წესით მოითხოვოს მიწის ნაკვეთების გაერთიანება, აგრეთვე ბრალეული პირისაგან (მიწის ნაკვეთის იმ მესაკუთრისაგან, ვინც უარი თქვა მიწის ნაკვეთის გაერთიანებაზე) მოითხოვოს მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურება, მათ შორის, წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ყველა ხარჯის (სანოტარო მომსახურების ხარჯები, შენობა-ნაგებობის პროექტირების ხარჯები, მშენებლობის ნებართვის მოპოვების ხარჯები და სხვა დადასტურებული ხარჯები) ანაზღაურება ბრალეული მესაკუთრისაგან.

5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 234-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, „აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად და რეგისტრირდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის საკუთრებად." შესაბამისად, აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობა იქნება მოაღნაგის საკუთრება, ხოლო მიწის ნაკვეთი რჩება მესაკუთრეების საკუთრებაში ამ მუხლის მომდევნო პუნქტით დადგენილი პირობების შესრულებამდე.

6. მიწის ნაკვეთი/მიწის ნაკვეთის ნაწილი მოაღნაგისა და შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების მესაკუთრეთა თანასაკუთრება გახდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების შესრულების შემდეგ.

7. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ნაწილი მიწის ნაკვეთის თითოეულ მესაკუთრეს საკუთრებაში გადაეცემა წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით.

8. მოაღნაგეს უფლება არა აქვს, მესაკუთრეებთან შეთანხმების გარეშე მოახდინოს მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული (აღმართული) ნაგებობის სრული, ან ნაწილობრივი დემონტაჟი.

**მუხლი 4. მიწის ნაკვეთის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ**

1. მესაკუთრეები ადასტურებენ, რომ მიწის ნაკვეთზე მათ აქვთ თანასაკუთრების უფლება, ხოლო მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობებზე – ინდივიდუალური/პირადი საკუთრების უფლება, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტით:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაცია №892017247409 - 20/12/2017 15:08:44, მომზადების თარიღი: 28/12/2017 18:21:41, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.13.04.020.051 (საკადასტრო გეგმით, მომზადების თარიღი: 24/10/2016 წ.).

2. მესაკუთრეები ადასტურებენ, რომ მიწის ნაკვეთი უფლებრივად უნაკლოა:

ა) მიწის ნაკვეთი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

ბ) ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტი ნამდვილია, იგი გაცემულია კანონმდებლობით დადგენილი წესით და იგი ზუსტად ასახავს თითოეული მესაკუთრის/თანამესაკუთრის უფლებებსა და მის სამართლებრივ მდგომარეობას.

გ) მიწის ნაკვეთი არ არის დატვირთული იპოთეკით.

დ) ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტის მომზადების მომენტისათვის **მიწის ნაკვეთს არ ადევს ყადაღა,** და არ არის დატვირთული კერძო სუბიექტების ვალდებულებებით. არ არის დადგენილი აკრძალვა/შეზღუდვა მიწის ნაკვეთის/მასში თითოეული მესაკუთრის კუთვნილი წილის მიმართ.

3. მესაკუთრეები აცხადებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არის შეცვლილი მიწის ნაკვეთის სამართლებრივი მდგომარეობა, მითითებული ამ მუხლის წინა პუნქტებში.

4. მიწის ნაკვეთის/მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში პასუხისმგებლობა ეკისრება შესაბამისი ფართის მესაკუთრეს, ხოლო მოაღნაგეს უფლება აქვს, მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გაწეული ხარჯების სრულად ანაზღაურება. ამასთანავე, უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში მხარეები (მოაღნაგე და შესაბამისი ფართის/მიწაში წილის მესაკუთრე) შეიძლება შეთანხმდნენ საკითხის მოწესრიგების სხვა წესზე (მაგ. შესაბამისი/უფლებრივი ნაკლის მქონე შენობა-ნაგებობის მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ხარჯზე უფლებრივი ნაკლის გამოსწორება და სხვა...).

**მუხლი 5. მიწის ნაკვეთის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ**

1. მესაკუთრეებმა დაადასტურეს, რომ მიწის ნაკვეთი ნივთობრივად უნაკლოა: მათ მოაღნაგეს კეთილსინდისიერად სრულად გააცნეს მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა.

2. მესაკუთრეებმა განაცხადეს, რომ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალეს მოაღნაგეს და რაც შეამცირებს მიწის ნაკვეთის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის მიწის ნაკვეთის წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული დანიშნულებით გამოყენებას.

3. მოაღნაგე ვალდებულია, მიწის ნაკვეთის გეოლოგიური შესწავლა და მიწის ნაკვეთის სამშენებლო მიზნით გამოსადეგობა დაადგინოს მიწის ნაკვეთზე წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის დაწყებამდე. შესაბამისად, ამ შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი არ დაიშვება მიწის ნაკვეთის გეოლოგიური შესწავლის გარეშე.

4. იმ შემთხვევაში, თუ გეოლოგიური კვლევის შედეგად დადგინდა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე _ აღნაგობით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე არსებული გრუნტის მდგომარეობა იწვევს სამშენებლო ღირებულების მნიშვნელოვან ზრდას, ან შეუძლებელს ხდის მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის აშენებას, მოაღნაგეს უფლება აქვს, უარი თქვას წინამდებარე ხელშეკრულებაზე და შეწყვიტოს იგი, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან (არ გადასინჯავენ წინამდებარე ხელშეკრულებით მესაკუთრეების მიმართ მოაღნაგის მიერ შესასრულებელი ვალდებულებების მოცულობას). ამ საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მოაღნაგეს არ აუნაზღაურდება წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე და მის ფარგლებში გაწული ხარჯები.

5. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის შემდეგ არ დაიშვება ამ მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა მოაღნაგის მიერ.

**მუხლი 6. მიწის ნაკვეთზე დაშვების შესახებ**

1. თითოეული მესაკუთრე ვალდებულია, მოაღნაგე დაუშვას შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დაწყების _ სამშენებლო მოედნის მოწყობის მიზნით. დაშვება უნდა მოხდეს მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემდეგ _ მოაღნაგის მოთხოვნიდან **30 (ოცდაათი) კალენდარულ დღეში,** თუ ამ მომენტისათვის მოაღნაგეს თითოეული მესაკუთრის მიმართ შესრულებული ექნება ის ვალდებულებები, რომლებიც დადგენილია წინამდებარე ხელშეკრულებით და რომელთა შესრულების ვადაც დამდგარი იქნება იმ მომენტისათვის. წინააღმდეგ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთზე დაშვება გადაიწევს მოაღნაგის მიერ ამ ვალდებულების შესრულებამდე.

2. მიწის ნაკვეთზე დაშვების მომენტისათვის არ უნდა იყოს მიწის ნაკვეთთან (ფართებთან) დაკავშირებული დავალიანება (მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ფართების ექსპლუატაციასთან დაკავშირებული ელექტროენერგიის, გაზის, წყლის, დასუფთავების ხარჯების დავალიანება) მიწის ნაკვეთზე დაშვების დღის მდგომარეობით. შესაბამისი ფართის მესაკუთრეს ეკისრება პასუხისმგებლობა ამ ვალდებულების დარღვევისათვის.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების ბრალეული დარღვევის შემთხვევაში ბრალეულ მესაკუთრეს ეკისრება მოაღნაგისა და სხვა მესაკუთრეებისათვის მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ვალდებულება.

4. თითოეულ მესაკუთრეს უფლება არა აქვს, ხელი შეუშალოს მიწის ნაკვეთზე მოაღნაგის მიერ შენობა-ნაგებობის აღმართვას (მშენებლობას), თუ მოაღნაგე სრულად იცავს სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.

5. მიწის ნაკვეთზე წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისას არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი დაიშვება დემონტაჟის ნებართვის საფუძველზე. დემონტაჟს უზრუნველყოფს მოაღნაგე თავისი ხარჯებით. დემონტაჟის შედეგად მიღებული სამშენებლო მასალები შესაბამისი ფართის მესაკუთრის არჩევით გადაეცემა ამ ფართის მესაკუთრეს, ხოლო დემონტაჟის პროცესში მიღებული სხვა სამშენებლო მასალებს განკარგავს მოაღნაგე და მასთან დაკავშირებით მესაკუთრეს რაიმე პრეტენზია არა ექნება.

6. მიწის ნაკვეთზე წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისას არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის შემდეგ მიწის ნაკვეთი მესაკუთრეების დამატებითი შეთანხმების/თანხმობის გარეშე აღირიცხება ყველა მესაკუთრის თანასაკუთრებაში შემდეგი წილებით:

| № | მესაკუთრის სახელი და გვარი | მესაკუთრის პირადი ნომერი | წილი (%) მიწის ნაკვეთში |
|---|---|---|---|
| 1 | კახა ყიფშიძე | 01007013573 | 8.80 |
| 2 | კარინა დილანიანი | 01007006395 | 11.70 |
| 3 | მანანა თავართქილაძე | 01007017704 | 8.70 |
| 4 | მარინე მარსაგიშვილი | 01007005522 | 10.20 |
| 5 | მედეია ეკალაძე | 01007010337 | 17.00 |
| 6 | მერი შენგელია | 01033001964 | 10.00 |
| 7 | ნატო ჩუბინიძე | 21001018909 | 12.00 |
| 8 | დავით ჯანგავაძე | 01008056732 | 9.80 |
| 9 | ნინა რუხაძე | 01007014901 | 11.80 |

**მუხლი 7. შენობა-ნაგებობის პროექტისა და შენობა-ნაგებობის ხარისხის შესახებ**

1. მოაღნაგე ვალდებულია, წინამდებარე ხელშეკრულების მე-12 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილ ვადაში მოამზადოს გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის პროექტი, უზრუნველყოს მისი შეთანხმება კანონმდებლობით დადგენილი წესით და მიიღოს მშენებლობის ნებართვა.

2. პროექტირებისა და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო ყველა ხარჯს იხდის მოაღნაგე. საპროექტო სამუშაოების შესრულებისა და სამშენებლო ნებართვის მოპოვება არ საჭიროებს თითოეული მესაკუთრისაგან დამატებითი თანხმობის გაცემას _ საპროექტო სამუშაოები შესრულდება და სამშენებლო ნებართვა მოიპოვება წინამდებარე ხელშეკრულებაში გაცხადებული თანხმობის საფუძველზე. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ხელშეკრულება შეწყდება/მოიშლება/გაუქმდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი საფუძვლებით და მესაკუთრეებს გადაეცემა შენობა-ნაგებობის საპროექტო დოკუმენტები, მესაკუთრეებს არ ეკისრებათ საპროექტო დოკუმენტებისა და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად გაწეული ხარჯების ანაზღაურება.

3. წინამდებარე ხელშეკრულების მე-12 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ ნებისმიერ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა/მოშლა/გაუქმება. ამ შემთხვევაში მესაკუთრეებს არ ეკისრებათ მოაღნაგის მიერ შენობა-ნაგებობის პროექტირებისა და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება და წინამდებარე

ხელშეკრულების საფუძველზე მოაღნაგისაგან წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მიღებული თანხების უკან დაბრუნების ვალდებულება.

4. შენობა-ნაგებობის პროექტის კორექტირება იმ შემთხვევაში საჭიროებს მესაკუთრეების თანხმობას, თუ კორექტირება უშუალოდ შეეხება მესაკუთრისათვის გადასაცემ ფართებს (სართულზე განთავსებას/ორიენტაციას, ფართების კონფიგურაციას, ფანჯრების განთავსებას და სხვა მსგავს მახასიათებლებს). სხვა შემთხვევაში მესაკუთრეების თანხმობა არ არის საჭირო.

5. შენობა-ნაგებობა უნდა აშენდეს იმ მასალებით, რაც გათვალისწინებული იქნება სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტებით. მოაღნაგე ვალდებულია, დაიცვას სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტებით დადგენილი ყველა ნორმა; შენობა-ნაგებობის ხარისხი უნდა შეესაბამებოდეს ნორმატიული აქტებით დადგენილ სტანდარტებს, ხოლო თუ ნორმატიული აქტებით არ არის დადგენილი ამგვარი სტანდარტი, ხარისხი უნდა შეესაბამებოდეს სამშენებლო საქმიანობაში დამკვიდრებულ კარგი ხარისხის სტანდარტებს.

6. თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მშენებლობის პროცესში მოითხოვოს თავისი ხარჯით სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტებით დადგენილი სამშენებლო მასალების ხარისხისა და მშენებლობის ხარისხის შემოწმება, შესაბამისი სერთიფიკატებისა და ექსპერტიზის დასკვნების გაცნობა, სამშენებლო ობიექტის დათვალიერება.

**მუხლი 8. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აღმართული მშენებარე შენობა-ნაგებობის/ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაციის ვადის შესახებ**

1. თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან, შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაცია მშენებარე ფართებად (ე. წ. „განშლა“) არ დაიშვება შენობა-ნაგებობის ნულოვანი სართულის აშენებამდე. მოაღნაგე ვალდებულია, შენობა-ნაგებობის ნულოვანი სართულის დასრულებიდან 30 (ოცდაათ) კალენდარულ დღეში უზრუნველყოს ე.წ. „განშლა” _ შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაცია. ამავე ვადაში, ასევე, უნდა დარეგისტრირდეს თითოეული მესაკუთრისათვის ფართების გადაცემის ვალდებულებაც. რეგისტრაციის ხარჯს იხდის მოაღნაგე. ნულოვანი სართულის აშენების ფაქტი უნდა დადასტურდეს მესაკუთრეების მიერ მათთვის მოაღნაგის შესაბამისი შეტყობინებიდან ხუთ კალენდარულ დღეში. ამ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ მოაღნაგე უფლებამოსილია, შენობა-ნაგებობის ნულოვანი სართულის აშენების ფაქტი დაადასტუროს ფაქტის კონსტატაციის აქტით, რომელიც შედგება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით სააღსრულებო ორგანოს მიერ და რომლის საფუძველზეც მოაღნაგე უფლებამოსილია, უზრუნველყოს ე.წ. „განშლა” _ შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაცია. ამასთანავე, ამ შემთხვევაში მოაღნაგეს უფლება აქვს, ბრალეულ მესაკუთრეს/მესაკუთრეებს დააკისროს ფაქტის კონსტატაციის აქტის შედგენის ხარჯების ანაზღაურება, აგრეთვე საურავი ფაქტის დადასტურების ვალდებულების წარმოშობიდან ფაქტის კონსტატაციის აქტის შედგენამდე პერიოდისათვის, კერძოდ, მოაღნაგეს უფლება აქვს, თითოეულ ბრალეულ მესაკუთრეს ამ პერიოდის ყოველი დღისათვის დააკისროს 25.00 (ოცდახუთი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის (გადახდის დღეს ეროვნული ბანკის კურსით) გადახდა. საურავი გადახდილ უნდა იქნას ყოველი ერთთვიანი პერიოდის ამოწურვიდან სამ კალენდარულ დღეში.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების (შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაციის ვალდებულების) შეუსრულებლობის შემთხვევაში თითოეული მესაკუთრე უფლებამოსილია, მოითხოვოს საურავის გადახდა

ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის 25.00 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის (გადახდის დღეს ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით. საურავი გადახდილ უნდა იქნას ყოველი ერთთვიანი პერიოდის ამოწურვიდან სამ კალენდარულ დღეში. იმ შემთხვევაში, თუ ვადის გადაცილება მიაღწევს 60 (სამოც) კალენდარულ დღეს, თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა/მოშლა. ამ საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის შემთხვევაში მესაკუთრეებს მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ანგარიშში გადაეცემათ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის სრული საპროექტო/სანებართვო დოკუმენტაცია, არსებული შენობა-ნაგებობა იმ სახით, რა სახითაც არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის მომენტისათვის; ამასთანავე, მესაკუთრეებს არ ეკისრებათ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მოაღნაგის მიერ მესაკუთრეებისათვის გადახდილი თანხების უკან დაბრუნების ვალდებულება.

**მუხლი 9. აღნაგობის უფლების უსასყიდლობის შესახებ**

1. წინამდებარე ხელშეკრულების დადებიდან მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე პერიოდისათვის აღნაგობის უფლება იქნება უსასყიდლო: მოაღნაგე მესაკუთრეს არ გადაუხდის აღნაგობის ფასს.

**მუხლი 10. აღნაგობის უფლების ვადის შესახებ**

1. აღნაგობის უფლება დადგინდა **სამი წლით. ეს ვადა აითვლება აღნაგობის უფლების რეგისტრაციიდან.**

2. აღნაგობის უფლება ვადაზე ადრე შეწყდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესით.

**მუხლი 11. შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის აკრძალვის შესახებ**

1. მოაღნაგეს არა აქვს უფლება, მესაკუთრეებთან შეთანხმების გარეშე მოახდინოს მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული (აღმართული) ნაგებობის სრული, ან ნაწილობრივი დემონტაჟი.

**მუხლი 12. ვალდებულებათა შესრულების ვადების შესახებ**

1. მოაღნაგე ვალდებულია, **მიწის ნაკვეთების გაერთიანების რეგისტრაციიდან:**

ა) **4 (ოთხ) თვეში** მიიღოს მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვა. იმ შემთხვევაში, თუ ქ. თბილისის მერიის შესაბამისი სამსახური დაადგენს ხარვეზს და მოითხოვს მის აღმოფხვრას, მოაღნაგეს ხარვეზის აღმოსაფხვრელად დამატებით მიეცემა 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღე;

ბ) **7 (შვიდ) თვეში** ააშენოს შენობა-ნაგებობის ნულოვანი სართული;

გ) **9 (ცხრა) თვეში** ააშენოს შენობა-ნაგებობის ორი მიწისზედა სართული;

დ) **12 (თორმეტ) თვეში** ააშენოს შენობა-ნაგებობის ხუთი მიწისზედა სართული:

ე) **15 (თხუთმეტ) თვეში** ააშენოს შენობა-ნაგებობის ყველა სართულის რკინა-ბეტონის კონსტრუქცია (კარკასი) და გადახუროს შენობა-ნაგებობა.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის რომელიმე ქვეპუნქტით დადგენილი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა

გამოწვეულია მოაღნაგის ბრალეული მოქმედებით/უმოქმედობით, წინამდებარე ხელშეკრულების მონაწილე თითოეული მესაკუთრე უფლებამოსილია, მოითხოვოს ვალდებულების დარღვევისათვის საურავის გადახდა ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის 25.00 (ოცდახუთი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის (გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით. საურავი გადახდილ უნდა იქნას ყოველი ერთთვიანი პერიოდის ამოწურვიდან სამ კალენდარულ დღეში. იმ შემთხვევაში, თუ ვადის გადაცილება მიაღწევს 60 (სამოც) კალენდარულ დღეს, თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა/მოშლა. ამ საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის შემთხვევაში მესაკუთრეებს მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ანგარიშში გადაეცემათ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის სრული საპროექტო/სანებართვო დოკუმენტაცია, არსებული შენობა-ნაგებობა იმ სახით, რა სახითაც არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის მომენტისათვის; ამასთანავე, მესაკუთრეებს არ ეკისრებათ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მოაღნაგის მიერ მესაკუთრეებისათვის გადახდილი თანხების უკან დაბრუნების ვალდებულება. ამ საფუძვლით შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეებისათვის გადაცემის შემთხვევაში მესაკუთრეებს არ გადაეცემა მოაღნაგის ვალდებულებები მესამე პირების მიმართ. ამასთანავე, მიწის ნაკვეთისა და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შემდეგ ამ პუნქტით დადგენილი უფლებების რეალიზაცია დაიშვება იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების მოშლას და ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ანგარიშში გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის სრული საპროექტო/სანებართვო დოკუმენტაციისა და მშენებარე შენობა-ნაგებობის არსებული სახით გაერთიანებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებისათვის გადაცემას მოითხოვს გაერთიანებული მიწის ნაკვეთის ყველა მესაკუთრე, გარდა თვით მოაღნაგე-დეველოპერისა. თუ რომელიმე თანამესაკუთრე უარს აცხადებს ამ უფლების გამოყენებაზე, სხვა გაერთიანებული მიწის ნაკვეთის ნებისმიერ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მისაღები ფართის/ფართების სანაცვლოდ მოაღნაგისაგან მოითხოვოს ფართების საბაზრო ღირებულების ანაზღაურება და მოაღნაგეს დააკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ღირებულების 20.00%-ის ოდენობით. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს მოთხოვნიდან 30 კალენდარულ დღეში, თუ მხარეები სხვა ვადაზე არ შეთანხმდებიან. მხედველობაში მიიღება საბაზრო ფასი, რომელიც ექნება წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მისაყვანი ფართის ანალოგიურ დასრულებულ ფართს მშენებარე შენობა-ნაგებობის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

3. მოაღნაგესა და თითოეულ მესაკუთრეს შორის დადებული ინდივიდუალური ხელშეკრულებებით დადგენილ მდგომარეობამდე მიყვანილი ფართები შესაბამის მესაკუთრეს ფაქტობრივ მფლობელობაში უნდა გადაეცეს მიწის ნაკვეთების გაერთიანების რეგისტრაციიდან 18 (თვრამეტ) თვეში.

4. მოაღნაგე ვალდებულია, შენობა-ნაგებობის ნაგებობის აღმართვა (აშენება) და საპროექტო მდგომარეობამდე მიყვანა დაასრულოს მიწის ნაკვეთების გაერთიანების რეგისტრაციიდან 18 (თვრამეტ) თვეში და ამავე ვადაში წარადგინოს შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მისაღებად საჭირო დოკუმენტები; შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესი უნდა დასრულდეს დოკუმენტების წარდგენიდან რვა თვეში.

5. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი რომელიმე ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მესაკუთრე უფლებამოსილია, მოითხოვოს ვალდებულების დარღვევისათვის საურავის გადახდა ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის 25.00 (ოცდახუთი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის (გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით. საურავი გადახდილ უნდა იქნას ყოველი ერთთვიანი პერიოდის ამოწურვიდან სამ კალენდარულ დღეში. ექსპლუატაციაში

მიღების ვადის გადაცილების შემთხვევაში მოაღნაგეს არ ეკისრება რაიმე პასუხისმგებლობა, თუ ვადის დარღვევა გამოწვეული არ არის მოაღნაგესთან დაკავშირებული მიზეზით (ფორს-მაჟორული გარემოებები და გარემოებები, რომლებიც არ მიეკუთვნება ფორს-მაჟორულს). თუ ამ მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილი რომელიმე ვადის გადაცილება მიაღწევს 120 კალენდარულ დღეს, მესაკუთრეს უფლება აქვს, დაიწყოს იძულებითი აღსრულების პროცესი და იძულებითი აღსრულების საფუძველზე მიღებული თანხით უზრუნველყოს შენობა-ნაგებობის/ინდივიდუალური ფართების მიყვანა შეთანხმებულ მდგომარეობამდე.

6. ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილ რომელიმე ვადასა და წინამდებარე ხელშეკრულების დადებამდე რომელიმე მესაკუთრესა და მოაღნაგეს შორის დადებული ინდივიდუალური ხელშეკრულებით დადგენილ ვადას შორის განსხვავების შემთხვევაში მოქმედებს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვადა.

**მუხლი 13. აღნაგობის უფლების წარმოშობისა და შეწყვეტის შესახებ**

1. აღნაგობის უფლება წარმოიშობა წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში აღნაგობის უფლების რეგისტრაციით და შეწყდება საჯარო რეესტრიდან აღნაგობის უფლების შესახებ არსებული ჩანაწერის ამოშლით.

2. არ დაიშვება აღნაგობის უფლების ავტომატურად ამოშლა აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის საფუძველზე; აღნაგობის უფლების ამოშლა დაიშვება საჯარო რეესტრისათვის წარდგენილი ერთ-ერთი შემდეგი დოკუმენტის საფუძველზე:

ა) მხარეთა სანოტარო წესით დამოწმებული შეთანხმება აღნაგობის შეწყვეტის შესახებ, რომლითაც განისაზღვრება აღნაგობის უფლების შეწყვეტის პირობები (მათ შორის, პირობები, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა სამართლებრივი ურთიერთობების დასრულებას წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებული პირობების დაცვით).

ბ) სასამართლოს გადაწყვეტილება (მხარეთა შორის დავის არსებობის შემთხვევაში).

3. ყოველგვარი გაუგებრობისა და განსხვავებული ინტერპრეტაციის თავიდან ასაცილებლად მხარეები მკაფიოდ აცხადებენ, რომ ამ მუხლის წინა პუნქტების საფუძველზე წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის შემთხვევაში მესაკუთრეს არ გადაეცემა მოაღნაგის ვალდებულებები მესამე პირების მიმართ.

**მუხლი 14. აღნაგობის უფლებასთან და აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებულ ფართებთან დაკავშირებული გარიგებების დადების წესის შესახებ**

1. აღნაგობის უფლების ერთიანად, ან ნაწილობრივ გასხვისება არ დაიშვება ყველა მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობის გარეშე. შესაბამისად, აღნაგობის უფლების გაუქმებამდე პერიოდში ასევე არ დაიშვება აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული მოაღნაგის კუთვნილი ფართების გასხვისება ძირითადი ხელშეკრულების საფუძველზე (ვინაიდან ეს მიიჩნევა აღნაგობის უფლების ნაწილობრივ გასხვისებად). ეს შეზღუდვა ჩაიწერება საჯარო რეესტრში და იგი გაუქმდება აღნაგობის უფლების გაუქმებასთან ერთად.

2. აღნაგობის უფლების გაუქმებამდე აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებულ იმ ფართებთან დაკავშირებით, რომლებიც ეკუთვნის მოაღნაგეს, მოაღნაგემ შეიძლება დადოს მხოლოდ წინარე ხელშეკრულებები (გასხვისების, გაცვლის, იპოთეკისა და სხვა).

3. ამ მუხლის მეორე პუნქტებით დადგენილი შეზღუდვა ჩაიწერება საჯარო რეესტრში და იგი გაუქმდება აღნაგობის უფლების გაუქმებასთან ერთად (იხ. ამ მუხლის წინა პუნქტი).

4. მოაღნაგეს ეკრძალება რაიმე გარიგების დადება იმ ფართებთან დაკავშირებით, რომლებიც განკუთვნილია მესაკუთრეებისათვის. ეს შეზღუდვა ჩაიწერება საჯარო რეესტრში.

5. მხარეები აცხადებენ, რომ ამ მუხლის მეორე პუნქტით დადგენილი უფლება არ ვრცელდება მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების მიმართ. ყველა შემთხვევაში მესაკუთრეების მიმართ წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ყველა ვალდებულების შესრულებაზე სრული პასუხისმგებლობა ეკისრება მოაღნაგეს.

**მუხლი 15. მიწის ნაკვეთისა და ფართების გაცვლის ვალდებულების შესახებ**

1. მხარეები ვალდებულნი არიან, წინამდებარე ხელშეკრულების მე-16 მუხლით დადგენილ ვადაში დადონ ხელშეკრულება/ხელშეკრულებები, რომლითაც მესაკუთრეები მიწის ნაკვეთში თავიანთ წილს (გარდა იმ ნაწილისა, რომელიც მიწის ნაკვეთის თითოეულ მესაკუთრეს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ეკუთვნის ამ მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობის საერთო ფართში მესაკუთრისათვის გადაცემული ფართის პროპორციულად) საკუთრებაში გადასცემენ მოაღნაგეს, ხოლო მოაღნაგე ამ მიწის სანაცვლოდ თითოეულ მესაკუთრეს საკუთრებაში გადასცემს ფართებსა და/ან ფულად თანხას, რომელთა ოდენობა/მოცულობა, აგრეთვე ფართის მახასიათებლები (მდგომარეობა) განისაზღვრება თითოეულ მესაკუთრესა და მოაღნაგეს შორის დადებული ინდივიდუალური ხელშეკრულებით.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების სრულად შესრულების შედეგად წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი აღნაგობა შეწყდება. საჯარო რეესტრში ჩანაწერი აღნაგობის შესახებ ამოიშლება შესაბამისი დოკუმენტის/დოკუმენტების წარდგენის საფუძველზე. ამ დოკუმენტის წარდგენისა და აღნაგობის უფლების საჯარო რეესტრიდან ამოშლის უფლება აქვს ნებისმიერ მხარეს (მესაკუთრეს და/ან მოაღნაგეს).

3. ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილი ნორმები მიწის ნაკვეთისა და ფართების გაცვლის შესახებ არის უძრავი ნივთების გაცვლის წინარე ხელშეკრულების ნორმები. შესაბამისად, მხარეები ვალდებულნი არიან, დაიცვან ეს ნორმები.

**მუხლი 16. ფართებისა და მიწის ნაკვეთში წილების გადაცემის ვადების შესახებ**

1. მესაკუთრეებისათვის გადასაცემი ფართები შესაბამის მესაკუთრეს შეუზღუდავ საკუთრებაში უნდა გადაეცეს შენობა-ნაგებობის კარკასის (რკინა-ბეტონის კონსტრუქციის) **4 (ოთხი) სართულის აშენებიდან ათ კალენდარულ დღეში.** ამასთანავე, ყოველგვარი ორაზროვნებისა და განსხვავებული ინტერპრეტაციის თავიდან ასაცილებლად მხარეები აცხადებენ, რომ ფართების მესაკუთრეების შეუზღუდავ საკუთრებად აღრიცხვა არ ნიშნავს მოაღნაგის მიერ ამ ფართთან დაკავშირებული ყველა ვალდებულების შესრულებას, ვინაიდან მოაღნაგეს ფართის გადაცემის მომენტისათვის შეუსრულებელი ექნება ვალდებულებათა ნაწილი, კერძოდ, მოაღნაგეს შეუსრულებელი ექნება მესაკუთრისათვის გადაცემული ფართების ინდივიდუალურ ხელშერულებებით დადგენილ მდგომარეობამდე მიყვანისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების ვალდებულება.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შესრულების სანაცვლოდ მესაკუთრეები ვალდებულნი არიან, მოაღნაგეს შეუზღუდავ საკუთრებაში გადასცეს თავიანთი წილები მიწის ნაკვეთში (გარდა იმ ნაწილისა, რომელიც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ეკუთვნის ამ მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობის საერთო ფართში მესაკუთრისათვის გადაცემული ფართის პროპორციულად), რომელიც გახდება შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების მესაკუთრეების თანასაკუთრება. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შესრულებისას. შესაბამისად, მხარეები დადებენ აღნაგობის უფლების (და არა წინამდებარე ხელშეკრულების) გაუქმების, მიწის ნაკვეთში მესაკუთრეების წილების მოაღნაგისათვის გადაცემისა და მოაღნაგის მიერ მესაკუთრეებისათვის ფართების გადაცემის ხელშეკრულებებს. ამასთანავე, გაუქმდება აღნაგობის უფლება და არა მთლიანად წინამდებარე ხელშეკრულება; შესაბამისად, ძალაში დარჩება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ყველა ნორმა, რომელიც ეხება მოაღნაგის შესასრულებელ (იმ მომენტისათვის შეუსრულებელ) ვალდებულებებს.

3. თუ რომელიმე მესაკუთრე უსაფუძვლოდ იტყვის უარს ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შესრულებაზე, ან მითითებული ვალდებულება ვერ შესრულდება მიწის ნაკვეთზე ყადაღის, ან სხვა ვალდებულებების (მესამე პირების იპოთეკა და სხვა) არსებობის გამო და ამით ზიანს მიადგება მოაღნაგეს და/ან სხვა მესაკუთრეებს, მოაღნაგეს უფლება აქვს, ამ მესაკუთრეს დააკისროს საურავი 50.00 (ორმოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის. საურავი გადახდილი უნდა იქნას ყოველი თვის დასრულებიდან სამ კალენდარულ დღეში. ამასთანავე, ამ შემთხვევაში მოაღნაგეს/სხვა მესაკუთრეებს უფლება აქვთ, ვალდებულებების შესრულება მოითხოვოს სასამართლო წესით და მოპასუხეს დააკისროს ყველა ხარჯის ანაზღაურება.

4. იმ შემთხვევაში, თუ გაცვლის ძირითადი ხელშეკრულება არ დაიდება მოაღნაგესთან დაკავშირებული მიზეზების გამო, თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს:

ა) სასამართლო წესით მოითხოვოს ფართების გადაცემა და მოაღნაგეს დააკისროს პირგასამტეხლო ფართების საბაზრო ღირებულების 10.00%, აგრეთვე სასამართლოს ყველა ხარჯის ანაზღაურება, ან

ბ) კუთვნილი ფართების გადაცემის ნაცვლად მოითხოვოს ფართების საბაზრო ღირებულების ანაზღაურება და მოაღნაგეს დააკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ღირებულების 20.00%-ის ოდენობით. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს ხელშეკრულების დადების ვადის ამოწურვიდან ოცდაათ კალენდარულ დღეში, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან. მხედველობაში მიიღება საბაზრო ფასი, რომელიც ექნება ინდივიდუალური ხელშეკრულებით შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მისაყვანი ფართის ანალოგიურ დასრულებულ ფართს მშენებარე შენობა-ნაგებობის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

5. ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებული მოთხოვნების ნებაყოფილობით დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შემთხვევაში მესაკუთრეს უფლება აქვს, თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით დაიწყოს იძულებითი აღსრულების პროცესი.

### მუხლი 17. გასაცვლელი უძრავი ნივთების ღირებულების შესახებ

1. გასაცვლელი ნივთების (მიწის ნაკვეთი, ფართები) ღირებულება დადგინდება საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობით განსაზღვრულ დროს და წესით. ამასთანავე, მიუხედავად ამ ღირებულებებათა შორის სხვაობისა, რომელიმე მხარე მეორე მხარეს არ გადაუხდის რაიმე ფულად და/ან ნატურალურ კომპენსაციას, რომელიც

პირდაპირ არ არის გათვალისწინებული წინამდებარე ხელშეკრულებითა და ინდივიდუალური ხელშეკრულებებით.

**მუხლი 18. ფართებისა და მიწის ნაკვეთის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ**

1. მესაკუთრე ვალდებულია, მოაღნაგეს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო მიწის ნაკვეთი, ხოლო მოაღნაგე ვალდებულია, მესაკუთრეს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო ფართები. მიწის ნაკვეთისა და ფართების მიმართ არცერთ მესამე პირს არ უნდა ჰქონდეს რაიმე უფლება, მიწის ნაკვეთი და ფართები არ უნდა იყოს დაყადაღებული და არ უნდა მიმდინარეობდეს დავა მიწის ნაკვეთთან და ფართებთან დაკავშირებით, მიწის ნაკვეთი და ფართები არ უნდა იყოს გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, არ უნდა იყოს დატვირთული იპოთეკითა და/ან სხვა ვალდებულებებით მესამე პირების ვალდებულებათა უზრუნველსაყოფად.

2. მოაღნაგე ვალდებულია, მესაკუთრეებს დადგენილ ვადაში გადასცეს ნივთობრივად უნაკლო ფართები. მან მესაკუთრეს კეთილსინდისიერად სრულად უნდა გააცნოს ფართების მდგომარეობა. ფართები ნივთობრივად უნაკლოდ მიიჩნევა, თუ იგი მიყვანილი იქნება იმ მდგომარეობამდე, რაც დადგენილი იქნება ინდივიდუალური ხელშეკრულებით. დეფექტის აღმოჩენის შემთხვევაში მოაღნაგე ვალდებულია, თავისი ხარჯით გონივრულ ვადაში აღმოფხვრას ნაკლი. მესაკუთრე უფლებამოსილია, გონივრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში ამ ფართების შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მიყვანა უზრუნველყოს იძულებითი აღსრულების შედეგად მიღებული თანხით.

**მუხლი 19. ფართებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის შესახებ**

1. ფართებზე თითოეული მესაკუთრის საკუთრების უფლება წარმოიშობა გაცვლის ძირითადი ხელშეკრულებების საფუძველზე ფართების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. ამასთანავე, რეგისტრაციას თავისი ხარჯით უზრუნველყოფს მოაღნაგე.

**მუხლი 20. მიწის ნაკვეთისა და აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვის შესახებ**

1. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს არა აქვს უფლება, მიწის ნაკვეთი დატვირთოს იპოთეკით, ან სხვა ვალდებულებით მოაღნაგის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობის გარეშე.

2. მოაღნაგეს უფლება აქვს, აღნაგობის უფლების გაუქმებამდე ის ფართები, რომლებიც არ არის განკუთვნილი მესაკუთრეებისათვის, მართოს და განკარგოს მხოლოდ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-14 მუხლით დადგენილ ფარგლებში.

3. აღნაგობის უფლების მესამე პირების სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთვა საჭიროებს მესაკუთრეების სანოტარო წესით დამოწმებულ თანხმობას.

4. საჯარო რეესტრში ჩაიწერება ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილი შეზღუდვები, აგრეთვე ის გარემოება, რომ მესაკუთრეები ვალდებულნი არიან, მოაღნაგეს მიწის ნაკვეთი გაუცვალონ ფართებში.

**მუხლი 21. მესაკუთრეების უფლებების უზრუნველყოფის შესახებ**

1. თუ რომელიმე მესაკუთრე მოითხოვს თავისი მოთხოვნების უზრუნველყოფას, მოაღნაგე ვალდებულია, ამ მესაკუთრის მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად პირველი რიგის იპოთეკით დატვირთოს აღნაგობის უფლების საფუძველზე აღმართული შენობა-ნაგებობის მშენებარე ფართები, კერძოდ, მესაკუთრის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მისაღები ფართი და მესაკუთრის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მისაღები ფართის არაუმეტეს 100.00%-ისა. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს მშენებარე შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალურ ფართებად რეგისტრაციის შემდეგ _ მოთხოვნიდან სამ კალენდარულ დღეში.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულებების შესრულების ფარგლებში დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული უნდა იყოს იძულებითი აღსრულება ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში მესაკუთრეს უფლება აქვს, მისაღები ფართის/ფართების სანაცვლოდ მოაღნაგისაგან მოითხოვოს ფართების საბაზრო ღირებულების ანაზღაურება და მოაღნაგეს დააკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ღირებულების 20.00%-ის ოდენობით. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს მოთხოვნიდან 30 კალენდარულ დღეში, თუ მხარეები სხვა ვადაზე არ შეთანხმდებიან. მხედველობაში მიიღება საბაზრო ფასი, რომელიც ექნება წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მისაყვანი ფართის ანალოგიურ დასრულებულ ფართს მშენებარე შენობა-ნაგებობის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

4. მესაკუთრეებისათვის ცნობილია, რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟიდან ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი იპოთეკის ხელშეკრულების დადებამდე და მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე პერიოდში მათი მოთხოვნები არ იქნება რაიმეთი უზრუნველყოფილი/გარანტირებული.

**მუხლი 22. ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე აღსრულების შესახებ**

1. ნოტარიატის შესახებ საქართველოს კანონის 38-ე მუხლის მე-5 პუნქტის საფუძველზე მხარეები შეთანხმდნენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე რომელიმე მხარის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ფულადი თანხის დავალიანების გადახდევინების ვადადამდგარი მოთხოვნა, ქონებაზე უფლების გადაცემის შესახებ მოთხოვნა შესრულდება ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

ამასთანავე, ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელი გაიცემა მხოლოდ იმ თანხების გადახდის მიზნით, რომელთა ოდენობა და გადახდის დრო ზუსტადაა განსაზღვრული წინამდებარე ხელშეკრულებით. ზუსტად განუსაზღვრელი ფულადი ვალდებულებების (ზიანის ანაზღაურება და მისთანები) იძულებითი შესრულების მიზნით ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელი არ გაიცემა.

აღსრულება მიექცევა მოვალის მთელ/წებისმიერ ქონებაზე. ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე დაკმაყოფილებას ექვემდებარება კრედიტორის ყველა ფულადი მოთხოვნა, წარმოშობილი წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე (მათ შორის, სააღსრულებო ფურცლის გაცემისა და აღსრულების ყველა ხარჯი, საარბიტრაჟო/სასამართლო ხარჯები...)

2. მხარეები ადასტურებენ, რომ მათ ნოტარიუსისაგან მიიღეს ჯეროვანი განმარტება ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის სამართლებრივი ინსტიტუტის (მისი არსისა და ძირითადი პრინციპების) შესახებ და მათთვის ცნობილია ის ფაქტი, რომ ნოტარიუსის

სააღსრულებო ფურცელი შეცვლის სასამართლოს სააღსრულებო ფურცელს; შესაბამისად, უფლებამოსილ მხარეს უფლება ექნება, სასამართლოსადმი მიმართვისა და სასამართლო საქმისწარმოების გარეშე მიმართოს ნოტარიუსს სააღსრულებო ფურცლის გაცემის მოთხოვნით, მიიღოს ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელი და მეორე მხარის მიმართ მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე. ამასთანავე, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, სააღსრულებო ფურცელი გაიცემა ვალდებულების შეუსრულებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტების გამოთხოვის გარეშე.

3. ნოტარიუსი სააღსრულებო ფურცელს გასცემს უფლებამოსილი პირის წერილობითი განცხადების საფუძველზე.

**მუხლი 23. აღნაგობის შეწყვეტის სამართლებრივი შედეგების შესახებ**

1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი აღნაგობის უფლების შეწყვეტის შემთხვევაში ძალმოსილებას ინარჩუნებს წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა ის მუხლი, რომელიც აწესრიგებს სხვა საკითხებს.

**მუხლი 24. დასკვნითი დებულებების შესახებ**

1. თუ ერთი და იმავე დარღვევისათვის პასუხისმგებლობა დადგენილია როგორც წინამდებარე ხელშეკრულებით, ისე ინდივიდუალური ხელშეკრულებით, გამოიყენება ინდივიდუალური ხელშეკრულებით დადგენილი პასუხისმგებლობა და შესაბამისი უფლება.

2. წინამდებარე აქტით დადგენილი ყველა უფლება და ვალდებულება უცვლელად გადადის მხარეთა უფლებამონაცვლეებზე.

3. თითოეულ მხარეს ეკისრება მეორე მხარისათვის მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ვალდებულება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი საერთო ნორმების საფუძველზე.

4. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი დავა გადაწყდება სასამართლო წესით.

5. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებათა შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალთა ზეგავლენის გამო. წინამდებარე ხელშეკრულებისათვის დაუძლეველი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებას, რომელიც წარმოიშობა მხარეთა ნების გარეშე, რომლის დადგომის და მოქმედების გაკონტროლება აღემატება მხარეთა შესაძლებლობებს და რომელიც შეუძლებელს ხდის რომელიმე მხარის მიერ თავისი ვალდებულებების შესრულებას. დაუძლეველი ძალა, მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება სტიქიური უბედურებებით, საომარი მოქმედებებით, სამოქალაქო არეულობით/ომით, ხელისუფლების ორგანოების (საჯარო სამართლის იურიდიული პირების) მოქმედებებით/უმოქმედობით, რაც ხელს უშლის ვალდებულ მხარეს ვალდებულების შესრულებაში. ასეთი გარემოებების დადგომის შემთხვევაში, წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების შესრულების ვადა გადაიწევს აღნიშნული გარემოებების არსებობის პერიოდით. თუ ეს გარემოებები გრძელდება მხარეებისათვის მიუღებელი პერიოდით, ისინი უფლებამოსილნი არიან ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე მოშალონ წინამდებარე ხელშეკრულება. მოშლის პირობებზე მხარეები დამატებით შეთანხმდებიან.

6. ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი ნორმები მოქმედებს აგრეთვე იმ შემთხვევაში, მესამე პირების სარჩელის გამო შეჩერდება შენობა-ნაგებობის აღმართვის

პროცესის დაწყება, ან მიმდინარეობა გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მესამე პირების სარჩელების საფუძველია მოაღნაგის ბრალეული ქმედებები (სამშენებლო ნორმების დარღვევა, პროექტის დარღვევა და სხვა).

7. წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის, პუნქტის ან/და ქვეპუნქტის ბათილობა არ გამოიწვევს მთლიანად ხელშეკრულების სხვა მუხლების, პუნქტების ან/და ქვეპუნქტების ბათილობას; ამასთან, ბათილი დებულების ნაცვლად გამოიყენება იმგვარი დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზანი.

8. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა/ნებისმიერი სახის საურავისა თუ პირგასამტეხლოს მეორე მხარისათვის დაკისრება არის შესაბამისი მხარის უფლება და არა ვალდებულება; ამასთან პირგასამტეხლოს ან საურავის გადახდა არ ათავისუფლებს მხარეს შესაბამისი ვალდებულების შესრულებისგან.

9. საკითხები, რომლებიც არ არის მოწესრიგებული წინამდებარე ხელშეკრულებითა და მხარეთა მონაწილეობით დადებული სხვა ხელშეკრულებით/აქტებით, მოწესრიგდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

10. წინამდებარე ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმების ხარჯებს, აგრეთვე ყველა ხარჯსა და გადასახდელს, რომელიც წარმოიშობა წინამდებარე ხელშეკრულებისა და ინდივიდუალური ხელშეკრულებების საფუძველზე მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობების სრულად დასრულებამდე (მხარეთა მიერ ვალდებულებათა სრულად შესრულებამდე), იხდის მოაღნაგე.

11. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგა ქართულ ენაზე 13 იდენტურ ეგზემპლარად, ქართულ ენაზე, რომელთაგან ერთი შეინახება ნოტარიუსის სანოტარო ბიუროში, დანარჩენი გადაეცემა მხარეებს.

12. წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა ეგზემპლარს თან ერთვის დანართი შემდეგი დოკუმენტები:

ა) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაცია №892017247409 - 20/12/2017 15:08:44, მომზადების თარიღი: 28/12/2017 18:21:41, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.13.04.020.051 (საკადასტრო გეგმით, მომზადების თარიღი: 24/10/2016 წ.).

ბ) ამონაწერი სამეწარმეო და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან შპს „გეო ბილდერსი"-ს შესახებ (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B15059796, 19/03/2015 12:08:48).

13. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალმოსილებას იძენს მისი სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე."

**დანართები:**

**ჩემს სანოტარო არქივში ინახება შემდეგი დოკუმენტი:**

ა) შპს „გეო ბილდერსის" პარტნიორის თანხმობა (წინამდებარე გარიგების დადების შესახებ) (22.12.2017 წ.) _ ხელმოწერის ნამდვილობა დამოწმებული 22.12.2017 წ. ნოტარიუს ლელა ინწკირველთან შრომითი ხელშეკრულებით მომუშავე ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №171485655).

ბ) შპს „გეო ბილდერსის" წესდება (დამოწმებული 18.03.2015 წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, შტამპი №272);

გ) სანოტარო აქტი სპეციალური უფლებამოსილების მინიჭების შესახებ (დამოწმებული 13.12.2017 წ. ნოტარიუს ლელა ინწკირველთან შრომითი ხელშეკრულებით მომუშავე ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: 171442810).

დ) სანოტარო აქტი სპეციალური უფლებამოსილების მინიჭების შესახებ, დამოწმებული 18.12.2017 წ. ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №171462195).

**სანოტარო მომსახურების ხარჯები** (საფუძვლები: საქართველოს მთავრობის №507 დადგენილების (29.12.2011 წ.) 31-ე და 39-ე მუხლები, საგადასახადო კოდექსის 169.1ა მუხლი) (გარიგების გაცხადებული ღირებულება: 709150.00 $ = 1816558.64 ლარი):

ა) სანოტარო მომსახურების საფასური: 2443.52 ლარი (ნოტარიუსის საზღაური 2070.78 ლარი; დღგ: 372.74 ლარი);

ბ) სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური: 2.0 ლარი (დღგ-ს ჩათვლით);

**სულ: 2445.52 ლარი.**

წინამდებარე ხელშეკრულება მე, ნოტარიუსმა, წავუკითხე მხარეებს. მხარეებმა წაიკითხეს იგი, მოიწონეს და ჩემი თანდასწრებით ხელი მოაწერეს მას.

ყოველივე ზემოთქმულს ვამოწმებ ჩემი ხელმოწერითა და ბეჭდის დასმით.

**I. მესაკუთრე/მესაკუთრეები:**

1) **კახა ყიფშიძე**

2) **კარინა დილანიანი**

3) **მანანა თავართქილაძე**

4) **მარიწე მარსაგიშვილი**
**(რწმუნებული ნინო ქუქიშვილი)**

5) **მედეია ეკალაძე**

6) **მერი შენგელია**
(რწმუნებული მაია შენგელია)

7) **ნატო ჩუბინიძე**

8) **დავით ჯანგავაძე**

9) **ნინა რუხაძე**

**II. მოაღნაგე:**
**შპს „გეო ბილდერსი"**
(დირექტორი **ლევან ცაავა**)

ნოტარიუს ლელა ინწკირველთან შრომითი ხელშეკრულებით მომუშავე
**ნოტარიუსი ოთარ ზოიძე**

სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი

34009355990217

საქართველო

სანოტარო მოქმედების დასახელება

# სანოტარო აქტი აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულებისა და უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულების შესახებ

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

N17485677

რეგისტრაციის თარიღი

22.12.2017 წ

ნოტარიუსი: ლელა ინწკირველი
მისამართი: ქ. თბილისი, მარჯანიშვილის ქ. N21, IV სართული
ტელეფონი: 295-44-10

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

საქართველო

**სანოტარო აქტი**
**აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულებისა**
**და უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულების**
**შესახებ**

**ორი ათას ჩვიდმეტი წლის ოცდაორ დეკემბერს** მე, ოთარ ზოიძეს, ნოტარუს ლელა ინწკირველთან შრომითი ხელშეკრულებით მომუშავე ნოტარიუსს ქ. თბილისში, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, მარჯანიშვილის ქ. №21, მე-4 სართული, მომმართეს შემდეგმა სრულწლოვანმა და ქმედუნარიანმა პირებმა:

1) ბატონმა **გოჩა ბერუაშვილმა** (დაბადებული 06.01.1962 წ. პირადი №01007016250, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №81),

2) ქალბატონმა **ლალი ბერუაშვილმა** (დაბადებული 03.02.1965 წ. პირადი №01007017610, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №81),

3) ქალბატონმა **მაია ბასილაშვილმა** (დაბადებული 13.09.1967 წ. პირადი №01007013787, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №81),

4) ბატონმა **ჯემალ ბასილაშვილმა** (დაბადებული 01.04.1939 წ. პირადი №01007013786, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №81),

5) ქალბატონმა **ნაირა კიკოლაშვილმა** (დაბადებული 10.07.1960 წ. პირადი №01030017928, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, გიორგი მაზნიაშვილის ქუჩა №11),

6) ბატონმა **ლევან ცაავამ** (დაბადებული 26.07.1989 წ. პირადი №62001038422, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. სოხუმი, ცხაკაიას ქუჩა №64, გაცხადებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, ნ. დუმბაძის გამზირი №25, ბინა №59).

მე ვადასტურებ, რომ ზემოთ დასახელებულ პირთა ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა.

**ლევან ცაავამ** განაცხადა, რომ:

ა) იგი არის **შპს „გეო ბილდერსის"** (რეგისტრაციის თარიღი: 19/03/2015 წ, საიდენტიფიკაციო № 405092652, იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, შმიდტის ქუჩა 12, ბინა 20) დირექტორი და მოქმედებს მისი სახელით;

ბ) ამავდრიულად მოქმედებს საკუთარი სახელით, როგორც ფიზიკური პირი.

გ) ამავდროულად მოქმედებს **ლეილა კიკალეიშვილის** (დაბადებული 07.05.1950 წ. პირადი №01007004006, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №81) სახელით, როგორც მისი რწმუნებული.

ზემოთ მითითებულმა პირებმა განაცხადეს, რომ სურთ, დადონ აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულება და უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულება; მხარეებმა მოითხოვეს შესაბამისი სანოტარო აქტის შედგენა და მისი მიღება ჩემს მიერ.

მე დავადგინე მათი ნების გამოვლენის ნამდვილობა, რის შემდეგ მხარეები შეთანხმდნენ შემდეგზე:

**„მუხლი 1. მხარეებისა და მათი წარმომადგენლების შესახებ**

1. წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

**ა) მესაკუთრე/მესაკუთრეები:**

1) **გოჩა ბერუაშვილი** (დაბადებული 06.01.1962 წ. პირადი №01007016250, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №81),

2) **ლალი ბერუაშვილი** (დაბადებული 03.02.1965 წ. პირადი №01007017610, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №81),

3) **მაია ბასილაშვილი** (დაბადებული 13.09.1967 წ. პირადი №01007013787, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №81),

4) **ჯემალ ბასილაშვილი** (დაბადებული 01.04.1939 წ. პირადი №01007013786, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №81),

5) **ლეილა კიკალეიშვილი** (დაბადებული 07.05.1950 წ. პირადი №01007004006, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №81),

6) **ნაირა კიკოლაშვილი** (დაბადებული 10.07.1960 წ. პირადი №01030017928, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, გიორგი მაზნიაშვილის ქუჩა №11),

7) **ლევან ცაავა** (დაბადებული 26.07.1989 წ. პირადი №62001038422, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. სოხუმი, ცხაკაიას ქუჩა №64, გაცხადებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, ნ. დუმბაძის გამზირი №25, ბინა №59).

**ბ) მოაღნაგე:**

**შპს „გეო ბილდერსი"** (რეგისტრაციის თარიღი: 19/03/2015 წ, საიდენტიფიკაციო №405092652, იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, შმიდტის ქუჩა 12, ბინა 20).

2. **ლეილა კიკალეიშვილს** (დაბადებული 07.05.1950 წ. პირადი №01007004006, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №81) წარმოადგენს მისი რწმუნებული **ლევან ცაავა** (დაბადებული 26.07.1989 წ. პირადი №62001038422, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. სოხუმი, ცხაკაიას ქუჩა №64, გაცხადებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, ნ. დუმბაძის გამზირი №25, ბინა №59) და მისი უფლებამოსილება უნაკლოა, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტით:

სანოტარო აქტი სპეციალური უფლებამოსილების მინიჭების შესახებ (დამოწმებული 18.12.2017 წ. ნოტარიუს ლელა ინწკირველთან შრომითი ხელშეკრულებით მომუშავე ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №171464845).

3. მეაღნაგეს წარმოადგენს მისი დირექტორი **ლევან ცაავა** (დაბადებული 26.07.1989 წ. პირადი №62001038422, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. სოხუმი, ცხაკაიას ქუჩა №64, გაცხადებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, ნ. დუმბაძის გამზირი №25, ბინა №59) და მისი უფლებამოსილება უნაკლოა, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტებით:

ა) ამონაწერი სამეწარმეო და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან შპს „გეო ბილდერსის" შესახებ (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B15059796, 19/03/2015 12:08:48).

ბ) შპს „გეო ბილდერსის" წესდება (დამოწმებული 18.03.2015 წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, შტამპი №272);

გ) შპს „გეო ბილდერსის" პარტნიორის თანხმობა (წინამდებარე გარიგების დადების შესახებ) (22.12.2017 წ.) _ ხელმოწერის ნამდვილობა დამოწმებული 22.12.2017 წ. ნოტარიუს ლელა ინწკირველთან შრომითი ხელშეკრულებით მომუშავე ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ).

4. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული ტერმინი „მესაკუთრე" ნიშნავს ყველა მესაკუთრეს, თუ კონტექსტიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

5. მოაღნაგე აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ:

ა) მას აქვს წინამდებარე ხელშეკრულებითა და მის საფუძველზე დადებული ხელშეკრულებებით ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად შესრულების ცოდნა და უნარი;

ბ) აღებული ვალდებულებების შესასრულებლად იგი მოიპოვებს ყველა საჭირო ნებართვას და თანხმობას, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს კანონმდებლობით.

**მუხლი 2. ტერმინთა განმარტების შესახებ**

1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ შემდეგ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) **მიწის ნაკვეთი:** მესაკუთრეთა თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულებით იტვირთება აღნაგობის უფლებით და რომელიც მდებარეობს მისამართზე: **ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №81, დაზუსტებული ფართობი: 690.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.13.04.020.040.**

ბ) **ნაგებობა/შენობა-ნაგებობა:** მიწის ნაკვეთზე მოაღნაგის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე აღმართული შენობა-ნაგებობა.

გ) **ინდივიდუალური ხელშეკრულება:** მოაღნაგესა და თითოეულ თანამესაკუთრესთან/მესაკუთრესთან დადებული ინდივიდუალური ხელშეკრულება, რომელიც განსაზღვრავს მოაღნაგის მიერ მესაკუთრის მიმართ შესასრულებელი ვალდებულებების შინაარსსა და მოცულობას.

დ) **მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები:** მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობს ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში მითითებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ და მიმდებარედ და რომელთა მახასიათებლებია:

- მისამართი: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №79, დაზუსტებული ფართობი: 814.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.13.04.020.051.

- მისამართი: ქ. თბილისი, რაფაელ აგლაძის ქუჩა №83, დაზუსტებული ფართობი: 854.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.13.04.020.026.

ე) **გაერთიანებული მიწის ნაკვეთი:** მიწის ნაკვეთი, რომელიც მიიღება შემდეგი მიწის ნაკვეთების (სამივეს ან ორი მათგანის) გაერთიანების შედეგად:

- ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №79, დაზუსტებული ფართობი: 814.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.13.04.020.051.

- მისამართი: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №81, დაზუსტებული ფართობი: 690.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.13.04.020.040.

- მისამართი: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №83, დაზუსტებული ფართობი: 854.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.13.04.020.026.

**მუხლი 3. მიწის ნაკვეთის აღნაგობის უფლებით დატვირთვის შესახებ**

1. მესაკუთრეთა თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი მოაღნაგის სასარგებლოდ დაიტვირთა აღნაგობის უფლებით, რომლის შესაბამისად მოაღნაგეს აქვს უფლება და, ამასთანავე, ვალდებულია, მიწის ნაკვეთზე საკუთარი ხარჯით აღმართოს (ააშენოს) მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობა და ამ შენობა-ნაგებობის ნაწილი (ინდივიდუალიზებული ფართები) წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში და დადგენილი პირობებით გადასცეს მესაკუთრეებს (იხ. ამ მუხლის ბოლო პუნქტი და წინამდებარე ხელშეკრულების მე-15-16 მუხლები).

2. აღნაგობის უფლებით დაიტვირთა მესაკუთრეთა თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს მისამართზე:

**ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №81, დაზუსტებული ფართობი: 690.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.13.04.020.040.**

3. შენობა-ნაგებობა უნდა აშენდეს ამ მუხლის მე-2 პუნქტში მითითებული მიწის ნაკვეთისა და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე (მათ შორის, მიწის ნაკვეთებზე, რომელთა საკადასტრო კოდებია: №01.13.04.020.051, №01.13.04.020.026) (შემდგომში ყველა მიწის

ნაკვეთი მოხსენიებული როგორც „გაერთიანებული მიწის ნაკვეთი“). მხარეები თანხმდებიან, რომ **სამივე ან ორი მიწის ნაკვეთის აღნაგობის უფლებით დატვირთვიდან ოცდაათ კალენდარულ დღეში უზრუნველყოფენ მიწის მიწის ნაკვეთისა (მითითებული ამ მუხლის მე-2 პუნქტში) და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების გაერთიანებას ერთ მიწის ნაკვეთად.** მიწის ნაკვეთების გაერთიანების ხარჯებს გადაიხდის მოაღნაგე, ხოლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები ვალდებულნი არიან, შეასრულოს ყველა მოქმედება, რაც ევალება მესაკუთრეებს მიწის ნაკვეთების გასაერთიანებლად.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოაღნაგეს უფლება აქვს, სასამართლო/საარბიტრაჟო წესით მოითხოვოს მიწის ნაკვეთების გაერთიანება, აგრეთვე ბრალეული პირისაგან (მიწის ნაკვეთის იმ მესაკუთრისაგან, ვინც უარი თქვა მიწის ნაკვეთის გაერთიანებაზე) მოითხოვოს მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურება, მათ შორის, წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ყველა ხარჯის (სანოტარო მომსახურების ხარჯები, შენობა-ნაგებობის პროექტირების ხარჯები, მშენებლობის ნებართვის მოპოვების ხარჯები და სხვა დადასტურებული ხარჯები) ანაზღაურება ბრალეული მესაკუთრისაგან.

5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 234-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, „აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად და რეგისტრირდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის საკუთრებად.“ შესაბამისად, აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობა იქნება მოაღნაგის საკუთრება, ხოლო მიწის ნაკვეთი რჩება მესაკუთრეების საკუთრებაში ამ მუხლის მომდევნო პუნქტით დადგენილი პირობების შესრულებამდე.

6. მიწის ნაკვეთი/მიწის ნაკვეთის ნაწილი მოაღნაგისა და შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების მესაკუთრეთა თანასაკუთრება გახდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების შესრულების შემდეგ.

7. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ნაწილი მიწის ნაკვეთის თითოეულ მესაკუთრეს საკუთრებაში გადაეცემა წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით.

8. მოაღნაგეს უფლება არა აქვს, მესაკუთრეებთან შეთანხმების გარეშე მოახდინოს მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული (აღმართული) ნაგებობის სრული, ან ნაწილობრივი დემონტაჟი.

**მუხლი 4. მიწის ნაკვეთის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ**

1. მესაკუთრეები ადასტურებენ, რომ მიწის ნაკვეთზე მათ აქვთ თანასაკუთრების უფლება, ხოლო მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობებზე – ინდივიდუალური/პირადი საკუთრების უფლება, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტით:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაცია №892017216405 - 14/12/2017 09:55:55, მომზადების თარიღი: 14/12/2017 11:34:03, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.13.04.020.040 (საკადასტრო გეგმით, მომზადების თარიღი: 11.15.2012 წ.).

2. მესაკუთრეები ადასტურებენ, რომ მიწის ნაკვეთი უფლებრივად უნაკლოა:

ა) მიწის ნაკვეთი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

ბ) ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტი ნამდვილია, იგი გაცემულია კანონმდებლობით დადგენილი წესით და იგი ზუსტად ასახავს თითოეული მესაკუთრის/თანამესაკუთრის უფლებებსა და მის სამართლებრივ მდგომარეობას.

გ) მიწის ნაკვეთი არ არის დატვირთული იპოთეკით.

დ) ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტის მომზადების მომენტისათვის **მიწის ნაკვეთს არ ადევს ყადაღა,** და არ არის დატვირთული კერძო სუბიექტების ვალდებულებებით. არ არის დადგენილი აკრძალვა/შეზღუდვა მიწის ნაკვეთის/მასში თითოეული მესაკუთრის კუთვნილი წილის მიმართ.

3. მესაკუთრეები აცხადებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არის შეცვლილი მიწის ნაკვეთის სამართლებრივი მდგომარეობა, მითითებული ამ მუხლის წინა პუნქტებში.

4. მიწის ნაკვეთის/მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში პასუხისმგებლობა ეკისრება შესაბამისი ფართის მესაკუთრეს, ხოლო მოაღნაგეს უფლება აქვს, მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გაწეული ხარჯების სრულად ანაზღაურება. ამასთანავე, უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში მხარეები (მოაღნაგე და შესაბამისი ფართის/მიწაში წილის მესაკუთრე) შეიძლება შეთანხმდნენ საკითხის მოწესრიგების სხვა წესზე (მაგ. შესაბამისი/უფლებრივი ნაკლის მქონე შენობა-ნაგებობის მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ხარჯზე უფლებრივი ნაკლის გამოსწორება და სხვა...).

**მუხლი 5. მიწის ნაკვეთის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ**

1. მესაკუთრეებმა დაადასტურეს, რომ მიწის ნაკვეთი ნივთობრივად უნაკლოა: მათ მოაღნაგეს კეთილსინდისიერად სრულად გააცნეს მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა.

2. მესაკუთრეებმა განაცხადეს, რომ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალეს მოაღნაგეს და რაც შეამცირებს მიწის ნაკვეთის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის მიწის ნაკვეთის წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული დანიშნულებით გამოყენებას.

3. მოაღნაგე ვალდებულია, მიწის ნაკვეთის გეოლოგიური შესწავლა და მიწის ნაკვეთის სამშენებლო მიზნით გამოსადეგობა დაადგინოს მიწის ნაკვეთზე წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის დაწყებამდე. შესაბამისად, ამ შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი არ დაიშვება მიწის ნაკვეთის გეოლოგიური შესწავლის გარეშე.

4. იმ შემთხვევაში, თუ გეოლოგიური კვლევის შედეგად დადგინდა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე _ აღნაგობით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე არსებული გრუნტის მდგომარეობა იწვევს სამშენებლო ღირებულების მნიშვნელოვან ზრდას, ან შეუძლებელს ხდის მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის აშენებას, მოაღნაგეს უფლება აქვს, უარი თქვას წინამდებარე ხელშეკრულებაზე და შეწყვიტოს იგი, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან (არ გადასინჯავენ წინამდებარე ხელშეკრულებით მესაკუთრეების მიმართ მოაღნაგის მიერ შესასრულებელი ვალდებულებების მოცულობას). ამ საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მოაღნაგეს არ აუნაზღაურდება წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე და მის ფარგლებში გაწეული ხარჯები.

5. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის შემდეგ არ დაიშვება ამ მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა მოაღნაგის მიერ.

**მუხლი 6. მიწის ნაკვეთზე დაშვების შესახებ**

1. თითოეული მესაკუთრე ვალდებულია, მოაღნაგე დაუშვას შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დაწყების _ სამშენებლო მოედნის მოწყობის მიზნით. დაშვება უნდა მოხდეს მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემდეგ _ მოაღნაგის მოთხოვნიდან **30 (ოცდაათი) კალენდარულ დღეში,** თუ ამ მომენტისათვის მოაღნაგეს თითოეული მესაკუთრის მიმართ შესრულებული ექნება ის ვალდებულებები, რომლებიც დადგენილია წინამდებარე ხელშეკრულებით და რომელთა შესრულების ვადაც დამდგარი იქნება იმ მომენტისათვის. წინააღმდეგ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთზე დაშვება გადაიწევს მოაღნაგის მიერ ამ ვალდებულების შესრულებამდე.

2. მიწის ნაკვეთზე დაშვების მომენტისათვის არ უნდა იყოს მიწის ნაკვეთთან (ფართებთან) დაკავშირებული დავალიანება (მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ფართების ექსპლუატაციასთან დაკავშირებული ელექტროენერგიის, გაზის, წყლის, დასუფთავების ხარჯების დავალიანება) მიწის ნაკვეთზე დაშვების დღის მდგომარეობით. შესაბამისი ფართის მესაკუთრეს ეკისრება პასუხისმგებლობა ამ ვალდებულების დარღვევისათვის.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების ბრალეული დარღვევის შემთხვევაში ბრალეულ მესაკუთრეს ეკისრება მოაღნაგისა და სხვა მესაკუთრეებისათვის მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ვალდებულება.

4. თითოეულ მესაკუთრეს უფლება არა აქვს, ხელი შეუშალოს მიწის ნაკვეთზე მოაღნაგის მიერ შენობა-ნაგებობის აღმართვას (მშენებლობას), თუ მოაღნაგე სრულად იცავს სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.

5. მიწის ნაკვეთზე წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისას არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი დაიშვება დემონტაჟის ნებართვის საფუძველზე. დემონტაჟს უზრუნველყოფს მოაღნაგე თავისი ხარჯებით. დემონტაჟის შედეგად მიღებული სამშენებლო მასალები შესაბამისი ფართის მესაკუთრის არჩევით გადაეცემა ამ ფართის მესაკუთრეს, ხოლო დემონტაჟის პროცესში მიღებული სხვა სამშენებლო მასალებს განკარგავს მოაღნაგე და მასთან დაკავშირებით მესაკუთრეს რაიმე პრეტენზია არა ექნება.

6. მიწის ნაკვეთზე წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისას არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის შემდეგ მიწის ნაკვეთი მესაკუთრეების დამატებითი შეთანხმების/თანხმობის გარეშე აღირიცხება ყველა მესაკუთრის თანასაკუთრებაში შემდეგი წილებით:

| № | მესაკუთრის სახელი და გვარი | მესაკუთრის პირადი ნომერი | წილი (%) მიწის ნაკვეთში |
|---|---|---|---|
| 1 | გოჩა ბერუაშვილი<br>ლალი ბერუაშვილი | 01007016250<br>01007017610 | 25% |
| 2 | მაია ბასილაშვილი | 01007013787 | 5% |
| 3 | ჯემალ ბასილაშვილი | 01007013786 | 5% |
| 4 | ლეილა კიკალეიშვილი | 01007004006 | 25% |
| 5 | ნაირა კიკოლაშვილი | 01030017928 | 25% |
| 6 | ლევან ცაავა | 62001038422 | 15% |

**მუხლი 7. შენობა-ნაგებობის პროექტისა და შენობა-ნაგებობის ხარისხის შესახებ**

1. მოაღნაგე ვალდებულია, წინამდებარე ხელშეკრულების მე-12 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილ ვადაში მოამზადოს გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის პროექტი, უზრუნველყოს მისი შეთანხმება კანონმდებლობით დადგენილი წესით და მიიღოს მშენებლობის ნებართვა.

2. პროექტირებისა და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო ყველა ხარჯს იხდის მოაღნაგე. საპროექტო სამუშაოების შესრულებისა და სამშენებლო ნებართვის მოპოვება არ საჭიროებს თითოეული მესაკუთრისაგან დამატებითი თანხმობის გაცემას _ საპროექტო სამუშაოები შესრულდება და სამშენებლო ნებართვა მოიპოვება წინამდებარე ხელშეკრულებაში გაცხადებული თანხმობის საფუძველზე. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ხელშეკრულება შეწყდება/მოიშლება/გაუქმდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი საფუძვლებით და მესაკუთრეებს გადაეცემა შენობა-ნაგებობის საპროექტო დოკუმენტები, მესაკუთრეებს არ ეკისრებათ საპროექტო დოკუმენტებისა და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად გაწეული ხარჯების ანაზღაურება.

3. წინამდებარე ხელშეკრულების მე-12 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ ნებისმიერ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა/მოშლა/გაუქმება. ამ შემთხვევაში მესაკუთრეებს არ ეკისრებათ მოაღნაგის მიერ შენობა-ნაგებობის პროექტირებისა და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება და წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მოაღნაგისაგან წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მიღებული თანხების უკან დაბრუნების ვალდებულება.

4. შენობა-ნაგებობის პროექტის კორექტირება იმ შემთხვევაში საჭიროებს მესაკუთრეების თანხმობას, თუ კორექტირება უშუალოდ შეეხება მესაკუთრისათვის გადასაცემ ფართებს (სართულზე განთავსებას/ორიენტაციას, ფართების კონფიგურაციას, ფანჯრების განთავსებას და სხვა მსგავს მახასიათებლებს). სხვა შემთხვევაში მესაკუთრეების თანხმობა არ არის საჭირო.

5. შენობა-ნაგებობა უნდა აშენდეს იმ მასალებით, რაც გათვალისწინებული იქნება სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტებით. მოაღნაგე ვალდებულია, დაიცვას სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტებით დადგენილი ყველა ნორმა; შენობა-ნაგებობის ხარისხი უნდა შეესაბამებოდეს ნორმატიული აქტებით დადგენილ სტანდარტებს, ხოლო თუ ნორმატიული აქტებით არ არის დადგენილი ამგვარი სტანდარტი, ხარისხი უნდა შეესაბამებოდეს სამშენებლო საქმიანობაში დამკვიდრებულ კარგი ხარისხის სტანდარტებს.

6. თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მშენებლობის პროცესში მოითხოვოს თავისი ხარჯით სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტებით დადგენილი სამშენებლო მასალების ხარისხისა და მშენებლობის ხარისხის შემოწმება, შესაბამისი სერთიფიკატებისა და ექსპერტიზის დასკვნების გაცნობა, სამშენებლო ობიექტის დათვალიერება.

**მუხლი 8. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აღმართული მშენებარე შენობა-ნაგებობის/ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაციის ვადის შესახებ**

1. თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან, შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაცია მშენებარე ფართებად (ე. წ. „განშლა“) არ დაიშვება შენობა-ნაგებობის ნულოვანი სართულის აშენებამდე. მოაღნაგე ვალდებულია, შენობა-ნაგებობის ნულოვანი სართულის დასრულებიდან 30 (ოცდაათ) კალენდარულ დღეში უზრუნველყოს ე.წ. „განშლა” _ შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაცია. ამავე ვადაში, ასევე, უნდა დარეგისტრირდეს თითოეული მესაკუთრისათვის ფართების გადაცემის ვალდებულებაც. რეგისტრაციის ხარჯს იხდის მოაღნაგე. ნულოვანი სართულის აშენების ფაქტი უნდა დადასტურდეს მესაკუთრეების მიერ მათთვის მოაღნაგის შესაბამისი შეტყობინებიდან ხუთ კალენდარულ დღეში. ამ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ მოაღნაგე უფლებამოსილია, შენობა-ნაგებობის ნულოვანი სართულის აშენების ფაქტი დაადასტუროს ფაქტის კონსტატაციის აქტით, რომელიც შედგება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით სააღსრულებო ორგანოს მიერ და რომლის საფუძველზეც მოაღნაგე უფლებამოსილია, უზრუნველყოს ე.წ. „განშლა” _ შენობა-

ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაცია. ამასთანავე, ამ შემთხვევაში მოაღნაგეს უფლება აქვს, ბრალეულ მესაკუთრეს/მესაკუთრეებს დააკისროს ფაქტის კონსტატაციის აქტის შედგენის ხარჯების ანაზღაურება, აგრეთვე საურავი ფაქტის დადასტურების ვალდებულების წარმოშობიდან ფაქტის კონსტატაციის აქტის შედგენამდე პერიოდისათვის, კერძოდ, მოაღნაგეს უფლება აქვს, თითოეულ ბრალეულ მესაკუთრეს ამ პერიოდის ყოველი დღისათვის დააკისროს 25.00 (ოცდახუთი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის (გადახდის დღეს ეროვნული ბანკის კურსით) გადახდა. საურავი გადახდილ უნდა იქნას ყოველი ერთთვიანი პერიოდის ამოწურვიდან სამ კალენდარულ დღეში.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების (შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაციის ვალდებულების) შეუსრულებლობის შემთხვევაში თითოეული მესაკუთრე უფლებამოსილია, მოითხოვოს საურავის გადახდა ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის 25.00 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის (გადახდის დღეს ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით. საურავი გადახდილ უნდა იქნას ყოველი ერთთვიანი პერიოდის ამოწურვიდან სამ კალენდარულ დღეში. იმ შემთხვევაში, თუ ვადის გადაცილება მიაღწევს 60 (სამოც) კალენდარულ დღეს, თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა/მოშლა. ამ საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის შემთხვევაში მესაკუთრეებს მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ანგარიშში გადაეცემათ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის სრული საპროექტო/სანებართვო დოკუმენტაცია, არსებული შენობა-ნაგებობა იმ სახით, რა სახითაც არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის მომენტისათვის; ამასთანავე, მესაკუთრეებს არ ეკისრებათ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მოაღნაგის მიერ მესაკუთრეებისათვის გადახდილი თანხების უკან დაბრუნების ვალდებულება.

**მუხლი 9. აღნაგობის უფლების უსასყიდლობის შესახებ**

1. წინამდებარე ხელშეკრულების დადებიდან მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე პერიოდისათვის აღნაგობის უფლება იქნება უსასყიდლო: მოაღნაგე მესაკუთრეს არ გადაუხდის აღნაგობის ფასს.

**მუხლი 10. აღნაგობის უფლების ვადის შესახებ**

1. აღნაგობის უფლება დადგინდა **სამი წლით. ეს ვადა აითვლება აღნაგობის უფლების რეგისტრაციიდან.**

2. აღნაგობის უფლება ვადაზე ადრე შეწყდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესით.

**მუხლი 11. შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის აკრძალვის შესახებ**

1. მოაღნაგეს არა აქვს უფლება, მესაკუთრეებთან შეთანხმების გარეშე მოახდინოს მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული (აღმართული) ნაგებობის სრული, ან ნაწილობრივი დემონტაჟი.

**მუხლი 12. ვალდებულებათა შესრულების ვადების შესახებ**

1. მოაღნაგე ვალდებულია, **მიწის ნაკვეთების გაერთიანების რეგისტრაციიდან:**

ა) **4 (ოთხ) თვეში** მიიღოს მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვა. იმ შემთხვევაში, თუ ქ. თბილისის მერიის შესაბამისი სამსახური დაადგენს ხარვეზს და მოითხოვს მის აღმოფხვრას, მოაღნაგეს ხარვეზის აღმოსაფხვრელად დამატებით მიეცემა 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღე;

ბ) **7 (შვიდ) თვეში** ააშენოს შენობა-ნაგებობის ნულოვანი სართული;

გ) **9 (ცხრა) თვეში** ააშენოს შენობა-ნაგებობის ორი მიწისზედა სართული;

დ) **12 (თორმეტ) თვეში** ააშენოს შენობა-ნაგებობის ხუთი მიწისზედა სართული:

ე) **15 (თხუთმეტ) თვეში** ააშენოს შენობა-ნაგებობის ყველა სართულის რკინა-ბეტონის კონსტრუქცია (კარკასი) და გადახუროს შენობა-ნაგებობა.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის რომელიმე ქვეპუნქტით დადგენილი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია მოაღნაგის ბრალეული მოქმედებით/უმოქმედობით, წინამდებარე ხელშეკრულების მონაწილე თითოეული მესაკუთრე უფლებამოსილია, მოითხოვოს ვალდებულების დარღვევისათვის საურავის გადახდა ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის 25.00 (ოცდახუთი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის (გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით. საურავი გადახდილ უნდა იქნას ყოველი ერთთვიანი პერიოდის ამოწურვიდან სამ კალენდარულ დღეში. იმ შემთხვევაში, თუ ვადის გადაცილება მიაღწევს 60 (სამოც) კალენდარულ დღეს, თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა/მოშლა. ამ საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის შემთხვევაში მესაკუთრეებს მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ანგარიშში გადაეცემათ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის სრული საპროექტო/სანებართვო დოკუმენტაცია, არსებული შენობა-ნაგებობა იმ სახით, რა სახითაც არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის მომენტისათვის; ამასთანავე, მესაკუთრეებს არ ეკისრებათ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მოაღნაგის მიერ მესაკუთრეებისათვის გადახდილი თანხების უკან დაბრუნების ვალდებულება. ამ საფუძვლით შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეებისათვის გადაცემის შემთხვევაში მესაკუთრეებს არ გადაეცემა მოაღნაგის ვალდებულებები მესამე პირების მიმართ. ამასთანავე, მიწის ნაკვეთისა და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შემდეგ ამ პუნქტით დადგენილი უფლებების რეალიზაცია დაიშვება იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების მოშლას და ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ანგარიშში გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის სრული საპროექტო/სანებართვო დოკუმენტაციისა და მშენებარე შენობა-ნაგებობის არსებული სახით გაერთიანებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებისათვის გადაცემას მოითხოვს გაერთიანებული მიწის ნაკვეთის ყველა მესაკუთრე, გარდა თვით მოაღნაგე-დეველოპერისა. თუ რომელიმე თანამესაკუთრე უარს აცხადებს ამ უფლების გამოყენებაზე, სხვა გაერთიანებული მიწის ნაკვეთის ნებისმიერ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მისაღები ფართის/ფართების სანაცვლოდ მოაღნაგისაგან მოითხოვოს ფართების საბაზრო ღირებულების ანაზღაურება და მოაღნაგეს დააკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ღირებულების 20.00%-ის ოდენობით. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს მოთხოვნიდან 30 კალენდარულ დღეში, თუ მხარეები სხვა ვადაზე არ შეთანხმდებიან. მხედველობაში მიიღება საბაზრო ფასი, რომელიც ექნება წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მისაყვანი ფართის ანალოგიურ დასრულებულ ფართს მშენებარე შენობა-ნაგებობის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

3. მოაღნაგესა და თითოეულ მესაკუთრეს შორის დადებული ინდივიდუალური ხელშეკრულებებით დადგენილ მდგომარეობამდე მიყვანილი ფართები შესაბამის მესაკუთრეს ფაქტობრივ მფლობელობაში უნდა გადაეცეს მიწის ნაკვეთების გაერთიანების რეგისტრაციიდან 18 (თვრამეტ) თვეში.

4. მოაღნაგე ვალდებულია, შენობა-ნაგებობის ნაგებობის აღმართვა (აშენება) და საპროექტო მდგომარეობამდე მიყვანა დაასრულოს მიწის ნაკვეთების გაერთიანების რეგისტრაციიდან **18 (თვრამეტ) თვეში** და ამავე ვადაში წარადგინოს შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მისაღებად საჭირო დოკუმენტები; შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესი უნდა დასრულდეს დოკუმენტების წარდგენიდან რვა თვეში.

5. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი რომელიმე ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მესაკუთრე უფლებამოსილია, მოითხოვოს ვალდებულების დარღვევისათვის საურავის გადახდა ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის 25.00 (ოცდახუთი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის (გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით. საურავი გადახდილ უნდა იქნას ყოველი ერთთვიანი პერიოდის ამოწურვიდან სამ კალენდარულ დღეში. ექსპლუატაციაში მიღების ვადის გადაცილების შემთხვევაში მოაღნაგეს არ ეკისრება რაიმე პასუხისმგებლობა, თუ ვადის დარღვევა გამოწვეული არ არის მოაღნაგესთან დაკავშირებული მიზეზით (ფორს-მაჟორული გარემოებები და გარემოებები, რომლებიც არ მიეკუთვნება ფორს-მაჟორულს). თუ ამ მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილი რომელიმე ვადის გადაცილება მიაღწევს 120 კალენდარულ დღეს, მესაკუთრეს უფლება აქვს, დაიწყოს იძულებითი აღსრულების პროცესი და იძულებითი აღსრულების საფუძველზე მიღებული თანხით უზრუნველყოს შენობა-ნაგებობის/ინდივიდუალური ფართების მიყვანა შეთანხმებულ მდგომარეობამდე.

6. ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილ რომელიმე ვადასა და წინამდებარე ხელშეკრულების დადებამდე რომელიმე მესაკუთრესა და მოაღნაგეს შორის დადებული ინდივიდუალური ხელშეკრულებით დადგენილ ვადას შორის განსხვავების შემთხვევაში მოქმედებს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვადა.

**მუხლი 13. აღნაგობის უფლების წარმოშობისა და შეწყვეტის შესახებ**

1. აღნაგობის უფლება წარმოიშობა წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში აღნაგობის უფლების რეგისტრაციით და შეწყდება საჯარო რეესტრიდან აღნაგობის უფლების შესახებ არსებული ჩანაწერის ამოშლით.

2. არ დაიშვება აღნაგობის უფლების ავტომატურად ამოშლა აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის საფუძველზე; აღნაგობის უფლების ამოშლა დაიშვება საჯარო რეესტრისათვის წარდგენილი ერთ-ერთი შემდეგი დოკუმენტის საფუძველზე:

ა) მხარეთა სანოტარო წესით დამოწმებული შეთანხმება აღნაგობის შეწყვეტის შესახებ, რომლითაც განისაზღვრება აღნაგობის უფლების შეწყვეტის პირობები (მათ შორის, პირობები, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა სამართლებრივი ურთიერთობების დასრულებას წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებული პირობების დაცვით).

ბ) სასამართლოს გადაწყვეტილება (მხარეთა შორის დავის არსებობის შემთხვევაში).

3. ყოველგვარი გაუგებრობისა და განსხვავებული ინტერპრეტაციის თავიდან ასაცილებლად მხარეები მკაფიოდ აცხადებენ, რომ ამ მუხლის წინა პუნქტების საფუძველზე წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის შემთხვევაში მესაკუთრეს არ გადაეცემა მოაღნაგის ვალდებულებები მესამე პირების მიმართ.

**მუხლი 14. აღნაგობის უფლებასთან და აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებულ ფართებთან დაკავშირებული გარიგებების დადების წესის შესახებ**

1. აღნაგობის უფლების ერთიანად, ან ნაწილობრივ გასხვისება არ დაიშვება ყველა მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობის გარეშე. შესაბამისად, აღნაგობის უფლების გაუქმებამდე პერიოდში ასევე არ დაიშვება აღნაგობის უფლების საფუძველზე

აშენებული მოაღნაგის კუთვნილი ფართების გასხვისება ძირითადი ხელშეკრულების საფუძველზე (ვინაიდან ეს მიიჩნევა აღნაგობის უფლების ნაწილობრივ გასხვისებად). ეს შეზღუდვა ჩაიწერება საჯარო რეესტრში და იგი გაუქმდება აღნაგობის უფლების გაუქმებასთან ერთად.

2. აღნაგობის უფლების გაუქმებამდე აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებულ იმ ფართებთან დაკავშირებით, რომლებიც ეკუთვნის მოაღნაგეს, მოაღნაგემ შეიძლება დადოს მხოლოდ წინარე ხელშეკრულებები (გასხვისების, გაცვლის, იპოთეკისა და სხვა).

3. ამ მუხლის მეორე პუნქტებით დადგენილი შეზღუდვა ჩაიწერება საჯარო რეესტრში და იგი გაუქმდება აღნაგობის უფლების გაუქმებასთან ერთად (იხ. ამ მუხლის წინა პუნქტი).

4. მოაღნაგეს ეკრძალება რაიმე გარიგების დადება იმ ფართებთან დაკავშირებით, რომლებიც განკუთვნილია მესაკუთრეებისათვის. ეს შეზღუდვა ჩაიწერება საჯარო რეესტრში.

5. მხარეები აცხადებენ, რომ ამ მუხლის მეორე პუნქტით დადგენილი უფლება არ ვრცელდება მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების მიმართ. ყველა შემთხვევაში მესაკუთრეების მიმართ წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ყველა ვალდებულების შესრულებაზე სრული პასუხისმგებლობა ეკისრება მოაღნაგეს.

**მუხლი 15. მიწის ნაკვეთისა და ფართების გაცვლის ვალდებულების შესახებ**

1. მხარეები ვალდებულნი არიან, წინამდებარე ხელშეკრულების მე-16 მუხლით დადგენილ ვადაში დადონ ხელშეკრულება/ხელშეკრულებები, რომლითაც მესაკუთრეები მიწის ნაკვეთში თავიანთ წილს (გარდა იმ ნაწილისა, რომელიც მიწის ნაკვეთის თითოეულ მესაკუთრეს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ეკუთვნის ამ მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობის საერთო ფართში მესაკუთრისათვის გადაცემული ფართის პროპორციულად) საკუთრებაში გადასცემენ მოაღნაგეს, ხოლო მოაღნაგე ამ მიწის სანაცვლოდ თითოეულ მესაკუთრეს საკუთრებაში გადასცემს ფართებსა და/ან ფულად თანხას, რომელთა ოდენობა/მოცულობა, აგრეთვე ფართის მახასიათებლები (მდგომარეობა) განისაზღვრება თითოეულ მესაკუთრესა და მოაღნაგეს შორის დადებული ინდივიდუალური ხელშეკრულებით.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების სრულად შესრულების შედეგად წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი აღნაგობა შეწყდება. საჯარო რეესტრში ჩანაწერი აღნაგობის შესახებ ამოიშლება შესაბამისი დოკუმენტის/დოკუმენტების წარდგენის საფუძველზე. ამ დოკუმენტის წარდგენისა და აღნაგობის უფლების საჯარო რეესტრიდან ამოშლის უფლება აქვს ნებისმიერ მხარეს (მესაკუთრეს და/ან მოაღნაგეს).

3. ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილი ნორმები მიწის ნაკვეთისა და ფართების გაცვლის შესახებ არის უძრავი ნივთების გაცვლის წინარე ხელშეკრულების ნორმები. შესაბამისად, მხარეები ვალდებულნი არიან, დაიცვან ეს ნორმები.

**მუხლი 16. ფართებისა და მიწის ნაკვეთში წილების გადაცემის ვადების შესახებ**

1. მესაკუთრეებისათვის გადასაცემი ფართები შესაბამის მესაკუთრეს შეუზღუდავ საკუთრებაში უნდა გადაეცეს შენობა-ნაგებობის კარკასის (რკინა-ბეტონის კონსტრუქციის) 4 (ოთხი) სართულის აშენებიდან ათ კალენდარულ დღეში. ამასთანავე, ყოველგვარი ორაზროვნებისა და განსხვავებული ინტერპრეტაციის თავიდან ასაცილებლად მხარეები აცხადებენ, რომ ფართების მესაკუთრეების შეუზღუდავ საკუთრებად აღრიცხვა არ ნიშნავს მოაღნაგის მიერ ამ ფართთან დაკავშირებული ყველა ვალდებულების შესრულებას,

ვინაიდან მოაღნაგეს ფართის გადაცემის მომენტისათვის შეუსრულებელი ექნება ვალდებულებათა ნაწილი, კერძოდ, მოაღნაგეს შეუსრულებელი ექნება მესაკუთრისათვის გადაცემული ფართების ინდივიდუალურ ხელშერულებებით დადგენილ მდგომარეობამდე მიყვანისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების ვალდებულება.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შესრულების სანაცვლოდ მესაკუთრეები ვალდებულნი არიან, მოაღნაგეს შეუზღუდავ საკუთრებაში გადასცეს თავიანთი წილები მიწის ნაკვეთში (გარდა იმ ნაწილისა, რომელიც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ეკუთვნის ამ მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობის საერთო ფართში მესაკუთრისათვის გადაცემული ფართის პროპორციულად), რომელიც გახდება შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების მესაკუთრეების თანასაკუთრება. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შესრულებისას. შესაბამისად, მხარეები დადებენ აღნაგობის უფლების (და არა წინამდებარე ხელშეკრულების) გაუქმების, მიწის ნაკვეთში მესაკუთრეების წილების მოაღნაგისათვის გადაცემისა და მოაღნაგის მიერ მესაკუთრეებისათვის ფართების გადაცემის ხელშეკრულებებს. ამასთანავე, გაუქმდება აღნაგობის უფლება და არა მთლიანად წინამდებარე ხელშეკრულება; შესაბამისად, ძალაში დარჩება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ყველა ნორმა, რომელიც ეხება მოაღნაგის შესასრულებელ (იმ მომენტისათვის შეუსრულებელ) ვალდებულებებს.

3. თუ რომელიმე მესაკუთრე უსაფუძვლოდ იტყვის უარს ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შესრულებაზე, ან მითითებული ვალდებულება ვერ შესრულდება მიწის ნაკვეთზე ყადაღის, ან სხვა ვალდებულებების (მესამე პირების იპოთეკა და სხვა) არსებობის გამო და ამით ზიანს მიადგება მოაღნაგეს და/ან სხვა მესაკუთრეებს, მოაღნაგეს უფლება აქვს, ამ მესაკუთრეს დააკისროს საურავი 50.00 (ორმოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის. საურავი გადახდილი უნდა იქნას ყოველი თვის დასრულებიდან სამ კალენდარულ დღეში. ამასთანავე, ამ შემთხვევაში მოაღნაგეს/სხვა მესაკუთრეებს უფლება აქვთ, ვალდებულებების შესრულება მოითხოვოს სასამართლო წესით და მოპასუხეს დააკისროს ყველა ხარჯის ანაზღაურება.

4. იმ შემთხვევაში, თუ გაცვლის ძირითადი ხელშეკრულება არ დაიდება მოაღნაგესთან დაკავშირებული მიზეზების გამო, თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს:

ა) სასამართლო წესით მოითხოვოს ფართების გადაცემა და მოაღნაგეს დააკისროს პირგასამტეხლო ფართების საბაზრო ღირებულების 10.00%, აგრეთვე სასამართლოს ყველა ხარჯის ანაზღაურება, ან

ბ) კუთვნილი ფართების გადაცემის ნაცვლად მოითხოვოს ფართების საბაზრო ღირებულების ანაზღაურება და მოაღნაგეს დააკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ღირებულების 20.00%-ის ოდენობით. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს ხელშეკრულების დადების ვადის ამოწურვიდან ოცდაათ კალენდარულ დღეში, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან. მხედველობაში მიიღება საბაზრო ფასი, რომელიც ექნება ინდივიდუალური ხელშეკრულებით შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მისაყვანი ფართის ანალოგიურ დასრულებულ ფართს მშენებარე შენობა-ნაგებობის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

5. ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებული მოთხოვნების ნებაყოფილობით დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შემთხვევაში მესაკუთრეს უფლება აქვს, თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით დაიწყოს იძულებითი აღსრულების პროცესი.

## მუხლი 17. გასაცვლელი უძრავი ნივთების ღირებულების შესახებ

1. გასაცვლელი ნივთების (მიწის ნაკვეთი, ფართები) ღირებულება დადგინდება საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობით განსაზღვრულ დროს და წესით. ამასთანავე, მიუხედავად ამ ღირებულებებათა შორის სხვაობისა, რომელიმე მხარე მეორე მხარეს არ გადაუხდის რაიმე ფულად და/ან ნატურალურ კომპენსაციას, რომელიც პირდაპირ არ არის გათვალისწინებული წინამდებარე ხელშეკრულებითა და ინდივიდუალური ხელშეკრულებებით.

**მუხლი 18. ფართებისა და მიწის ნაკვეთის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ**

1. მესაკუთრე ვალდებულია, მოაღნაგეს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო მიწის ნაკვეთი, ხოლო მოაღნაგე ვალდებულია, მესაკუთრეს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო ფართები. მიწის ნაკვეთისა და ფართების მიმართ არცერთ მესამე პირს არ უნდა ჰქონდეს რაიმე უფლება, მიწის ნაკვეთი და ფართები არ უნდა იყოს დაყადაღებული და არ უნდა მიმდინარეობდეს დავა მიწის ნაკვეთთან და ფართებთან დაკავშირებით, მიწის ნაკვეთი და ფართები არ უნდა იყოს გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, არ უნდა იყოს დატვირთული იპოთეკითა და/ან სხვა ვალდებულებებით მესამე პირების ვალდებულებათა უზრუნველსაყოფად.

2. მოაღნაგე ვალდებულია, მესაკუთრეებს დადგენილ ვადაში გადასცეს ნივთობრივად უნაკლო ფართები. მან მესაკუთრეს კეთილსინდისიერად სრულად უნდა გააცნოს ფართების მდგომარეობა. ფართები ნივთობრივად უნაკლოდ მიიჩნევა, თუ იგი მიყვანილი იქნება იმ მდგომარეობამდე, რაც დადგენილი იქნება ინდივიდუალური ხელშეკრულებით. დეფექტის აღმოჩენის შემთხვევაში მოაღნაგე ვალდებულია, თავისი ხარჯით გონივრულ ვადაში აღმოფხვრას ნაკლი. მესაკუთრე უფლებამოსილია, გონივრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში ამ ფართების შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მიყვანა უზრუნველყოს იძულებითი აღსრულების შედეგად მიღებული თანხით.

**მუხლი 19. ფართებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის შესახებ**

1. ფართებზე თითოეული მესაკუთრის საკუთრების უფლება წარმოიშობა გაცვლის ძირითადი ხელშეკრულებების საფუძველზე ფართების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. ამასთანავე, რეგისტრაციას თავისი ხარჯით უზრუნველყოფს მოაღნაგე.

**მუხლი 20. მიწის ნაკვეთისა და აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვის შესახებ**

1. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს არა აქვს უფლება, მიწის ნაკვეთი დატვირთოს იპოთეკით, ან სხვა ვალდებულებით მოაღნაგის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობის გარეშე.

2. მოაღნაგეს უფლება აქვს, აღნაგობის უფლების გაუქმებამდე ის ფართები, რომლებიც არ არის განკუთვნილი მესაკუთრეებისათვის, მართოს და განკარგოს მხოლოდ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-14 მუხლით დადგენილ ფარგლებში.

3. აღნაგობის უფლების მესამე პირების სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთვა საჭიროებს მესაკუთრეების სანოტარო წესით დამოწმებულ თანხმობას.

4. საჯარო რეესტრში ჩაიწერება ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილი შეზღუდვები, აგრეთვე ის გარემოება, რომ მესაკუთრეები ვალდებულნი არიან, მოაღნაგეს მიწის ნაკვეთი გაუცვალონ ფართებში.

**მუხლი 21. მესაკუთრეების უფლებების უზრუნველყოფის შესახებ**

1. თუ რომელიმე მესაკუთრე მოითხოვს თავისი მოთხოვნების უზრუნველყოფას, მოაღნაგე ვალდებულია, ამ მესაკუთრის მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად პირველი რიგის იპოთეკით დატვირთოს აღნაგობის უფლების საფუძველზე აღმართული შენობა-ნაგებობის მშენებარე ფართები, კერძოდ, მესაკუთრის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მისაღები ფართი და მესაკუთრის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მისაღები ფართის არაუმეტეს 100.00%-ისა. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს მშენებარე შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალურ ფართებად რეგისტრაციის შემდეგ _ მოთხოვნიდან სამ კალენდარულ დღეში.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულებების შესრულების ფარგლებში დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული უნდა იყოს იძულებითი აღსრულება ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში მესაკუთრეს უფლება აქვს, მისაღები ფართის/ფართების სანაცვლოდ მოაღნაგისაგან მოითხოვოს ფართების საბაზრო ღირებულების ანაზღაურება და მოაღნაგეს დააკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ღირებულების 20.00%-ის ოდენობით. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს მოთხოვნიდან 30 კალენდარულ დღეში, თუ მხარეები სხვა ვადაზე არ შეთანხმდებიან. მხედველობაში მიიღება საბაზრო ფასი, რომელიც ექნება წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მისაყვანი ფართის ანალოგიურ დასრულებულ ფართს მშენებარე შენობა-ნაგებობის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

4. მესაკუთრეებისათვის ცნობილია, რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟიდან ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი იპოთეკის ხელშეკრულების დადებამდე და მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე პერიოდში მათი მოთხოვნები არ იქნება რაიმეთი უზრუნველყოფილი/გარანტირებული.

**მუხლი 22. ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე აღსრულების შესახებ**

1. ნოტარიატის შესახებ საქართველოს კანონის 38-ე მუხლის მე-5 პუნქტის საფუძველზე მხარეები შეთანხმდნენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე რომელიმე მხარის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ფულადი თანხის დავალიანების გადახდევინების ვადადამდგარი მოთხოვნა, ქონებაზე უფლების გადაცემის შესახებ მოთხოვნა შესრულდება ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

აღსრულება მიექცევა მოვალის მთელ/წებისმიერ ქონებაზე. ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე დაკმაყოფილებას ექვემდებარება კრედიტორის ყველა ფულადი მოთხოვნა, წარმოშობილი წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე (მათ შორის, სააღსრულებო ფურცლის გაცემისა და აღსრულების ყველა ხარჯი, საარბიტრაჟო/სასამართლო ხარჯები...)

2. მხარეები ადასტურებენ, რომ მათ ნოტარიუსისაგან მიიღეს ჯეროვანი განმარტება ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის სამართლებრივი ინსტიტუტის (მისი არსისა და ძირითადი პრინციპების) შესახებ და მათთვის ცნობილია ის ფაქტი, რომ ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელი შეცვლის სასამართლოს სააღსრულებო ფურცელს; შესაბამისად,

უფლებამოსილ მხარეს უფლება ექნება, სასამართლოსადმი მიმართვისა და სასამართლო საქმისწარმოების გარეშე მიმართოს ნოტარიუსს სააღსრულებო ფურცლის გაცემის მოთხოვნით, მიიღოს ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელი და მეორე მხარის მიმართ მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე. ამასთანავე, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, სააღსრულებო ფურცელი გაიცემა ვალდებულების შეუსრულებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტების გამოთხოვის გარეშე.

3. ნოტარიუსი სააღსრულებო ფურცელს გასცემს უფლებამოსილი პირის წერილობითი განცხადების საფუძველზე.

**მუხლი 23. აღნაგობის შეწყვეტის სამართლებრივი შედეგების შესახებ**

1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი აღნაგობის უფლების შეწყვეტის შემთხვევაში ძალმოსილებას ინარჩუნებს წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა ის მუხლი, რომელიც აწესრიგებს სხვა საკითხებს.

**მუხლი 24. დასკვნითი დებულებების შესახებ**

1. თუ ერთი და იმავე დარღვევისათვის პასუხისმგებლობა დადგენილია როგორც წინამდებარე ხელშეკრულებით, ისე ინდივიდუალური ხელშეკრულებით, გამოიყენება ინდივიდუალური ხელშეკრულებით დადგენილი პასუხისმგებლობა და შესაბამისი უფლება.

2. წინამდებარე აქტით დადგენილი ყველა უფლება და ვალდებულება უცვლელად გადადის მხარეთა უფლებამონაცვლეებზე.

3. თითოეულ მხარეს ეკისრება მეორე მხარისათვის მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ვალდებულება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი საერთო ნორმების საფუძველზე.

4. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი დავა გადაწყდება სასამართლო წესით.

5. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებათა შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალთა ზეგავლენის გამო. წინამდებარე ხელშეკრულებისათვის დაუძლეველი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებას, რომელიც წარმოიშობა მხარეთა ნების გარეშე, რომლის დადგომის და მოქმედების გაკონტროლება აღემატება მხარეთა შესაძლებლობებს და რომელიც შეუძლებელს ხდის რომელიმე მხარის მიერ თავისი ვალდებულებების შესრულებას. დაუძლეველი ძალა, მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება სტიქიური უბედურებებით, საომარი მოქმედებებით, სამოქალაქო არეულობით/ომით, ხელისუფლების ორგანოების (საჯარო სამართლის იურიდიული პირების) მოქმედებებით/უმოქმედობით, რაც ხელს უშლის ვალდებულ მხარეს ვალდებულების შესრულებაში. ასეთი გარემოებების დადგომის შემთხვევაში, წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების შესრულების ვადა გადაიწევს აღნიშნული გარემოებების არსებობის პერიოდით. თუ ეს გარემოებები გრძელდება მხარეებისათვის მიუღებელი პერიოდით, ისინი უფლებამოსილნი არიან ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე მოშალონ წინამდებარე ხელშეკრულება. მოშლის პირობებზე მხარეები დამატებით შეთანხმდებიან.

6. ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი ნორმები მოქმედებს აგრეთვე იმ შემთხვევაში, მესამე პირების სარჩელის გამო შეჩერდება შენობა-ნაგებობის აღმართვის პროცესის დაწყება, ან მიმდინარეობა გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მესამე პირების

სარჩელების საფუძველია მოაღნაგის ბრალეული ქმედებები (სამშენებლო ნორმების დარღვევა, პროექტის დარღვევა და სხვა).

7. წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის, პუნქტის ან/და ქვეპუნქტის ბათილობა არ გამოიწვევს მთლიანად ხელშეკრულების სხვა მუხლების, პუნქტების ან/და ქვეპუნქტების ბათილობას; ამასთან, ბათილი დებულების ნაცვლად გამოიყენება იმგვარი დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზანი.

8. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა/ნებისმიერი სახის საურავისა თუ პირგასამტეხლოს მეორე მხარისათვის დაკისრება არის შესაბამისი მხარის უფლება და არა ვალდებულება; ამასთან პირგასამტეხლოს ან საურავის გადახდა არ ათავისუფლებს მხარეს შესაბამისი ვალდებულების შესრულებისგან.

9. საკითხები, რომლებიც არ არის მოწესრიგებული წინამდებარე ხელშეკრულებითა და მხარეთა მონაწილეობით დადებული სხვა ხელშეკრულებით/აქტებით, მოწესრიგდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

10. წინამდებარე ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმების ხარჯებს, აგრეთვე ყველა ხარჯსა და გადასახდელს, რომელიც წარმოიშობა წინამდებარე ხელშეკრულებისა და ინდივიდუალური ხელშეკრულებების საფუძველზე მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობების სრულად დასრულებამდე (მხარეთა მიერ ვალდებულებათა სრულად შესრულებამდე), იხდის მოაღნაგე.

11. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგა ქართულ ენაზე 8 იდენტურ ეგზემპლარად, ქართულ ენაზე, რომელთაგან ერთი შეინახება ნოტარიუსის სანოტარო ბიუროში, დანარჩენი გადაეცემა მხარეებს.

12. წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა ეგზემპლარს თან ერთვის დანართი შემდეგი დოკუმენტები:

ა) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაცია №892017216405 - 14/12/2017 09:55:55, მომზადების თარიღი: 14/12/2017 11:34:03, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.13.04.020.040 (საკადასტრო გეგმით, მომზადების თარიღი: 11.15.2012 წ.).

ბ) ამონაწერი სამეწარმეო და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან შპს „გეო ბილდერსის" შესახებ (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B15059796, 19/03/2015 12:08:48).

13. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალმოსილებას იძენს მისი სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე."

**დანართები:**

**ჩემს სანოტარო არქივში ინახება შემდეგი დოკუმენტი:**

ა) შპს „გეო ბილდერსის" პარტნიორის თანხმობა (წინამდებარე გარიგების დადების შესახებ) (22.12.2017 წ.) _ ხელმოწერის ნამდვილობა დამოწმებული 22.12.2017 წ. ნოტარიუს ლელა ინწკირველთან შრომითი ხელშეკრულებით მომუშავე ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ).

ბ) შპს „გეო ბილდერსის" წესდება (დამოწმებული 18.03.2015 წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, შტამპი №272);

გ) სანოტარო აქტი სპეციალური უფლებამოსილების მინიჭების შესახებ (დამოწმებული 18.12.2017 წ. ნოტარიუს ლელა ინწკირველთან შრომითი ხელშეკრულებით მომუშავე ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №171464845).

**სანოტარო მომსახურების ხარჯები** (თანახმად საქართველოს მთავრობის №507 დადგენილების (29.12.2011 წ.) 13, 23, 39 მუხლებისა) (გარიგების ღირებულება: 411500.00 $ = 1039695.00 ლარი):

ა) სანოტარო მომსახურების საფასური: 1985.17 (ნოტარიუსის საზღაური: 1682.35 ლარი; დღგ: 302.82 ლარი);

ბ) სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური: 2.0 ლარი;

**სულ: 1987.17 ლარი.**

წინამდებარე ხელშეკრულება მე, ნოტარიუსმა, წავუკითხე მხარეებს. მხარეებმა წაიკითხეს იგი, მოიწონეს და ჩემი თანდასწრებით ხელი მოაწერეს მას.

ყოველივე ზემოთქმულს ვამოწმებ ჩემი ხელმოწერითა და ბეჭდის დასმით.

**I. მესაკუთრე/მესაკუთრეები:**

1) **გოჩა ბერუაშვილი**

2) **ლალი ბერუაშვილი**

3) **მაია ბასილაშვილი**

4) **ჯემალ ბასილაშვილი**

5) **ლეილა კიკალეიშვილი**
(რწმუნებული ლევან ცაავა)

6) **ნაირა კიკოლაშვილი**

7) **ლევან ცაავა**

**II. მოაღწაგე:**
**შპს „გეო ბილდერსი"**
(დირექტორი **ლევან ცაავა**)

ნოტარიუსს ლელა ინწკირველთან შრომითი ხელშეკრულებით მომუშავე
**ნოტარიუსი ოთარ ზოიძე**

სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი

94891013544518

საქართველო



სანოტარო მოქმედების დასახელება

# სანოტარო აქტი
# აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულებისა და უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულების შესახებ

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

№ 18006380 9

რეგისტრაციის თარიღი
23 იანვარი, 2018 წ.

ნოტარიუსი ლელა ინწკირველი
მისამართი: მარჯანიშვილის ქ. N21, IV სართული, 0102 ქ. თბილისი, საქართველო
ტელეფონი: 295-44-10

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 66 19 18

საქართველო

**სანოტარო აქტი**
**აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულებისა**
**და უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულების**
**შესახებ**

**ორი ათას თვრამეტი წლის ოცდასამ იანვარს** მე, ოთარ ზოიძეს, ნოტარუს ლელა ინწკირველთან შრომითი ხელშეკრულებით მომუშავე ნოტარიუსს ქ. თბილისში, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, მარჯანიშვილის ქ. №21, მე-4 სართული, მომმართეს შემდეგმა სრულწლოვანმა და ქმედუნარიანმა პირებმა:

1) ქალბატონმა **ზემფირა ძუსკაევამ** (დაბადებული 18.11.1953 წ. პირადი №01005009057, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №83),

2) ქალბატონმა **თამარ კილაძემ** (დაბადებული 22.01.1962 წ. პირადი №01007010160, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №83),

3) ქალბატონმა **იანინა კორჩინსკაიამ** (დაბადებული 08.12.1971 წ. პირადი №01024018769, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი №16, ბინა №40),

4) ქალბატონმა **ლამარა ბიგვავამ** (დაბადებული 04.05.1941 წ. პირადი №01005022700, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №83),

5) ქალბატონმა **ნათია ღვამიჩავამ** (დაბადებული 28.10.1982 წ. პირადი №42001008515, რეგისტრირებული მისამართი: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №83, ბინა №4),

6) ქალბატონმა **ლუდმილა მძინარაშვილმა** (დაბადებული 01.08.1953 წ. პირადი №01007000496, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №83),

7) ბატონმა **ტარიელ დავლაშელიძემ** (დაბადებული 05.07.1968 წ. პირადი №01023005101, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, სანზონის დასახლება, კორპუსი №18ა, ბინა №20),

8) ბატონმა **ლევან ცაავამ** (დაბადებული 26.07.1989 წ. პირადი №62001038422, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. სოხუმი, ცხაკაიას ქუჩა №64, გაცხადებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, ნ. დუმბაძის გამზირი №25, ბინა №59).

მე ვადასტურებ, რომ ზემოთ დასახელებულ პირთა ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა.

**ლევან ცაავამ** განაცხადა, რომ:

ა) იგი არის **შპს „გეო ბილდერსი"**-ს (რეგისტრაციის თარიღი: 19/03/2015 წ, საიდენტიფიკაციო № 405092652, იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, შმიდტის ქუჩა 12, ბინა 20) დირექტორი და მოქმედებს მისი სახელით;

ბ) ამავდრიულად მოქმედებს საკუთარი სახელით, როგორც ფიზიკური პირი.

**ნათია ღვამიჩავამ** განაცხადა, რომ არის **ლევან ღლონტის** (დაბადებული 24.12.1979 წ. პირადი №01007005462, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №83) რწმუნებული და მოქმედებს მისი სახელით.

ზემოთ მითითებულმა პირებმა განაცხადეს, რომ სურთ, დადონ აღნაგობის ძირითადი ხელშეკრულება და უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულება; მხარეებმა მოითხოვეს შესაბამისი სანოტარო აქტის შედგენა და მისი მიღება ჩემს მიერ.

მე დავადგინე მათი ნების გამოვლენის ნამდვილობა, რის შემდეგ მხარეები შეთანხმდნენ შემდეგზე:

**„მუხლი 1. მხარეებისა და მათი წარმომადგენლების შესახებ**

1. წინამდებარე გარიგების მხარეები არიან:

**ა) მესაკუთრე/მესაკუთრეები:**

1) **ზემფირა ძუსკაევა** (დაბადებული 18.11.1953 წ. პირადი №01005009057, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №83),

2) **თამარ კილაძე** (დაბადებული 22.01.1962 წ. პირადი №01007010160, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №83),

3) **იანინა კორჩინსკაია** (დაბადებული 08.12.1971 წ. პირადი №01024018769, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი №16, ბინა №40),

4) **ლამარა ბიგვავა** (დაბადებული 04.05.1941 წ. პირადი №01005022700, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №83),

5) **ლევან ღლონტი** (დაბადებული 24.12.1979 წ. პირადი №01007005462, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №83),

6) **ლუდმილა მძინარაშვილი** (დაბადებული 01.08.1953 წ. პირადი №01007000496, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №83),

7) **ტარიელ დავლაშელიძე** (დაბადებული 05.07.1968 წ. პირადი №01023005101, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, სანზონის დასახლება, კორპუსი №18ა, ბინა №20),

8) **ლევან ცაავა** (დაბადებული 26.07.1989 წ. პირადი №62001038422, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. სოხუმი, ცხაკაიას ქუჩა №64, გაცხადებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, ნ. დუმბაძის გამზირი №25, ბინა №59).

**ბ) მოაღნაგე:**

**შპს „გეო ბილდერსი"** (რეგისტრაციის თარიღი: 19/03/2015 წ, საიდენტიფიკაციო №405092652, იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, შმიდტის ქუჩა 12, ბინა 20).

2. მეაღნაგეს წარმოადგენს მისი დირექტორი **ლევან ცაავა** (დაბადებული 26.07.1989 წ. პირადი №62001038422, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. სოხუმი, ცხაკაიას ქუჩა №64, გაცხადებული საცხოვრებელი ადგილი: ქ. თბილისი, ნ. დუმბაძის გამზირი №25, ბინა №59) და მისი უფლებამოსილება უნაკლოა, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტებით:

ა) ამონაწერი სამეწარმეო და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან შპს „გეო ბილდერსის" შესახებ (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B15059796, 19/03/2015 12:08:48).

ბ) შპს „გეო ბილდერსის" წესდება (დამოწმებული 18.03.2015 წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, შტამპი №272);

გ) შპს „გეო ბილდერსი"-ს პარტნიორის თანხმობა (წინამდებარე გარიგების დადების შესახებ) (10.07.2017 წ.) _ ხელმოწერის ნამდვილობა დამოწმებული 10.07.2017 წ. ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №170774461.

3. **ლევან ღლონტს** (დაბადებული 24.12.1979 წ. პირადი №01007005462, რეგისტრირებული მისამართზე: ქ. თბილისი, რაფიელ აგლაძის ქუჩა №83) წარმოადგენს მისი რწმუნებული **ნათია ღვამიჩავა** (დაბადებული 28.10.1982 წ. პირადი №42001008515,

რეგისტრირებული მისამართი: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №83, ბინა №4) და მისი უფლებამოსილება უნაკლოა, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტით:

სანოტარო აქტი სპეციალური უფლებამოსილების მინიჭების შესახებ (დამოწმებული 27.02.2017 წ. ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №170198238).

4. წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული ტერმინი „მესაკუთრე" ნიშნავს ყველა მესაკუთრეს, თუ კონტექსტიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

5. მოაღნაგე აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ:

ა) მას აქვს წინამდებარე ხელშეკრულებითა და მის საფუძველზე დადებული ხელშეკრულებებით ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად შესრულების ცოდნა და უნარი;

ბ) აღებული ვალდებულებების შესასრულებლად იგი მოიპოვებს ყველა საჭირო ნებართვას და თანხმობას, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს კანონმდებლობით.

**მუხლი 2. ტერმინთა განმარტების შესახებ**

1. წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ შემდეგ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) **მიწის ნაკვეთი:** მესაკუთრეთა თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც წინამდებარე ხელშეკრულებით იტვირთება აღნაგობის უფლებით და რომელიც მდებარეობს მისამართზე: **ქ. თბილისი, რაფაელ აგლაძის ქუჩა №83**, დაზუსტებული ფართობი: 854.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.13.04.020.026.

ბ) **ნაგებობა/შენობა-ნაგებობა:** მიწის ნაკვეთზე მოაღნაგის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე აღმართული შენობა-ნაგებობა.

გ) **ინდივიდუალური ხელშეკრულება:** მოაღნაგესა და თითოეულ თანამესაკუთრეს/მესაკუთრეს შორის დადებული ინდივიდუალური ხელშეკრულება, რომელიც განსაზღვრავს მოაღნაგის მიერ მესაკუთრის მიმართ შესასრულებელი ვალდებულებების შინაარსსა და მოცულობას.

დ) **მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები:** მიწის ნაკვეთები, რომლებიც მდებარეობს ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ა" ქვეპუნქტში მითითებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ და მიმდებარედ და რომელთა მახასიათებლებია:

- მისამართი: ქ. თბილისი, **რ. აგლაძის ქუჩა №79**, დაზუსტებული ფართობი: 814.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.13.04.020.051.

- მისამართი: ქ. თბილისი, **რ. აგლაძის ქუჩა №81**, დაზუსტებული ფართობი: 690.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №№01.13.04.020.040.

ე) **გაერთიანებული მიწის ნაკვეთი:** მიწის ნაკვეთი, რომელიც მიიღება შემდეგი მიწის ნაკვეთების (სამივეს ან ორი მათგანის) გაერთიანების შედეგად:

- ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №79, დაზუსტებული ფართობი: 814.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.13.04.020.051.

- მისამართი: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №81, დაზუსტებული ფართობი: 690.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.13.04.020.040.

- მისამართი: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №83, დაზუსტებული ფართობი: 854.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.13.04.020.026.

**მუხლი 3. მიწის ნაკვეთის აღნაგობის უფლებით დატვირთვის შესახებ**

1. მესაკუთრეთა თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი მოაღნაგის სასარგებლოდ დაიტვირთა აღნაგობის უფლებით, რომლის შესაბამისად მოაღნაგეს აქვს უფლება და, ამასთანავე, ვალდებულია, მიწის ნაკვეთზე საკუთარი ხარჯით აღმართოს (ააშენოს) მიწის ნაკვეთთან მყარად დაკავშირებული შენობა-ნაგებობა და ამ შენობა-ნაგებობის ნაწილი (ინდივიდუალიზებული ფართები) წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში და დადგენილი პირობებით გადასცეს მესაკუთრეებს (იხ. ამ მუხლის ბოლო პუნქტი და წინამდებარე ხელშეკრულების მე-15 მუხლი).

2. აღნაგობის უფლებით დაიტვირთა მესაკუთრეთა თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც მდებარეობს მისამართზე:

**ქ. თბილისი, რაფაელ აგლაძის ქუჩა №83, დაზუსტებული ფართობი: 854.00 კვ. მ. საკადასტრო კოდი: №01.13.04.020.026.**

3. შენობა-ნაგებობა უნდა აშენდეს ამ მუხლის მე-2 პუნქტში მითითებული მიწის ნაკვეთისა და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე (მათ შორის, მიწის ნაკვეთებზე, რომელთა საკადასტრო კოდებია: №01.13.04.020.051, №01.13.04.020.040) (შემდგომში ყველა მიწის ნაკვეთი მოხსენიებული როგორც „გაერთიანებული მიწის ნაკვეთი"). მხარეები თანხმდებიან, რომ **სამივე ან ორი მიწის ნაკვეთის აღნაგობის უფლებით დატვირთვიდან ოცდაათ კალენდარულ დღეში უზრუნველყოფენ მიწის მიწის ნაკვეთისა (მითითებული ამ მუხლის მე-2 პუნქტში) და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების გაერთიანებას ერთ მიწის ნაკვეთად.** მიწის ნაკვეთების გაერთიანების ხარჯებს გადაიხდის მოაღნაგე, ხოლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეები ვალდებულნი არიან, შეასრულოს ყველა მოქმედება, რაც ევალება მესაკუთრეებს მიწის ნაკვეთების გასაერთიანებლად.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოაღნაგეს უფლება აქვს, სასამართლო/საარბიტრაჟო წესით მოითხოვოს მიწის ნაკვეთების გაერთიანება, აგრეთვე ბრალეული პირისაგან (მიწის ნაკვეთის იმ მესაკუთრისაგან, ვინც უარი თქვა მიწის ნაკვეთის გაერთიანებაზე) მოითხოვოს მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურება, მათ შორის, წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ყველა ხარჯის (სანოტარო მომსახურების ხარჯები, შენობა-ნაგებობის პროექტირების ხარჯები, მშენებლობის ნებართვის მოპოვების ხარჯები და სხვა დადასტურებული ხარჯები) ანაზღაურება ბრალეული მესაკუთრისაგან.

5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 234-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, „აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად და რეგისტრირდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის საკუთრებად." შესაბამისად, აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობა იქნება მოაღნაგის საკუთრება, ხოლო მიწის ნაკვეთი რჩება მესაკუთრეების საკუთრებაში ამ მუხლის მომდევნო პუნქტით დადგენილი პირობების შესრულებამდე.

6. მიწის ნაკვეთი/მიწის ნაკვეთის ნაწილი მოაღნაგისა და შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების მესაკუთრეთა თანასაკუთრება გახდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების შესრულების შემდეგ.

7. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ნაწილი მიწის ნაკვეთის თითოეულ მესაკუთრეს საკუთრებაში გადაეცემა წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით.

8. მოაღნაგეს უფლება არა აქვს, მესაკუთრეებთან შეთანხმების გარეშე მოახდინოს მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული (აღმართული) ნაგებობის სრული, ან ნაწილობრივი დემონტაჟი.

**მუხლი 4. მიწის ნაკვეთის უფლებრივი უნაკლობის შესახებ**

1. მესაკუთრეები ადასტურებენ, რომ მიწის ნაკვეთზე მათ აქვთ თანასაკუთრების უფლება, ხოლო მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობებზე – ინდივიდუალური/პირადი საკუთრების უფლება, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტით:

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაცია №892018048102 - 22/01/2018 11:41:03, მომზადების თარიღი: 22/01/2018 15:00:31, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.13.04.020.026 (საკადასტრო გეგმით, მომზადების თარიღი: 30.09.2010 წ.).

2. მესაკუთრეები ადასტურებენ, რომ მიწის ნაკვეთი უფლებრივად უნაკლოა:

ა) მიწის ნაკვეთი არ არის სადავო, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

ბ) ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტი ნამდვილია, იგი გაცემულია კანონმდებლობით დადგენილი წესით და იგი ზუსტად ასახავს თითოეული მესაკუთრის/თანამესაკუთრის უფლებებსა და მის სამართლებრივ მდგომარეობას.

გ) მიწის ნაკვეთი არ არის დატვირთული იპოთეკით.

დ) ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული დოკუმენტის მომზადების მომენტისათვის **მიწის ნაკვეთს არ ადევს ყადაღა,** და არ არის დატვირთული კერძო სუბიექტების ვალდებულებებით. არ არის დადგენილი აკრძალვა/შეზღუდვა მიწის ნაკვეთის/მასში თითოეული მესაკუთრის კუთვნილი წილის მიმართ.

3. მესაკუთრეები აცხადებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არ არის შეცვლილი მიწის ნაკვეთის სამართლებრივი მდგომარეობა, მითითებული ამ მუხლის წინა პუნქტებში.

4. მიწის ნაკვეთის/მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში პასუხისმგებლობა ეკისრება შესაბამისი ფართის მესაკუთრეს, ხოლო მოაღნაგეს უფლება აქვს, მოშალოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს გაწეული ხარჯების სრულად ანაზღაურება. ამასთანავე, უფლებრივი ნაკლის აღმოჩენის შემთხვევაში მხარეები (მოაღნაგე და შესაბამისი ფართის/მიწაში წილის მესაკუთრე) შეიძლება შეთანხმდნენ საკითხის მოწესრიგების სხვა წესზე (მაგ. შესაბამისი/უფლებრივი ნაკლის მქონე შენობა-ნაგებობის მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ხარჯზე უფლებრივი ნაკლის გამოსწორება და სხვა...).

**მუხლი 5. მიწის ნაკვეთის ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ**

1. მესაკუთრეებმა დაადასტურეს, რომ მიწის ნაკვეთი ნივთობრივად უნაკლოა: მათ მოაღნაგეს კეთილსინდისიერად სრულად გააცნეს მიწის ნაკვეთის მდგომარეობა.

2. მესაკუთრეებმა განაცხადეს, რომ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რაც დაუმალეს მოაღნაგეს და რაც შეამცირებს მიწის ნაკვეთის ღირებულებას, ან რაც ხელს შეუშლის მიწის ნაკვეთის წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული დანიშნულებით გამოყენებას.

3. მოაღნაგე ვალდებულია, მიწის ნაკვეთის გეოლოგიური შესწავლა და მიწის ნაკვეთის სამშენებლო მიზნით გამოსადეგობა დაადგინოს მიწის ნაკვეთზე წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის დაწყებამდე. შესაბამისად, ამ შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი არ დაიშვება მიწის ნაკვეთის გეოლოგიური შესწავლის გარეშე.

4. იმ შემთხვევაში, თუ გეოლოგიური კვლევის შედეგად დადგინდა, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე _ აღნაგობით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე არსებული გრუნტის მდგომარეობა იწვევს სამშენებლო ღირებულების მნიშვნელოვან ზრდას, ან შეუძლებელს ხდის მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის აშენებას, მოაღნაგეს უფლება აქვს, უარი თქვას წინამდებარე ხელშეკრულებაზე და შეწყვიტოს იგი, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან (არ გადასინჯავენ წინამდებარე ხელშეკრულებით მესაკუთრეების მიმართ მოაღნაგის მიერ შესასრულებელი ვალდებულებების მოცულობას). ამ საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მოაღნაგეს არ აუნაზღაურდება წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე და მის ფარგლებში გაწული ხარჯები.

5. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის შემდეგ არ დაიშვება ამ მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა მოაღნაგის მიერ.

**მუხლი 6. მიწის ნაკვეთზე დაშვების შესახებ**

1. თითოეული მესაკუთრე ვალდებულია, მოაღნაგე დაუშვას შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დაწყების _ სამშენებლო მოედნის მოწყობის მიზნით. დაშვება უნდა მოხდეს მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემდეგ _ მოაღნაგის მოთხოვნიდან **30 (ოცდაათი) კალენდარულ დღეში,** თუ ამ მომენტისათვის მოაღნაგეს თითოეული მესაკუთრის მიმართ შესრულებული ექნება ის ვალდებულებები, რომლებიც დადგენილია წინამდებარე ხელშეკრულებით და რომელთა შესრულების ვადაც დამდგარი იქნება იმ მომენტისათვის. წინააღმდეგ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთზე დაშვება გადაიწევს მოაღნაგის მიერ ამ ვალდებულების შესრულებამდე.

2. მიწის ნაკვეთზე დაშვების მომენტისათვის არ უნდა იყოს მიწის ნაკვეთთან (ფართებთან) დაკავშირებული დავალიანება (მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ფართების ექსპლუატაციასთან დაკავშირებული ელექტროენერგიის, გაზის, წყლის, დასუფთავების ხარჯების დავალიანება) მიწის ნაკვეთზე დაშვების დღის მდგომარეობით. შესაბამისი ფართის მესაკუთრეს ეკისრება პასუხისმგებლობა ამ ვალდებულების დარღვევისათვის.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების ბრალეული დარღვევის შემთხვევაში ბრალეულ მესაკუთრეს ეკისრება მოაღნაგისა და სხვა მესაკუთრეებისათვის მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ვალდებულება.

4. თითოეულ მესაკუთრეს უფლება არა აქვს, ხელი შეუშალოს მიწის ნაკვეთზე მოაღნაგის მიერ შენობა-ნაგებობის აღმართვას (მშენებლობას), თუ მოაღნაგე სრულად იცავს სახელშეკრულებო ვალდებულებებს.

5. მიწის ნაკვეთზე წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისას არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი დაიშვება დემონტაჟის ნებართვის საფუძველზე. დემონტაჟს უზრუნველყოფს მოაღნაგე თავისი ხარჯებით. დემონტაჟის შედეგად მიღებული სამშენებლო მასალები შესაბამისი ფართის მესაკუთრის არჩევით გადაეცემა ამ ფართის მესაკუთრეს, ხოლო დემონტაჟის პროცესში მიღებული სხვა სამშენებლო მასალებს განკარგავს მოაღნაგე და მასთან დაკავშირებით მესაკუთრეს რაიმე პრეტენზია არა ექნება.

6. მიწის ნაკვეთზე წინამდებარე ხელშეკრულების დადებისას არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის შემდეგ მიწის ნაკვეთი მესაკუთრეების დამატებითი შეთანხმების/თანხმობის გარეშე აღირიცხება ყველა მესაკუთრის თანასაკუთრებაში შემდეგი წილებით:

| № | მესაკუთრის სახელი და გვარი | მესაკუთრის პირადი ნომერი | წილი (%) მიწის ნაკვეთში |
|---|---|---|---|
| 1 | ზემფირა ძუსკაევა | 01005009057 | 16% |
| 2 | თამარ კილაძე | 01007010160 | 13% |
| 3 | იანინა კორჩინსკაია | 01024018769 | 7% |
| 4 | ლამარა ბიგვავა | 01005022700 | 20% |
| 5 | ლევან ღლონტი | 01007005462 | 5% |
| 6 | ლუდმილა მძინარაშვილი | 01007000496 | 5% |
| 7 | ტარიელ დავლაშელიძე | 01023005101 | 11% |
| 8 | ლევან ცაავა | 62001038422 | 23% |

**მუხლი 7. შენობა-ნაგებობის პროექტისა და შენობა-ნაგებობის ხარისხის შესახებ**

1. მოაღნაგე ვალდებულია, წინამდებარე ხელშეკრულების მე-12 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილ ვადაში მოამზადოს გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის პროექტი, უზრუნველყოს მისი შეთანხმება კანონმდებლობით დადგენილი წესით და მიიღოს მშენებლობის ნებართვა.

2. პროექტირებისა და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო ყველა ხარჯს იხდის მოაღნაგე. საპროექტო სამუშაოების შესრულებისა და სამშენებლო ნებართვის მოპოვება არ საჭიროებს თითოეული მესაკუთრისაგან დამატებითი თანხმობის გაცემას _ საპროექტო სამუშაოები შესრულდება და სამშენებლო ნებართვა მოიპოვება წინამდებარე ხელშეკრულებაში გაცხადებული თანხმობის საფუძველზე. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ხელშეკრულება შეწყდება/მოიშლება/გაუქმდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი საფუძვლებით და მესაკუთრეებს გადაეცემა შენობა-ნაგებობის საპროექტო დოკუმენტები, მესაკუთრეებს არ ეკისრებათ საპროექტო დოკუმენტებისა და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად გაწეული ხარჯების ანაზღაურება.

3. წინამდებარე ხელშეკრულების მე-12 მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ ნებისმიერ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა/მოშლა/გაუქმება. ამ შემთხვევაში მესაკუთრეებს არ ეკისრებათ მოაღნაგის მიერ შენობა-ნაგებობის პროექტირებისა და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება და წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მოაღნაგისაგან წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მიღებული თანხების უკან დაბრუნების ვალდებულება.

4. შენობა-ნაგებობის პროექტის კორექტირება იმ შემთხვევაში საჭიროებს მესაკუთრეების თანხმობას, თუ კორექტირება უშუალოდ შეეხება მესაკუთრისათვის გადასაცემ ფართებს (სართულზე განთავსებას/ორიენტაციას, ფართების კონფიგურაციას, ფანჯრების განთავსებას და სხვა მსგავს მახასიათებლებს). სხვა შემთხვევაში მესაკუთრეების თანხმობა არ არის საჭირო.

5. შენობა-ნაგებობა უნდა აშენდეს იმ მასალებით, რაც გათვალისწინებული იქნება სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტებით. მოაღნაგე ვალდებულია, დაიცვას სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტებით დადგენილი ყველა ნორმა; შენობა-ნაგებობის ხარისხი უნდა შეესაბამებოდეს ნორმატიული აქტებით დადგენილ სტანდარტებს, ხოლო თუ

ნორმატიული აქტებით არ არის დადგენილი ამგვარი სტანდარტი, ხარისხი უნდა შეესაბამებოდეს სამშენებლო საქმიანობაში დამკვიდრებულ კარგი ხარისხის სტანდარტებს.

6. თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მშენებლობის პროცესში მოითხოვოს თავისი ხარჯით სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტებით დადგენილი სამშენებლო მასალების ხარისხისა და მშენებლობის ხარისხის შემოწმება, შესაბამისი სერთიფიკატებისა და ექსპერტიზის დასკვნების გაცნობა, სამშენებლო ობიექტის დათვალიერება.

**მუხლი 8. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აღმართული მშენებარე შენობა-ნაგებობის/ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაციის ვადის შესახებ**

1. თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან, შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაცია მშენებარე ფართებად (ე. წ. „განშლა“) არ დაიშვება შენობა-ნაგებობის ნულოვანი სართულის აშენებამდე. მოაღნაგე ვალდებულია, შენობა-ნაგებობის ნულოვანი სართულის დასრულებიდან 30 (ოცდაათ) კალენდარულ დღეში უზრუნველყოს ე.წ. „განშლა” _ შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაცია. ამავე ვადაში, ასევე, უნდა დარეგისტრირდეს თითოეული მესაკუთრისათვის ფართების გადაცემის ვალდებულებაც. რეგისტრაციის ხარჯს იხდის მოაღნაგე. ნულოვანი სართულის აშენების ფაქტი უნდა დადასტურდეს მესაკუთრეების მიერ მათთვის მოაღნაგის შესაბამისი შეტყობინებიდან ხუთ კალენდარულ დღეში. ამ ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ მოაღნაგე უფლებამოსილია, შენობა-ნაგებობის ნულოვანი სართულის აშენების ფაქტი დაადასტუროს ფაქტის კონსტატაციის აქტით, რომელიც შედგება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით სააღსრულებო ორგანოს მიერ და რომლის საფუძველზეც მოაღნაგე უფლებამოსილია, უზრუნველყოს ე.წ. „განშლა” _ შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაცია. ამასთანავე, ამ შემთხვევაში მოაღნაგეს უფლება აქვს, ბრალეულ მესაკუთრეს/მესაკუთრეებს დააკისროს ფაქტის კონსტატაციის აქტის შედგენის ხარჯების ანაზღაურება, აგრეთვე საურავი ფაქტის დადასტურების ვალდებულების წარმოშობიდან ფაქტის კონსტატაციის აქტის შედგენამდე პერიოდისათვის, კერძოდ, მოაღნაგეს უფლება აქვს, თითოეულ ბრალეულ მესაკუთრეს ამ პერიოდის ყოველი დღისათვის დააკისროს 25.00 (ოცდახუთი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის (გადახდის დღეს ეროვნული ბანკის კურსით) გადახდა. საურავი გადახდილ უნდა იქნას ყოველი ერთთვიანი პერიოდის ამოწურვიდან სამ კალენდარულ დღეში.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების (შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების რეგისტრაციის ვალდებულების) შეუსრულებლობის შემთხვევაში თითოეული მესაკუთრე უფლებამოსილია, მოითხოვოს საურავის გადახდა ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის 25.00 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის (გადახდის დღეს ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით. საურავი გადახდილ უნდა იქნას ყოველი ერთთვიანი პერიოდის ამოწურვიდან სამ კალენდარულ დღეში. იმ შემთხვევაში, თუ ვადის გადაცილება მიაღწევს 60 (სამოც) კალენდარულ დღეს, თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა/მოშლა. ამ საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის შემთხვევაში მესაკუთრეებს მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ანგარიშში გადაეცემათ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის სრული საპროექტო/სანებართვო დოკუმენტაცია, არსებული შენობა-ნაგებობა იმ სახით, რა სახითაც არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის მომენტისათვის; ამასთანავე, მესაკუთრეებს არ ეკისრებათ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მოაღნაგის მიერ მესაკუთრეებისათვის გადახდილი თანხების უკან დაბრუნების ვალდებულება.

**მუხლი 9. აღნაგობის უფლების უსასყიდლობის შესახებ**

1. წინამდებარე ხელშეკრულების დადებიდან მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე პერიოდისათვის აღნაგობის უფლება იქნება უსასყიდლო: მოაღნაგე მესაკუთრეს არ გადაუხდის აღნაგობის ფასს.

**მუხლი 10. აღნაგობის უფლების ვადის შესახებ**

1. აღნაგობის უფლება დადგინდა **სამი წლით. ეს ვადა აითვლება აღნაგობის უფლების რეგისტრაციიდან.**

2. აღნაგობის უფლება ვადაზე ადრე შეწყდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი წესით.

**მუხლი 11. შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის აკრძალვის შესახებ**

1. მოაღნაგეს არა აქვს უფლება, მესაკუთრეებთან შეთანხმების გარეშე მოახდინოს მიწის ნაკვეთზე აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული (აღმართული) ნაგებობის სრული, ან ნაწილობრივი დემონტაჟი.

**მუხლი 12. ვალდებულებათა შესრულების ვადების შესახებ**

1. მოაღნაგე ვალდებულია, **მიწის ნაკვეთების გაერთიანების რეგისტრაციიდან:**

ა) **4 (ოთხ) თვეში** მიიღოს მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვა. იმ შემთხვევაში, თუ ქ. თბილისის მერიის შესაბამისი სამსახური დაადგენს ხარვეზს და მოითხოვს მის აღმოფხვრას, მოაღნაგეს ხარვეზის აღმოსაფხვრელად დამატებით მიეცემა 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღე;

ბ) **7 (შვიდ) თვეში** ააშენოს შენობა-ნაგებობის ნულოვანი სართული;

გ) **9 (ცხრა) თვეში** ააშენოს შენობა-ნაგებობის ორი მიწისზედა სართული;

დ) **12 (თორმეტ) თვეში** ააშენოს შენობა-ნაგებობის ხუთი მიწისზედა სართული:

ე) **15 (თხუთმეტ) თვეში** ააშენოს შენობა-ნაგებობის ყველა სართულის რკინა-ბეტონის კონსტრუქცია (კარკასი) და გადახუროს შენობა-ნაგებობა.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის რომელიმე ქვეპუნქტით დადგენილი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, თუ ვალდებულების შეუსრულებლობა გამოწვეულია მოაღნაგის ბრალეული მოქმედებით/უმოქმედობით, წინამდებარე ხელშეკრულების მონაწილე თითოეული მესაკუთრე უფლებამოსილია, მოითხოვოს ვალდებულების დარღვევისათვის საურავის გადახდა ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის 25.00 (ოცდახუთი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის (გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით. საურავი გადახდილ უნდა იქნას ყოველი ერთთვიანი პერიოდის ამოწურვიდან სამ კალენდარულ დღეში. იმ შემთხვევაში, თუ ვადის გადაცილება მიაღწევს 60 (სამოც) კალენდარულ დღეს, თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მოითხოვოს წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტა/მოშლა. ამ საფუძვლით წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის შემთხვევაში მესაკუთრეებს მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ანგარიშში გადაეცემათ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის სრული საპროექტო/სანებართვო დოკუმენტაცია, არსებული შენობა-ნაგებობა იმ სახით, რა სახითაც არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების

შეწყვეტის/მოშლის მომენტისათვის; ამასთანავე, მესაკუთრეებს არ ეკისრებათ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მოაღნაგის მიერ მესაკუთრეებისათვის გადახდილი თანხების უკან დაბრუნების ვალდებულება. ამ საფუძვლით შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეებისათვის გადაცემის შემთხვევაში მესაკუთრეებს არ გადაეცემა მოაღნაგის ვალდებულებები მესამე პირების მიმართ. ამასთანავე, მიწის ნაკვეთისა და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შემდეგ ამ პუნქტით დადგენილი უფლებების რეალიზაცია დაიშვება იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების მოშლას და ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ანგარიშში გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობის სრული საპროექტო/სანებართვო დოკუმენტაციისა და მშენებარე შენობა-ნაგებობის არსებული სახით გაერთიანებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებისათვის გადაცემას მოითხოვს გაერთიანებული მიწის ნაკვეთის ყველა მესაკუთრე, გარდა თვით მოაღნაგე-დეველოპერისა. თუ რომელიმე თანამესაკუთრე უარს აცხადებს ამ უფლების გამოყენებაზე, სხვა გაერთიანებული მიწის ნაკვეთის ნებისმიერ მესაკუთრეს უფლება აქვს, მისაღები ფართის/ფართების სანაცვლოდ მოაღნაგისაგან მოითხოვოს ფართების საბაზრო ღირებულების ანაზღაურება და მოაღნაგეს დააკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ღირებულების 20.00%-ის ოდენობით. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს მოთხოვნიდან 30 კალენდარულ დღეში, თუ მხარეები სხვა ვადაზე არ შეთანხმდებიან. მხედველობაში მიიღება საბაზრო ფასი, რომელიც ექნება წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მისაყვანი ფართის ანალოგიურ დასრულებულ ფართს მშენებარე შენობა-ნაგებობის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

3. მოაღნაგესა და თითოეულ მესაკუთრეს შორის დადებული ინდივიდუალური ხელშეკრულებებით დადგენილ მდგომარეობამდე მიყვანილი ფართები შესაბამის მესაკუთრეს ფაქტობრივ მფლობელობაში უნდა გადაეცეს მიწის ნაკვეთების გაერთიანების რეგისტრაციიდან **18 (თვრამეტ) თვეში.**

4. მოაღნაგე ვალდებულია, შენობა-ნაგებობის ნაგებობის აღმართვა (აშენება) და საპროექტო მდგომარეობამდე მიყვანა დაასრულოს მიწის ნაკვეთების გაერთიანების რეგისტრაციიდან **18 (თვრამეტ) თვეში** და ამავე ვადაში წარადგინოს შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მისაღებად საჭირო დოკუმენტები; შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესი უნდა დასრულდეს დოკუმენტების წარდგენიდან რვა თვეში.

5. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი რომელიმე ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მესაკუთრე უფლებამოსილია, მოითხოვოს ვალდებულების დარღვევისათვის საურავის გადახდა ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის 25.00 (ოცდახუთი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის (გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის კურსით) ოდენობით. საურავი გადახდილ უნდა იქნას ყოველი ერთთვიანი პერიოდის ამოწურვიდან სამ კალენდარულ დღეში. ექსპლუატაციაში მიღების ვადის გადაცილების შემთხვევაში მოაღნაგეს არ ეკისრება რაიმე პასუხისმგებლობა, თუ ვადის დარღვევა გამოწვეული არ არის მოაღნაგესთან დაკავშირებული მიზეზით (ფორს-მაჟორული გარემოებები და გარემოებები, რომლებიც არ მიეკუთვნება ფორს-მაჟორულს). თუ ამ მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილი რომელიმე ვადის გადაცილება მიაღწევს 120 კალენდარულ დღეს, მესაკუთრეს უფლება აქვს, დაიწყოს იძულებითი აღსრულების პროცესი და იძულებითი აღსრულების საფუძველზე მიღებული თანხით უზრუნველყოს შენობა-ნაგებობის/ინდივიდუალური ფართების მიყვანა შეთანხმებულ მდგომარეობამდე.

6. ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილ რომელიმე ვადასა და წინამდებარე ხელშეკრულების დადებამდე რომელიმე მესაკუთრესა და მოაღნაგეს შორის დადებული

ინდივიდუალური ხელშეკრულებით დადგენილ ვადას შორის განსხვავების შემთხვევაში მოქმედებს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვადა.

**მუხლი 13. აღნაგობის უფლების წარმოშობისა და შეწყვეტის შესახებ**

1. აღნაგობის უფლება წარმოიშობა წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში აღნაგობის უფლების რეგისტრაციით და შეწყდება საჯარო რეესტრიდან აღნაგობის უფლების შესახებ არსებული ჩანაწერის ამოშლით.

2. არ დაიშვება აღნაგობის უფლების ავტომატურად ამოშლა აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის საფუძველზე; აღნაგობის უფლების ამოშლა დაიშვება საჯარო რეესტრისათვის წარდგენილი ერთ-ერთი შემდეგი დოკუმენტის საფუძველზე:

ა) მხარეთა სანოტარო წესით დამოწმებული შეთანხმება აღნაგობის შეწყვეტის შესახებ, რომლითაც განისაზღვრება აღნაგობის უფლების შეწყვეტის პირობები (მათ შორის, პირობები, რაც უზრუნველყოფს მხარეთა სამართლებრივი ურთიერთობების დასრულებას წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებული პირობების დაცვით).

ბ) სასამართლოს გადაწყვეტილება (მხარეთა შორის დავის არსებობის შემთხვევაში).

3. ყოველგვარი გაუგებრობისა და განსხვავებული ინტერპრეტაციის თავიდან ასაცილებლად მხარეები მკაფიოდ აცხადებენ, რომ ამ მუხლის წინა პუნქტების საფუძველზე წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის/მოშლის შემთხვევაში მესაკუთრეს არ გადაეცემა მოაღნაგის ვალდებულებები მესამე პირების მიმართ.

**მუხლი 14. აღნაგობის უფლებასთან და აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებულ ფართებთან დაკავშირებული გარიგებების დადების წესის შესახებ**

1. აღნაგობის უფლების ერთიანად, ან ნაწილობრივ გასხვისება არ დაიშვება ყველა მესაკუთრის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობის გარეშე. შესაბამისად, აღნაგობის უფლების გაუქმებამდე პერიოდში ასევე არ დაიშვება აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული მოაღნაგის კუთვნილი ფართების გასხვისება ძირითადი ხელშეკრულების საფუძველზე (ვინაიდან ეს მიიჩნევა აღნაგობის უფლების ნაწილობრივ გასხვისებად). ეს შეზღუდვა ჩაიწერება საჯარო რეესტრში და იგი გაუქმდება აღნაგობის უფლების გაუქმებასთან ერთად.

2. აღნაგობის უფლების გაუქმებამდე აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებულ იმ ფართებთან დაკავშირებით, რომლებიც ეკუთვნის მოაღნაგეს, მოაღნაგემ შეიძლება დადოს მხოლოდ წინარე ხელშეკრულებები (გასხვისების, გაცვლის, იპოთეკისა და სხვა).

3. ამ მუხლის მეორე პუნქტებით დადგენილი შეზღუდვა ჩაიწერება საჯარო რეესტრში და იგი გაუქმდება აღნაგობის უფლების გაუქმებასთან ერთად (იხ. ამ მუხლის წინა პუნქტი).

4. მოაღნაგეს ეკრძალება რაიმე გარიგების დადება იმ ფართებთან დაკავშირებით, რომლებიც განკუთვნილია მესაკუთრეებისათვის. ეს შეზღუდვა ჩაიწერება საჯარო რეესტრში.

5. მხარეები აცხადებენ, რომ ამ მუხლის მეორე პუნქტით დადგენილი უფლება არ ვრცელდება მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების მიმართ. ყველა შემთხვევაში მესაკუთრეების მიმართ წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ყველა ვალდებულების შესრულებაზე სრული პასუხისმგებლობა ეკისრება მოაღნაგეს.

**მუხლი 15. მიწის ნაკვეთისა და ფართების გაცვლის ვალდებულების შესახებ**

1. მხარეები ვალდებულნი არიან, წინამდებარე ხელშეკრულების მე-16 მუხლით დადგენილ ვადაში დადონ ხელშეკრულება/ხელშეკრულებები, რომლითაც მესაკუთრეები მიწის ნაკვეთში თავიანთ წილს (გარდა იმ ნაწილისა, რომელიც მიწის ნაკვეთის თითოეულ მესაკუთრეს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ეკუთვნის ამ მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობის საერთო ფართში მესაკუთრისათვის გადაცემული ფართის პროპორციულად) საკუთრებაში გადასცემენ მოაღნაგეს, ხოლო მოაღნაგე ამ მიწის სანაცვლოდ თითოეულ მესაკუთრეს საკუთრებაში გადასცემს ფართებსა და/ან ფულად თანხას, რომელთა ოდენობა/მოცულობა, აგრეთვე ფართის მახასიათებლები (მდგომარეობა) განისაზღვრება თითოეულ მესაკუთრესა და მოაღნაგეს შორის დადებული ინდივიდუალური ხელშეკრულებით.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების სრულად შესრულების შედეგად წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი აღნაგობა შეწყდება. საჯარო რეესტრში ჩანაწერი აღნაგობის შესახებ ამოიშლება შესაბამისი დოკუმენტის/დოკუმენტების წარდგენის საფუძველზე. ამ დოკუმენტის წარდგენისა და აღნაგობის უფლების საჯარო რეესტრიდან ამოშლის უფლება აქვს ნებისმიერ მხარეს (მესაკუთრეს და/ან მოაღნაგეს).

3. ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილი ნორმები მიწის ნაკვეთისა და ფართების გაცვლის შესახებ არის უძრავი ნივთების გაცვლის წინარე ხელშეკრულების ნორმები. შესაბამისად, მხარეები ვალდებულნი არიან, დაიცვან ეს ნორმები.

**მუხლი 16. ფართებისა და მიწის ნაკვეთში წილების გადაცემის ვადების შესახებ**

1. მესაკუთრეებისათვის გადასაცემი ფართები შესაბამის მესაკუთრეს შეუზღუდავ საკუთრებაში უნდა გადაეცეს შენობა-ნაგებობის კარკასის (რკინა-ბეტონის კონსტრუქციის) 4 (ოთხი) სართულის აშენებიდან ათ კალენდარულ დღეში. ამასთანავე, ყოველგვარი ორაზროვნებისა და განსხვავებული ინტერპრეტაციის თავიდან ასაცილებლად მხარეები აცხადებენ, რომ ფართების მესაკუთრეების შეუზღუდავ საკუთრებად აღრიცხვა არ ნიშნავს მოაღნაგის მიერ ამ ფართთან დაკავშირებული ყველა ვალდებულების შესრულებას, ვინაიდან მოაღნაგეს ფართის გადაცემის მომენტისათვის შეუსრულებელი ექნება ვალდებულებათა ნაწილი, კერძოდ, მოაღნაგეს შეუსრულებელი ექნება მესაკუთრისათვის გადაცემული ფართების ინდივიდუალურ ხელშერულებებით დადგენილ მდგომარეობამდე მიყვანისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების ვალდებულება.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შესრულების სანაცვლოდ მესაკუთრეები ვალდებულნი არიან, მოაღნაგეს შეუზღუდავ საკუთრებაში გადასცეს თავიანთი წილები მიწის ნაკვეთში (გარდა იმ ნაწილისა, რომელიც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ეკუთვნის ამ მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობის საერთო ფართში მესაკუთრისათვის გადაცემული ფართის პროპორციულად), რომელიც გახდება შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების მესაკუთრეების თანასაკუთრება. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შესრულებისას. შესაბამისად, მხარეები დადებენ აღნაგობის უფლების (და არა წინამდებარე ხელშეკრულების) გაუქმების, მიწის ნაკვეთში მესაკუთრეების წილების მოაღნაგისათვის გადაცემისა და მოაღნაგის მიერ მესაკუთრეებისათვის ფართების გადაცემის ხელშეკრულებებს. ამასთანავე, გაუქმდება აღნაგობის უფლება და არა მთლიანად წინამდებარე ხელშეკრულება; შესაბამისად, ძალაში

დარჩება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ყველა ნორმა, რომელიც ეხება მოაღნაგის შესასრულებელ (იმ მომენტისათვის შეუსრულებელ) ვალდებულებებს.

3. თუ რომელიმე მესაკუთრე უსაფუძვლოდ იტყვის უარს ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი ვალდებულების შესრულებაზე, ან მითითებული ვალდებულება ვერ შესრულდება მიწის ნაკვეთზე ყადაღის, ან სხვა ვალდებულებების (მესამე პირების იპოთეკა და სხვა) არსებობის გამო და ამით ზიანს მიადგება მოაღნაგეს და/ან სხვა მესაკუთრეებს, მოაღნაგეს უფლება აქვს, ამ მესაკუთრეს დააკისროს საურავი 50.00 (ორმოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის. საურავი გადახდილი უნდა იქნას ყოველი თვის დასრულებიდან სამ კალენდარულ დღეში. ამასთანავე, ამ შემთხვევაში მოაღნაგეს/სხვა მესაკუთრეებს უფლება აქვთ, ვალდებულებების შესრულება მოითხოვოს სასამართლო წესით და მოპასუხეს დააკისროს ყველა ხარჯის ანაზღაურება.

4. იმ შემთხვევაში, თუ გაცვლის ძირითადი ხელშეკრულება არ დაიდება მოაღნაგესთან დაკავშირებული მიზეზების გამო, თითოეულ მესაკუთრეს უფლება აქვს:

ა) სასამართლო წესით მოითხოვოს ფართების გადაცემა და მოაღნაგეს დააკისროს პირგასამტეხლო ფართების საბაზრო ღირებულების 10.00%, აგრეთვე სასამართლოს ყველა ხარჯის ანაზღაურება, ან

ბ) კუთვნილი ფართების გადაცემის ნაცვლად მოითხოვოს ფართების საბაზრო ღირებულების ანაზღაურება და მოაღნაგეს დააკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ღირებულების 20.00%-ის ოდენობით. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს ხელშეკრულების დადების ვადის ამოწურვიდან ოცდაათ კალენდარულ დღეში, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან. მხედველობაში მიიღება საბაზრო ფასი, რომელიც ექნება ინდივიდუალური ხელშეკრულებით შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მისაყვანი ფართის ანალოგიურ დასრულებულ ფართს მშენებარე შენობა-ნაგებობის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

5. ამ მუხლის წინა პუნქტში მითითებული მოთხოვნების ნებაყოფილობით დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შემთხვევაში მესაკუთრეს უფლება აქვს, თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით დაიწყოს იძულებითი აღსრულების პროცესი.

**მუხლი 17. გასაცვლელი უძრავი ნივთების ღირებულების შესახებ**

1. გასაცვლელი ნივთების (მიწის ნაკვეთი, ფართები) ღირებულება დადგინდება საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობით განსაზღვრულ დროს და წესით. ამასთანავე, მიუხედავად ამ ღირებულებებათა შორის სხვაობისა, რომელიმე მხარე მეორე მხარეს არ გადაუხდის რაიმე ფულად და/ან ნატურალურ კომპენსაციას, რომელიც პირდაპირ არ არის გათვალისწინებული წინამდებარე ხელშეკრულებითა და ინდივიდუალური ხელშეკრულებებით.

**მუხლი 18. ფართებისა და მიწის ნაკვეთის უფლებრივი და ნივთობრივი უნაკლობის შესახებ**

1. მესაკუთრე ვალდებულია, მოაღნაგეს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო მიწის ნაკვეთი, ხოლო მოაღნაგე ვალდებულია, მესაკუთრეს გადასცეს უფლებრივად უნაკლო ფართები. მიწის ნაკვეთისა და ფართების მიმართ არცერთ მესამე პირს არ უნდა ჰქონდეს რაიმე უფლება, მიწის ნაკვეთი და ფართები არ უნდა იყოს დაყადაღებული და არ უნდა მიმდინარეობდეს დავა მიწის ნაკვეთთან და ფართებთან დაკავშირებით, მიწის ნაკვეთი და ფართები არ უნდა იყოს გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით, არ

უნდა იყოს დატვირთული იპოთეკითა და/ან სხვა ვალდებულებებით მესამე პირების ვალდებულებათა უზრუნველსაყოფად.

2. მოაღნაგე ვალდებულია, მესაკუთრეებს დადგენილ ვადაში გადასცეს ნივთობრივად უნაკლო ფართები. მან მესაკუთრეს კეთილსინდისიერად სრულად უნდა გააცნოს ფართების მდგომარეობა. ფართები ნივთობრივად უნაკლოდ მიიჩნევა, თუ იგი მიყვანილი იქნება იმ მდგომარეობამდე, რაც დადგენილი იქნება ინდივიდუალური ხელშეკრულებით. დეფექტის აღმოჩენის შემთხვევაში მოაღნაგე ვალდებულია, თავისი ხარჯით გონივრულ ვადაში აღმოფხვრას ნაკლი. მესაკუთრე უფლებამოსილია, გონივრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში ამ ფართების შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მიყვანა უზრუნველყოს იძულებითი აღსრულების შედეგად მიღებული თანხით.

**მუხლი 19. ფართებზე საკუთრების უფლების წარმოშობის შესახებ**

1. ფართებზე თითოეული მესაკუთრის საკუთრების უფლება წარმოიშობა გაცვლის ძირითადი ხელშეკრულებების საფუძველზე ფართების მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. ამასთანავე, რეგისტრაციას თავისი ხარჯით უზრუნველყოფს მოაღნაგე.

**მუხლი 20. მიწის ნაკვეთისა და აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვის შესახებ**

1. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს არა აქვს უფლება, მიწის ნაკვეთი დატვირთოს იპოთეკით, ან სხვა ვალდებულებით მოაღნაგის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობის გარეშე.

2. მოაღნაგეს უფლება აქვს, აღნაგობის უფლების გაუქმებამდე ის ფართები, რომლებიც არ არის განკუთვნილი მესაკუთრეებისათვის, მართოს და განკარგოს მხოლოდ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-14 მუხლით დადგენილ ფარგლებში.

3. აღნაგობის უფლების მესამე პირების სასარგებლოდ იპოთეკით დატვირთვა საჭიროებს მესაკუთრეების სანოტარო წესით დამოწმებულ თანხმობას.

4. საჯარო რეესტრში ჩაიწერება ამ მუხლის წინა პუნქტებით დადგენილი შეზღუდვები, აგრეთვე ის გარემოება, რომ მესაკუთრეები ვალდებულნი არიან, მოაღნაგეს მიწის ნაკვეთი გაუცვალონ ფართებში.

**მუხლი 21. მესაკუთრეების უფლებების უზრუნველყოფის შესახებ**

1. თუ რომელიმე მესაკუთრე მოითხოვს თავისი მოთხოვნების უზრუნველყოფას, მოაღნაგე ვალდებულია, ამ მესაკუთრის მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად პირველი რიგის იპოთეკით დატვირთოს აღნაგობის უფლების საფუძველზე აღმართული შენობა-ნაგებობის მშენებარე ფართები, კერძოდ, მესაკუთრის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მისაღები ფართი და მესაკუთრის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მისაღები ფართის არაუმეტეს 100.00%-ისა. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს მშენებარე შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალურ ფართებად რეგისტრაციის შემდეგ _ მოთხოვნიდან სამ კალენდარულ დღეში.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულებების შესრულების ფარგლებში დადებული იპოთეკის ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული უნდა იყოს იძულებითი აღსრულება ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში მესაკუთრეს უფლება აქვს, მისაღები ფართის/ფართების სანაცვლოდ მოაღნაგისაგან მოითხოვოს ფართების საბაზრო ღირებულების ანაზღაურება და მოაღნაგეს დააკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა მესაკუთრისათვის გადასაცემი ფართების ღირებულების 20.00%-ის ოდენობით. ეს ვალდებულება უნდა შესრულდეს მოთხოვნიდან 30 კალენდარულ დღეში, თუ მხარეები სხვა ვადაზე არ შეთანხმდებიან. მხედველობაში მიიღება საბაზრო ფასი, რომელიც ექნება წინამდებარე ხელშეკრულებით შეთანხმებულ მდგომარეობამდე მისაყვანი ფართის ანალოგიურ დასრულებულ ფართს მშენებარე შენობა-ნაგებობის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

4. მესაკუთრეებისათვის ცნობილია, რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟიდან ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი იპოთეკის ხელშეკრულების დადებამდე და მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე პერიოდში მათი მოთხოვნები არ იქნება რაიმეთი უზრუნველყოფილი/გარანტირებული.

**მუხლი 22. ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე აღსრულების შესახებ**

1. ნოტარიატის შესახებ საქართველოს კანონის 38-ე მუხლის მე-5 პუნქტის საფუძველზე მხარეები შეთანხმდნენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე რომელიმე მხარის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ფულადი თანხის დავალიანების გადახდევინების ვადადამდგარი მოთხოვნა, ქონებაზე უფლების გადაცემის შესახებ მოთხოვნა შესრულდება ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

აღსრულება მიექცევა მოვალის მთელ/ნებისმიერ ქონებაზე. ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე დაკმაყოფილებას ექვემდებარება კრედიტორის ყველა ფულადი მოთხოვნა, წარმოშობილი წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე (მათ შორის, სააღსრულებო ფურცლის გაცემისა და აღსრულების ყველა ხარჯი, საარბიტრაჟო/სასამართლო ხარჯები...)

2. მხარეები ადასტურებენ, რომ მათ ნოტარიუსისაგან მიიღეს ჯეროვანი განმარტება ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის სამართლებრივი ინსტიტუტის (მისი არსისა და ძირითადი პრინციპების) შესახებ და მათთვის ცნობილია ის ფაქტი, რომ ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელი შეცვლის სასამართლოს სააღსრულებო ფურცელს; შესაბამისად, უფლებამოსილ მხარეს უფლება ექნება, სასამართლოსადმი მიმართვისა და სასამართლო საქმისწარმოების გარეშე მიმართოს ნოტარიუსს სააღსრულებო ფურცლის გაცემის მოთხოვნით, მიიღოს ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელი და მეორე მხარის მიმართ მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე. ამასთანავე, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, სააღსრულებო ფურცელი გაიცემა ვალდებულების შეუსრულებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტების გამოთხოვის გარეშე.

3. ნოტარიუსი სააღსრულებო ფურცელს გასცემს უფლებამოსილი პირის წერილობითი განცხადების საფუძველზე.

**მუხლი 23. აღნაგობის შეწყვეტის სამართლებრივი შედეგების შესახებ**

1. წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი აღნაგობის უფლების შეწყვეტის შემთხვევაში ძალმოსილებას ინარჩუნებს წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა ის მუხლი, რომელიც აწესრიგებს სხვა საკითხებს.

**მუხლი 24. დასკვნითი დებულებების შესახებ**

**1. თუ ერთი და იმავე დარღვევისათვის პასუხისმგებლობა დადგენილია როგორც წინამდებარე ხელშეკრულებით, ისე ინდივიდუალური ხელშეკრულებით, გამოიყენება ინდივიდუალური ხელშეკრულებით დადგენილი პასუხისმგებლობა და შესაბამისი უფლება.**

2. წინამდებარე აქტით დადგენილი ყველა უფლება და ვალდებულება უცვლელად გადადის მხარეთა უფლებამონაცვლეებზე.

3. თითოეულ მხარეს ეკისრება მეორე მხარისათვის მიყენებული ზიანის/ზარალის ანაზღაურების ვალდებულება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი საერთო ნორმების საფუძველზე.

4. წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი დავა გადაწყდება სასამართლო წესით.

5. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებათა შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალთა ზეგავლენის გამო. წინამდებარე ხელშეკრულებისათვის დაუძლეველი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებას, რომელიც წარმოიშობა მხარეთა ნების გარეშე, რომლის დადგომის და მოქმედების გაკონტროლება აღემატება მხარეთა შესაძლებლობებს და რომელიც შეუძლებელს ხდის რომელიმე მხარის მიერ თავისი ვალდებულებების შესრულებას. დაუძლეველი ძალა, მოიცავს, მაგრამ არ შემოიფარგლება სტიქიური უბედურებებით, საომარი მოქმედებებით, სამოქალაქო არეულობით/ომით, ხელისუფლების ორგანოების (საჯარო სამართლის იურიდიული პირების) მოქმედებებით/უმოქმედობით, რაც ხელს უშლის ვალდებულ მხარეს ვალდებულების შესრულებაში. ასეთი გარემოებების დადგომის შემთხვევაში, წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულებების შესრულების ვადა გადაიწევს აღნიშნული გარემოებების არსებობის პერიოდით. თუ ეს გარემოებები გრძელდება მხარეებისათვის მიუღებელი პერიოდით, ისინი უფლებამოსილნი არიან ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე მოშალონ წინამდებარე ხელშეკრულება. მოშლის პირობებზე მხარეები დამატებით შეთანხმდებიან.

6. ამ მუხლის წინა პუნქტით დადგენილი ნორმები მოქმედებს აგრეთვე იმ შემთხვევაში, მესამე პირების სარჩელის გამო შეჩერდება შენობა-ნაგებობის აღმართვის პროცესის დაწყება, ან მიმდინარეობა გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მესამე პირების სარჩელების საფუძველია მოაღნაგის ბრალეული ქმედებები (სამშენებლო ნორმების დარღვევა, პროექტის დარღვევა და სხვა).

7. წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე მუხლის, პუნქტის ან/და ქვეპუნქტის ბათილობა არ გამოიწვევს მთლიანად ხელშეკრულების სხვა მუხლების, პუნქტების ან/და ქვეპუნქტების ბათილობას; ამასთან, ბათილი დებულების ნაცვლად გამოიყენება იმგვარი დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზანი.

8. მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა/ნებისმიერი სახის საურავისა თუ პირგასამტეხლოს მეორე მხარისათვის დაკისრება არის შესაბამისი მხარის უფლება და არა ვალდებულება; ამასთან პირგასამტეხლოს ან საურავის გადახდა არ ათავისუფლებს მხარეს შესაბამისი ვალდებულების შესრულებისგან.

9. საკითხები, რომლებიც არ არის მოწესრიგებული წინამდებარე ხელშეკრულებითა და მხარეთა მონაწილეობით დადებული სხვა ხელშეკრულებით/აქტებით, მოწესრიგდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

10. წინამდებარე ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმების ხარჯებს, აგრეთვე ყველა ხარჯსა და გადასახდელს, რომელიც წარმოიშობა წინამდებარე ხელშეკრულებისა და ინდივიდუალური ხელშეკრულებების საფუძველზე მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობების სრულად დასრულებამდე (მხარეთა მიერ ვალდებულებათა სრულად შესრულებამდე), იხდის მოაღნაგე.

11. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგა ქართულ ენაზე **10** იდენტურ ეგზემპლარად, ქართულ ენაზე, რომელთაგან ერთი შეინახება ნოტარიუსის სანოტარო ბიუროში, დანარჩენი გადაეცემა მხარეებს.

12. წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა ეგზემპლარს თან ერთვის დანართი შემდეგი დოკუმენტები:

ა) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, განცხადების რეგისტრაცია №892018048102 - 22/01/2018 11:41:03, მომზადების თარიღი: 22/01/2018 15:00:31, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.13.04.020.026 (საკადასტრო გეგმით, მომზადების თარიღი: 30.09.2010 წ.).

ბ) ამონაწერი სამეწარმეო და არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან შპს „გეო ბილდერსი"-ს შესახებ (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B15059796, 19/03/2015 12:08:48).

13. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალმოსილებას იძენს მისი სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე."

**დანართები:**

**1) ჩემს სანოტარო არქივში ინახება შემდეგი დოკუმენტები:**

ა) შპს „გეო ბილდერსი"-ს პარტნიორის თანხმობა (წინამდებარე გარიგების დადების შესახებ) (10.07.2017 წ.) _ ხელმოწერის ნამდვილობა დამოწმებული 10.07.2017 წ. ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №170774461 (თან ერთვის სანოტარო აქტს აღნაგობის წინარე და და უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულების შესახებ (დამოწმებული 10.07.2017 წ. ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №170774562).

ბ) შპს „გეო ბილდერსი"-ს წესდება (დამოწმებული 18.03.2015 წ. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, შტამპი №272) (თან ერთვის სანოტარო აქტს აღნაგობისა და და უძრავი ქონების გაცვლის წინარე ხელშეკრულების შესახებ, დამოწმებული 19.07.2017 წ. ნოტარიუს ლელა ინწკირველის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №170814102).

გ) სანოტარო აქტი სპეციალური უფლებამოსილების მინიჭების შესახებ (დამოწმებული 27.02.2017 წ. ნოტარიუს ოთარ ზოიძის მიერ, რეგისტრირებული რეესტრში: №170198238).

**სანოტარო მოქმედების შესრულების ადგილი:**

მხარეთა თხოვნით, სანოტარო მოქმედება შესრულდა მისამართზე: ქ. თბილისი, რ. აგლაძის ქუჩა №83.

**სანოტარო მომსახურების ხარჯები** (საქართველოს მთავრობის №507 დადგენილების (29.12.2011 წ.) 13, 23, 34, 39 მუხლები, საგადასახადო კოდექსის 169.1ა მუხლი) (გარიგების გაცხადებული ღირებულება: 652900.00 $ = 1654448.60 ლარი):

ა) სანოტარო მომსახურების საფასური: 2347.87 ლარი (ნოტარიუსის საზღაური 1989.72 ლარი; დღგ: 358.15 ლარი);

ბ) სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური: 2.0 ლარი (დღგ-ს ჩათვლით);

**სულ: 2349.87 ლარი.**

წინამდებარე ხელშეკრულება მე, ნოტარიუსმა, წავუკითხე მხარეებს. მხარეებმა წაიკითხეს იგი, მოიწონეს და ჩემი თანდასწრებით ხელი მოაწერეს მას.

ყოველივე ზემოთქმულს ვამოწმებ ჩემი ხელმოწერითა და ბეჭდის დასმით.

**I. მესაკუთრე/მესაკუთრეები:**

1) **ზემფირა ძუსკაევა**

2) **თამარ კილაძე**

3) **იანინა კორჩინსკაია**

4) **ლამარა ბიგვავა**

5) **ლევან ღლონტი**
(რწმუნებული ნათია ღვამიჩავა)

6) **ლუდმილა მძინარაშვილი**

7) **ტარიელ დავლაშელიძე**

8) **ლევან ცაავა**

**II. მოალნაგე:**
**შპს „გეო ბილდერსი"**
(დირექტორი **ლევან ცაავა**)

ნოტარიუსს ლელა ინწკირველთან შრომითი ხელშეკრულებით მომუშავე
**ნოტარიუსი ოთარ ზოიძე**