



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

14
თბილისი

მარტი,

2019

წელი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ვლადიმერ კაკაბაძე
სხდომის მდივანი ქეთევან დიდებაშვილი

მოსარჩელე რ----- ჯ-----ი
წარმომადგენლები მ-----ა, გ-----ი
მოპასუხე შპს „ს-----“
წარმომადგენლები ლ-----ა, დ-----ე

დავის საგანი თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. შპს „ს-----ს“ რ----- ჯ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს - 500 000 აშშ დოლარის (ექვივალენტი ლარში) გადახდა.

სარჩელის მიხედვით, 2017 წლის 25 ოქტომბერს, ა----- და რ----- ჯ-----ს შორის გაფორმდა გადახდის განვადების უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება და მის უზრუნველსაყოფად დადებული იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა ქ. თბილისში, მ-----
----- 300 არაგველის მიმდებარედ მდებარე 5501 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს/კ 0-----
----- და ს/კ 0-----) და მასთან დაკავშირებული სასტუმრო ტურისტული კომპლექსის არქიტექტურული პროექტი.

2018 წლის 6 თებერვალს აღნიშნული უძრავი ქონება ა-----ს მიერ შეტანილ იქნა მისი 100 პროცენტისი წილობრივი მონაწილეობით დაფუძნებული კომპანიის - შპს ს-----ის (ს/ნ 4-----) საწესდებო კაპიტალში.

ხელშეკრულების საერთო საფასურად განისაზღვრა 1.400.000 აშშ დოლარი, საიდანაც მყიდველმა გადაიხადა 900.000 აშშ დოლარი, ხოლო დარჩენილი ნაწილის გადახდას არ აპირებს, იმ მიზეზით, რომ გამყიდველს არ შეუსრულებია ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებანი, კერძოდ, ხელშეკრულების 1.2 პუნქტის თანახმად, გამყიდველმა - იკისრა ვალდებულება ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან 3 თვის ვადაში მყიდველისთვის წარედგინა მშენებლობის ნებართვა, რომლითაც გაიზრდებოდა შენობის სართულიანობა სამი სართულიდან ოთხ სართულამდე; ხოლო 1.3. პუნქტის თანახმად უნდა უზრუნველყო - სასტუმროს ტერიტორიაზე სამგზავრო ლიფტის მოწყობის პროექტისა და შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის გადაცემა 2018 წლის 30 ივლისამდე.

საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით მშენებლობის ნებართვის მოპოვებისათვის აუცილებელი და პირველი სტადია არის მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა და სპეციალური ზონალური შეთანხმა (საჭიროების შემთხვევაში). ორივე პროექტი უნდა განხორციელდეს ქ. თბილისში, 300 არაგველების მიმდებარედ მდებარე 4005 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, რომლის საკადასტრო კოდია: 0-----. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ქ. თბილისის მერის 2014 წლის 25 ივნისის #---- განკარგულების შესაბამისად გაიცა სპეციალური ზონალური შეთანხმება სასტუმროს (ტურისტული კომპლექსის) განთავსების მიზნით, ხოლო სამშენებლოდ გამოყენების პირობები დადგინდა სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 26 ივნისის #1----- გადაწყვეტილებით (რომელშიც ცვლილება შევიდა 2016 წლის 10 მაისის #2----- ბრძანებით).

ქალაქ თბილისის მერიამ და მისმა სამსახურების გადაწყვეტილებების შედეგად შეუძლებელი გახდა რ----- ჭ-----ის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება. მერიის ურბანულმა სამსახურმა თბილისის მერის ბრძანებით დაიწყო ზონალური შეთანხმების კანონიერების შესწავლა, ხოლო არქიტექტურს სამსახურმა დაიწყო იმ აქტების კანონიერებაზე წარმოება, რითიც შეთანხმდა მიწის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა (რაც წარმოადგენდა ხელშეკრულების საგანს). მერიის სამსახურებმა გააუქმეს როგორც მიწის ნაკვეთზე დამტკიცებული ზონალური შეთანხმება, ასევე მასზე გაცემული მშენებლობის ნებართვა.

მოსარჩელის განმარტებით, ადმინისტრაციული აქტები გასაჩივრებულია და მიმდინარეობს ადმინისტრაციული და სასარჩელო წარმოებები.

ზემოაღნიშნული საკითხის გადაწყვეტამდე, ბათილად არის ცნობილი და აღარ არსებობს სასტუმრო-ტურისტული კომპლექსის დამტკიცებული არქიტექტურული პროექტები და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, დროებით შეუძლებელია მშენებლობის მეორე სტადიაზე (კორექტირებული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა) გადასვლა და 2017 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულების 1.2 და 1.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

2018 წლის 15 მაისის #4----- წერილში, შპს ს-----მა აღნიშნა, რომ გამყიდველი მხარის მიერ არ მოხდა ხელშეკრულების 1.2. და 1.3. პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება დათქმულ ვადაში, რის გამოც მოსარჩელეს ეცნობა, რომ ალი სარაჯიანმა გააუქმა მის მიერ გაცემული მინდობილობა. შპს ს-----მა მოითხოვა პროექტზე საავტორო უფლებების გადაცემა და ნასყიდობის ფასის განსაზღვრა უკვე გადახდილი თანხის ოდენობით.

მხარეთა შორის გაფორმებული 2017 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულების 2.1.5.3. პუნქტის თანახმად, იმ შემთხვევაში თუ მყიდველი არ უზრუნველყოფს გამყიდველზე ან მის მიერ მითითებულ პირზე (ხელშეკრულების 1.2. და 1.3. პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულებისათვის საჭირო) სათანადო წესით გაფორმებული მინდობილობის გაცემას, მაშინ ნასყიდობის ფასი განისაზღვრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1. პუნქტის შესაბამისად (1 400 000 აშშ დოლარი) რომელსაც მყიდველი გადაიხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადებში.

იქედან გამომდინარე, რომ ხელშეკრულების გაფორმების შემდგომ, გამოცემული ადმინისტრაციული აქტები ზეგავლენას ახდენს ხელშეკრულების ცალკეული დებულებების აღსრულებაზე, მხარეები ვიმყოფებით ფორს-მაჟორულ მდგომარეობაში. ამასთან მოპასუხემ 2018 წლის 15 მაისის წერილით ხელშეკრულებით დადგენილ ვადამდე ადრე დააფიქსირა პოზიცია, რომ იგი დამოუკიდებლად აწარმოებდა საქმეს ადმინისტრაციულ ორგანოებთან ამოქმედდა 2017 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულების 2.1.5.3. პუნქტი და მოპასუხე ვალდებულია გადაიხადოს 500 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო შემდეგ გარემოებებზე მითითებით:

2017 წლის 25 ოქტომბერს ა-----ა და რ----- ჰ-----ს შორის გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა არა მხოლოდ ქალაქ თბილისში, მტკვრის მარცხენა სანაპიროზე 300 არაგველის მიმდებარედ

არსებული 5501 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს/კ 0----- და ს/კ 0-----) და მასთან დაკავშირებული არქიტექტურული პროექტი. ხელშეკრულების 1.2 და 1.3 პუნქტების მიხედვით, გამყიდველის მიერ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან 3 თვის ვადაში წარმოდგენილი უნდა ყოფილიყო ნებართვა, რომლითაც გაიზრდებოდა შენობის სართულიანობა სამი სართულიდან 4 სართულამდე, ხოლო სასტუმროს ნომრების რაოდენობა 45 დან 60 ნომრამდე.

მყიდველის მიერ მოწონებული იყო სამგზავრო ლიფტის ესკიზი/რენდერი, მხარეები თანხმდებოდნენ, რომ გამყიდველის მიერ მყიდველისათვის გადაცემული იქნებოდა სამგზავრო ლიფტის მოწყობის პროექტი და შესაბამისი მშენებლობის ნებართვა 2018 წლის 30 ივლისამდე. ლიფტი მოწყობილი უნდა ყოფილიყო სასტუმროს ტერიტორიაზე და დაუკავშირებოდა 300 არაგველის ქუჩის მიმდებარე ქუჩას. შესაბამისად ხელშეკრულების საგანი იყო უძრავი ქონებები და მათთან დაკავშირებული უფლებრივი სიკეთე.

მოპასუხის განმარტებით, თუ ა----- გამყიდველისაგან მიიღებდა უძრავ ნივთებს განუყოფლად იმ უფლებრივ მდგომარეობასთან ერთად რაც ამ ნივთებს გააჩნდათ ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის მას უნდა გადაეხადა 900 000 აშშ დოლარი.

იმ შემთხვევაში თუ ა----- გამყიდველისაგან ხელშეკრულების 1.2 და 1.3 მუხლებით გათვალისწინებულ ვადებში დამატებით მიიღებდა უფლებრივი მდგომარეობის გაუმჯობესებას რაც გამოიხატებოდა სართულიანობის ზრდაში და ლიფტის მოწყობის შესაძლებლობაში - ამ შემთხვევაში დამატებით მოხდებოდა 500 000 აშშ დოლარის გადახდა.

ხელშეკრულების 2.1.5.1 მუხლით პირდაპირ განისაზღვრა, რომ თუკი გამყიდველის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2. და 1.3. მუხლებით განსაზღვრული ვალდებულებები ვერ შესრულდება სრულად და ჯეროვნად დათქმულ ვადებში, მაშინ წინამდებარე ხელშეკრულების ფასი შემცირდება და განისაზღვრება მხოლოდ 900 000 აშშ დოლარით, საიდანაც უძრავი ქონების ღირებულება შეადგენს 875 000 აშშ დოლარს, ხოლო წინამდებარე ხელშეკრულების 1.1 პუნქტით გათვალისწინებული საპროექტო დოკუმენტაციის ღირებულება შეადგენს 25 000 აშშ დოლარს.

ხელშეკრულების 1.2. და 1.3 მუხლით განსაზღვრული "გამყიდველის" ვალდებულების შესრულების ვადის უშუალოდ გასვლის შემდეგ/შემთხვევაში, "მყიდველი" უფლებამოსილია თავად მოიპოვოს/მიიღოს აღნიშნული ან პროექტის სხვა სახის კორექტირება და ასეთ შემთხვევაში იგი არ იქნება ვალდებული და არ გადაუხდის "გამყიდველს" სხვაობას შემცირებულ (კორექტირებულ) ფასსა და წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ნასყიდობის ფასს შორის."

მყიდველის მიერ არ მომხდარა 2017 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულების 2.1.3 და 2.1.4 პუნქტებით გათვალისწინებული საფასურის ჯამში 500 000 აშშ დოლარის გადახდა იმის გათვალისწინებით რომ გამყიდველის მიერ არ შესრულებულა ხელშეკრულების 1.2 და 1.3 მუხლებით გათვალისწინებული ვალდებულებები.

თვითმმართველმა ერთეულმა ა-----ს მიერ ხელშეკრულების შესაბამისად მოსარჩელისათვის 900 000 აშშ დოლარის გადახდის შემდეგ საერთოდ გააუქმა არა მარტო არსებული მშენებლობის ნებართვები, არამედ გააუქმა ფუნქციური ზონის ცვლილება რითიც გამორიცხა აღნიშნულ ტერიტორიაზე რაიმე სახის სამშენებლო სამუშაოების წარმოება. გაუქმების საფუძველად კი მითითებული იქნა რომ ფუნქციური ზონის ცვლილება და მის საფუძველზე გაცემული მშენებლობის ნებართვები იყო უკანონო.

მოსარჩელე მხარე ასახელებს ხელშეკრულების 2.1.5.3 პუნქტს და მიუთითებს რომ 1 400 000 აშშ დოლარის გადახდა დამოკიდებული იყო ა-----ს მიერ მოსარჩელე მხარისთვის მინდობილობის გაცემაზე.

მოსარჩელეს ციტირებული აქვს მუხლის მხოლოდ ბოლო წინადადება მაშინ როდესაც აღნიშნული მუხლი შეიცავს სხვა შინაარს. კერძოდ იმ შემთხვევაში თუ გამყიდველის მიერ მოხდება ხელშეკრულებით ნაკისრი 1.2. და 1.3 მუხლებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება ან/და მყიდველი არ გასცემს გამყიდველზე მინდობილობას და გამყიდველს ხელი შეეშლებოდა ხელშეკრულების 1.2. და 1.3 მუხლებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაში, მხოლოდ ამ შემთხვევაში იყო შესაძლებელი 1 400 000 აშშ დოლარის მოთხოვნა. საქმეში წარმოგენილი დოკუმენტაცია ადასტურებს რომ ა-----ს მიერ რ----- ჭ-----ზე ხელშეკრულების 2.1.5.3 პუნქტით გათვალისწინებული მინდობილობა გაიცა.

იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელე მხარემ დაიწყო ხელშეკრულებით ნაკისრი 1.2 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულება ა-----ს მიერ გაცემული მინდობილობის საფუძველზე და როგორც უკვე აღვნიშნეთ თვითმმართველმა ერთეულმა რ----- ჭ-----ის მიერ განცხადების წარდგენის შემდეგ არა თუ არ გააფართოვა არსებული ნებართვის ფარგლები, არამედ საერთოდ გამორიცხა რაიმე სახის მშენებლობის განხორციელება, დამატებითი მინდობილობის გაცემა აზრს მოკლებული იყო. გარდა ამისა არ არსებობს მტკიცებულება რომელიც დაადასტურებდა რომ მოსარჩელემ მიმართა ა----- ან/და შპს ს-----ს მინდობილობის გაცემაზე ხელშეკრულების 1.2 და 1.3 მუხლით ნაკისრი ვალდებულების შესასრულებლად და მას ეთქვა უარი.

უდავოა, რომ მოსარჩელემ ვერ შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება. შესაბამისად გაუგებარია რატომ უნდა გადაუხადოს მოპასუხემ

სარჩელში დასახელებული თანხა, სარჩელი დაუსაბუთებელია და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების საფუძვლები.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2017 წლის 25 ოქტომბერს რ----- ჯ-----ს (გამყიდველი) და ა----- (მყიდველი) შორის გაფორმდა გადახდის განვადების უფლებით ნასყიდობის და იპოთეკის ხელშეკრულება.

გარიგების საგანს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება და ამ ქონებასთან დაკავშირებული სასტუმროს საპროექტო დოკუმენტაციაზე მყიდველისათვის საკუთრების უფლების გადაცემა, ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის ღირებულების გადახდის სანაცვლოდ.

3.1.2. ხელშეკრულების 1.2 პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ გამყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერიდან სამი თვის ვადაში წარმოდგენილი იქნება 2017 წლის 12 ივნისის #3----- ბრძანებით შეთანხმებული ესკიზის შესაბამისად გაცემული მშენებლობის ნებართვა, რომლითაც გაიზრდება შენობის სართულიანობა სამი სართულიდან 4 სართულამდე, ხოლო სასტუმროს ნომრების რაოდენობა 45 დან 60 ნომრამდე.

3.1.3. გამყიდველი მყიდველს გადასცემს სამგზავრო ლიფტის მოწყობის პროექტს და შესაბამის მშენებლობის ნებართვას 2018 წლის 30 ივლისამდე. ლიფტი მოწყობილი უნდა ყოფილიყო სასტუმროს ტერიტორიაზე (ს/კ 0----- --) რომელიც დაუკავშირდებოდა 300 არაგველის ქუჩის მიმდებარე ქუჩას. (1.3. პუნქტი)

მხარეები თანხმდებიან, რომ სრულად, ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად და დათქმულ ვადებში შეასრულებენ ამ მუხლით გათვალისწინებულ ყველა პირობას. (1.5. პუნქტი)

3.1.4. უძრავი ქონების და მასთან დაკავშირებული სასტუმროს სამშენებლო საპროექტო დოკუმენტაციის ღირებულება შეადგენს 1 400 000 აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს. აქედან უძრავი ქონების ღირებულება შეადგენს 1 365 000 აშშ დოლარს ექვივალენტი ლარში, ხოლო უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სამშენებლო საპროექტო დოკუმენტაციის ღირებულება 35 000 აშშ დოლარს. (2.1 პუნქტი)

3.1.5. ნასყიდობის თანხა გამყიდველისთვის გადახდილი იქნება შემდეგი პირობობების გათვალისწინებით და წესით:

ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისა და “მყიდველის” მესაკუთრედ რეგისტრაციიდან არაუგვიანეს მომდევნო სამუშაო დღეს “მყიდველი” კისრულობს ვალდებულებას გადაუხადოს "გამყიდველს" 300 000 (სამასი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად;

(2.1.1. პუნქტი) მყიდველი ასევე იღებს ვალდებულებას გამყიდველს გადაუხადოს 600 000 აშშ დოლარი ექვივალენტი ლარში არაუგვიანეს 2017 წლის 31 ოქტომბრისა. (2.1.2 პუნქტი)

3.1.6. მას შემდეგ რაც შეთანხმებული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2 პუნქტით გათვალისწინებული სასტუმროს პროექტი და გაიცემა მშენებლობის ნებართვა/ბრძანება, “მყიდველი” კისრულობს ვალდებულებას ბრძანების/ნებართვის მისთვის წარდგენიდან/გადაცემიდან სამ საბანკო დღეში გადაუხადოს “გამყიდველს” 100 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად. აქედან, უძრავი ქონების ღირებულება შეადგენს 95 000 აშშ დოლარს, ხოლო წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2 პუნქტით გათვალისწინებული საპროექტო დოკუმენტაციის ღირებულება შეადგენს 5 000 აშშ დოლარს. (2.1.3. პუნქტი)

3.1.7. მას შემდეგ რაც შეთანხმებული იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების 1.3 პუნქტით გათვალისწინებული პროექტი და გაიცემა მშენებლობის ნებართვა/ბრძანება, “მყიდველი” კისრულობს ვალდებულებას გადაუხადოს გამყიდველს 100 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად შეთანხმებული ბრძანების/ნებართვის მყიდველისთვის წარდგენიდან სამი დღის ვადაში. აქედან, უძრავი ქონების ღირებულება შეადგენს 95 000 აშშ დოლარს, ხოლო წინამდებარე ხელშეკრულების 1.3 პუნქტით გათვალისწინებული საპროექტო დოკუმენტაციის ღირებულება შეადგენს 5 000 აშშ დოლარს.

ამ პუნქტში მითითებული ბრძანების/ნებართვის მყიდველისთვის წარდგენიდან 12 თვის ვადაში მყიდველი უზრუნველყოფს უძრავი ქონების დარჩენილი ღირებულების 300 000 აშშ დოლარის გადახდას, ყოველთვიურად 25 000 აშშ დოლარის ოდენობით. (2.1.4 პუნქტი)

3.1.8. იმ შემთხვევაში თუკი გამყიდველის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2. და 1.3. მუხლებით განსაზღვრული ვალდებულებები (ლიფტის მშენებლობის და დამატებითი სართულის მშენებლობის ნებართვის აღება და "მყიდველისთვის" გადაცემა) "გამყიდველის" მიერ ვერ შესრულდება სრულად და ჯეროვნად დათქმულ ვადებში, მაშინ წინამდებარე

ხელშეკრულების ფასი შემცირდება და განისაზღვრება მხოლოდ 900 000 აშშ დოლარით.

აქედან, უძრავი ქონების ღირებულება შეადგენს 875 000 აშშ დოლარს, ხოლო 1.1 პუნქტით გათვალისწინებული საპროექტო დოკუმენტაციის ღირებულება შეადგენს 25 000 აშშ დოლარს.

ხელშეკრულების 1.2. და 1.3 მუხლით განსაზღვრული "გამყიდველის" ვალდებულების შესრულების ვადის უშედეგოდ გასვლის შემთხვევაში, "მყიდველი" უფლებამოსილია თავად მიიღოს სათანადო ნებართვა. ასეთ შემთხვევაში იგი არ იქნება ვალდებული და არ გადაუხდის "გამყიდველს" სხვაობას შემცირებულ (კორექტირებულ) ფასსა და წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ნასყიდობის ფასს შორის. (2.1.5.1 პუნქტი)

3.1.9. თუკი გამყიდველის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.3. მუხლებით განსაზღვრული ვალდებულება (ლიფტის მშენებლობის ნებართვის აღება და მყიდველისთვის გადაცემა) გამყიდველის მიერ ვერ შესრულდება სრულად და ჯეროვნად, დათქმულ ვადაში, მაშინ წინამდებარე ხელშეკრულების ფასი შემცირდება და განისაზღვრება მხოლოდ 1 000 000 აშშ დოლარით. აქედან, უძრავი ქონების ღირებულება შეადგენს 970 000 აშშ დოლარს, ხოლო წინამდებარე ხელშეკრულების 1.1 და 1.2 პუნქტებით გათვალისწინებული საპროექტო დოკუმენტაციის ღირებულება შეადგენს 30 000 აშშ დოლარს.

3.1.10. იმ შემთხვევაში თუკი გამყიდველი უზრუნველყოფს პროექტის კორექტირებას იმ სახით რომ მყიდველზე გაიცეს მშენებლობის ნებართვა და ლიფტის მოწყობა მშენებლობაზე დათქმულ ვადებში ან მყიდველი არ უზრუნველყოფს გამყიდველზე ან მის მიერ მითითებულ პირზე სათანადო წესით გაფორმებული მინდობილობის გაცემას, მაშინ ნასყიდობის ფასი განისაზღვრება წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1 პუნქტს შესაბამისად და მყიდველი გადაიხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადებში (2.1.5.3. პუნქტი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- გადახდის განვადების უფლებით ნასყიდობის ხელშეკრულება და მის უზრუნველსაყოფად დადებული იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ 26-36)

3.1.11. ხელშეკრულების გაფორმებამდე, რ----- ჭ-----ის საკუთრებაში არსებულ 4005 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----), ქ. თბილისის საკრებულოს 2014 წლის 29 მაისის #---- გადაწყვეტილებით, სამშენებლოდ განვითარების ფუნქციური ზონა განისაზღვრა სარეკრეაციო ზონა 2-ით.

ქ.თბილისის მერის 2014 წლის 25 ივნისის #---- განკარგულებით საპროექტო

მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს (ტურისტული კომპლექსის) განთავსების მიზნით გაიცა სპეციალური ზონალური შეთანხმება. ხოლო სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გამოცა შემდეგი აქტები:

2014 წლის 26 ივნისის #1----- გადაწყვეტილებით სასტუმრო (ტურისტული კომპლექსის) განთავსების მიზნით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები (გაპი).

2014 წლის 25 ივლისის #1----- ბრძანებით შეთანხმდა სასტუმროს არქიტექტურული პროექტი და გაიცა სამშენებლო ნებართვა მე-3 კლასის შენობა-ნაგებობაზე.

2016 წლის 13 ივნისის #2----- ბრძანებით შეთანხმდა სასტუმროს კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი და გაიცა სამშენებლო ნებართვა მე-3 კლასის შენობა-ნაგებობაზე.

2017 წლის 12 ივნისის #3----- ბრძანებით შეთანხმდა სასტუმროს კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის ესკიზი (კორექტირება მოიცავდა შეთანხმებულ პროექტზე მეოთხე სართულის დამატებას).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქ. თბილისის საკრებულოს 2014 წლის 29 მაისის #----- გადაწყვეტილება (ს.ფ 51-53)
- ქ. თბილისის მერის 2014 წლის 25 ივნისის #---- განკარგულება (ს.ფ 54)
- სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 26 ივნისის #1----- გადაწყვეტილება (ს.ფ 55-57)
- სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 25 ივლისის #1----- ბრძანება (ს.ფ 58-61)
- სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 13 ივნისის #2----- ბრძანება (ს.ფ 62-65)
- სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 12 ივნისის #3----- ბრძანება (66-67)

3.1.12. ხელშეკრულების გაფორმებამდე, რ----- ჭ-----ის საკუთრებაში არსებულ 1496 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 0-----), სსიპ ქალაქ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გამოცა შემდეგი აქტები:

2015 წლის 4 თებერვლის #1----- გადაწყვეტილებით ტივმისაბმელის დახმარე სათავსო, დეკორატიული გაფორმების ობიექტების, პერგოლისა და მსუბუქი ტიპის ფანჯატურის განთავსების მიზნით დამტკიცდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები (გაპი).

2015 წლის 25 აგვისტოს #2----- ბრძანებით შეთანხმდა ტივმისაბმელის დახმარე

სავსოთი, დეკორატიული გაფორმების ობიექტების, პერგოლისა და მსუბუქი ტიპის ფანჯატურის არქიტექტურული პროექტი და გაიცა სამშენებლო ნებართვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 4 თებერვლის #1----- გადაწყვეტილება (ს.ფ 68-71)
- სსიპ არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 25 აგვისტოს #2----- ბრძანება (ს.ფ 72-75)

3.1.13. 2018 წლის 6 თებერვალს უძრავი ქონებები საკადასტრო კოდით #0----- და #0----- ა-----ს მიერ შეტანილ იქნა მისი 100 პროცენტის წილობრივი მონაწილეობით დაფუძნებული კომპანიის შპს ს-----ის საწესდებო კაპიტალში. მხარეები არ უარყოფენ, რომ 2017 წლის 25 ოქტომბრით დათარიღებული გარიგებით ჩამოყალიბებულ სამართალურთიერთობაში ა-----ს უფლებამონაცვლა შპს ს-----ი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ 76-79)

3.1.14. დადგენილია, რომ ა-----ს მიერ 2017 წლის 10 ოქტომბერს გაცემული მინდობილობის საფუძველზე, ჯავად საათიანმა 2017 წლის 2 ნოემბერს გამოხატა თანხმობა, რომლითაც რ----- ჰ-----ს მიენიჭა უფლება არქიტექტურის სამსახურთან დაესრულებინა წინასწარ შეთანხმებული ესკიზის მიხედვით პროექტის შეთანხმება და კორექტირებული მშენებლობის ნებართვის აღება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 10 ოქტომბერის #1----- მინდობილობა (ს.ფ 80-83)
- 2017 წლის 2 ნოემბერს თანხმობა (ს.ფ 86)

3.1.15. მოსარჩელემ 2017 წლის 17 ოქტომბრის განცხადებით მოითხოვა ქ. თბილისში, მ----- 300 არაგველის მიმდებარედ 4005 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს/კ #0-----) შეთანხმებული ესკიზით სასტუმროს კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა.

არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 13 დეკემბრის #3----- ბრძანებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა სასტუმროს კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებასა და მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე. ირკვევა, რომ მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მდინარე მტკვრის წყალდაცვით ზოლში, სადაც მშენებლობა აკრძალულია. შესაბამისად, დავას არ იწვევს ის გარემოება, რომ მოსარჩელის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, რომელიც

გულისხმობდა სასტუმროს შენობის სართულიანობის გაზრდას და სამგზავრო ლიფტის მოწყობის ნებართვის მიღებას ვერ შესრულდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2017 წლის 13 დეკემბრის #3----- ბრძანება (ს.ფ 90-92)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.1.16. მხარეები არ ხდიან სადავოდ რ----- ზ-----ისთვის 900 000 აშშ დოლარის გადახდის ფაქტს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს არ ჩამოუყალიბებიათ.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. სასამართლო, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარეების ახსნა-განმარტებების ანალიზის საფუძველზე, მიიჩნევს, რომ რ----- ზ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

5.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 90-ე, 93-ე, 317-ე, 325-ე, 327-ე, 361-ე, მე-400 მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მხარეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. მოხმობილი ნორმის ფარგლებში უნდა აღინიშნოს, რომ ნასყიდობის ხელშეკრულების ერთ ერთ არსებით პირობას ანაზღაურების ფორმასა და მოცულობაზე შეთანხმება

წარმოადგენს.

ხელშეკრულება არის მხარეთა მიერ მიღწეული კონსენსუსის შედეგი, რომელიც სამართლებრივი თვალსაზრისით, იწვევს მხარეთა მიმართ უფლებებისა და ვალდებულებების წარმოშობას მათივე ნების საფუძველზე. ხელშეკრულების არსებობისათვის აუცილებელია ორი ან მეტი ნების თანხვედრა, რაც იწვევს მხარეთა საერთო ნების დადგენის აუცილებლობას. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, ხელშეკრულების განმარტების არსი მხარეთა მიერ გამოვლენილი საერთო ნების ნამდვილი შინაარსის, ხელშეკრულების რეალური მიზნის დადგენაში მდგომარეობს.

2017 წლის 25 ოქტომბერს რ----- ჰ-----ს (გამყიდველი) და ა----- (მყიდველი) შორის გაფორმდა გადახდის განვადებით ნასყიდობის და იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა გამყიდველის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების და ამ ქონებასთან დაკავშირებული სასტუმროს საპროექტო დოკუმენტაციაზე მყიდველისათვის საკუთრების უფლების გადაცემა ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის ღირებულების გადახდის სანაცვლოდ.

სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ რ----- ჰ-----მა ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულება ვერ შეასრულა (3.1.15). მოსარჩელე აღნიშნავს, რომ ვალდებულების შესრულებლობა გამოწვეულია მისგან დამოუკიდებელი მიზეზით. ყურადღებას ამახვილებს 2018 წლის 15 მაისის წერილზე, რომლის მიხედვით ალი სარაჯიანმა გააუქმა მოსარჩელის მიმართ გაცემული მინდობილობა და მოპასუხემ დამოუკიდებლად განაგრძო ადმინისტრაციულ ორგანოებთან სამართლებრივი ურთიერთობა. რ----- ჰ-----ის მოსაზრებით, ვინაიდან მყიდველმა არ უზრუნველყო სათანადო წესით გაფორმებული მინდობილობის გაცემა არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1.5.3. პუნქტის ამოქმედების და დამატებით 500 000 აშშ დოლარის გადახდის საფუძველი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს კეთილსინდისიერად, ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას. აღნიშნული პრინციპი უზრუნველყოფს სახელშეკრულებო ურთიერთობათა სტაბილურობას და ავალდებულებს მხარეებს შეასრულონ ნაკისრი ვალდებულებები. ამავე კოდექსის მე-400 მუხლის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილებად ითვლება, თუ შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდება.

უდავო გარემოებაა, რომ მოსარჩელის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, რომელიც გულისხმობდა სასტუმროს შენობის სართულიანობის გაზრდას და სამგზავრო ლიფტის მოწყობას არ შესრულდა.

მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების შინაარსის გაანალიზების შედეგად ნათლად დასტურდება, რომ მოცემულ შემთხვევაში, დამატებით სადავო თანხის გადახდა დაკავშირებულია გარკვეული პირობის დადგომასთან. სასამართლოს დასკვნით, 2017 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულების 2.1.5.1 პუნქტით მხარეები გარკვეულ პირობებზე შეთანხმდნენ და მათი შეუსრულებლობა პირდაპირ კავშირშია ხელშეკრულების 2.1 პუნქტში განსაზღვრული ნასყიდობის ღირებულების სრულად ან ნაწილობრივ ანაზღაურებასთან.

ხელშეკრულების 2.1.5.1. პუნქტით ცალხასად განისაზღვრა, რომ რ----- ზ----- ის მხრიდან ხელშეკრულების 1.2. და 1.3. მუხლებით განსაზღვრული ვალდებულებების **(სასტუმროს შენობის სართულიანობის გაზრდა და სამგზავრო ლიფტის მოწყობის პროექტი)** შეუსრულებლობის შემთხვევაში ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნასყიდობის საგნის ფასი შემცირდება და განისაზღვრება მხოლოდ 900 000 აშშ დოლარით. აქედან საიდანაც უძრავი ქონების ღირებულება შეადგენს 875 000 აშშ დოლარს, ხოლო წინამდებარე ხელშეკრულების 1.1 პუნქტით გათვალისწინებული საპროექტო დოკუმენტაციის ღირებულება შეადგენს 25 000 აშშ დოლარს.

სამოქალაქო კოდექსის 90-ე 98-ე მუხლებში განმტკიცებული პირობითი გარიგების ინსტიტუტი გარიგების მონაწილეებს ანიჭებს იმის შესაძლებლობას, რომ გარიგებით განსაზღვრული მიზნის მიღწევა დამოკიდებული გახადონ სამომავლო და უცნობი მოვლენის დადგომაზე.

პირობითი გარიგება კერძო ავტონომიის გამოვლენის მნიშვნელოვან ინსტიტუტს წარმოადგენს. მისი მეშვეობით ურთიერთობის მონაწილეებს შეუძლიათ გარკვეული მოქნილობისა და დამოუკიდებლობის უზრუნველყოფა. ჩვეულებრივ გარიგების შესრულება იწყება მისი დადებისთანავე, თუმცა არ არის გამორიცხული გარიგებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულება გარიგების მონაწილეების მიერ განსაზღვრული მოვლენის დადგომაზე იყოს დამოკიდებული, ანუ ნება სამართლებრივად მავალდებულებელ ძალას შეიძენს მას შემდეგ, რაც დადგება გარიგებით განსაზღვრული პირობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 90-ე მუხლი შეიცავს პირობითი გარიგების დეფინიციას, რომლის შინაარსიდან გამომდინარე, შეიძლება დავასკვნათ, რომ პირობითი შეიძლება იყოს ნებისმიერი, მათ შორის ცალმხრივი გარიგება. თეორიულ-სამართლებრივი თვალსაზრისით, პირობა, მისი იურიდიული შინაარსიდან გამომდინარე, სხვადასხვა ნიშნის მიხედვით კლასიფიცირდება, მათ შორისაა პოზიტიური პირობა, რომელიც სამოქალაქო კოდექსის 93-ე მუხლშია განმარტებული. ნორმის პირველი ნაწილი პირობის დადგომას შეთანხმებული ვადით განსაზღვრავს, ამ ვადის უშედეგოდ

გასვლის შემთხვევაში, პირობა ძალადაკარგულად მიიჩნევა და შესაბამისად, გარიგებაც არ წარმოშობს სამართლებრივ შედეგებს. პირობა შეიძლება ძალადაკარგულად იქნეს მიჩნეული, როცა აშკარაა, რომ მოვლენის დადგომა უკვე შეუძლებელია.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 13 დეკემბრის #3----- ბრძანებით მოსარჩელეს უარი ეთქვა სასტუმროს კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებასა და მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე, ვინაიდან მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მდინარე მტკვრის წყალდაცვით ზოლში, სადაც მშენებლობა აკრძალულია. სასამართლოს შეფასებით აღნიშნული გარემოება ცალსახად ადასტურებს მოსარჩელის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობას.

ამასთან, საქმეში წარმოგენილი დოკუმენტაცია ადგენს, რომ ა-----ს მიერ რ----- ჭ-----ზე ხელშეკრულების 2.1.5.3 პუნქტით გათვალისწინებული მინდობილობა გაიცა, თუმცა გარიგებით დადგენილ ვადაში მოსარჩელეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება არ შეუსრულებია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 325-ე მუხლის დანაწესით თუ ვალდებულების შესრულების პირობები უნდა განისაზღვროს ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის ან მესამე პირის მიერ, მაშინ საეჭვოობისას ივარაუდება, რომ ამგვარი განსაზღვრა უნდა მოხდეს სამართლიანობის საფუძველზე. თუ მხარე პირობებს არ მიიჩნევს სამართლიანად, ან მათი განსაზღვრა ჭიანურდება, გადაწყვეტილებას იღებს სასამართლო.

ზემოაღნიშნული ნორმის გათვალისწინებით, სწორედ სასამართლო წარმოადგენს კომპეტენტურ ორგანოს, რომელსაც გააჩნია ლეგიტიმაცია ჩაერიოს კონკრეტულ ურთიერთობაში და მხარეებს განუსაზღვროს სამართლიანი და თანასწორი პირობები. აღნიშნულ ურთიერთობაში ჩარევა უნდა იყოს სოციალურად სამართლიანი და დაბალანსებული.

სასამართლოს მოსაზრებით 2017 წლის 25 ოქტომბრის ხელშეკრულებით განსაზღვრული მხარეთა რეალური ურთიერთვალდებულებანი უნდა განისაზღვროს და განიმარტოს არა მხოლოდ გარიგების ტექსტის სიტყვასიტყვითი ანალიზის არამედ, საქმესთან დაკავშირებით დადგენილი ყველა გარემოებების ერთობლივი შეფასების შედეგად.

მოსარჩელე მის მიერ წარმოდგენილი სარჩელის ერთ ერთ საფუძველად ასახელებს შპს ს-----ის მხრიდან მინდობილობის გაცემის მოქმედების შეუსრულებლობას, რაც რ----- ჭ-----ის მოსაზრებით ხელშეკრულების 2.1.5.3 პუნქტის ამოქმედების და შესაბამისად 500 000 აშშ დოლარის დაკისრების საფუძველს წარმოადგენს.

სასამართლო არ იზიარებს აღნიშნულ გარემოებას და განმარტავს, რომ მინდობილობის გაუცემლობა ავტომატურად 2017 წლის 25 ოქტომბრის 2.1.5.3. პუნქტში ჩამოყალიბებული პირობის ამოქმედებას ვერ გამოიწვევს. სასამართლოს დასკვნით, მოპასუხის მოქმედება - „მინდობილობის გაცემის უზრუნველყოფა“ ვალდებულების შესრულების სხვა ელემენტებთან ერთად ერთი ელემენტია და ხელშეკრულების პირობების სამართლიანი და გონივრული განმარტების შედეგად შპს ს-----ის მხრიდან მინდობილობის გაცემის შეფერხება მოპასუხისთვის ხელშეკრულებით განსაზღვრული დამატებითი თანხის დაკისრების საფუძველი ვერ გახდება.

მნიშვნელოვანია გავიაზროთ, რომ არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 13 დეკემბრის #3----- ბრძანებით არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მოთხოვნა არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებასა და მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებით. როგორც მოსარჩელის წარმომადგენლების მხრიდან განიმარტა შპს ს-----ის მხრიდან რ----- ჭ-----ისთვის მინდობილობის არსებობის პირობებშიც მოსარჩელე გარიგებით განსაზღვრულ პირობას ვერ შეასრულებდა და სასამართლოს მოსაზრებით მხოლოდ ის ფომალური მომენტი, რომ რ----- ჭ-----ს არ გააჩნდა შპს ს-----ის მინდობილობა თანხის დაკისრების საფუძველს ვერ წარმოქმნის.

ზემოაღწერილი მსჯელობიდან გამომდინარე, საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებების სამართლებრივი ანალიზის შედეგად რ----- ჭ-----ის სასარჩელო მოთხოვნები დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. ვინაიდან, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლო გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, უნდა გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 14 დეკემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება,

რომლითაც მოპასუხე შპს "ს-----"-ს (ს/ნ 4-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მდებარე: ქ. თბილისი, მ----- 300 არაგველის მიმდებარედ, ს/კ # 0-----, გასხვისება და მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთვა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. რ----- ჭ-----ის სასარჩელო მოთხოვნები შპს ს-----ის მიმართ 500 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის დაკისრების მოთხოვნით არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.
3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 14 დეკემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხე შპს "ს-----"-ს (ს/ნ 4-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მდებარე: ქ. თბილისი, მ----- 300 არაგველის მიმდებარედ, ს/კ #0-----, გასხვისება და მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთვა.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დააბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილი მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის რაიონული (საქალაქო) სასამართლოს მეშვეობით;
5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არაუგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის რაიონულ (საქალაქო) სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ვლადიმერ კაკაბაძე