ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის

სსიპ ქალაქ თბილისის უნიციოალიტეტის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურს

ქალაქ თბილისში, გიორგი ბრწყინვალეს N46-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული უზუფრუქტუარი სს „თელასი", ს/კ 202052580, ითხოვს უზუფრუქტით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე ნაგებობის აღმართვას, რაზეც თქვენს წარმოებაშია N--AR11151873---------- საქმე. თქვენ დაადგინეთ ხარვეზი და უთითებთ რომ წარმოდგენილი უნდა იქნეს საჯარო რეესტრში არსებული ყადაღის საფუძვლები და საჭიროებისის შემთხვევაში კრედიტორის/უფლებამოსილი ორგანოს თანხმობაგანსახორციელებელ სამუშაოებზე, რაც მიგვაჩნია, რომ არასწორია შემდეგ გარემოებათა გამო, ხოლო განმცხადებელს არ ესაჭიროება არანაირი კრედიტორის თანხმობა:

პირველ რიგში გვინდა შეგახსენოთ, რომ უზუფრუქტი არის სანივთო უფლება, რომელიც საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება და მას იგივე წესებით არეგისტრირებს საჯარო რეესტრი, რაც სანივთო უფლებებისათვისაა განკუთნილი, შესაბამისად, თუ რამე პრობლემა ექნებოდა უზუფრუქტს, ასეთ სანივთო უფლებას არ დაარეგისტრირებდა, ხოლო, ვინაიდან 882026486580 განაცხადის რეგისტრაციის ნომრით რეგისტრირებული სანივთო უფლება 02.07.2026 წლიდან, სამოქალაქო კოდექსის 311 და 312 მუხლებიდან გამომდინარე საჯარო რეესტრის ჩანაწერები ითვლება უტყუარად და მათ მიმართ მოქმედებს უტყუაროზსი და სისწორის პრეზუმფცია, არქიტექტურის საქალაქო სამსახური ვალდებულია მიიღოს და გაითვალისწინოს ეს ჩანაწერები იმდაგვარად, როგორადაც რეგისტრირებულია ისინი საჯარო რეესტრში. სამოქალაქო კოდექსის 242-ე მუხლი განსაზღვრავს უზუფრუქტის ცნებას:

მუხლი 242. ცნება

„უძრავი ნივთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს სარგებლობაში ისე, რომ იგი უფლებამოსილია, როგორც მესაკუთრემ, გამოიყენოს ეს ნივთი და არ დაუშვას მესამე პირთა მიერ მისით სარგებლობა, მაგრამ მესაკუთრისაგან განსხვავებით, მას არა აქვს ამ ნივთის გასხვისების, იპოთეკით დატვირთვის ან მემკვიდრეობით გადაცემის უფლება (უზუფრუქტი). ამ ნივთის გაქირავების ან იჯარით გადაცემისათვის საჭიროა მესაკუთრის თანხმობა. უზუფრუქტის გაუქმების შემდეგ მესაკუთრე ხდება არსებული ქირავნობის ან იჯარის ურთიერთობების მონაწილე."

ამავე კოდექსის 243-ე მუხლით კი დადგენილია უზუფრუქტის რეგისტრაციის წესი:

მუხლი 243. უზუფრუქტის დადგენის სამართლებრივი მოწესრიგება

„უზუფრუქტის დადგენის დროს გამოიყენება იგივე წესები, რაც უძრავი ნივთების შეძენის დროს." თუ გავითვალისწინებთ, რომ სამოქალაქო კოდექსი საქართველოს მთელს ტერიტორიაზე არსებული უძრავი ქონებების მიმართ ადგენს განსაკუთრებულ წესებს, რომ გარიგება-მოცემულ შემთხვევაში უზუფრუქტის ხელშეკრულება-წარდგენილი უნდა ყოფილიყო წერილობით და რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, რაც უკვე

რეგისტრირებულია 882026486580 განაცხადის რეგისტრაციის ნომრით რეგისტრირებული სანივთო უფლების სახით 02.07.2026 წლიდან, თქვენს მიერ არ იქნა გათვალისწინებული სრულიად უსაფუძვლოდ და იმ დოკუმენტებს ითხოვთ,რ აც საერთოდ არ არის დაკავშირებული არც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე შპს „დიღომი 2021“-ის და არც უზრუფრუქტუართის სანივთო უფლებებთან. ვინაიდან სამოქალაქო კოდექსის 311 და 312 მუხლებით დადგენილია:

მუხლი 311. საჯარო რეესტრის დანიშნულება

„1. საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. 2. საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის წესები და პირობები განისაზღვრება კანონით.“

მუხლი 312. რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია

1. რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

2. იმ პირის სასარგებლოდ, რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვისებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა, რომ ჩანაწერი უზუსტოა.
3. თუ მესაკუთრე ახდენს უძრავი ქონების გასხვისებას ან უფლებრივად დატვირთვას, დაუშვებელია გარიგების დადებისას (უფლების რეგისტრაციისას) თანამესაკუთრის თანხმობის მოთხოვნა, თუ იგი ასეთად არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.
გამომდინარე დასახელებული მუხლებით დადგენილი დეფინიციებისა, ცალსახაა, რომ თქვენ ითხოვთ შპს „ნიუ სითის“, ს/კ 404516582, მიმართ არსებული ყადაღის წარმოშობის დოკუმენტაციას, რადგან ვალდებულების გრაფაში მოვალედ მხოლოდ ეგ კომპანიაა რეგისტრირებული და არა შპს „დიღომი 2021,“ რომელიც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა ან/და უზუფრუქტუარი და დამკვეთი არსებული სამშენებლო პროექტისა-სს „თელასი“, რაც არის აბსოლუტურად გაუგებარი და არასწორი. ამასთანავე, სავარაუდოდ ხარვეზის დამდგენი პირის მიერ არ იქნა გააანალიზებული მთელი საჯარო რეესტრის ამონაწერი, ვინაიდან მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირებულია მხოლოდ შპს „ნიუ სითის“, ს/კ 404516582, ყადაღები, ხოლო ამ უკანასკნელს გააჩნია საკუთრებაში მხოლოდ ერთადერთი ბინა, რასაც უზუფრუქტთან არანაირი კავშირი არ გააჩნია.
ისიცაა გასათვალისწინებელი, რომ საკითხი ეხება ადამიანის საყოველთაოდ აღიარებული უფლებების დარღვევას, კერძოდ, განცხადებელი ითხოვს იმ ნაგებობის აღმართვას, რომლითაც უნდა მომარაგდეს დენის წყაროს მეშვეობით ასობით ოჯახი და ათასობით ადამიანი და თუ გავითვალისწინებთ, რომ არქიტექტურის საქალაქო სამსახური ითხოვს ერთი კონკრეტული ბინის მესაკუთრის 01.10.06.001.205.02.04.702-ით რეგისტრირებული მესაკუთრის შპს „ნიუ სითის“ მიმართ არსებულ ყადაღებს, რაც არასწორია და მოცემული ხარვეზი გამოსწორებულად უნდა ჩათვალოს როგორც კი წარმოდგენილი იქნება წინამდებარე ახსნა-განმარტება.
გასათვალისწინებლად წარმოგიდგენთ N702 ბინის რეესტრის ამონაწერს, სადაც ყველა ის ყადაღა და აკრძალვაა რეგისტრირებული შპს „ნიუ სითის“ მიმართ, რა დოკუმენტაციის წარმოდგენასაც გვთხოვთ

არქიტექტურის სამსახური, რაც არასწორია. ასობით ერთეული ბინების მშენებელი კომპანიის ან კიდევ დენის წყაროს მომმარაგებელი კომპანიის-უზრუნველყოფის მიმართ არქიტექტურის სამსახურს ვერ ექნება ვერანაირი მოთხოვნა ყადაღისა და აკრძალვის თვალსაზრისით,რ ადგან ისინი არ ეხება არც მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს და არც უზუფრუქტუარს. საცხოვრებელ კომპლექსში ერთი ბინის მესაკუთრის მიმართ არსებული ყადაღები, ვერ გავრცელდება მშენებლობის განმახორციელებელი პირის ან უზუფრუქტუარის მიმართ, შესაბამისად, თქვენს მიერ დადგენილი ხარვეზი არასწორია და ის ვერ უნდა გახდეს განმცხადებლის მიმართ დამაბრკოლებელი ბარიერი ნაგებობის ასაშენებლად არქიტექტურის საქალაქო სამსახურიდან ნებართვის მოსაპოვებლად.

აქვე გაცნობებთ, რომ შპს „ნიუ სითი" გახლდათ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე, რომლისი მიმართაც შეწყვეტილია ხელშეკრულება მიწის ნაკვეთის საკუთრების თაობაზე ჯერ კიდევ 2022 წლის 23 ივნისს მიღებული გადწყვეტილების შესაბამისად, რაც რეგისტრირებული იქნა საჯარო რეესტრში, აქედან გამომდინარე კი მხოლოს შპს „ნიუ სითის" ერთ ბინაზე არსებული ყადაღა-აკრძალვები ვერ მოახდენს გავლენას მთელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისა და უზუფრუქტუარის მიმართ არსებულ მოთხოვნებზე.

დანართის სახით წარმოგიდგენთ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 23.06.2022 წლის გადაწყვეტილებას, N702 ბინისა და მიწის ნაკვეთის ერთიან ამოწაწერებს, რისი გააანალიზებაც უნდა მოხდეს საქმის განმხილველი პირის მიერ, რითიც დასტურდება, რომ მხოლოდ ერთი ბინის მესაკუთრეა შპს „ნიუ სითი" რომელიც მიწის ნაკვეთს არ ფლობს.

პატივისცემით,
შპს „ელმონტაჟი" დირექტორი:



22 ვახტანგ გორგასლის ქუჩა
0114 თბილისი, საქართველო
+995 32 240 54 05
info@napr.gov.ge

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

30 / ივლისი / 2026 წ.

KA011788676521526

№ 158055

დავით მჭედლიშვილს
(პირადი ნომერი: 01011013073)
მის.: თბილისი, ავთო ვარაზის ქ. N 64 ბლოკი C ბ. 18

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
სსიპ იუსტიციის სახლი
ელექტრონული დოკუმენტების მაგერიალური ასლი
სახელი/გვარი
თანამდებობა
336 "03" 08 2026 წ.
ხელმოწერა

ბატონო დავით,

სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“ (შემდგომ - სააგენტო) 2026 წლის 24 ივლისს წარმოდგენილი თქვენი № 199333/17 განცხადების პასუხად, რომლითაც მოთხოვნილია ინფორმაცია №102023654123; №102023654143; №102023654175; №102023653957; №102023653989; №102023654154 განცხადებებით უძრავ ნივთზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, გიორგი ბრწყინვალის ქუჩა, N46, მიწის საკადასტრო კოდი: 01.10.06.001.205, რეგისტრირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ, სააგენტოს საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლებათა რეესტრის ძალაში მყოფი მონაცემების ერთიანი ბანკის საფუძველზე, გაცნობებთ შემდეგს:

1. №102023654123 ყადაღაში ცვლილების რეგისტრაცია;
მესაკუთრე/მოსარგებლე: შპს „ნიუ სითი“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404516582);
საგანი: უძრავი ნივთი, მდებარე: ქალაქი თბილისი, გიორგი ბრწყინვალის ქუჩა 46 01.10.06.001.205; (ყადაღა არ ვრცელდება ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე საკადასტრო კოდით: 01.10.06.001.205.02.04.1005);
გადაწყვეტილების ნომერი/თარიღი: 102023654123/3 , 22.12.2023წ.,
საფუძველი: მომართვა NA22144616 19.08.2022, თბილისის სააღსრულებო ბიურო;

2. №102023654143 ყადაღაში ცვლილების რეგისტრაცია;
მესაკუთრე/მოსარგებლე: შპს „ნიუ სითი“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404516582);
საგანი: უძრავი ნივთი, მდებარე: ქალაქი თბილისი, გიორგი ბრწყინვალის ქუჩა 46 01.10.06.001.205 (ყადაღა არ ვრცელდება ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე საკადასტრო კოდით:01.10.06.001.205.02.04.1005);
გადაწყვეტილების ნომერი/თარიღი: 102023654143/3, 22.12.2023წ.,
საფუძველი: მომართვა NA23247549 17.10.2023, თბილისის სააღსრულებო ბიურო;

საქართველოს იუსტიციის სა
სსიპ იუსტიციის სახ
ელექტრონული დოკუმენტების მაგერ
სახელი/გვარი
თანამდებობა
336 "_____"
ხელმოწერა

3. №102023654175 ყადაღაში ცვლილების რეგისტრაცია;
მესაკუთრე/მოსარგებლე: შპს „ნიუ სითი“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404516582);
საგანი: უძრავი ნივთი, მდებარე: ქალაქი თბილისი, გიორგი ბრწყინვალის ქუჩა 46 01.10.06.001.205 (ყადაღა არ ვრცელდება ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე საკადასტრო კოდით:01.10.06.001.205.02.04.1005);
გადაწყვეტილების ნომერი/თარიღი: 102023654175/3, 22.12.2023წ.,
საფუძველი: მომართვა NA22172534 27.09.2022, თბილისის სააღსრულებო ბიურო;

4. №102023653957 ყადაღაში ცვლილების რეგისტრაცია;
მესაკუთრე/მოსარგებლე: შპს „ნიუ სითი“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404516582);
საგანი: უძრავი ნივთი, მდებარე: ქალაქი თბილისი, გიორგი ბრწყინვალის ქუჩა 46 01.10.06.001.205 (ყადაღა არ ვრცელდება ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე საკადასტრო კოდით: 01.10.06.001.205.01.03.012; 01.10.06.001.205.02.02.204; 01.10.06.001.205.03.01.401; 01.10.06.001.205.03.01.501; 01.10.06.001.205.03.01.804; 01.10.06.001.205.03.01.903; 01.10.06.001.205.03.03.006; 01.10.06.001.205.03.03.007);

გადაწყვეტილების ნომერი/თარიღი: 102023653957/5, 07.08.2024წ.,
საფუძველი: მომართვა NA22125896 26.07.2022, თბილისის სააღსრულებო ბიურო;

5. №102023653989 ყადაღაში ცვლილების რეგისტრაცია;
მესაკუთრე/მოსარგებლე: შპს „ნიუ სითი" (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404516582);
საგანი: უძრავი ნივთი, მდებარე: ქალაქი თბილისი, გიორგი ბრწყინვალის ქუჩა 46 01.10.06.001.205 (ყადაღა არ ვრცელდება ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე საკადასტრო კოდით: 01.10.06.001.205.01.03.012; 01.10.06.001.205.02.02.204; 01.10.06.001.205.03.01.401; 01.10.06.001.205.03.01.501; 01.10.06.001.205.03.01.804; 01.10.06.001.205.03.01.903; 01.10.06.001.205.03.03.006; 01.10.06.001.205.03.03.007)
გადაწყვეტილების ნომერი/თარიღი: 102023653989/5 , 07.08.2024წ.,
საფუძველი: მომართვა NA22069401 11.05.2022, თბილისის სააღსრულებო ბიურო;

6. №102023654154 ყადაღაში ცვლილების რეგისტრაცია;
მესაკუთრე/მოსარგებლე: შპს „ნიუ სითი" (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404516582);
საგანი: უძრავი ნივთი, მდებარე: ქალაქი თბილისი, გიორგი ბრწყინვალის ქუჩა 46 01.10.06.001.205 ყადაღა არ ვრცელდება ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე საკადასტრო კოდით: 01.10.06.001.205.01.03.012; 01.10.06.001.205.02.02.204; 01.10.06.001.205.03.01.401; 01.10.06.001.205.03.01.501; 01.10.06.001.205.03.01.804; 01.10.06.001.205.03.01.903; 01.10.06.001.205.03.03.006; 01.10.06.001.205.03.03.007)
გადაწყვეტილების ნომერი/თარიღი: 102023654154/5 , 07.08.2024წ.,
საფუძველი: აქტი ქონებაზე ყადაღის დადების შესახებ (შედგენილი 08.06.2022წ. № 011-2837 ბრძანების საფუძველზე) N2022/011-2837/1 09.06.2022, შემოსავლების სამსახური;

დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია ელექტრონული ფორმით წერილზე დატანილი 15-ნიშნა ნომრით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე www.napr.gov.ge **ელექტრონული კანცელარიის მეშვეობით.**

ხელმოწერილია/
დამოწმებულია
ელექტრონულად

მინისტრო
...ი
...ური ასლი
...20.......წ.

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 01.10.06.001.205.02.04.702**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 892024357700 - 06/09/2024 11:32:42

მომზადების თარიღი
09/09/2024 10:36:07

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	კოდი
01	**10**	**06**	**001/205**	**02/04/702**

მისამართი: ქალაქი თბილისი, გიორგი ბრწყინვალის ქუჩა, N 46

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: **თანასაკუთრება**
ნაკვეთის ფუნქცია: **არასასოფლო სამეურნეო**
დაზუსტებული ფართობი:**5700.00** კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: **01.10.06.001.159; 01.10.06.001.160;**
შენობა-ნაგებობები: **შენობა N1 ბლოკი 1 (მშენებარე), შენობა N2 ბლოკი 2 (მშენებარე) , შენობა N3 ბლოკი 3 (მშენებარე) და შენობა N4 ბლოკი 4 (მშენებარე) საერთო ფართი: 30674.7 კვ.მ.**

მესაკუთრეები

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882020114420 , თარიღი 13/02/2020 11:31:53
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 13/02/2020

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:
- შეთანხმება , გაფორმების თარიღი:13/02/2020 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
შპს "ნიუ სითი" , ID ნომერი:404516582

მესაკუთრე:	საკუთრების ტიპი:	საკუთრება:	ფართი: წილი:
შპს "ნიუ სითი"	საკუთრება	**ფართი**(მშენებარე) **სადარბაზო2,სართული7,ბინა N702,**	50.60 კვ.მ.

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

- საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა:**102024510207 03/09/2024 10:39:28**
  შპს შპს ნიუ სითი ს/ნ 404516582
  საგანი: **არასრული მთელი ქონება, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება ვრცელდება მთელ ქონებაზე, გარდა შემდეგი საკადასტრო კოდ(ებ)ის მქონე უძრავი ნივთ(ებ)ისა: 01.10.06.001.205.01.03.012; 01.10.06.001.205.02.02.204; 01.10.06.001.205.03.01.401; 01.10.06.001.205.03.01.501; 01.10.06.001.205.03.01.804; 01.10.06.001.205.03.01.903; 01.10.06.001.205.03.03.006; 01.10.06.001.205.03.03.007**
  საფუძველი: **შეტყობინება , N00622583, 17.05.2022, შემოსავლების სამსახური**

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

- ყადაღა: **102020077305 24/02/2020 16:45:50**
  შპს ნიუ სითი ს/ნ 404516582
  საგანი: **უძრავი ნივთი: ქალაქი თბილისი, გიორგი ბრწყინვალის ქუჩა 46, სადარბაზო 2, სართული 7, ბინა 702, 01.10.06.001.205.02.04.702, აეკრძალოს გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა;**
  საფუძველი: **განჩინება, N2/15870-20, 10.08.2020, თბილისის საქალაქო სასამართლო**
- ყადაღა: **102022204261 11/05/2022 10:47:56**
  შპს ნიუ სითი ს/ნ 404516582
  საგანი: **უძრავი ნივთი: ქალაქი თბილისი, გიორგი ბრწყინვალის ქუჩა, N 46, 01.10.06.001.205.02.04.702**
  საფუძველი: **მოძართვა, NA22069401, 11.05.2022, აღსრულების ეროვნული ბიურო**
- ყადაღა: **102022257028 09/06/2022 14:09:29**
  შპს ნიუ სითი ს/ნ 404516582
  საგანი: **უძრავი ნივთი: ქალაქი თბილისი, გიორგი ბრწყინვალის ქუჩა, N 46, 01.10.06.001.205.02.04.702**
  საფუძველი: **აქტი ქონებაზე ყადაღის დადების შესახებ (შედგენილი 08.06.2022 წ № 011-2837 ბრძანების საფუძველზე), N2022/011-2837/1, 09.06.2022, შემოსავლების სამსახური**
- ყადაღა: **102022346152 26/07/2022 15:58:03**
  შპს ნიუ სითი ს/ნ 404516582
  საგანი: **უძრავი ნივთი: ქალაქი თბილისი, გიორგი ბრწყინვალის ქუჩა, 46, ბინა 702, 01.10.06.001.205.02.04.702**
  საფუძველი: **მოძართვა, NA22125896, 26.07.2022, თბილისის სააღსრულებო ბიურო**
- ყადაღა: **102023654123 22/12/2023 16:17:59**
  შპს ნიუ სითი ს/ნ 404516582
  საგანი: **უძრავი ნივთი: ქალაქი თბილისი, გიორგი ბრწყინვალის ქუჩა 46, 01.10.06.001.205, (ყადაღა არ ვრცელდება ინდივიდუალური**

საქმე № 3302101210048205554
საქმე №2ბ/4225-2021

0001134418424112

488

თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით
უსწორობის გასწორების შესახებ

27 ივლისი, 2022 წელი ქ. თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემდეგი შემადგენლობით

თავმჯდომარე (მომხსენებელი) - გელა ქირია
მოსამართლეები - მერაბ ლომიძე, გია ბერაია

კოლეგიალურად ზეპირი მოსმენის გარეშე განიხილა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 23.06.2022წ. გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში დაშვებული უსწორობის გასწორების საკითხი

პ ა ლ ა ტ ა მ გ ა მ ო ა რ კ ვ ი ა :

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2022 წლის 23 ივნისს სამოქალაქო საქმეზე N2ბ/4225-2021 გამოცხადდა გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი, კერძოდ:

1. შპს „ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ კომპანი - 2008“-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგის 2021 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მისი შეცვლით მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. შპს „ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ კომპანი - 2008“-ის დაზუსტებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. შეწყვეტილად იქნეს ცნობილი ერთის მხრივ ოწმებული ნოტარიუს დავით ოყროშიძის მიერ (სანოტარო მოქმედების რეგისტრა“ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ კომპანი-2008''-ს, ისრაელ ჰაიმ უზანს, ნაჩმან იდელსს, გალ გრაფსა და დიმიტრი ძირტკბილაშვილსა და მეორე მხრივ მოპასუხე შპს "ნიუ სითის," ყოფილი "როიალ დეველოპმენტს" შორის 2016 წლის 01 სექტემბერს გაფორმებული "უძრავი ქონების ნასყიდობისა და იპოთეკის ერთიანი ხელშეკრულება";
5. მოსარჩელე ''ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ კომპანი-2008''-ს საკუთრების უფლებით დაუბრუნდეს ქ. თბილისში, გიორგი ბრწყინვალის ქ. 46-ში მდებარე შემდეგი საკადასტრო კოდის მშენებარე ფართები:
- 01.10.06.001.205.01.03.012, ფართით 8.70 კვ.მ;

490

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. გასწორდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2022 წლის 23 ივნისის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტი, და ჩამოყალიბდეს შემდეგნაირად:

"4. შეწყვეტილად იქნეს ცნობილი ერთის მხრივ მოსარჩელეებს "ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ კომპანი-2008"-ს, ისრაელ ჰაიმ უზანს, ნაჩმან იდელსს, გალ გრაფსა და დიმიტრი ძირტკბილაშვილსა და მეორე მხრივ მოპასუხე შპს "ნიუ სითის," ყოფილი "როიალ დეველოპმენტი"-ს შორის 2016 წლის 01 სექტემბერს გაფორმებული "უძრავი ქონების ნასყიდობისა და იპოთეკის ერთიანი ხელშეკრულება", დამოწმებული ნოტარიუს დავით ოყროშიძის მიერ, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი №160983713";

2. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს 12 დღის განმავლობაში განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების 32), თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის 7ა) კერძო საჩივრის წარდგენის გზით.

თავმჯდომარე: **გელა ქირია**

მოსამართლეები: **მერაბ ლომიძე**

გ ი ა ზ ე რ ა ი ა

ასლი დედანთან სწორია
შესულია კანონიერ ძალაში
თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
ხელმოწერა: 6-50
22.03.2023

საქმე №3302101210048205554
საქმე №2ბ/4225-2021

0001134452175218

466

თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

23 ივნისი, 2022 წელი ქ. თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემდეგი შემადგენლობით

თავმჯდომარე (მომხსენებელი) - გელა ქირია
მოსამართლეები - მერაბ ლომიძე, გია ბერაია

სხდომის მდივანი - ლანა ჩერქეზიშვილი

აპელანტი (მოსარჩელე) - შპს „ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ კომპანი - 2008“ (ისრაელ ჰაიმ უზანის, ნაჩმან იდელსის, გალ გრაფის და დიმიტრი ძირტკბილაშვილის უფლებამონაცვლე) (დირექტორი იოსებ ფირჩხაძე)
წარმომადგენელი - ხათუნა გრიგალაშვილი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - შპს „ნიუ სითი“
წარმომადგენელი (დირექტორი) - დავით მჭედლიშვილი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგის 2021 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - ხელშეკრულების შეწყვეტილად აღიარება, უძრავი ქონებების მესაკუთრედ ცნობა, სამშენებლო პროექტის, ნებართვისა და მოწმობების გადაცემა

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

1. შპს „ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ კომპანი - 2008“-მა (დირექტორი იოსებ ფირჩხაძე), ისრაელ ჰაიმ უზანმა, ნაჩმან იდელსმა, გალ გრაფმა და დიმიტრი ძირტკბილაშვილმა სარჩელი აღძრეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო

- 01.10.06.001.205.03.01.903 ფართით 74.40 მ2
- 01.10.06.001.205.03.01.904 ფართით 52.60 მ2
- 01.10.06.001.205.03.03.006 ფართით 96.10 მ2
- 01.10.06.001.205.03.03.007 ფართით 100.00 მ2
- 01.10.06.001.205.04.01.603 ფართით 74.40 მ2

1.4. მოსარჩელეებს ,,ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ კომპანი-2008''-ს, ისრაელ ჰაიმ უზანს, ნაჩმან იდელსს, გალ გრაფსა და დიმიტრი ძირტკბილაშვილს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთანავე გადაეცეთ თბილისში, გიორგი ბრწყინვალის ქ. 46-ში მდებარე 5 700 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, რეგისტრირებული საკადასტრო კოდით №01.10.06.001.205, შეთანხმებული სამშენებლო პროექტი და მის შესაბამისად გაცემული მშენებლობის ნებართვა და სამშენებლო მოწმობები, რაც გამომდინარეობს შემდეგი ადმინისტრაციული აქტებიდან:

- თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის მიერ 14/06/2017 წელს გაცემული №3320006 ბრძანება, კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების, მშენებლობის ნებართვისა და სანებართვო მოწმობის თაობაზე, ასევე №3320006 ბრძანებაში ტექნიკური ხარვეზის გამო მასში ცვლილების შეტანის თაობაზე 23/06/2017 წელს მიღებული №3347475 ბრძანება, რითაც შევიდა ცვლილებები 02.06.2017 წლის №32928882 ბრძანებაში;
- 2017 წლის 7 აგვისტოს ქალაქ თბილისის მერის დავით ნარმანიას მიერ გაცემული №1-1782 ბრძანებით განსაზღვრული კ2 კოეფიციენტის გადამეტების თაობაზე გადაწყვეტილება;
- ქალაქ თბილისის მერის მიერ 07.08.2017 წელს მიღებული №1-1782 ბრძანების პროპორციულად გაზრდილი სამშენებლო პარამეტრების შესაბამისად 18/12/2017 წელს გაცემული კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების ბრძანება №3737133;
- თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის მიერ 2018 წლის 12 თებერვალს გაცემული №3817445 ბრძანება, კორექტირებული პროექტის შეთანხმების, მშენებლობის ნებართვისა და მშენებლობის სანებართვო მოწმობის გაცემის თაობაზე.
- თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის საქალაქო სამსახურის მიერ 22/02/2019 წელს გაცემული №4386917 ბრძანება, 12.02.2018 წლის №3817445 ბრძანებაში ცვლილებების შეტანისა და მშენებლობის ვადის გაგრძელების თაობაზე, ნაცვლად 2018 წლის 12 თებერვლიდან 2018 წლის 12 დეკემბრისა მშენებლობის ვადად 2018 წლის 12 თებერვლიდან 2020 წლის 12 დეკემბრის ჩათვლით განისაზღვრის შესახებ.

(იხ. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა 01.10.2021 წ. სასამართლოს სხდომის ოქმი, 19.10.2021 წ. სასამართლოს სხდომის ოქმი და მოსარჩელის განცხადება ს.ფ. 293-297).

2. შპს „ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ კომპანი - 2008"-მა, ისრაელ ჰაიმ უზანმა, ნაჩმან იდელსმა, გალ გრაფმა და დიმიტრი ძირტკბილაშვილმა სარჩელი შემდეგ გარემოებებზე დააფუძნეს:

470

2.6. მხარეთა შორის 2016 წლის 01 სექტემბერს გაფორმებული ხელშეკრულების 7.5 მუხლის ,,გ'' პუნქტის შესაბამისად მოსარჩელეებს უფლება აქვთ დაიბრუნონ მიწის ნაკვეთიც, სამშენებლო პროექტიც და მისგან გამომდინარე, ყველა ის უფლება, რომ განახორციელონ მშენებლობა თავად. შესაბამისად, მოსარჩელეებს უნდა დაუბრუნდეთ მათ მიერ 01.09.2016 წელს ნასყიდობის ხელშეკრულებით, ასევე საინვესტიციოდ, სამშენებლოდ გადაცემული მიწის ნაკვეთიც, მშენებარედ რეგისტრირებული ფართებიც, რაც მოპასუხის სახელზეა და ასევე ამ მიწის ნაკვეთზე შეთანხმებულ არქიტექტურულ პროექტსა და მშენებლობის ნებართვასა და სამშენებლო მოწმობაზე საკუთრების უფლება, რაც განსაზღვრულია სამოქალაქო კოდექსის 198-ე მუხლით.

3. მოპასუხე შპს ,,ნიუ სითის" სარჩელი და თანდართული დოკუმენტები ჩაბარდა 2021 წლის 10 ივლისს, თუმცა მას შესაგებელი არ წარმოუდგენია (მოპასუხეს არ უარყვია, რომ იცოდა მის წინაარმდეგ სასამართლოში აღძრული სარჩელის შესახებ).

4. 05.08.2021 წ. მოსარჩელეებმა წარადგინეს განცხადება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის თაობაზე. 2021 წლის 12 აგვისტოს 13:00 საათზე, დანიშნულ იქნა მოსამზადებელი სხდომა, რომელზეც გამოცხადდა, როგორც მოსარჩელეთა წარმომადგენელი, ასევე მოპასუხე შპს ,,ნიუ სითის" წარმომადგენლები.

5. 2021 წლის 01 ოქტომბერს გამართულ მორიგ სხდომაზე, სასამართლომ არ დააკმაყოფილა შუამდგომლობა დაუსწრებელი გადაწყვეტილების გამოტანის თაობაზე. საქალაქო სასამართლოს შეფასებით, სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები იურიდიულად არ აკმაყოფილებდა სასარჩელო მოთხოვნას, რის გამოც მიზანშეწონილად იქნა მიჩნეული საქმის არსებითი განხილვა. სასამართლო პროცესზე გამოცხადდა მოპასუხე მხარე, რაც სასამართლოს მოსაზრებით იძლეოდა იმის ვარაუდის შესაძლებლობას, რომ მას დავის საგნის მიმართ ინტერესი არ დაუკარგავს, ამასთან მოსარჩელის მიერ საქმეზე წარმოდგენილ მასალებში, კერძოდ საჯარო რეესტრის ამონაწერებით იკვეთება (მე-3 სასარჩელო მოთხოვნაში მითითებულ ბინებზე, რომლის გადაცემასაც ითხოვს მოსარჩელე მხარე), **რომ არსებობენ მომავალი მესაკუთრეები, რომელთა უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებსაც შეიძლება შეეხოს სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწვეტილება, როგორიც არ უნდა იყოს ის".**

6. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით შპს „ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ კომპანი - 2008"-ს, ისრაელ ჰაიმ უზანს, ნაჩმან იდელს, გალ გრაფს და დიმიტრი ძირტკბილაშვილს უარი ეთქვათ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

6.7. მოსარჩელეთა მოთხოვნა საკუთრებაში დაიბრუნონ ქ.თბილისში, გიორგი ბრწყინვალის ქ. 46-ში მდებარე 5 700 კვ.მ. ფართის მიწის ნაკვეთი, რეგისტრირებული საკადასტრო კოდით №01.10.06.001.205 სამართლებრივად მიუღწევადია, რამეთუ სადავო მიწის ნაკვეთზე აშენებულია კორპუსები, რომელშიც ცხოვრობენ მოქალაქეები, მიწის ნაკვეთის თავდაპირველი მფლობელთათვის დაბრუნებით შესაძლოა შეილახოს მრავალი ადამიანის უფლებები და კანონიერი ინტერესები. *(იხ. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან №01.10.06.001.205).*

6.8. მოსარჩელეები მოითხოვენ, როგორც მიწის ნაკვეთის დაბრუნებას (პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის გზით), ამასთანავე, შპს ,,ნიუ სითის" საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებების მესაკუთრედ ცნობა. საქალაქო სასამართლოს შეფასებით, 1.3. სასარჩელო მოთხოვნა წარმოადგენს ალტერნატიულ მოთხოვნას, შესაბამისად მოსარჩელეებს უფლება არ ჰქონდათ მოეთხოვათ პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის პარალელურად შპს ,,ნიუ სითის" მიერ მიწის ნაკვეთზე აშენებული უძრავი ქონებების საკუთრებაში გადაცემა.

6.9. რაც შეეხება მე-4 სასარჩელო მოთხოვნას, საქალაქო სასამართლოს მითითებით, მოსარჩელეები ითხოვენ ზემოთ ხსენებული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ შპს ,,ნიუ სითისთვის" გაცემული კონკრეტული ნებართვების გადაცემას, რომელიც რეგულირდება ადმინისტრაციული კანონმდებლობით, შესაბამისად მიუხედავათ ხელშეკრულებაში არსებული დათქმებისა, სასარჩელო მოთხოვნა შეთანხმებული სამშენებლო პროექტების გადაცემის შესახებ, სცდება განმხილველი სასამართლოს კომპეტენციას.

7. ხსენებული გადაწყვეტილება, სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს მოსარჩელეებმა, რომლებმაც მოითხოვეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

8. სააპელაციო სასჩივარი ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

8.1. აპელანტთა განმარტებით, ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოპასუხეს ჩაბარდა სარჩელი, თანდართული დოკუმენტებით, სასამართლომ არ შეაფასა სწორად. შესაგებლის წარმოუდგენლობის პირობებში, მოპასუხის სასამართლო სხდომაზე გამოუცხადებლობა არ შეიძლება მიჩნეული ყოფილიყო დავის მიმართ ინტერესის არსებობად და ამ საფუძვლით, დაუსწრებელი გადაწყვეტილების მიღებაზე უარის თქმა დაუსაბუთებელია. ასევე, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია, რომ სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები იურიდიულად არ აკმაყოფილებდა სასარჩელო მოთხოვნას.

8.2. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 232[1] მუხლის შესაბამისად, მოპასუხის მიერ ამ კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ" ქვეპუნქტით დადგენილ ვადაში პასუხის (შესაგებლის) წარუდგენლობისას, თუ ეს გამოწვეულია არასაპატიო

- 01.10.06.001.205.03.03.006, ფართით 96.10 კვ.მ;
- 01.10.06.001.205.03.03.007, ფართით 100.00 კვ.მ;
- 01.10.06.001.205.02.04.802, ფართით 50.60 კვ.მ;
- 01.10.06.001.205.03.01.303, ფართით 74.40 კვ.მ.

10.3. მოსარჩელე „ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ კომპანი-2008“-ს საკუთრების უფლებით დაუბრუნდეს ქ. თბილისში, გიორგი ბრწყინვალის ქ. 46-ში მდებარე 5700 კვ.მ მიწის ფართიდან (საკადასტრო კოდით 01.10.06.001.205) წინამდებარე გადაწყვეტილების მე-5 პუნქტით გათვალიწინებული მშენებარე ფართების შესაბამისი ნაწილი.

სამოტივაციო ნაწილი:

11. სააპელაციო პალატა საქმის მასალების გაცნობის, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერების და სააპელაციო საჩივრების დასაბუთებულობის არსებითად განხილვის შედეგად მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს. კერძოდ, პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

11.1. 2016 წლის პირველ სექტემბერს ერთის მხრივ ისრაელ ჰაიმ უზანის, ნაჩმან იდელსის, გალ გრაფის, დიმიტრი ძირტკბილაშვილსა და შპს „ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ კომპანი–2008“–ს (წარმოდგენილი იოსებ ფიჩხაძის სახით), ხოლო მეორეს მხრივ შპს ,,როიალ დეველოპმენტს” (წარმოდგენილი ნანული ღლიღვაშვილის სახით) შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის, მშენებლობის განხორციელებისა და იპოთეკის ერთიანი ხელშეკრულება.

11.2. ხელშეკრულების 1.1. მუხლის შესაბამისად, ჰაიმ უზანმა, ნაჩმან იდელსმა, გალ გრაფმა, დიმიტრი ძირტკბილაშვილმა და შპს „ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ კომპანი–2008“–მა, როგორც უძრავი ქონების გამყიდველებმა შპს ,,როიალ დეველოპმენტს”, როგორც მყიდველს საკუთრებაში გადასცეს N01.10.06.001.25 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ნივთი, მდებარე: ქალაქი თბილისი, დიდი დიღომი, I და III მ/რ შორის (ნაკვ. 1/41); (ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება; ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო-სამეურნეო დაზუსტებული ფართობი - 57000 კვ.მ ნაკვეთის წინა ნომერი: 01.10.06.001.159; 01.10.06.001.160). [მესაკუთრეები: გალ გრაფ - მიწის ნაკვეთი 795.2 კვ.მ.; დიმიტრი ძირტკბილაშვილი - მიწის ნაკვეთი 1710 კვ.მ.; ისრაელ ჰაიმ უზან - მიწის ნაკვეთი 722.4 კვმ.; ნაჩმან იდელს - მიწის ნაკვეთი 722.4 კვ.მ.; შპს ,,ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ კომპანი-2008“ - მიწის ნაკვეთი 1750 კვ.მ.]

11.3. ხელშეკრულების 1.2 მუხლის შესაბამისად, მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, უზრუნველეყო ნასყიდობის საგნის სახით გადაცემული მიწის ნაკვეთზე მრავალფუნქციური (საცხოვრებელი, კომერციული/საოფისე დანიშნულების) შენობების კომპლექსის (მოიცავს ოთხ მრავალბინიან საცხოვრებელ კორპუსს) აშენება საკუთარი სახსრებით, წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადებში და აშენებული საცხოვრებელი კომპლექსის ინდივიდუალიზებული, იზოლირებული

გამყიდველი 2 (ნაჩმან იდელი) - 12,67% გამყიდველი 3 (გალ გრაფ) - 13.96 გამყიდველი 4 (დიმიტრი ძირტკბილაშვილი) - 30% გამყიდველი 5 (შპს ,,ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ 2008") - 30,7%.

11.9. ხელშეკრულების 5.6 მუხლის შესაბამისად, მყიდველს ევალებოდა სამშენებლო სამუშაოების დასრულება და გამყიდველებისათვის კუთვნილი ფართების გადაცემა უზრუნველეყო ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 27 თვის ვადაში. ამასთანავე, ხელშეკრულების 5.8 მუხლის შესაბამისად, არაუგვიანეს 2016 წლის 30 ნოემბრისა მყიდველი უზრუნველყოფს გამყიდველებისათვის გადასაცემ მშენებარე ფართებზე გამყიდველის სამომავლო საკუთრების უფლების რეგისტრაციას.

11.10. 7.5 მუხლის ,,ბ" ქვეპუნქტის თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობა გაგრძელდებოდა 2 თვეზე მეტი ვადით, მაშინ გამყიდველებს უფლება ჰქონდათ უარი ეთქვათ ხელშეკრულებაზე, მოეთხოვათ ნასყიდობის საგნის (მიწის ნაკვეთის, მასზე განხორციელებულ მშენებლობასთან ერთად) საკუთრებაში დაბრუნება პროექტთან და აქცესორულ უფლებებთან ერთად.

11.11. შპს ,,როიალ დეველოპმენტმა" შეიცვალა სახელწოდება და ეწოდა - შპს ,,ნიუ სითი".

11.12. უდავოა, რომ მოპასუხე შპს ,,ნიუ სითის" მიერ დარღვეულია 2016 წლის 01 სექტემბრის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. კერძოდ, მოპასუხეს ხელშეკრულებით შეთანხმებულ ვადაში არ უწარმოებია მშენებლობა და განსაზღვრული ფართების მოსარჩელეთა საკუთრებაში გადაცემა.

11.13. მოპასუხეს საკუთრების უფლების მიღების შემდგომ, ხელშეკრულების მე-5 მუხლის საფუძველზე, უნდა მიეღო შეთანხმებული პროექტი არქიტექტურის სამსახურიდან 2016 წლის 30 ნოემბრამდე, წარედგინა საჯარო რეესტრში სამშენებლო პროექტი და ასაშენებლი ფართების განშლის ოქმი, რაც პირველად 2016 წლის 30 ნოემბრის ნაცვლად, საჯარო რეესტრში წარდგენილი იქნა დაგვიანებით 11.07.2017 წელს.

11.14. მიუხედავად იმისა, რომ მოპასუხე მხარემ დაიწყო სამშენებლო სამუშაოები, სადაც უნდა აშენებულიყო ჯერ სამი კორპუსი, ხოლო შემდგომ ოთხი მრავალფუნქციური, მრავალსართულიანი კორპუსი, აღმოჩნდა, რომ სათანადო ფინანსებით ვერ უზრუნველყოფდა მშენებლობას და იმისათვის, რომ გაეგრძელებინა მშენებლობა, ჯერ კიდევ ფიზიკურად შეუქმნელი ბინები მშენებარე სტატუსით დაარეგისტრირა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და უდიდესი ნაწილი გაასხვისა, ხოლო გარკვეული ფართები დატვირთა იპოთეკით, რათა მიეღო სესხი და გაეგრძელებინა მშენებლობა.

11.15. 2017 წლიდან დღემდე აშენებული და დამთავრებულია მხოლოდ პირველი

არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (სატურირი დაბრუნება), და 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადებიდან *(თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ)* გამომდინარეობს.

14. პალატა აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების მოთხოვნა მხარეების მხრიდან პირველადი მოთხოვნის ხასიათს ატარებს, რომლის შეუსრულებლობაც იწვევს მეორადი მოთხოვნის უფლების წარმოშობას. ამ უკანასკნელს კი, მიეკუთვნება ხელშეკრულებიდან გასვლის მოთხოვნა. ხელშეკრულებიდან გასვლა გამოიყენება მხოლოდ კანონით ან მხარეთა შეთანხმებით ზუსტად განსაზღვრულ შემთხვევებში. ამიტომ კანონი ამომწურავად განსაზღვრავს ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძვლებსა და წესს, კერძოდ, იმას, თუ როდის შეუძლია ხელშეკრულების მხარეს მოითხოვოს ხელშეკრულებიდან გასვლა (სსკ-ის 405-ე, 352-359-ე მუხლები).

15. პალატა ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ სახელშეკრულებო ვალდებულების შეუსრულებლობა თავისთავად არ აფუძნებს ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლებას. შეუსრულებლობა გარკვეული ობიექტური მასშტაბით უნდა გაიზომოს. ზოგადად, ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება წარმოიშობა, მიუხედავად იმისა, თუ რა ტიპის ვალდებულება დაირღვა. ვალდებულება, რომლის დარღვევაც ხელშეკრულებიდან გასვლის საფუძველს წარმოადგენს, უნდა იყოს ნამდვილი, ვადამოსული და უპრეტენზიო. ხელშეკრულებიდან გასვლის პირობა ვალდებულების შეუსრულებლობა ან არაჯეროვანი შესრულებაა. თუ მოვალემ ვალდებულება შეასრულა ან კრედიტორმა შეთანხმებულის ნაცვლად სხვა შესრულება მიიღო, კრედიტორი ხელშეკრულებიდან ვერ გავა. კრედიტორს ასევე ეზღუდება ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება, თუ მოვალემ წარადგინა ან დაუყოვნებლივ წარმოადგენს პრეტენზიას (შესაგებელს). ანალოგიური წესი გამოიყენება მაშინაც, როდესაც მოვალეს შეუძლია ვალდებულების გაქვითვა და იგი ამ უფლებას კრედიტორის მხრიდან ხელშეკრულებიდან გასვლის მოთხოვნის დაყენებისთანავე გამოიყენებს. სსკ-ის 405-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილები განამტკიცებენ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის უფლებას უარი თქვას ხელშეკრულებაზე, თუ მეორე მხარე არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას. ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, კრედიტორს შეუძლია მოვალეს დაუწესოს დამატებითი ვადა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესასრულებლად. რაც განამტკიცებს ფაქტს, რომ მისთვის მთავარია ვალდებულების შესრულება და არა პასუხისმგებლობა შეუსრულებლობისათვის *(იხ. სუსგ №ას-1166-2019, 06.04.2020ნ).*

16. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მხარეთა შორის 2016 წლის 1 სექტემბერს დაიდო ,,უძრავი ქონების ნასყიდობის, მშენებლობის განხორციელებისა

კოდებით რეგისტრირებულ ფართებს, მათზე რეგისტრირებულია სხვა პირთა სამომავლო საკუთრების უფლება, რაც გამორიცხავს აღნიშნულ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

22. ,,ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ'' საქართველოს მე-5 მუხლის 1-3 პუნქტების შესაბამისად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას) წარმოადგენს. საერთო ქონების მეწილეთა რაოდენობა განისაზღვრება ბინების რაოდენობის შესაბამისად. მესაკუთრის წილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით მრავალბინიანი სახლის ბინათა საერთო ფართობთან.

23. სადავო ფართების გადაცემასთან ერთად, მოსარჩელე მხარეს ასევე საკუთრების უფლებით უნდა დაუბრუნდეს ქ. თბილისში, გიორგი ბრწყინვალის ქ. 46-ში მდებარე 5700 კვ.მ მიწის ფართიდან (საკადასტრო კოდით 01.10.06.001.205) წინამდებარე გადაწყვეტილების მე-5 პუნქტით გათვალიწინებული მშენებარე ფართების შესაბამისი ნაწილი.

24. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

25.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის ,,ა'' ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

25.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას საქმეზე.

25.3. სააპელაციო პალატამ შეაფასა რა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, მიიჩნევს, რომ სახეზეა მისი შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები, რის გამოც ის უნდა გაუქმდეს და მიღებული უნდა

6. მოსარჩელე „ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ კომპანი-2008"-ს საკუთრების უფლებით დაუბრუნდეს ქ. თბილისში, გიორგი ბრწყინვალის ქ. 46-ში მდებარე 5700 კვ.მ მიწის ფართიდან (საკადასტრო კოდით 01.10.06.001.205) წინამდებარე გადაწყვეტილების მე-5 პუნქტით გათვალიწინებული მშენებარე ფართების შესაბამისი ნაწილი;

7. დანარჩენ ნაწილში "ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ კომპანი-2008"-ს დაზუსტებული სარჩელი (ს/კ 01.10.06.001.205.02.04.802 და 01.10.06.001.205.03.01.303 უძრავი ქონების საკუთრების უფლებით დაბრუნების შესახებ) არ დაკმაყოფილდეს;

8. სასამართლო ხარჯები განაწილდეს შემდეგნაირად:
შპს „ნიუ სითის" შპს „ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ კომპანი - 2008"-ის სასარგებლოდ დაეკისროს პირველი და სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ანაზღაურება 27 000) ლარის ოდენობით;

9. სარჩელზე და სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხები დარჩეს ბიუჯეტში გადახდილად;

10. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-11 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;

11. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე: **გელა ქირია**

მოსამართლეები: **მერაბ ლომიძე**

გია ბერაია

საქმე № 3302101210048205 54
საქმე №2ბ/4225-2021

0001134418424112

488

თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით
უსწორობის გასწორების შესახებ

27 ივლისი, 2022 წელი ქ. თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემდეგი შემადგენლობით

თავმჯდომარე (მომხსენებელი) - გელა ქირია
მოსამართლეები - მერაბ ლომიძე, გია ბერაია

კოლეგიალურად ზეპირი მოსმენის გარეშე განიხილა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 23.06.2022წ. გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში დაშვებული უსწორობის გასწორების საკითხი

პ ა ლ ა ტ ა მ გ ა მ ო ა რ კ ვ ი ა :

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2022 წლის 23 ივნისს სამოქალაქო საქმეზე N2ბ/4225-2021 გამოცხადდა გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი, კერძოდ:

1. შპს „ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ კომპანი - 2008“-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგის 2021 წლის 27 ოქტომბრის გადაწყვეტილება და მისი შეცვლით მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. შპს „ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ კომპანი - 2008“-ის დაზუსტებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. შეწყვეტილად იქნეს ცნობილი ერთის მხრივ ოწმებული ნოტარიუს დავით ოყროშიძის მიერ (სანოტარო მოქმედების რეგისტრა“ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ კომპანი-2008''-ს, ისრაელ ჰაიმ უზანს, ნაჩმან იდელსს, გალ გრაფსა და დიმიტრი ძირტკბილაშვილსა და მეორე მხრივ მოპასუხე შპს "ნიუ სითის," ყოფილი "როიალ დეველოპმენტს" შორის 2016 წლის 01 სექტემბერს გაფორმებული "უძრავი ქონების ნასყიდობისა და იპოთეკის ერთიანი ხელშეკრულება";
5. მოსარჩელე ''ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ კომპანი-2008''-ს საკუთრების უფლებით დაუბრუნდეს ქ. თბილისში, გიორგი ბრწყინვალის ქ. 46-ში მდებარე შემდეგი საკადასტრო კოდის მშენებარე ფართები:
- 01.10.06.001.205.01.03.012, ფართით 8.70 კვ.მ;

490

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. გასწორდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2022 წლის 23 ივნისის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტი, და ჩამოყალიბდეს შემდეგნაირად:

"4. შეწყვეტილად იქნეს ცნობილი ერთის მხრივ მოსარჩელეებს "ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ კომპანი-2008"-ს, ისრაელ ჰაიმ უზანს, ნაჩმან იდელსს, გალ გრაფსა და დიმიტრი ძირტკბილაშვილსა და მეორე მხრივ მოპასუხე შპს "ნიუ სითის," ყოფილი "როიალ დეველოპმენტი"-ს შორის 2016 წლის 01 სექტემბერს გაფორმებული "უძრავი ქონების ნასყიდობისა და იპოთეკის ერთიანი ხელშეკრულება", დამოწმებული ნოტარიუს დავით ოყროშიძის მიერ, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი №160983713";

2. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს 12 დღის განმავლობაში განჩინების ასლის გადაცემის მომენტიდან საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების 32), თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (თბილისი, გრიგოლ რობაქიძის 7ა) კერძო საჩივრის წარდგენის გზით.

თავმჯდომარე: **გელა ქირია**

მოსამართლეები: **მერაბ ლომიძე**

გ ი ა ბ ე რ ა ი ა

ასლი დედანთან სწორია
შესულია კანონიერ ძალაში
თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
ხელმოწერა ...
22.03.

სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი

403763978980716

საქართველო



სანოტარო მოქმედების დასახელება

უძრავი ქონების ნასყიდობისა და იპოთეკის ერთიანი ხელშეკრულება

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

N160983713

რეგისტრაციის თარიღი

01.09.2016 წ

ნოტარიუსი: დავით ოყროშიძე
მისამართი: ქ. თბილისი, ქვთუღან წამებულის გამზ. 22/4
ტელეფონი: 995322745001

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

ივლისს სანოტარო წესით დამოწმებულია ისრაელში, რამატ-განში, ადვოკატ-ნოტარიუს ავი დაციდოვის მიერ, ნომრით 24/16, აპოსტილირებული ისრაელის სახელმწიფოში 04.07.2016წ.

ვადასტურებ, რომ სანოტარო მოქმედების მოსაწილეთა ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მაქვს.

მხარეებმა მოითხოვეს უძრავი ქონების ნასყიდობის, მშენებლობის განხორციელებისა და იპოთეკის ერთიანი ხელშეკრულების შედგენა და სანოტარო წესით დამოწმება. კერძოდ, იოსებ ფიშხაძემ, როგორც შპს „ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ კომპანი-2008“-ს, ისრაელ ჰაიმ ურბანის, ნაჩმან იდელსის და გალ გრაფის წარმომადგენელმა და დიმიტრი ძირკვაძილაშვილმა განაცხადეს, რომ სურთ შპს „როიალ დეველოპმენტს“-ს მიჰყიდონ, ხოლო ნაწილი ღლიღვაშვილმა, როგორც შპს „როიალ დეველოპმენტი“ ს წარმომადგენელმა განაცხადა, რომ სურს საზოგადოების სახელით შეიძინოს უძრავი ქონება, მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, დიდი დიღომი, I და III მ/რ შორის, (ნაკვეთი N 1/41), საკადასტრო კოდი: 01.10.06.001.205 (ნაკვეთის წინა ნომრები: 01.10.06.001.159 და 01.10.06.001.160). ამასთან, ნასყიდობის საგნისათვის გადასახდელი ნასყიდობის ფასის გადახდა მყიდველის მხრიდან უნდა განხორციელდეს განვადებით - სანაცვლო შესრულების გზით, კერძოდ, მიწის ნაკვეთზე დეველოპერული პროექტის განხორციელებითა და გამყიდველებისათვის შეთანხმებული პროპორციულობით ინდივიდუალიზებული ფართების საკუთრებაში გადაცემის გზით. მხარეებმა აგრეთვე განაცხადეს, რომ სურთ ნასყიდობის საგანზე დაადგინონ იპოთეკა, რომლითაც გამყიდველების სასარგებლოდ უზრუნველყოფილი იქნება მყიდველის ვალდებულებების შესრულება.

მე შევამოწმე ის ფაქტი, რომ ნასყიდობის საგანი (უძრავი ქონება) საკუთრების (თანასაკუთრების) უფლებით ნამდვილად ეკუთვნით გამყიდველებს. ნასყიდობის საგანზე (მიწის ნაკვეთზე) მათი საკუთრების უფლება დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #01.10.06.001.205, განაცხადის რეგისტრაციის N 882016501313 – 05/08/2016წ. მომზადების თარიღი – 08/08/2016წ. (ელექტრონული ასლი). ამასთან, წინამდებარე ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმების მომენტისათვის ნასყიდობის საგანში შპს „ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ კომპანი-2008“-ს კუთვნილ 1750 კვ.მ. ფილზე ვრცელდება საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება, სსიპ შემოსავლების სამსახურის 16.12.2014წ. N 00636564 შეტყობინების საფუძველზე, რის თაობაზეც ნოტარიუსის მიერ ეცნობა მხარეებს და განემარტა მოსალოდნელი სამართლებრივი შედეგები.

მე შევამოწმე მხარეთა უფლებამოსილება ხელშეკრულების გასაფორმებლად და დავრწმუნდი, რომ თითოეული მხარე უფლებამოსილია წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებაზე. მხარეთა ნების დადგენის შემდეგ მე, ნოტარიუსმა, შევადგინე წინამდებარე ხელშეკრულების პროექტი მხარეთათვის გასაგებ ქართულ ენაზე, რომელიც წავუკითხე მხარეებს, განვუმარტე მათ ხელშეკრულების შინაარსი და ხელის მოწერის სამართლებრივი შედეგები. მათ შორის მხარეებს განემარტათ:

(ა) უძრავი ქონების შემძენი საკუთრების უფლებას იძენს საჯარო რეესტრში შემძენის რეგისტრაციით, რისთვისაც აუცილებელია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს წარედგინოს წინამდებარე ხელშეკრულების ერთი ეგზემპლარი. წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველზე უძრავი ქონების შემძენი იძენს შეზღუდულ საკუთრების უფლებას ნასყიდობის საგანზე. შესაბამისად, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაა სავალდებულო ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების რეგისტრაციისათვისაც.

უძრავი ქონების ნასყიდობის, მშენებლობის განხორციელებისა და იპოთეკის ერთიანი ხელშეკრულება

წინამდებარე უძრავი ქონების ნასყიდობის, მშენებლობის განხორციელებისა და იპოთეკის ერთიანი ხელშეკრულება (შემდგომში „ხელშეკრულება") დაიდო ორი ათას თექვსმეტი წლის პირველ სექტემბერს, ქ. თბილისში, შემდეგ მხარეებს შორის:

(ა) ერთის მხრივ:

ა.ა. ბ-ნი ისრაელ ჰაიმ უზან (პირადი 0-3047013-2) (შემდგომში „გამყიდველი 1"), წარმოდგენილი მინდობილი პირის ბ-ნი იოსებ ფიჩხაძის (ისრაელის მოქალაქე, პირადი #0-1478899-6) მიერ,

ა.ბ. ბ-ნი ნაჩმან იდელს (პირადი # 0-1211890-7) (შემდგომში „გამყიდველი 2"), წარმოდგენილი მინდობილი ბ-ნი იოსებ ფიჩხაძის (ისრაელის მოქალაქე, პირადი #0-1478899-6) მიერ;

ა.გ. ბ-ნი გალ გრაფ (პირადი # 0-4021524-6) (შემდგომში „გამყიდველი 3"), წარმოდგენილი მინდობილი პირის ბ-ნი იოსებ ფიჩხაძის (ისრაელის მოქალაქე, პირადი #0-1478899-6) მიერ,

ა.დ. ბ-ნი დიმიტრი ძირტკბილაშვილი (პირადი # 01020000947) (შემდგომში „გამყიდველი 4")

და

ა.ე. შპს "ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ კომპანი-2008" (ს.კ 205236323) (შემდგომში „გამყიდველი 5"), წარმოდგენილი დირექტორის ბ-ნი იოსებ ფიჩხაძის (ისრაელის მოქალაქე, პირადი #0-1478899-6) მიერ,

(ბ) ხოლო მეორეს მხრივ, შპს „როიალ დეველოპმენტი" (ს/კ: 404516582) (შემდგომში „მყიდველი"), წარმოდგენილი დირექტორის და იმავდროულად ერთადერთი დამფუძნებლის ქ-ნი ნანული ლილუაშვილის მიერ.

„გამყიდველი 1", „გამყიდველი 2", „გამყიდველი 3", „გამყიდველი 4" და „გამყიდველი 5" შემდგომ ხელშეკრულების ტექსტში ერთობლივად მოხსენებულნი არიან როგორც „გამყიდველები" ან „იპოთეკარები", ან კონტექსტის შესაბამისად „გამყიდველი" ან „იპოთეკარი";

„გამყიდველები"/„იპოთეკარები" და „მყიდველი" შემდგომ ხელშეკრულების ტექსტში ერთობლივად მოხსენებულნი არიან როგორც „მხარეები", ხოლო თითოეული ცალ-ცალკე, როგორც „მხარე".

ხელშეკრულების ხელმომწერი მხარეები თანხმდებიან შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი და მხარეთა ურთიერთობის შინაარსი

1.1. „გამყიდველები" ყიდიან და წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით გადასცემენ "მყიდველს", ხოლო მყიდველი ყიდულობს გამყიდველების თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს, რომლის ტექნიკური მახასიათებლებიც მოცემულია ქვემოთ (შემდგომ ხელშეკრულების პირობების ტექსტში „ნასყიდობის საგანი") და იღებს ვალდებულებას, ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, გადაუხადოს გამყიდველებს ნასყიდობის ფასი - სანაცვლო შესრულების სახით, შეთანხმებული რაოდენობით და წესით. „ნასყიდობის საგნის" ტექნიკური მახასიათებლებია:

ნასყიდობის საგანი. ამასთან, ყოველგვარი გაუგებრობის გამოსარიცხად, *მყიდველი* ცალსახად უფლებამოსილია თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს *ნასყიდობის საგნით*, განახორციელოს მასზე მრავალბინიანი *საცხოვრებელი კომპლექსის* მშენებლობისათვის საპროექტო დოკუმენტაციის შეთანხმება, კოეფიციენტის შესყიდვა, მშენებლობის ნებართვის მიღება, *საცხოვრებელი კომპლექსის* მშენებლობის განხორციელება და შესაბამისი ურთიერთობების წარმოება როგორც ქ. თბილისის მერიის სსიპ არქიტექტურის სამსახურთან, აგრეთვე ნებისმიერ სხვა კომპეტენტურ ადმინისტრაციულ ორგანოსთან, ფიზიკურ თუ იურიდიულ პირებთან.

1.6. ამ *ხელშეკრულებით* გათვალისწინებული ოპოთეკა და ვალდებულება (შეზღუდვა) ძალაში რჩება იმ დრომდე, ვიდრე *მყიდველი* არ უზრუნველყოფს *საცხოვრებელი კომპლექსის* სამშენებლო სამუშაოების სრულად დასრულებას და *გამყიდველებისათვის* გადასაცემი ფართების გადაცემას (*ნასყიდობის აქტის* გაფორმებას). ამ პირობის დადგომის შემდეგ *მყიდველის* მოთხოვნით, *გამყიდველების* მიერ *ნასყიდობის საგანზე* შეზღუდვა და ოპოთეკა მოიხსნება (გაიცემა თანხმობა ოპოთეკის/ვალდებულების მოხსნაზე)

მუხლი 2. *ნასყიდობის საგნის* მდგომარეობა

2.1. *ნასყიდობის საგანი* წარმოადგენს *გამყიდველების* თანასაკუთრებას, იგი არ არის დაყადაღებული ამ ოპოთეკით დატვირთული, არ იმყოფება შეზღუდვის ან აკრძალვის ქვეშ, რაც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ 08.08.2016წ. მომზადებული ამონაწერით, განაცხადის რეგისტრაციის №88201650131З, თარიღი 05.08.2016;

2.2. წინამდებარე *ხელშეკრულების* ხელმოწერის მომენტისათვის, *ნასყიდობის საგანი* უფლებრივი ნაკლის მქონეა: *ნასყიდობის საგნის* მიმართ რეგისტრირებულია საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება შპს „ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ კომპანი-2008“-ს საკუთრების ნაწილში. ამასთან, *გამყიდველი 5* ადასტურებს, რომ წინამდებარე *ხელშეკრულების* დადების მომენტისათვის *გამყიდველი 5*-ის საგადასახადო ვალდებულების მოცულობა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკით დატვირთულია *ნასყიდობის საგანი*, არ აღემატება 210 000 ლარს.

2.3. *გამყიდველების* განცხადებით *ნასყიდობის საგანი* არ არის დაყადაღებული, არ არის დატვირთული ვალდებულებებით. *გამყიდველები* ადასტურებენ, რომ *ნასყიდობის საგანი* არ არის სადავო, მესამე პირს არ შეიძლება რაიმე პრეტენზია ჰქონდეს *ნასყიდობის საგნის* მიმართ. მათი განცხადებით:

ა) ამ *ხელშეკრულების* დადების მომენტისათვის *ნასყიდობის საგანი* არ არის გადაცემული მესამე პირისათვის სარგებლობის უფლებით;

ბ) არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც შეიძლება ჰქონდეს რაიმე სახის სამართლებრივად დასაბუთებული პრეტენზია *ნასყიდობის საგნის* მიმართ.

გ) მათთვის უცნობია საჯარო რეესტრის ჩანაწერების უზუსტობის თაობაზე მესამე პირის საჩივრის ან სარჩელის არსებობის შესახებ.

2.4. *გამყიდველები* ერთობლივად და სოლიდარულად აგებენ პასუხს, თუ *ნასყიდობის საგანი* აღმოჩნდება უფლებრივად და/ან ნივთობრივად ნაკლის მქონე. პასუხისმგებლობის განსაზღვრისათვის გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ნორმები, რომლებითაც დადგენილია გამყიდველის პასუხისმგებლობა უფლებრივი და/ან ნივთობრივი ნაკლის მქონე ნივთის გაყიდვის შემთხვევისათვის.

მხარეები აცხადებენ თანხმობას: (ა) *მყიდველს* გაუწიონ ნებისმიერი და ყველა სახის ინფორმაცია *ხელშეკრულების* საჯარო რეესტრში წარდგენასთან დაკავშირებით და (ბ) *ხელშეკრულების* მოქმედების ნებისმიერ და ყველა ეტაპზე, საჭიროებისამებრ გასცენ და მიაწოდონ *მყიდველს* ნებისმიერი დამატებითი დოკუმენტაცია, თანხმობა, განცხადება თუ ასეთს მოითხოვს საჯარო რეესტრის წარმომადგენელი *ნასყიდობის საგნის* თუ *გამყიდველებისათვის* გადასაცემი ფართების მიმართ უფლებების და ვალდებულებების რეგისტრაციის მიზნით, აქ მოცემული პირობების გათვალისწინებით.

მუხლი 4. გარიგების ღირებულება

4.1 ამ *ხელშეკრულების* სანოტარო წესით დამოწმების მომენტისათვის *ნასყიდობის საგნის* მხარეთა შორის შეთანხმებული ღირებულება შეადგენს 885 000 (რვაას ოთხმოცდახუთი ათასი) აშშ დოლარს, რაც მოიცავს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ყველა გადასახადს (შემდგომში „ნასყიდობის ფასი"), რაც *გამყიდველებს* შორის ნაწილდება 4.3 პუნქტით დადგენილი პროპორციის მიხედვით.

4.2. *მხარეთა* შეთანხმებით, *მყიდველი* იღებს ვალდებულებას *ნასყიდობის საგანზე* ააშენოს *საცხოვრებელი კომპლექსი* და *ნასყიდობის ფასის* გადახდის ანგარიშში გადასცეს *გამყიდველებს* ინდივიდუალურ საკუთრებაში მთლიანობაში ასაშენებელი *საცხოვრებელი კომპლექსის* სასარგებლო ფართობის (რაც ყოველგვარი გაუგებრობების გამოსარიცხად მოიცავს ინდივიდუალურ საკუთრებაში გასანაწილებელ კომერციული/საოფისე, საცხოვრებელი დანიშნულების ფართებს, აივნებსა და აივნისადგომებს, აუზის და სხვა ფართებს) 20% (ნებისმიერ შემთხვევაში, როგორც არსებული კოეფიციენტის, ისე შემდგომში შესყიდული კოეფიციენტიდან გამომდინარე), იმ დათქმით, რომ კონკრეტულად კომერციული/საოფისე, საცხოვრებელი დანიშნულების ფართები (საზაფხულო ფართების ჩათვლით), ჯამში უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 4 050 (ოთხი ათას ორმოცდაათი) კვ.მეტრი ფართს, მიყვანილი ამ ხელშეკრულებით შეთანხმებულ მდგომარეობაში.

4.3. *ხელშეკრულების* მიხედვით *მყიდველის* მხრიდან გადასახდელი *ნასყიდობის ფასი*, ყველა სხვა შესაბამისი თანხა თუ სანაცვლო შესრულება, მათ შორის 4.2 პუნქტით გათვალისწინებული გადასაცემი ფართები *გამყიდველებს* შორის ნაწილდება შემდეგი პროპორციის მიხედვით:

გამყიდველი 1 - 12.67%
გამყიდველი 2 - 12.67%
გამყიდველი 3 - 13.96%
გამყიდველი 4 - 30%
გამყიდველი 5 - 30.7%

4.4. *მყიდველი ნასყიდობის ფასის* ანგარიშში გადასცემს *გამყიდველებს* წინამდებარე მუხლის 4.2. პუნქტით გათვალისწინებულ ფართს, არსებული კოეფიციენტის ფარგლებში, ხოლო კოეფიციენტის ზრდის შესაბამისად, შესაბამისი პროპორციულობით გაიზრდება მისაღები სასარგებლო ფართის მოცულობაც.

4.5. ფართების *გამყიდველებისათვის* გადაცემასთან დაკავშირებული ნებისმიერი გადასახადის გადახდა ეკისრება *მყიდველს*. ამასთან, *მხარეები* თანხმდებიან რომ თუკი ამ მუხლით გათვალისწინებული ფართების *გამყიდველებში* გადაცემის დროისათვის არსებითად შეიცვლება უძრავი ქონების ბაზარზე არსებული ფასები, ან გაიზრდება გადასაცემი ფართების

ხელმოწერიდან 27(ოცდაშვიდი) თვის ვადაში (რაც მოიცავს 3 თვეს მოსამზადებელ პერიოდს, 18 თვეს მშენებლობისათვის და ასევე დამატებით 6 თვეს - საგარანტიო პერიოდის სახით), ფართების ფაქტობრივად ჩაბარება დადასტურდება მიღება-ჩაბარების აქტით. თუ *გამყიდველისათვის* გადასაცემი ფართის მდგომარეობა არ აკმაყოფილებს შეთანხმებულ პირობებს, მაშინ *მყიდველი* ვალდებულია საკუთარი ხარჯებით აღმოფხვრას ნაკლი, ასევე აუნაზღაუროს გამყიდველებს მიყენებული ზიანი.

5.7. *საცხოვრებელი კომპლექსის* მშენებლობა უნდა განხორციელდეს დამტკიცებული პროექტით და 5.6. პუნქტით გათვალისწინებულ ვადაში მიღებული უნდა იქნას ექსპლუატაციაში. *გამყიდველებს* კუთვნილი ფართები უნდა ჩაბარდეს ე.წ. „თეთრი კარკასის" სტანდარტით, შემდეგ კონდიციაში:

- *საცხოვრებელი კომპლექსი* აშენებული, შენობის ფასადი მოპირკეთებული და შეღებილი, პროექტით გათვალისწინებული სამშენებლო სამონტაჟო სამუშაოები დასრულებული;
- გარე პერიმეტრზე მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯარა (ვიტრაჟები) დამონტაჟებული,
- შესასვლელი რკინის კარი დამონტაჟებული,
- ტახრები ამოყვანილი დამტკიცებული პროექტის შესაბამისად, გალესილი კედლები, მოჭიქული იატაკი;
- *საცხოვრებელ კომპლექსში* და ბინებში მუნებრივი აირის, ელექტროენერგიტის, წყალგაყვანილობისა და კანალიზაციის ცენტრალური დგარები დამონტაჟებული (მრიცხველების მონტაჟით) და ბინებში შეყვანილი, ელექტროობის წერტილები სტანდარტული რაოდენობებით;
- სადარბაზო და ეზო კეთილმოწყობილი, სამშენებლო ნაგავი გატანილი;
- სადარბაზოში ლიფტი დამონტაჟებული ჩართულ მდგომარეობაში;

5.8. არაუგვიანეს 2016 წლის 30 ნოემბრისა *მყიდველი* უზრუნველყოფს *გამყიდველებისათვის* გადასაცემ მშენებარე ფართებზე *გამყიდველების* სამომავლო საკუთრების უფლების რეგისტრაციას (შესაბამის *გამყიდველ(ებ)ზე* უფლების წინასწარი ჩანაწერების რეგისტრაციას). საჯარო რეესტრში ინდივიდუალიზებული ფართების *გამყიდველების* საკუთრებაში რეგისტრაცია დასაშვებია განხორციელდეს ეტაპობრივად, 5.6. პუნქტით გათვალისწინებული ვადის განმავლობაში, *მხარეთა* შორის დამატებით შეთანხმებული გრაფიკით, *მყიდველის* და შესაბამისი *გამყიდველ(ებ)ის* მიერ საჯარო რეესტრისთვის შესაბამისი ერთობლივი განცხადებით მიმართვის საფუძველზე.

5.9. *მყიდველი საცხოვრებელი კომპლექსის* მშენებლობის ნებისმიერ ეტაპზე (*გამყიდველებისათვის* ფართების გადაცემამდე და ფართების გადაცემის შემდეგაც) უფლებამოსილია ერთპიროვნულად და დამოუკიდებლად განახორციელოს შემდეგი ქმედებები: გაუძღვეს *საცხოვრებელი კომპლექსის* სამშენებლო/საპროექტო სამუშაოებს, ისარგებლოს დამკვეთის სტატუსით ნებისმიერ ფიზიკურ, იურიდიულ პირს, ადმინისტრაციულ ორგანოსთან ან სასამართლოსთან ურთიერთობაში, ორგანიზება გაუწიოს სამშენებლო პროცესს, მიიღოს გადაწყვეტილებები საპროექტო დოკუმენტაციის კორექტირების შესახებ (გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც საპროექტო დოკუმენტაციის კორექტირება უშუალოდ ეხება გამყიდველებზე გადასაცემ ფართებს), დაირეგისტრიროს ერთპიროვნულ საკუთრებაში კორექტირების შედეგად მიღებული ინდივიდუალური ფართი, უზრუნველყოს *საცხოვრებელი კომპლექსის* მშენებლობის დასრულებისა და ექსპლუატაციაში მიღების პროცესის განხორციელება, განახორციელოს ნებისმიერი სხვა ქმედება, რაც აუცილებელი იქნება ამ *ხელშეკრულების* მიზნებიდან გამომდინარე.

5.10. პროექტირებისა და მშენებლობის სპეციფიკის გათვალისწინებით, დასაშვებია *გამყიდველებისათვის* ფაქტიური გადაცემული ფართი განსხვავდებოდეს 4.2 პუნქტში მითითებული ფართებისაგან არაუმეტეს 1%-ზე (ერთი პროცენტზე) მეტით. ამასთან, იმ შემთხვევაში, თუ გადასაცემი ფართის ფართობი იქნება შეთანხმებულზე ნაკლები ან მეტი

(ბ) *ნასყიდობის საგნის* მიმართ არ არის რეგისტრირებული და არც სამომავლოდ არის მოსალოდნელი ყადაღის, იპოთეკის (გარდა საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკისა, რომელიც ვრცელდება *ნასყიდობის საგანზე გამყიდველი 5-ის* კუთვნილ ნაწილზე), სერვიტუტის, წებისმიერი შინაარსის აკრძალვის ან ნებისმიერი სხვა ისეთი შინაარსის ვალდებულების რეგისტრაცია.

(გ) თითოეულ *გამყიდველს*, აგრეთვე მათ წარმომადგენელს, აქვს სრული კანონიერი უფლება, საშუალება და უფლებამოსილება იმისა, რომ ხელი მოაწეროს და მიაწოდოს წინამდებარე ხელშეკრულებას, და, შესაბამისად, შეასრულოს თავისი ვალდებულებები. *გამყიდველებს* მოპოვებული აქვს ყველა ნებართვა, თანხმობა, უფლებაზე უარი და უფლებამოსილება წინამდებარე *ხელშეკრულების* ხელმოწერის, *ნასყიდობის საგანზე* საკუთრების უფლების გადაცემის და მიწოდების განხორციელებისათვის და ამასთან, არ არის საჭირო რაიმე დამატებითი ნებართვის, თანხმობის, უფლების დათმობის ან უფლებამოსილების მოპოვება.

(დ) *ნასყიდობის საგანი* უფლებრივად (გარდა საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკისა, რომელიც ვრცელდება *ნასყიდობის საგანზე გამყიდველი 5-ის* კუთვნილ ნაწილზე) და ნივთობრივად უნაკლოა, გამყიდველებს არც ერთობლივად და არც ცალ-ცალკე არ აქვთ დადებული რაიმე ხელშეკრულება, შეთანხმება ან არ აქვს ნაკისრი წერილობით თუ ზეპირი სახით რაიმე ვალდებულება, რაც უკავშირდება *ნასყიდობის საგანზე* მესამე პირის უფლებების ან რაიმე სახის პრეტენზიების წარმოშობას. *ნასყიდობის საგნის* მიმართ არ არსებობს რაიმე სახის შეზღუდვა და/ან ვალდებულება.

(ე) *გამყიდველებისათვის* უცნობია ნებისმიერი ისეთი გარემოების შესახებ, რომელმაც შეიძლება *ნასყიდობის საგანზე* მშენებლობის განხორციელება არსებითად შეზღუდოს ან შეუძლებელი გახადოს. თუ გამოვლინდა ისეთი გარემოებები, რომელიც აბრკოლებს მშენებლობას და უცნობი იყო მხარეთათვის, რის გამოც მშენებლობის განხორციელება მოითხოვს დამატებით არსებითი ხარჯების გაღებას, მაშინ მხარეები თანაბარწილად კისრულობენ პასუხისმგებლობას ზემოაღნიშნული ხარჯებზე

6.2. *გამყიდველი 5* დამატებით ადასტურებს და იძლევა გარანტიას, რომ საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოფს *ნასყიდობის საგნის* მიმართ რეგისტრირებული საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის (რაც მითითებულია *ხელშეკრულების* 2.2 პუნქტში) გაუქმებას 2016 წლის 31 დეკემბრამდე ვადაში; *გამყიდველი 5-ის* მხრიდან ამ ვალდებულების დარღვევა გამოიწვევს *ხელშეკრულების* 7.3 პუნქტით გათვალისწინებულ შედეგებს.

6.3. *გამყიდველები* ვალდებულნი არიან:

(ა) ამ ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე გადასცენ *მყიდველს ნასყიდობის საგანთან* დაკავშირებულ ყველა საბუთის ორიგინალი ან სათანადოდ დამოწმებული ასლი, მათ შორის ყველა იმ საბუთის, რაც ადასტურებს *ნასყიდობის საგნის* უფლებრივ მდგომარეობას.

(ბ) *მყიდველის* მხრიდან შესაბამისი შეტყობინებიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში, მაგრამ არა უგვიანეს *ხელშეკრულების* 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული ვალისა ხელი მოაწერონ საცხოვრებელი კომპლექსის ფართების დაყოფის აქტს - *განშლის აქტს*;

(გ) მიიღონ *ნასყიდობის ფასი* - დროულად და შეთანხმებულ ვალებში ჩაიბაროონ მათთვის გადასაცემი ინდივიდუალიზებული ფართები.

ვალდებულების შესრულებისათვის დამრღვევ მხარეს ასევე შეიძლება დაეკისროს პირგასამტეხლო ამ ხელშეკრულების გათვალისწინებული წესითა და ოდენობით.

7.3. თუ *ხელშეკრულების* გაფორმებიდან მის დასრულებამდე ნებისმიერ დროს გამოვლინდება *ნასყიდობის საგნის* უფლებრივი ნაკლი, ან *ნასყიდობის საგნის* მიმართ *გამყიდველი 5-ის* მიერ არ მოიხსნება არსებული საგადასახადო გირავნობა/ყადაღის უფლება, ან ნებისმიერი გამყიდველის ქმედებათა გამო მესამე პირები განაცხადებენ პრეტენზიას *ნასყიდობის საგანზე*, ან არასწორი აღმოჩნდება *გამყიდველების* მიერ ამ *ხელშეკრულებაში* გაცხადებული გარანტიები, აგრეთვე თუ *გამყიდველი* აფერხებს მშენებლობის განხორციელებასა და ფართების განშლას ან სხვაგვარად არ ასრულებს *ხელშეკრულებით* ნაკისრ ვალდებულებებს, მაშინ *მყიდველი* უფლებამოსილია, ნაკლის აღმოფხვრამდე შეაჩეროს საკუთარი ვალდებულების შესრულება და მოსთხოვოს *გამყიდველებს* ნაკლის აღმოფხვრა გონივრულ ვადაში. თუ *გამყიდველები* არ აღმოუხვრიან ნაკლს, *მყიდველი* უფლებამოსილია საკუთარი ხარჯებით აღმოფხვრას ნაკლი და ნაკლის აღმოფხვრისათვის გაწეული ხარჯები გაქვითოს *ნასყიდობის ფასის* ანგარიშში შესაბამისი *გამყიდველის* ან *გამყიდველებისათვის* გადასაცემი ფართებიდან - თითოეულ კვადრატულ მეტრისათვის გადახდის დროისათვის არსებული საბაზრო ფასით. ამასთან, *მყიდველის* ვალდებულებების შესრულების ზღვრული ვადები გახანგრძლივდება იმ ვადით, რა დროც დასჭირდება *ნასყიდობის საგნის* ხსენებული ნაკლის აღმოფხვრას.

7.4. თუ *მყიდველი* ამ *ხელშეკრულების* 5.6 და 5.8 პუნქტებით გათვალისწინებულ ვადებში ვერ უზრუნველყოფს ნაკისრ შესაბამისი ვალდებულების შესრულებას, ან დაარღვევს ამ *ხელშეკრულების* 5.7 და 5.12 პუნქტებში მითითებულ პირობებს, მაშინ მას დაეკისრება ერთჯერადი ჯარიმა 500 000 (ხუთასიათასი) აშშ დოლარის ოდენობით და პირგასამტეხლო 5 000 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით ვალდებულების შეუსრულებლობის ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

7.5. იმ შემთხვევაში, თუ *მყიდველის* მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის (არაჯეროვანი შესრულება) ვადა გრძელდება 2 (ორი) თვეზე მეტი ვადით, მაშინ *გამყიდველები* უფლებამოსილნი არიან, საკუთარი შეხედულებისამებრ, შეუზღუდავად განახორციელონ ერთ-ერთი ან ერთდროულად რამდენიმე ქვემოთ ჩამოთვლილი ღონისძიება:

ა) განაგრძონ სახელშეკრულებო ურთიერთობა *მყიდველთან*, მოითხოვონ ვალდებულების შესრულება და არაჯეროვანი შესრულების გამო დარიცხული პირგასამტეხლოს სრულად ანაზღაურება (პირგასამტეხლოს დარიცხვა გრძელდება ვალდებულებულების სრულად შესრულებამდე);

ბ) უარი თქვან წინამდებარე *ხელშეკრულებაზე*, მოითხოვონ *ნასყიდობის საგნის* (მიწის ნაკვეთის მასზე განხორციელებულ მშენებლობასთან ერთად) საკუთრებაში დაბრუნება (აღრიცხვა) პროექტთან და აქცესორულ უფლებებთან ერთად და მისაღები ფართების ღირებულების დარიცხული პირგასამტეხლოს (7.4. პუნქტით გათვალისწინებული ოდენობით), ასევე მიყენებული ნებისმიერი ზიანის ან გაწეული ხარჯების ანაზღაურებისა და გაყიდული ბინების ღირებულების გამოკლებით, აუნაზღაუროს *მყიდველს* მშენებლობაზე გაწეული ხარჯები;

გ) შეწყვიტოს წინამდებარე *ხელშეკრულება ნასყიდობის ფასის* სანაცვლოდ ფართის მიღების ნაწილში, მოითხოვოს ამ ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული მისაღები ფართების ღირებულების, დარიცხული პირგასამტეხლოს (7.4. პუნქტით გათვალისწინებული ოდენობით), ასევე მიყენებული ნებისმიერი ზიანის ან გაწეული ხარჯების ანაზღაურება და ამ მიზნით, მიაქციონ აღსრულება *ავთენტის საგანზე*, ხოლო თუ *ავთენტის საგნის* ღირებულება არ არის საკმარისი ყველა მოთხოვნის

ნივთი (იპოთეკის ახალი საგანი) სრულად უზრუნველყოფს მოთხოვნას, რომლის უზრუნველსაყოფად დადგინდა იპოთეკა.

გ) იმ სამომავლო შენობა-ნაგებობებზეც, როგორც მშენებარეზე, ისე დასრულებულზე, რომელიც აშენდება *იპოთეკის საგანზე* (*საცხოვრებელ კომპლექსისა* და მისი ნებისმიერი ინდივიდუალიზებული ფართის ჩათვლით);

დ) *იპოთეკის საგნის* დაზუსტებულ ფართზე (ზომებითი ნახაზების და/ან სხვა საფუძვლით *იპოთეკის საგნის* ფართის საჯარო რეესტრში დაზუსტების შემთხვევაში).

ე) *იპოთეკის საგნის* ყველა სხვა გაუმჯობესების მიმართ.

8.3. იპოთეკით უზრუნველყოფილია *იპოთეკარების* მოთხოვნა *მყიდველის* მიმართ სრულად, იმ მოცულობით, რა მოცულობითაც ეს მოთხოვნა იარსებებს *იპოთეკის საგნის* მიმართ მისი დაკმაყოფილების მომენტისათვის. ამასთან, იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მაქსიმალური მოცულობა (იპოთეკის თანხა), რომლის ფარგლებში უზრუნველყოფილია *გამყიდველების* მოთხოვნა *მყიდველის* მიმართ შეადგენს 1 500 000 (ერთი მილიონ ხუთასი ათასი) აშშ დოლარს.

8.4. *იპოთეკის საგნის* მესაკუთრის შემდგომი შეცვლის შემთხვევაშიც (მათ შორის *მყიდველის* მიერ *საცხოვრებელ კომპლექსში* ინდივიდუალური ფართების მესამე პირებზე რეალიზაციისას), *იპოთეკარების* ამ *ხელშეკრულებით* დადგენილი უფლება-მოვალეობანი *იპოთეკის საგნის* მიმართ უცვლელი რჩება. ნებისმიერი მესაკუთრე ვალდებულია *იპოთეკის საგანს* უყოყმანოდ მოუაროს და შეინარჩუნოს მისი რეალური ღირებულება.

8.5. „გამყიდველები/იპოთეკარები" უფლებამოსილნი არიან, ნებისმიერ დროს შეამოწმონ *იპოთეკის საგანი*, მოსთხოვონ *მყიდველს* ან ნებისმიერი სხვა შესაბამის მესაკუთრეს *იპოთეკის საგანთან* დაკავშირებული სათანადო ზრუნვის გამოჩენა. *იპოთეკის საგნის* ღირებულების შემცირების შემთხვევაში ან/და *იპოთეკის საგანზე* საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა/აკრძალვა/დატვირთვის წარმოშობის შემთხვევაში, მოსთხოვოს *მყიდველს* ასეთი შეზღუდვა/აკრძალვა დატვირთვის აღძრფხვრა და განუსაზღვროს ვადა ასეთი საფრთხის აღსაკვეთად, რაც არ უნდა იყოს 30 (ოცდაათი) კალენდარულ დღეზე ნაკლები. თუ დამატებით განსაზღვრულ ვადაში, *მყიდველი* ვერ ასრულებს ამ ვალდებულებას, რითაც საფრთხე ექმნება *უზრუნველყოფილი ვალდებულებების* შესრულებას, მაშინ *გამყიდველები/იპოთეკარები* უფლებამოსილნი არიან მოითხოვონ *უზრუნველყოფილი ვალდებულებების* ვადაზე ადრე შესრულება (მათ შორის *ნასყიდობის ფასის* და *ხელშეკრულებიდან* გამომდინარე ყველა სხვა სავალდებულო გადასახდელის დაუყოვნებელი გადახდა) და მიმართონ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ღონისძიებებს (იძულებითი აღსრულების ჩათვლით) საკუთარი ინტერესების დასაცავად.

8.6. *მხარეთა* შეთანხმებით ან ვალდებულებათა შესრულებით იპოთეკის გაუქმებისათვის აუცილებელია მისი სანოტარო წესით გაუქმება და იპოთეკის რეგისტრაციის გაუქმება საჯარო რეესტრში. იპოთეკის გაუქმება შესაძლებელია შემდეგი პროცედურითაც: მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების სრულად შესრულების შემდეგ *გამყიდველები* შესაბამისი განცხადებით მიმართავენ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ან მის ტერიტორიულ ორგანოს და მოითხოვენ იპოთეკის გაუქმების რეგისტრაციას.

მუხლი 9. იძულებითი აღსრულება

9.1. *მხარეები* შეთანხმდნენ, რომ *უზრუნველყოფილი ვალდებულებების* დარღვევის შემთხვევაში, *გამყიდველები* უფლებამოსილნი არიან მოითხოვონ *უზრუნველყოფილი ვალდებულებების* იძულებითი გადახდევინება და ამ მიზნით მიაქციონ აღსრულება როგორც უშუალოდ *იპოთეკის საგანზე*, ისე *მყიდველის* სხვა ნებისმიერ აქტივზე. *უზრუნველყოფილი ვალდებულებების*

საწილის შესაბამისად სპეციალისტის დანიშვნაზე და *იპოთეკის საგნის* რეალიზაციის წესზე. *იპოთეკარების* მიერ ამ პუნქტით დადგენილი უფლების გამოყენების შემთხვევაში, ნებისმიერი *იპოთეკარი* ან *იპოთეკარების* მიერ სათანადოდ უფლებამოსილი სხვა პირი, უფლებამოსილია როგორც სპეციალისტმა ჩაატაროს აუქციონი, რა დროსაც ხელმძღვანელობს სპეციალისტის მიერ იძულებითი აუქციონის ჩატარების საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით. სპეციალისტის ანაზღაურება განისაზღვრება აუქციონზე *იპოთეკის საგნის* დაფიქსირებული გასაყიდი ფასის 0,5% (ნულ მთელი და ხუთი მეათედი პროცენტი) ოდენობით;

(გ) *იპოთეკის საგნის* რეალიზაციის მოთხოვნით განცხადებით მიმართოს სასამართლოს. *იპოთეკარები* ამ უფლებით სარგებლობენ ამ მუხლის წინა ქვეპუნქტებით განსაზღვრული უფლებებისაგან დამოუკიდებლად. *იპოთეკარების* უფლებამოსილნი არიან მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით განცხადებით მიმართონ სასამართლოს მიუხედავად იმისა, შეეცადნენ თუ არა ისინი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას სხვა გზებით.

9.5. იპოთეკარი უფლებამოსილია, თავისი შეხედულებისამებრ აირჩიოს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი აღსრულების მეთოდი (საშუალება) და გამოიყენოს ის მეთოდი (საშუალება), რასაც მიზანშეწონილად მიიჩნევს თავისი მოთხოვნის ყველაზე უკეთ და სწრაფად დაკმაყოფილების მიზნით.

9.6. *მხარეები* ადასტურებენ, რომ მათ ნოტარიუსისაგან მიიღეს ჯეროვანი განმარტებები 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, *იპოთეკარებს* უფლება ეძლევათ სასამართლოსადმი მიმართვისა და სასამართლო საქმისწარმოების გარეშე მიმართონ ნოტარიუსს სააღსრულებო ფურცლის გაცემის მოთხოვნით, მიიღონ ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცელი და *მყიდველის* (მოვალის) მიმართ თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების აღსრულების პროცესი დაიწყონ ნოტარიუსის სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე.

9.7. თუ *იპოთეკარების* ურთიერთშეთანხმებით სხვაგვარად არ განისაზღვრება, *მყიდველისაგან* იძულებითი აღსრულების შედეგად თუ სხვაგვარად ამონაგები ნებისმიერი თანხა თუ საკუთრებაში გადაცემული ფართი *გარყიდველებს/იპოთეკარებს* შორის ნაწილდება *ხელშეკრულების* 4.3 პუნქტით განსაზღვრული პროპორციის შესაბამისად.

მუხლი 10. ფორს-მაჟორი

10.1. *მხარეები* თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში, რომლის დროსაც შეუძლებელია წინამდებარე *ხელშეკრულებით* გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება.

10.2. "დაუძლეველი ძალის" ქვეშ იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე *ხელშეკრულების* გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება *მხარეებს* არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ, კერძოდ, წყალდიდობა, მიწისძვრა, ომი და საომარი მოქმედებები, სამთავრობო ორგანოების მოქმედება, დაკავშირებული საკანონმდებლო აქტების მიღებასა და ცვლილებებთან, რომლებიც აუარესებენ წინამდებარე *ხელშეკრულების* სუბიექტების სამართლებრივ სტატუსს და რეჟიმს და რაც მხარისაგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო აფერხებს ან შეუძლებელს ხდის მშენებლობის გაგრძელებას.

ხელშეკრულების აღსრულებისათვის ყველა აუცილებელი შეტყობინება *მხარეებს* მიეწოდებათ წერილობითი ფორმით პირადად, დაზღვეული ფოსტით და/ან სანდო კურიერის მეშვეობით, იმ მისამართებზე, რაც მოცემულია ამ *ხელშეკრულებაში.*

9.6. *ხელშეკრულების* დებულებები ცალსახად და პირობოდ ვრცელდება ამ *ხელშეკრულების მხარეებზე* და მათ შესაბამის სამართალმემკვიდრეებსა და უფლებამონაცვლეებზე. ამ *ხელშეკრულებიდან* გამომდინარე უფლება მესამე მხარეს უნდა გადაეცეს მხოლოდ შესაბამის ვალდებულებასთან ერთად.

9.7. თითოეული მხარე ვალდებულია დაფაროს ყველა ის ხარჯი, რომელიც გაწეული იქნა მისი ინიციატივით და წარმოიშობა *ხელშეკრულებით* გათვალისწინებული ოპერაციებისათვის წარმოებულ მოლაპარაკებებთან, იურიდიულად სავალდებულო დოკუმენტების გაფორმებასა და დასრულებასთან დაკავშირებით. ნებისმიერი სანოტარო თუ რეგისტრაციის საფასური, რომელიც ექვემდებარება გადახდას *ხელშეკრულების* ხელმოწერის შედეგად ეკისრება *მხარეებს* თანაბრად.

9.8. *ხელშეკრულება* ძალაშია მისი სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე და მოქმედებს *მხარეთა* მიერ ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.

ხელშეკრულების ეგზემპლარს, რომელიც ინახება სანოტარო არქივში თან ერთვის შემდეგი დოკუმენტები: 1-2. ამონაწერები მეწარმეთა და არასამეწარმეო იურიდიულ პირთა რეესტრიდან შპს „როიალ დეველოპმენტ"-ის და შპს „ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ კომპანი-2008"-ს შესახებ; 3. შპს „როიალ დეველოპმენტ"-ის წესდება (მეწარმეთა და არასამეწარმეო იურიდიული პირების რეესტრიდან ამონაბეჭდი ნამდვილი ასლი; 4. მინდობილობა, რომელიც 2016 წლის 3 ივლისს სანოტარო წესით დამოწმებულია ისრაელში, რამატ-განში, ადვოკატ-ნოტარიუს ავი დავიდოვის მიერ, ნომრით 24/16, აპოსტილიზებული ისრაელის სახელმწიფოში 04.07.2016წ. - სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ დამოწმებული ასლი (ორიგინალი თან ერთვის სარეგისტრაციო წარმოებას 88201640617); 5. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი #01.10.06.001.205, განაცხადის რეგისტრაციის N 882016501313 - 05/08/2016წ. მომზადების თარიღი – 08/08/2016წ. 6. შპს „ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ კომპანი"-ს და შპს „ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ კომპანი-2008"-ს გაერთიანებული პარტნიორთა კრების ოქმი N26.08/16. 7. მინდობილობა, რომელიც 26.08.2016წ. პირდაპირი ელექტრონული კომუნიკაციის რეჟიმში დამოწმებულია ნოტარიუსის ქ. თბილისში ციური ბერიძის მიერ, რN 160955137; 8. მინდობილობა, რომელიც 26.08.2016წ. პირდაპირი ელექტრონული კომუნიკაციის რეჟიმში დამოწმებულია ნოტარიუსის ქ. თბილისში ციური ბერიძის მიერ, რN 160955161; 9. *გამყიდველი 5-ის* მიერ წარმოდგენილი შედარების აქტი (ამონაბეჭდი შემოსავლების სამსახურის ვებ-გვერდიდან (rs.ge).

შპს „ინტერნეიშნლ დეველოპმენტ კომპანი 2008"-ს წესდება ინახება ნოტარიუს დ. ოყროშიძის სანოტარო არქივში და ერთვის სანოტარო აქტს რ/რ ნომრით: **N160030720.**

სანოტარო მოქმედების შესრულებისათვის 2 892,15 ლარი (გამოთვლილია გარიგების ეროვნულ ვალუტაში გამოსახული ღირებულებიდან: 3 459 300 ლარი), თანახმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის #507 დადგენილების მე-10 მუხლის მე-2 პუნქტისა და 23-ე მუხლისა, აგრეთვე დღგ – 520,59 ლარი, თანახმად საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლისა, აგრეთვე 2 ლარი ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში რეგისტრაციის საფასური, თანახმად საქ. მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის #507 დადგენილების 39-ე მუხლისა. სულ – 3 414,74 ლარი.

/ თან მოსდევს ხელმოწერების გვერდი /


GEORGIA
NOTARY DAVID OKROSHIDZE