



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

21
თბილისი

მარტი,

2-19

წელი

შესავალი ნაწილი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე თინათინ ეცადაშვილი
სხდომის მდივანი ნატო ხელაშვილი**

მოსარჩელე - და-----ი

წარმომადგენელი - ბე-----ი

მოპასუხე - ან-----ი, ირ-----ე, შპს „ან----ი“

წარმომადგენელი - ია-----ძე

დავის საგანი - ხელშეკრულების ნაწილობრივ შეწყვეტილად აღიარება

გაერთიანებული სარჩელის მოსარჩელე - ან-----ი, ირ-----ე

გაერთიანებული სარჩელის მოპასუხე - და-----ი

დავის საგანი - იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების რეალიზაცია

აღწერილობითი ნაწილი

1. და-----ის სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. შეწყვეტილად იქნეს ცნობილი შპს „ან----ს“, ირ-----ეს და ან-----ს შორის 2-08 წლის 10 აპრილის ხელშეკრულება „იპოთეკის დადგენის შესახებ“ იმ ნაწილშიც რა ნაწილშიც ის რეგისტრირებულია და-----ის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებაზე მდებარე: თბილისი, მგ-----ს ქუჩა #--, სავაჭრო-საოფისე ფართ---, სართუ---, ფართი 1--.7- კვ.მ, ს/კ 0-----04.

ან-----ის და ირ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოსარჩელეთა მიმართ შპს „ან----ის“ ვალდებულების დასაფარად იძულებითი აუქციონის გზით სარეალიზაციოდ მიექცეს მოპასუხე და-----ის უძრავი ქონება მდებარე: თბილისი, მგ-----ს ქუჩა #--, სავაჭრო-საოფისე ფართ---, სართუ----, ფართი 1--.7- კვ.მ, ს/კ 0-----04.

და-----ის სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2-08 წლის 17 მარტს ერთი მხრივ, შპს „ან----ს“ და მეორეს მხრის, ან-----სა და ირ-----ეს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობისა და წინარე ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება. რომლის საფუძველზე, ან-----მა და ირ-----ემ მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ.თბილისი, მგ-----ს ქუ----, დაზუსტებული ფართობი: 9--- კვ.მ; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1 და №2; შენობა-ნაგებობის საერთო ფართობი: 2--.7- კვ.მ, მიწის უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №0-----0. საკუთრების უფლებით გადასცეს შპს „ან----ს“, რომელსაც გადაცემულ უძრავ ქონებაზე უნდა აეშენებინა მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობა.

ამავე მხარეებს შორის 2-08 წლის 10 აპრილს გაფორმდა ხელშეკრულება „იპოთეკის დადგენის შესახებ“, რომლითაც იპოთეკით დაიცვირთა ის ქონება, რომელიც ირ-----ემ და ან-----მა გადასცეს შპს „ან----ს“. იპოთეკის ხელშეკრულება უზრუნველყოფდა ხსენებული პირების მიმართ არსებულ ვალდებულებას.

მოსარჩელის გადმოცემით, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება შპს „ან----მა“ ირ-----ის და ან-----ის მიმართ შეასრულა, რომელიც მოიაზრებდა მათთვის კონკრეტული საცხოვრებელი ფართების აშენებას და საკუთრებაში გადაცემას. ხელშეკრულების საფუძველზე, მათ საკუთრებაში მიიღეს ის ქონებები, რომელის ვალდებულებაც გააჩნა შპს ან----ს. უძრავი ქონებები აღირიცხა მათ სახელზე.

ქონების საკუთრებაში გადაცემის მიზნით მხარეებს შორის 2-11 წლის 13 ივნისს გაფორმდა „შეთანხმება უძრავი ქონების გადაცემის და ვალდებულების მოხსნის შესახებ“, რომლის პირველ პუნქტში აღნიშნულია, რომ მხარეებს შორის ურთიერთობას აქვს სასყიდლიანი ხასიათი, ასევე მხარეები ერთმანეთის მიმართ შესრულებულ ვალდებულებებს აფასებენ ტოლფასად, კერძოდ პირველი მხარის მიერ გადასაცემი ქონების ღირებულება ტოლია მეორე მხარის მიერ პირველი მხარისთვის გადასაცემი ფართების ღირებულების და შეადგენს 636 000 ევროს.

მეორე პუნქტში აღნიშნულია, რომ 2-08 წლის 17 მარტის ხელშეკრულების თანახმად, უნდა გაუქმდეს ვალდებულება და ირ-----ეს და ან-----ს საკუთრებაში გადაეცეს უძრავი ქონებები.

ვინაიდან, მოპასუხეები უსაფუძვლოდ არიდებენ თავს იპოთეკის რეგისტრაციის გაუქმებას და-----მა მომართა სასამართლოს.

ირ-----ის და ან-----ის სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2-08 წლის 17 მარტს ერთი მხრივ, შპს „ან----ს“ და მეორეს მხრივ, ან-----სა და ირ-----ეს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობისა და წინარე ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება. რომლის საფუძველზე, ან-----მა და ირ-----ემ მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ.თბილისი, მგ-----ს ქუ-----, საკადასტრო კოდი №0-----0 საკუთრების უფლებით გადასცეს შპს „ან----ს“, რომელსაც გადაცემულ უძრავ ქონებაზე უნდა აეშენებინა მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობა.

ამავე მხარეებს შორის 2-08 წლის 10 აპრილს გაფორმდა ხელშეკრულება „იპოთეკის დადგენის შესახებ“, რომლითაც იპოთეკით დაიტვირთა ის ქონება, რომელიც ირ-----ემ და ან-----მა გადასცეს შპს „ან----ს“.

იპოთეკის ხელშეკრულება უზრუნველყოფდა ხსენებული პირების მიმართ არსებულ ვალდებულებას. კერძოდ, 1. შპს „ან----ი“ მოსარჩელეებს შეთანხმებული პირობებით და ვადებით აუშენებს და გადასცემს ფართებს. ნივთობრივი ვალდებულებების ღირებულების ფულადი გამოხატულებაა 62 450 ევრო; 2. მოვალე ვალდებულია თითოეულ იპოთეკარს ხელშეკრულების დადგენილი წესითა და ვადებით გადაუხადოს ფულადი კომპენსაცია 577-ევრო. სულ ფულადი და ნივთობრივი ვალდებულების ღირებულების ფულადი გამოხატულებაა 636 000 ევრო; 3. იმ შემთხვევაში თუ მოვალე არაჯეროვნად შეასრულებს ვალდებულებას იპოთეკით უზრუნველყოფილია ვალდებულებათა ჯეროვანი შეუსრულებლობით ან შეუსრულებლობით მიყენებული ზიანი.

ვალდებულებათა უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დაიტვირთა უძრავი ქონება 0-----04, რომელიც 2-10 წლის 3 სექტემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეიძინა და-----მა.

მოსარჩელეთა განმარტებით, შპს „ან----მა“ გადასცა შეთანხმებით გათვალისწინებული ფართები, თუმცა ამით ვალდებულება ბოლომდე არ შესრულდა. მხარეებს შორის 2-15 წლის 6 აგვისტოს შედგა შეთანხმება, რომლის თანახმადაც მხარეები შეთანხმდნენ, რომ შპს ან-----ის ვადაგადაცილებულმა დავალიანებამ პირველი მხარის მიმართ 2-10 წლის ოქტომბრიდან 2-15 წლის ივლისის ჩათვლით შეადგინა 166 600 ევრო საურავის გარეშე. 2-15 წლის 31 ივლისის ჩათვლით არსებული საურავი ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 126.616 ევროს ოდენობით.

2-15 წლის შეთანხმებით აღიარებული დავალიანების საფუძველზე, მოსარჩელებმა მიმართეს აღსრულების ეროვნულ ბიუროს და ამ უკანასკნელის დავალიანების გადახდევის შესახებ 2-15 წლის 26 აგვისტოს N1----- ბრძანებით შპს „ან----ს“ დაეკისრა დავალიანების გადახდა 100 ლარის და 104 000 ევროს ოდენობით კრედიტორების ან-----ისა და ირ-----ის სასარგებლოდ. ბრძანების საფუძველზე დაიწყო სააღსრულებო წარმოება NA 1-----.

მოსარჩელებმა შეთანხმებით აღიარებული დავალიანების საფუძველზე მიმართეს აღსრულების ეროვნული ბიუროს დავალიანების გადახდევის მოთხოვნით, რომლის საფუძველზეც მიმდინარეობს სააღსრულებო წარმოება.

2. და-----ის სარჩელზე მოპასუხების პოზიცია

2.1. მოპასუხებმა ირ-----ემ და ან-----მა, და-----ის სარჩელი ერთობლივად წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნეს.

მოპასუხეები დაეთანხმნენ სარჩელში დასახელებულ პირველ და მეორე ფაქტობრივ გარემოებებს, თუმცა იქვე აღნიშნეს, რომ 2-08 წლის 17 მარტის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები შპს „ან----ის“ მიერ შესრულებულია ნაწილობრივ. ვალდებულება არ მოიცავდა მხოლოდ ფართების გადაცემას და იპოთეკაც მხოლოდ მხოლოდ ფართების გადასაცემად არ იყო უზრუნველყოფილი. მასში გათვალისწინებული იყო კომპენსაციები ყოველთვიური და ერთჯერადი სახით.

მოპასუხეთა შეფასებით, 2-11 წლის 13 ივნისის შეთანხმებით მოხდა 2-08 წლის 17 მარტის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების მხოლოდ ერთი ნაწილის დაზუსტება, რომელიც ეხებოდა გადასაცემი ფართების ოდენობას და ფართს. კომპენსაციის ნაწილში ხელშეკრულებას ცვლილება არ განუცდია და იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულება არ გაუქმებულა. ფართების გადაცემის ნაწილში რეესტრის ჩანაწერის გაუქმება არ ნიშნავს მხარეთა შორის არსებულ ვალდებულებათა გაუქმებას. შპს ან----ის მიერ შესასრულებელი ვალდებულების მოცულობა დიდი მოცულობისაა და შესაბამისად იპოთეკაც ამ ნაწილში ვერ გაუქმდებოდა.

ირ-----ის და ან-----ის სარჩელზე მოპასუხის პოზიცია

2.2. მოპასუხე და-----მა, ირ-----ის და ან-----ის სარჩელი წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო.

მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე დაეთანხმა სარჩელში დასახელებულ პირველ სამ ფაქტობრივ გარემოებას და დამატებით განმარტა შემდეგი:

2-11 წლის 13 ივნისის შეთანხმების საფუძველზე შპს „ან----მა“ მოსარჩელებს

გადასცა შეთანხმებით გათვალისწინებული ფართები, რაც იმას ნიშნავს, რომ 2-08 წლის 10 აპრილს გაფორმებული ხელშეკრულება „იპოთეკის დადგენის შესახებ“ ამ პერიოდიდან შეწყვეტილად უნდა მივიჩნიოთ ძირითადი ვალდებულების არ არსებობის გამო.

2-15 წლის 6 აგვისტოს შეთანხმება წარმოადგენს 2-08 წლის 17 მარტის და 2-08 წლის 10 აპრილის შეთანხმებისგან დამოუკიდებელ გარიგებას, რომლის უზრუნველსაყოფადაც და-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება არ დატვირთულა. მოსარჩელის მიერ 2-11 წლის 13 ივნისს ფართების გადაცემით შეწყდა იპოთეკის ხელშეკრულება. სწორედ იმ მიზეზით, რომ მხარეებს შორის აღარ არსებობდა იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულება, მხარეებს შორის შედგა 2-15 წლის 6 აგვისტოს გარიგება, რომლითაც შპს ან-----ს გარკვეული ვალდებულებები წარმოეშვა, თუმცა ამ გარიგებით წარმოშობილი ვალდებულების დარღვევა მოსარჩელეთა მხრიდან სხვა ვალდებულების უზრუნველსაყოფად იპოთეკით დატვირთული ქონების რეალიზაციის საფუძველი ვერ გახდება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. და-----ის, ირ-----ის და ან-----ის სარჩელებზე არსებული უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2-08 წლის 17 მარტს ერთი მხრივ, შპს „ან-----ს“ და მეორეს მხრის, ან-----სა და ირ-----ეს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობისა და წინარე ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება. რომლის საფუძველზე, ან-----მა და ირ-----ემ მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ.თბილისი, მგ-----ს ქუ-----, დაზუსტებული ფართობი: 9--- კვ.მ; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: №1 და №2; შენობა-ნაგებობის საერთო ფართობი: 2--.7- კვ.მ, მიწის უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი №0-----0. საკუთრების უფლებით გადასცეს შპს „ან-----ს“, რომელსაც გადაცემულ უძრავ ქონებაზე უნდა აეშენებინა მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობა და მისი ერთი ნაწილი - ინდივიდუალიზებული ფართი ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების საფუძველზე მიეყიდა ან-----ისათვის და ირ-----ისათვის.

3.1.2. ხელშეკრულების მე-4 მუხლის 2 ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება არის სასყიდლიანი, ირ-----ემ და ან-----მა შპს „ან-----ს“ მათ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონება გადასცეს სასყიდლით, ასევე შპს „ან-----ს“ ირ-----ისთვის და ან-----ისთვის ახალაშენებული ბინა უნდა გადაეცა სასყიდლით. მხარეები ერთმანეთის მიმართ შესასრულებელ ვალდებულებებს აფასებდნენ ტოლფარდოვნად.

3.1.3. ხელშეკრულების მე-8 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, უძრავი

ქონება, მდებარე თბილისი, მგ-----ს ქ. №- წარმოადგენდა ან-----
სა და ირ-----ის თანასაკუთრებას. კერძოდ, ან-----ის საკუთრებას
წარმოადგენდა შენობა-ნაგებობა №2 საერთო ფართით - 1---2- კვ.მ. ხოლო ირ-----
-----ის საკუთრებას წარმოადგენდა შენობა ნაგებობა №1, საერთო ფართით - 1---
5- კვ.მ.

3.1.4. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-10 მუხლის მეორე და მესამე ნაწილის მიხედვით, უძრავ ქონებაზე, მდებარე თბილისი, მგ-----ს ქ., შპს „ან----
-ს“ საკუთრების უფლება წარმოეშვებოდა 2-08 წლის 17 მარტის
ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრში შპს „ან----ის“
რეგისტრაციის მომენტიდან. შპს „ან----ი“ ვალდებულებას იღებდა
ხელშეკრულების დადებიდან თოთხმეტ სამუშაო დღის ვადაში იპოთეკით
დაეკვირთა უძრავი ქონება და ამ იპოთეკით სრულად უზრუნველყო ან-----
-----ის და ირ-----ის მიმართ ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულების
შესრულება.

3.1.5. ხელშეკრულების მე-14 მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილების მიხედვით შპს
„ან----ს“, ან-----ისთვის უნდა მიეყიდა შემდეგი ფართები: ა)
საცხოვრებელი ბინა საერთო ფართობით 1--.0 კვ.მ. ამასთანავე, ამ ფართს ან-----
-----ი იყიდდა თავისი შვილის - ნა-----თვის; ბ) საცხოვრებელი
ბინას, საერთო ფართობით 1---- კვ.მ; გ) საცხოვრებელი ბინა, საერთო ფართობით
6--- კვ.მ ამასთანავე ან-----ი ამ ფართს იყიდდა თავისი მეუღლის ნა-----
--სათვის; დ) სამი ერთეული ავტოსადგომი საერთო ავტოსადგომში, ამათგან,
თითო ავტოსადგომი იქნებოდა ან-----ის, ნა----- და ნა-----
სათვის. ხოლო ირ-----ეს შპს „ან----ისაგან“ უნდა ეყიდა შემდეგი ფართები:
ა) საცხოვრებელი ბინა, საერთო ფართობით 1---- კვ.მ, ამასთანავე, ირ-----ე ამ
ფართს იყიდდა თავისი დიშვილის - და-----სათვის; ბ) საცხოვრებელი
ბინა, საერთო ფართობით 9--- კვ.მ; გ) საცხოვრებელი ბინა, საერთო ფართობით
6--- კვ.მ; დ) სამი ერთეული ავტოსადგომი საერთო ავტოსადგომში, ამასთანავე,
ორ ავტოსადგომს ირ-----ე იყიდდა თავისი დიშვილის - და-----სათვის,
ხოლო ერთი დარჩებოდა მის საკუთრებაში.

3.1.6. ხელშეკრულების მე-17 მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, შპს „ან----ი“
ვალდებულებას იღებდა ირ-----ისთვის და ან-----ისთვის გადაეცა
ხელშეკრულებით დადგენილი პარამეტრების შესაბამისი ფართები მიწის
ნაკვეთის ფაქტიურ მფლობელობაში გადაცემიდან 21 თვეში.

3.1.7. მე-17 მუხლის მეოთხე ნაწილის თანახმად, ასევე შენობა-ნაგებობა,
რომლის ნაწილშიც უნდა ყოფილიყო ფართები, ექსპლუატაციაში უნდა იქნას
მიღებული და ფართები ძირითადი ხელშეკრულების საფუძველზე ან-----
----ს და ირ-----ეს უნდა მიეყიდოს წინა პუნქტში მითითებული ვადის
ამოწურვიდან ექვს თვეში.

3.1.8 მე-18 მუხლის მიხედვით უძრავი ქონების, მდებარე თბილისი, მგ-----

—ს ქ—, საბაზრო ღირებულება შეადგენს - 636000 ევროს, საბაზრო ღირებულება ფართებისა, რომელსაც შპს „ან----ს“ უნდა მიეყიდა ირ----- ისათვის და ან-----ისთვის შეადგენდა - 624450 ევროს.

3.1.9. ნასყიდობის ხელშეკრულების მე-19 მუხლის მიხედვით, შპს „ან----ის“ ვალდებულება ირ-----ის და ან-----ის მიმართ, ასევე ირ-----ის და ან-----ის მიერ შპს „ან----ის“ მიმართ არსებული ვალდებულება იქვითება ნაწილობრივ. ვალდებულებათა გაქვითვა ხდება ფულადი თანხების მოძრაობის გარეშე.

3.1.10. 2-08 წლის 2- მარტს, შპს „ან----ი“ უძრავი ქონების ნასყიდობისა და წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე აღირიცხა უძრავი ქონების, მდებარე, თბილისი, მგ-----ს ქ. №-, ს/კ. 0-----ის მესაკუთრედ.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2-08 წლის 17 მარტის უძრავი ქონების ნასყიდობისა და წინარე ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ 14-26)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს.ფ 27-28)

3.1.11. ნასყიდობისა და წინარე ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულების უზრუნველსაყოფად 2-08 წლის 10 აპრილს, ან-----ს და ირ-----ეს, როგორც იპოთეკარებსა და შპს „ან----ს“, როგორც მესაკუთრეს (მოვალეს) შორის გაფორმდა იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც იპოთეკით დაიცვრიტა შპს „ან----ის“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, რომლის მახასიათებლებია: ზონა: თბილისი, კოდი 0-, სექტორი: ს-----, კოდ-----; კვარტალი №--; ნაკვეთი №2---2-, ნაკვეთის წინა ნომერი №--; ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: ა-----, დაზუსტებული ფართობი: 9--- კვ.მ. შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი №1 და №2; შენობა-ნაგებობების საერთო ფართობი: 2--.7- კვ.მ. მისამართი: თბილისი, მგ-----ს ქ. №-, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №0-----0;

3.1.12. შეთანხმების მე-6 მუხლით დადგინდა იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნისა და უზრუნველყოფის მოცულობის ფარგლები, კერძოდ: იპოთეკით უზრუნველყოფილია მოთხოვნა, რომელიც წარმოშობილია და/ან წარმოიშობა იპოთეკარსა და მესაკუთრეს/მოვალეს შორის დადებული 17.03.2-08 წლის ხელშეკრულების საფუძველზე. აქვე გათვალისწინებულია იპოთეკარებისათვის გადასაცემი ფარტები.

ამავე აქტით დადგენილი იპოთეკით უზრუნველყოფილია მოთხოვნა:

ნივთობრივი (ფართის აშენება და საკუთრებაში გადაცემა) და ფულადი ვალდებულებების შესრულებაზე; ამასთან, ნივთობრივი ვალდებულებების ღირებულების ფულადი გამოხატულებაა 642 450 ევრო; სულ ფულადი და

ნივთობრივი ვალდებულების ღირებულების ფულადი გამოხატულებაა 636 000 ევრო; ვალდებულებათა ჯეროვანი შეუსრულებლობით ან შეუსრულებლობით იპოთეკარისათვის მიყენებული ზიანი; ნასყიდობის ხელშეკრულების შეწყვეტისა და სასამართლოს/არბიტრაჟის (მათ შორის, იძულებითი აღსრულების) ხარჯები, რომელიც უნდა აანაზღაუროს მოვალემ/მესაკუთრემ. იპოთეკით უზრუნველყოფილია ვალდებულებათა შესრულების დღისათვის არსებული მოთხოვნა სრულად.

3.1.14. იპოთეკის ხელშეკრულების მე-8 მუხლის თანახმად, იპოთეკა წარმოიშობა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან, ნებისმიერი ცვლილება რომელიც იქნება შეტანილი წინამდებარე აქტში და თავისი შინაარსით საჭიროებს რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში, უნდა წარედგინოს საჯარო რეესტრს რეგისტრაციის მიზნით.

3.1.15. იპოთეკის ხელშეკრულების მე-11 მუხლის მიხედვით, იპოთეკა ვრცელდება იპოთეკის საგნის გაერთიანების შედეგად მიღებულ ახალ ნივთზე (იპოთეკა ვრცელდება იპოთეკის საგანთან შეერთებულ ნაწილზეც), იპოთეკის საგნის გაყოფის შედეგად წარმოშობილ ნივთებზე (იპოთეკის საგნის ნაწილზეც) იპოთეკა, რომელიც დადგენილია წინამდებარე აქტით, უცვლელი რჩება. იპოთეკის საგნის გაყოფის შედეგად მიღებული თითოეული ნივთი (იპოთეკის ახალი საგანი) სრულად უზრუნველყოფს მოთხოვნას, როლის უზრუნველსაყოფად დადგინდა იპოთეკა.

3.1.16. იპოთეკის ხელშეკრულების მე-16 მუხლის თანახმად, იპოთეკარს უფლება აქვს მოითხოვოს იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულებების ვადამდელი შესრულება, თუ მესაკუთრემ დაარღვია ხელშეკრულებით დადგენილი რომელიმე ვალდებულება, ან დაარღვია წინამდებარე აქტით დადგენილი ვალდებულება.

3.1.17. იპოთეკის ხელშეკრულების მე-17 მუხლის თანახმად, იპოთეკარი უფლებამოსილია, განახორციელოს კანონმდებლობით დადგენილი ყველა მოქმედება იპოთეკის საგანზე გადახდევის მისაქცევად, თუ დადგა მოთხოვნის დაკმაყოფილების ვადა და მოვალე არ ასრულებს ვალდებულებას. იპოთეკარი იპოთეკის უფლებას განახორციელებს მიუხედავად იმისა, ვის მფლობელობაში ან საკუთრებაში იმყოფება იპოთეკის საგანი (ან მისი ნაწილი - იპოთეკის საგნის გაყოფის შემთხვევაში). მესაკუთრეს უფლება აქვს ნებისმიერ დროს შეწყვიტოს იპოთეკის საგანზე გადახდის მიქცევა და მისი რეალიზაცია იპოთეკარის ყველა მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილებით.

3.1.18. იპოთეკის ხელშეკრულების მე-19 მუხლის თანახმად, იპოთეკა წყდება: ა) **ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებით;** ბ) იპოთეკის საგნის განადგურებით; გ) იპოთეკარის მიერ იპოთეკაზე უარის შემთხვევაში; დ) წინამდებარე აქტით დადგენილ შემთხვევაში; ე) კანონმდებლობით დადგენილ სხვა შემთხვევაში; იპოთეკის

საგნის მესაკუთრის შეცვლა არ არის იპოთეკის შეწყვეტის საფუძველი. ამ შემთხვევაში იპოთეკის საგნის მიმართ დადგენილი ვალდებულებითი ტვირთი მიჰყვება იპოთეკის საგანს.

3.1.19. იპოთეკის ხელშეკრულების მე-2- მუხლის თანახმად, იპოთეკის შეწყვეტის შემთხვევაში უნდა ამოიშალოს (გაუქმდეს) შესაბამისი ჩანაწერი საჯარო რეესტრში. მოვალის მიერ იპოთეკარის მიმართ დადგენილი ვალდებულებების სრული და ჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში იპოთეკარი ვალდებულია ბრალეული გაჭიანურების გარეშე დაუყონებლივ წარადგინოს განცხადება იპოთეკის საჯარო რეესტრიდან ამოშლის შესახებ.

3.1.2- იპოთეკის ხელშეკრულების 21-ე მუხლის მიხედვით, წინამდებარე აქტში ცვლილებები და დამატებები შეიტანება წერილობით ფორმით და იგი ძალაში შედის სანოტარო წესით დამოწმების შემდეგ, საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციო ფაქტები ძალამოსილია საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იპოთეკის დადგენის შესახებ ხელშეკრულება (ტომი I, 29-39)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს.ფ 40-41)

3.1.21. 2-11 წლის 13 ივნისს შპს „ან-----ს“, ან-----ს და ირ-----ეს შორის გაფორმდა „შეთანხმება უძრავი ქონების გადაცემის და ვალდებულების მოხსნის შესახებ“, რომლის პირველ პუნქტში აღნიშნულია, რომ მხარეებს შორის ურთიერთობას აქვს სასყიდლიანი ხასიათი, ასევე მხარეები ერთმანეთის მიმართ შესრულებულ ვალდებულებებს აფასებენ ტოლფასად. კერძოდ პირველი მხარის მიერ გადასაცემი ქონების ღირებულება ტოლია მეორე მხარის მიერ პირველი მხარისთვის გადასაცემი ფართების ღირებულების და **შეადგენს 636 000 ევროს.**

ამავე შეთანხმების მეორე პუნქტში აღნიშნულია, რომ 2-08 წლის 17 მარტის ხელშეკრულების თანახმად, უნდა გაუქმდეს ვალდებულება და ირ-----ეს და ან-----ს საკუთრებაში გადაეცეს უძრავი ქონებები.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2-11 წლის 13 ივნისის „შეთანხმება უძრავი ქონების გადაცემის და ვალდებულების მოხსნის შესახებ“ (ტომი I, ს.ფ 42-45)

3.1.22. საქმეზე უდავო ფაქტობრივ გარემოებადაა მიჩნეული, რომ შპს „ან-----მა“ ან-----ს და ირ-----ეს თანასაკუთრებაში გადასცა შეთანხმებით გათვალისწინებული უძრავი ქონებები.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს.ფ 46-63)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.1.23. უდავო გარემოებაა, რომ დღეის მდგომარეობით, და-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მდებარე: თბილისი, მგ-----ს ქუჩა #--, სავაჭრო-საოფისე ფართ---, სართუ----, ფართი 1--.7- კვ.მ, ს/კ 0-----04, დატვირთულია იპოთეკით ირ-----ის და ან-----ის სასარგებლოდ.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტომი I, ს.ფ 64-65)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების შედეგად სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია, რომ ან-----ის და ირ-----ის მიმართ არსებული ვალდებულებები შეწყვეტილია შპს „ან-----ის“ მიერ შესრულებით (ქონებების გადაცემით) და აღარ არსებობს ამ ვალდებულებათა უზრუნველსაყოფად გამოყენებული იპოთეკის საფუძველი.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ უნდა შეაფასოს 2-08 წლის 10 აპრილის იპოთეკის დადგენის შესახებ ხელშეკრულება და გამოარკვიოს რა ვალდებულებებს უზრუნველყოფდა გარიგება. ამისთვის კი, უნდა გაანალიზდეს შეთანხმების ცალკეული პირობა. შეფასების საგანს წარმოადგენს 2-08 წლის 17 მარტის ხელშეკრულება და 2-11 წლის 13 ივნისის შეთანხმებაც.

თავდაპირველი სარჩელის მოპასუხეებს მიაჩნიათ, რომ 2-11 წლის 13 ივნისის შეთანხმებით მოხდა 2-08 წლის 17 მარტის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების მხოლოდ ერთი ნაწილის დაზუსტება, რომელიც ეხებოდა გადასაცემი ფართების ოდენობას და ფართს. კომპენსაციის ნაწილში ხელშეკრულებას ცვლილება არ განუცდია და იპოთეკით უზრუნველყოფილი ვალდებულება არ გაუქმებულა.

სასამართლო არ იზიარებს დასახელებულ გარემოებას შემდეგი მოტივებიდან გამომდინარე:

2-08 წლის 17 მარტის ნასყიდობის ხელშეკრულებით შპს ან-----მა აიღო ვალდებულება, რომ ირ-----ის და ან-----ის მიერ გადაცემულ უძრავ

ქონებაზე უნდა აეშენებინა მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობა და მისი ერთი ნაწილი - ინდივიდუალიზებული ფართი ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულების საფუძველზე მიეყიდა ამავე მხარეებისთვის.

ხელშეკრულების მე-10 მუხლის შესაბამისად, „ან----ი“ ვალდებულებას იღებდა ხელშეკრულების დადებიდან თოთხმეტ სამუშაო დღის ვადაში იპოთეკით დაეტვირთა უძრავი ქონება და ამ იპოთეკით სრულად უზრუნველყო ან-----ის და ირ-----ის მიმართ ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულების შესრულება.

2-08 წლის 10 აპრილს მხარეებს შორის გაფორმდა იპოთეკის დადგენის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის თანახმად მოვალე/მესაკუთრე ვალდებულია ან-----ს და ირ-----ეს შეთანხმებული პირობებითა და ვადებში აუშენოს და საკუთრებაში გადასცეს წინამდებარე შეთანხმებით გათვალისწინებული ფართები. (მე-6 პუნქტის, პირველი და მეორე პუნქტები)

წინამდებარე შეთანხმების მე-6 მუხლით დადგინდა იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნისა და უზრუნველყოფის მოცულობის ფარგლები, კერძოდ: იპოთეკით უზრუნველყოფილია მოთხოვნა, რომელიც წარმოშობილია და/ან წარმოიშობა იპოთეკარსა და მესაკუთრეს/მოვალეს შორის დადებული 17.03.2-08წ. ხელშეკრულების საფუძველზე. აქვე გათვალისწინებულია იპოთეკარებისათვის გადასაცემი ფართები.

ამავე აქტით დადგენილი იპოთეკით უზრუნველყოფილია მოთხოვნა: ნივთობრივი (ფართის აშენება და საკუთრებაში გადაცემა) და ფულადი ვალდებულებების შესრულებაზე; ამასთან, ნივთობრივი ვალდებულებების ღირებულების ფულადი გამოხატულებაა 642 450 ევრო; სულ ფულადი და ნივთობრივი ვალდებულების ღირებულების ფულადი გამოხატულებაა 636 000 ევრო.

საგულისხმოა, რომ 2-11 წლის 13 ივნისს შპს „ან----ს“, ან-----ს და ირ-----ეს შორის გაფორმდა „შეთანხმება უძრავი ქონების გადაცემის და ვალდებულების მოხსნის შესახებ“, სადაც მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მათ შორის არსებულ ურთიერთობას აქვს სასყიდლიანი ხასიათი, ასევე მხარეები ერთმანეთის მიმართ შესრულებულ ვალდებულებებს აფასებენ ტოლფასად.

კერძოდ, პირველი მხარის მიერ გადასაცემი ქონების ღირებულება ტოლია მეორე მხარის მიერ პირველი მხარისთვის გადასაცემი ფართების ღირებულების და შეადგენს **636 000 ევროს**. აქვე აღინიშნა, რომ 2-08 წლის 17 მარტის ხელშეკრულების თანახმად, უნდა გაუქმდეს ვალდებულება და ირ-----ეს და ან-----ს საკუთრებაში გადაეცეს უძრავი ქონებები.

სასამართლო შეფასებით, 2-11 წლის 13 ივნისის შეთანხმების საფუძველზე შპს

„ან-----მა“ მოსარჩელებს გადასცა შეთანხმებით გათვალისწინებული ფართები, რაც იმას ნიშნავს, რომ 2-08 წლის 10 აპრილს გაფორმებული ხელშეკრულება „იპოთეკის დადგენის შესახებ“ ამ პერიოდიდან შეწყვეტილად უნდა მივიჩნიოთ ძირითადი ვალდებულების არ არსებობის გამო.

სასამართლო არ იზიარებს ირ-----ის და ანზორ დოღვოვის განმარტებას და მიაჩნია, რომ 2-15 წლის 6 აგვისტოს ხელშეკრულება არ წარმოადგენს იპოთეკის ხელშეკრულებაში ცვლილებას და არც ახალ დათქმას.

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იპოთეკის დადგენის შესახებ ხელშეკრულების მე-19, მე-2- და 21-ე პუნქტებზე და მიაჩნია, რომ იპოთეკის დადგენის შესახებ 2-08 წლის 10 აპრილის სანოტარო აქტის მოქმედება შეწყდა იმ მოთხოვნის გაუქმების გამო, რისთვისაც მხარეებმა გაითვალისწინეს უზრუნველყოფის ღონისძიება. კერძოდ, წინამდებარე შეთანხმებით, იპოთეკით უზრუნველყოფილი იქნა მოპასუხეთათვის 2-08 წლის 17 მარტის ხელშეკრულებით გადასაცემი მოთხოვნა, იმგვარად როგორც ეს ხელშეკრულებაში იყო გათვალისწინებული.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ შპს „ან-----ის“ მიერ 2-11 წლის 13 ივნისს ფართების გადაცემით მხარეებს შორის შეწყდა მანამდე არსებული სახელშეკრულებო ურთიერთობა შესრულებით. შესაბამისად, აღარ არსებობს ამ ვალდებულებათა უზრუნველსაყოფად გამოყენებული იპოთეკის არსებობის საფუძველი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2-08 წლის 17 მარტის უძრავი ქონების ნასყიდობისა და წინარე ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ 14-26)
- იპოთეკის დადგენის შესახებ ხელშეკრულება (ტომი I, 29-39)
- 2-11 წლის 13 ივნისის „შეთანხმება უძრავი ქონების გადაცემის და ვალდებულების მოხსნის შესახებ“ (ტომი I, ს.ფ 42-45)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ და-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო ირ-----ის და ან-----ის სარჩელი უსაფუძვლოების გამო არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე, 316-ე, 317-ე, 427-ე, 477-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316.1 მუხლის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება.

ამავე 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.

მოცემულ შემთხვევაში, მხარეები ირ-----ე, ან-----ი და შპს „ან----ი“ იმყოფებიან სახელშეკრულებო ურთიერთობაში და შეთანხმებულები არიან ხელშეკრულების ყველა პირობაზე. 2-08 წლის 17 მარტის ხელშეკრულებით მხარეებს წარმოეშვათ გარკვეული სახის ვალდებულებები ერთმანეთის მიმართ, კერძოდ, მოსარჩელები ვალდებულებას იღებდნენ შპს „ან----სთვის“ გადაეცათ მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, ხოლო შპს „ან----ი“ თავის მხრივ ვალდებულებას იღებდა აეშენებინა შენობა-ნაგებობები და გარკვეული ფართები გადაეცა მოსარჩელებისათვის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის თანახმად, ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი, ხოლო მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ნაყიდი ქონება. განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა შორის გაფორმებუ-----008 წლის 17 მარტის ხელშეკრულება თავისი არსით წარმოადგენს ნასყიდობის ხელშეკრულებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 427-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულებითი ურთიერთობა წყდება კრედიტორის სასარგებლოდ ვალდებულების შესრულებით (შესრულება).

იპოთეკის ხელშეკრულების მე-19 მუხლის თანახმად, იპოთეკა წყდება: ა) ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებით; სასამართლომ საქმეში არსებული მტკიცებულებების შედეგად დაადგინა, რომ მხარეებს შორის არსებული ვალდებულებები შეწყდა შესრულებით. კერძოდ, შპს ან----ის ვალდებულებას წარმოადგენდა უძრავი ქონებების გადაცემა, რაც შესრულებულია ჯეროვნად.

დადგენილია, რომ 2-08 წლის 17 მარტს დადებული ხელშეკრულებით, ირ-----ეს და ან-----ს შპს „ან----ის“ მიმართ გააჩნდათ კონკრეტულად განსაზღვრული მოთხოვნა - უძრავი ქონებების გადაცემა, რომელთა უზრუნველსაყოფად 2-08 წლის 10 აპრილს დაიდო იპოთეკის დადგენის

შესახებ ხელშეკრულება. შეთანხმების მე-6 მუხლით დადგინდა იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნისა და უზრუნველყოფის მოცულობის ფარგლები, კერძოდ: იპოთეკით უზრუნველყოფილია მოთხოვნა, რომელიც წარმოშობილია და/ან წარმოიშობა იპოთეკარსა და მესაკუთრეს/მოვალეს შორის დადებული 17.03.2-08 წლის ხელშეკრულების საფუძველზე. აქვე გათვალისწინებულია იპოთეკარებისათვის გადასაცემი ფარტები.

2-08 წლის 10 აპრილის შეთანხმების შინაარსი ცხადყოფს, რომ გარიგების დადების მიზანს წარმოადგენდა ხელშეკრულებით გადასაცემი ქონებების უზრუნველყოფა. უდავო გარემოებაა, რომ შპს „ან-----მა“ ან-----ს და ირ-----ეს თანასაკუთრებაში გადასცა შეთანხმებით გათვალისწინებული უძრავი ქონებები.

სამოქალაქო კოდექსის 319 მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულების შინაარსი; სახელშეკრულებო თავისუფლების ფარგლებში 2-11 წლის 13 ივნისის მხარეებმა შეადგინეს „შეთანხმება უძრავი ქონების გადაცემის და ვალდებულების მოხსნის შესახებ“, რომლის მეორე პუნქტი პირდაპირ მიუთითებს, რომ 2-08 წლის 17 მარტის ხელშეკრულების თანახმად, უნდა გაუქმდეს ვალდებულება და ირ-----ეს და ან-----ს საკუთრებაში გადაეცეს უძრავი ქონებები. სასამართლოს მიაჩნია, რომ 2-08 წლის 10 აპრილის სანოტარო აქტის მოქმედება შეწყდა იმ მოთხოვნის გაუქმების გამო, რისთვისაც მხარეებმა გაითვალისწინეს უზრუნველყოფის ღონისძიება.

ამასთანავე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ 2-15 წლის 6 აგვისტოს ხელშეკრულება არ წარმოადგენს იპოთეკის ხელშეკრულებაში ცვლილებას და არც ახალ დათქმას. შესაბამისად, მხარეთა შორის არსებული იპოთეკის ხელშეკრულება გაუქმებულია 2-11 წლის 13 ივნისის შეთანხმების საფუძველზე. ყოველივე აღნიშნული ცხადყოფს, რომ და-----ის მოთხოვნა უძრავი ქონების იპოთეკისგან გათავისუფლების თაობაზე დასაბუთებულია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 286-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, ის მოთხოვნა, რომელიც უზრუნველყოფილია იპოთეკით, შეიძლება შეიცვალოს სხვა მოთხოვნით. ამისათვის საჭიროა მესაკუთრისა და კრედიტორის (იპოთეკარის) **შეთანხმება და ამ შეთანხმების რეგისტრაცია რეესტრში.**

განვითარებული მსჯელობიდან გამომდინარე, ვინაიდან სასამართლომ დაადგინა, რომ 2-15 წლის 6 აგვისტოს ხელშეკრულება არ წარმოადგენს იპოთეკის ხელშეკრულებაში ცვლილებას და არც ახალ დათქმას. ხოლო იმისათვის, რომ, იპოთეკა გადაჰყვეს შეცვლილ მოთხოვნას,

აუცილებელია მოხდეს ამ შეთანხმების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში და ასეთ ფაქტს ადგილი არ ჰქონია და ამავდროულად 2-11 წლის 13 ივნისის შეთანხმებით მხარეებმა ერთმანეთის მიმართ გადაცემული ქონება შეაფასეს ტოლფასად და შესრულებულად, სასამართლოს მიაჩნია რომ მოდავე მხარეებს შორის ვალდებულება შეწყვეტილია შესრულებით და არ არსებობს ან-----ის და ირ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. ვინაიდან და-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეებს სოლიდარულად უნდა დაეკისოთ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 3000 ლარი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 5--ე მუხლის მეორე ნაწილის, პირველი წინადადების თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. ვინაიდან, ან-----ის და ირ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. საქმეზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 5--ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. და-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;

2. შეწყვეტილად იქნეს ცნობილი შპს „ან-----ს“, ირ-----ეს და ან-----ს შორის 2-08 წლის 10 აპრილის ხელშეკრულება „იპოთეკის დადგენის შესახებ“ იმ ნაწილში რა ნაწილშიც ის რეგისტრირებულია და-----ის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებაზე მდებარე: თბილისი, მგ-----ს ქუჩა #--, სავაჭრო-საოფისე ფართ---, სართუ-----, ფართი 1--.7- კვ.მ, ს/კ 0-----04;

3. ან-----ის და ირ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. ან-----ს და ირ-----ეს, და-----ის სასარგებლოდ დაეკისროთ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ 3000 ლარის ანაზღაურება;

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;

6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 2- და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

თინათინ ეცადაშვილი