

საქმე #330210015001109320



**საქართველოს უზენაესი სასამართლო**

**გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა**  
**საქართველოს სახელით**

**საქმე №ას-793-742-2017**

ას-793-742-2017 გ-----ა

**17 იანვარი, 2018 წელი,**  
**ქ. თბილისი**

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა**  
**შემადგენლობა:**

**ეკატერინე გასიტაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),**  
**მოსამართლეები: პაატა ქათამაძე,**  
**ბესარიონ ალავიძე**

**საქმის განხილვის ფორმა \_ ზეპირი განხილვის გარეშე**

**კასატორი – გ----- გ-----ა (მოსარჩელე)**

**მოწინააღმდეგე მხარე – ა(ა)იპ თბილისის განვითარების ფონდი**  
**(მოპასუხე)**

**გასაჩივრებული განჩინება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს**  
**სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 21 აპრილის განჩინება**

**კასატორის მოთხოვნა – გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება, ახალი**  
**გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება**

**დავის საგანი – ქირის თანხის დაკისრება**

## აღწერილობითი ნაწილი:

1. გ----- გ-----ა (შემდეგში - მესაკუთრე, მოსარჩელე, კასატორი) ქ. თბილისში, გ-----ის შესახვევი N12-ში ფლობს 56 კვ.მ. საცხოვრებელ სახლს, რომელიც სარეაბილიტაციო შენობა-ნაგებობათა ნუსხაშია შესული.
2. მესაკუთრესა და ა(ა)იპ „თბილისის განვითარების ფონდს“ (შემდეგში - ფონდი, მოპასუხე) შორის, 2011 წლის 1 აგვისტოს, დაიდო ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მოპასუხემ აიღო ვალდებულება, რომ 2012 წლის 31 დეკემბრამდე უზრუნველყოფდა მოსარჩელის კუთვნილი სახლის (იხ. ამ განჩინების პირველი პუნქტი) დემონტაჟს და ახალი საცხოვრებელი სახლის აშენების შემდეგ, მესაკუთრეს ამავე მისამართზე შესაბამისი ფართის შენობას გადასცემდა (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, შემდეგში სსკ, 327-ე მუხლი).
- 2.1. ხელშეკრულების 1.1. პუნქტის თანახმად, მესაკუთრის მიერ მისაღები საცხოვრებელი ფართი შემდეგი სახით განისაზღვრა: შენობის პირველი სართული, მზიდი კედლებისა და ტიხრის კედლების გათვალისწინებით, არანაკლებ 59 კვ.მ. ფართის უნდა ყოფილიყო, ხოლო პირველ სართულზე არსებული ფართის ანალოგიური იქნებოდა შენობის მეორე სართულზე განთავსებული სრულყოფილი საცხოვრებელი ფართი.
- 2.2. ფონდმა ხელშეკრულების 3.6. პუნქტის შესაბამისად იკისრა ვალდებულება, მესაკუთრისათვის ხელშეკრულებით გადასაცემი საცხოვრებელი ფართის გადაცემამდე, ყოველთვიურად გადაეხადა ბინის ქირა - 350 (სამას ორმოცდაათი) ლარი. აღნიშნული ვალდებულება გაგრძელდებოდა მანამ, სანამ ფონდი არ დაასრულებდა მშენებლობას და არ გადასცემდა მესაკუთრეს საცხოვრებელ ფართს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სახით (იხ. ხელშეკრულება - ტ.1, ს.ფ.16-19).
3. მშენებლობის პროცესში ფონდმა დაადგინა, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 59 კვ.მ. საცხოვრებელი ფართის მშენებლობა შეუძლებელი იყო, ვინაიდან, საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, მოსარჩელის საკუთრებაში იყო მხოლოდ 56 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. ამასთან, ვალდებულების შესრულებას ხელს უშლიდა მიწის ნაკვეთზე არსებული ფიზიკური გარემოებები, განაშენიანების ნორმები და მეზობელ შენობათა მესაკუთრეების პოზიციაც.
- 3.1. ფონდმა 2015 წლის 21 ივლისს წერილობით განუმარტა მოსარჩელეს, რომ ზემოხსენებულმა ფაქტებმა შეცვლილ გარემოებებთან ხელშეკრულების მისადაგების აუცილებლობა წარმოშვა და ცვლილებების გარეშე შეუძლებელი იქნებოდა ხელშეკრულების შესრულება. ამასთან, მოსარჩელეს მიეცა ვადა თავისი წერილობითი პოზიციისა და ალტერნატიული გამოსავლის წარსადგენად (იხ. ფონდის წერილი - ტ.1, ს.ფ. 43-

44).

- 3.1.2. მოსარჩელემ უარი განაცხადა განვითარების ფონდის ყველა შეთავაზებაზე.
4. ფონდმა, 2015 წლის 27 ივლისს, წერილობით აცნობა მოსარჩელეს, რომ ცალმხრივად, ნაწილობრივ შეწყვიტა 2011 წლის 1 აგვისტოს ხელშეკრულებას. კერძოდ, მან უარი განაცხადა ხელშეკრულების 3.6. პუნქტით გათვალისწინებული ბინის ქირის გადახდაზე. სხვა პირობები, მათ შორის ფონდის ვალდებულება მოსარჩელისთვის საცხოვრებელი ფართის გადაცემის თაობაზე, უცვლელად დარჩა (იხ. ფონდის წერილი - ტ.1, ს.ფ.45-46).

## **5. სარჩელის საფუძვლები**

- 5.1. მესაკუთრემ 2015 წლის 1 ოქტომბერს სარჩელი აღძრა თბილისის საქალაქო სასამართლოში და მოპასუხისთვის 2015 წლის აგვისტოდან ვალდებულების (ფართის გადაცემის) სრულად შესრულებამდე ქირის გადახდის დაკისრება მოითხოვა.
- 5.2. მოსარჩელემ მიუთითა ამ განჩინების 1-4 პუნქტებში აღწერილ გარემოებებზე და განმარტა, რომ ფონდმა დაუსაბუთებლად მოსთხოვა მას ხელშეკრულების პირობის შეცვლა, 2015 წლის ივლისიდან კი, ქირის გადახდის ვალდებულებაზე განუცხადა უარი, რითაც დაარღვია ხელშეკრულების 3.6. პუნქტი (იხ. სარჩელი - ტ.1, ს.ფ. 1-12).

## **6. მოპასუხის შესაგებელი**

- 6.1. მოპასუხემ მოთხოვნის გამომრიცხველი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო, მიუთითა წინამდებარე განჩინების 1-4 პუნქტებში აღწერილ გარემოებებზე და განმარტა: მიუხედავად ფონდის მზაობისა, ვერ ხერხდებოდა სამშენებლო სამუშაოების დაწყება, ვინაიდან მოსარჩელე სადავოდ ხდიდა ასაშენებელი ფართის როგორც რეგისტრირებულ, ისე - ფაქტობრივ მდგომარეობას. კერძოდ, საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემებით, ქ. თბილისში, გ-----ის შესახვევში №12 მოსარჩელის საკუთრების უფლება დასტურდებოდა მხოლოდ 56 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, რაც შეუძლებელს ხდიდა მასზე 59 კვ.მ. შიდა ფართის მქონე შენობის აშენებას. მესაკუთრის სახელზე რეგისტრირებული უძრავი ქონების საკადასტრო საზღვრები ფარავდა ქ. თბილისში, ბ-----ის ქ. №34-ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფაქტობრივ ადგილმდებარეობას. აღნიშნული გამოწვეული იყო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების რეგისტრაციისას დაშვებული შეცდომით და საჭიროებდა კორექტირებას;
- 6.2. ფონდმა მოსარჩელეს განუმარტა, რომ ის მოკლებული იყო

შესაძლებლობას, სამშენებლო სამუშაოები მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფარგლებს გარეთ ეწარმოებინა. ამიტომ, მშენებლობის დასაწყებად აუცილებელი იყო მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების კორექტირება. მოსარჩელემ, გაურკვეველი მიზეზებით, ფონდის ყველა შეთავაზება უარჰყო, რის გამოც მოპასუხე იძულებული გახდა, რომ ცალმხრივად მიეღო გადაწყვეტილება 2011 წლის 1 აგვისტოს ხელშეკრულების ნაწილობრივ შეწყვეტის თაობაზე, კერძოდ, ბინის ქირის გადახდის ვალდებულების ნაწილში (იხ. შესაგებელი - ტ.1, ს.ფ. 29-39).

## **7. თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასკვნები**

- 7.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 6 ივნისის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.
- 7.2. სასამართლომ, საქმეში არსებულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით, გამოიკვლია და დადგენილად მიიჩნია წინამდებარე განჩინების 1-4 პუნქტებში ასახული ფაქტობრივი გარემოებანი, დავის მოსაწესრიგებლად გამოიყენა სსკ-ის 316-ე, 317-ე, 398-ე, მე-8, 115-ე მუხლები და განმარტა:
- 7.2.1. სსკ-ის 316.1-ე მუხლის დანაწესით, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია, მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლი განსაზღვრავს ვალდებულების წარმოშობის საფუძვლებს, რომლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების, უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლიდან. განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა შორის ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის საფუძველი 2011 წლის 1 აგვისტოს დადებული ხელშეკრულებაა. ამ ხელშეკრულებით ფონდმა აიღო ვალდებულება, მესაკუთრის სახლის დემონტაჟისა და ახალი საცხოვრებელი სახლის აშენების შემდეგ, მოსარჩელისათვის ამავე მისამართზე შესაბამისი საცხოვრებელ ფართს გადასცემდა. სსკ-ის 398-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „თუ ის გარემოებები, რომლებიც ხელშეკრულების დადების საფუძველი გახდა, ხელშეკრულების დადების შემდეგ აშკარად შეიცვალა და მხარეები არ დადებდნენ ამ ხელშეკრულებას ან დადებდნენ სხვა შინაარსით, ეს ცვლილებები რომ გაეთვალისწინებინათ, მაშინ შეიძლება მოთხოვილ იქნეს ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ცალკეულ გარემოებათა გათვალისწინებით, ხელშეკრულების მხარეს არ შეიძლება მოეთხოვოს შეუცვლელი ხელშეკრულების მკაცრად დაცვა“. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, „გარემოებათა შეცვლას უთანაბრდება, როცა წარმოდგენები, რომლებიც ხელშეკრულების

საფუძველი გახდა, არასწორი აღმოჩნდა“. საცხოვრებელი სახლის აშენების თანმდევ პირობას წარმოადგენდა მესაკუთრის უზრუნველყოფა ყოველთვიური ქირით მანამ, სანამ ფონდი ნაკისრ ვალდებულებას არ შეასრულებდა.

7.2.2. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ ვინაიდან ხელშეკრულების 1.1. პუნქტში ასახული ფართი არ შეესაბამებოდა საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემებს, წარმოიშვა შეცვლილ გარემოებებთან ხელშეკრულების მისადაგების აუცილებლობა, რათა შესაძლებელი გამხდარიყო მოპასუხის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვანი შესრულება. სსკ-ის 398-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, „მხარეები ჯერ უნდა შეეცადონ, რომ ხელშეკრულება მიუსადაგონ შეცვლილ გარემოებებს. თუკი შეუძლებელია ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი, ან მეორე მხარე ამას არ ეთანხმება, მაშინ იმ მხარეს, რომლის ინტერესებიც დაირღვა, შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე“. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ სსკ-ის მე-8 მუხლის მესამე ნაწილის მიხედვით, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან, კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი. მოცემულ ვითარებაში ეს იმას გულისხმობდა, რომ შეცვლილ გარემოებასთან ხელშეკრულების მისადაგების თაობაზე მხარეთა მოლაპარაკება უნდა დამყარებოდა კეთილსინდისიერების პრინციპს. სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია ის გარემოება, რომ ფონდმა გამოიყენა ყველა შესაძლებლობა, რათა დაერწმუნებინა მოსარჩელე ობიექტურად არსებულ გარემოებებთან ხელშეკრულების მისადაგების აუცილებლობაში. მოპასუხემ სარწმუნოდ დაასაბუთა ნაკისრი ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობის ობიექტურად არსებული საფუძვლები და მოსარჩელეს შესთავაზა რამდენიმე ალტერნატივა შექმნილი პრობლემის გადასაჭრელად, თუმცა, ეს უკანასკნელი არც ერთ წინადადებას არ დაეთანხმა. აღნიშნული ქმედება სასამართლომ შეაფასა, როგორც მესაკუთრის მხრიდან უფლების ბოროტად გამოყენება, ვინაიდან არ იყო გამოკვეთილი ამ უფლების მატარებელი პირის უპირატესობა. სასამართლომ ყურადღება გააამახვილა მოპასუხის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების ურთიერთმიმართებაზე მესაკუთრის ქმედებასთან, კერძოდ, ქირის გადახდის ვალდებულების პირდაპირ კავშირზე მოსარჩელისათვის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის დასრულების ვალდებულებასთან;

7.2.3. სასამართლოს დასკვნით, ფონდის მიერ მშენებლობის დაწყება მოსარჩელის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე ფერხდებოდა სწორედ ამ უკანასკნელის არამართლობიერი ქმედებით. მშენებლობის დაწყების შემაფერხებელი გარემოებების აღმოუფხვრელობა, კერძოდ, მოსარჩელის უარი შეცვლილი გარემოებებისადმი ხელშეკრულების მისადაგებაზე და

შეცვლილი პირობებით სახელშეკრულებო ურთიერთობის გაგრძელებაზე, ერთი მხრივ, განუსაზღვრელი ვადით აყოვნებდა ფონდის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი მშენებლობის დასრულების ვალდებულების შესრულებას, ხოლო მეორე მხრივ, ასევე განუსაზღვრელი ვადით, ანიჭებდა მოსარჩელეს ქირის მიღების უფლებას, ხელშეკრულების ძირითადი მიზანი კი მიუღწეველი რჩებოდა. ასეთ ვითარებაში სასამართლომ გამართლებულად მიიჩნია ფონდის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტა ქირის გადახდის ვალდებულების ნაწილში, აღნიშნული არგუმენტაციით და მესაკუთრის სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა.

## **8. მოსარჩელის სააპელაციო საჩივარი**

8.1. საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილება მოითხოვა შემდეგი დასაბუთებით:

8.1.1. 2011 წლის 1 აგვისტოს ხელშეკრულების 1.1 პუნქტში ზუსტად და კონკრეტულადაა მითითებული მესაკუთრის მიერ მისაღები საცხოვრებელი ფართი. დაუსაბუთებელია სასამართლოს მსჯელობა მოსარჩელის საკუთრებაში 56 კვ.მ. ფართის რეგისტრაციის შესახებ, ამ კონტექსტში მხარემ მიუთითა საჯარო რესტრის სხვადასხვა პერიოდის ამონაწერებზე (2006 წლის 3 აგვისტოს, 2007 წლის 13 ივლისის, 2007 წლის 9 სექტემბრის, 2010 წლის 2 თებერვლისა და 2010 წლის 3 თებერვლის ამონაწერები) და განმარტა, რომ ამ ამონაწერებში მესაკუთრის გრაფაში მითითებული იყო 59 კვ.მ. ფართი;

8.1.2. გარდა ამისა, 1990 წლის 5 დეკემბერს დამოწმებული პრივატიზაციის ხელშეკრულების მიხედვითაც ქონების ფართი შეადგენს 59 კვ.მეტრს;

8.1.3. აპელანტის მტკიცებით, მოპასუხე სახლის პარამეტრების შეცვლას მის მიერ დაშვებული ხარვეზების დაფარვის მიზნით ითხოვს. სასამართლომ მოსამზადებელ სხდომაზე არ მიიღო მტკიცებულებები, რომლებიც ადასტურებდნენ, რომ არც ხელშეკრულების დადებამდე და არც შემდეგ, გარემოებები არ შეცვლილა და მესაკუთრეს 3 კვ.მ საცხოვრებელი ფართს უსაფუძვლოდ აკლებდნენ.

8.2. ზემოხსენებული მოტივაციით აპელანტი მიიჩნევდა, რომ არ არსებობდა მისთვის მოპასუხის მიერ ქირის გადახდის შეწყვეტის მართლზომიერი საფუძველი.

## **9. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინება და დასკვნები**

- 9.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 21 აპრილის განჩინებით, სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად;
- 9.1.1. განჩინებას ერთვის მოსამართლის განსხვავებული აზრი, რომელშიც აღნიშნულია, რომ ხელშეკრულების 3.4 პუნქტით განისაზღვრა ფონდის ვალდებულება, 2012 წლის 31 დეკემბრამდე დაესრულებინა მშენებლობა და მესაკუთრისათვის გადაეცა მისი კუთვნილი ფართი, ამასთან, ფონდმა იკისრა თვეში 350 ლარის, ქირის სახით, გადახდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართის მესაკუთრისათვის გადაცემამდე. თუკი მშენებლობა ვერ დასრულდებოდა ხელშეკრულების 3.4 პუნქტში მითითებულ ვადაში, ფონდი იკისრებდა მესაკუთრისათვის ხელშეკრულების 3.6 პუნქტში მითითებული ბინის ქირის გადახდას მშენებლობის დასრულებასა და მესაკუთრისათვის შესაბამისი ფართის გადაცემამდე;
- 9.1.2. მოსამართლის მოსაზრებით, განსახილველ შემთხვევაში, ფონდმა ვერ შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება საცხოვრებელი სახლის აშენებისა და მესაკუთრისათვის გადაცემის შესახებ, ამასთან, უდავოა, რომ დასახელებულ ნაწილში მხარეებს შორის არც ხელშეკრულება არ შეწყვეტილა. ამ პირობებში კი, როდესაც ფონდის მიერ ნაკისრ ვალდებულებას წარმოადგენს მესაკუთრისათვის საცხოვრებელი ფართის გადაცემა, ამ ვალდებულების შესრულებამდე, ამ უკანასკნელისათვის 350 ლარის ქირის ყოველთვიურად გადახდა ეკისრება ფონდს, რადგან არ არსებობს ხელშეკრულების ნაწილობრივ შეწყვეტისა და მესაკუთრის მიერ ქირის მიღების უფლებაზე უარის თქმის ფაქტობრივსამართლებრივი საფუძველი.
- 9.2. სააპელაციო სასამართლომ სრულად გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და სამართლებრივი შეფასებები (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის, შემდეგში: სსსკ, 390.3-ე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი) და განმარტა:
- 9.2.1. აპელანტის მიერ მითითებული საჯარო რეესტრის ამონაწერების გარდა, მოპასუხემ საქმეში წარადგინა 2010 წლის 5 თებერვლის განცხადება, რომლითაც აპელანტის წარმომადგენელი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში წარდგენილი დოკუმენტაციის საფუძველზე ითხოვდა ხარვეზის შესწორებას უძრავ ქონებაზე - მდებარე ქ. თბილისში, გ-----ის შესახვევში N12. 2010 წლის 8 თებერვალს, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურმა მოთხოვნა

დააკმაყოფილა და 2010 წლის 8 თებერვლის მდგომარეობით, მოსარჩელის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონების, მდებარე თბილისში, გ----ის შესახვევის N12 დაზუსტებული ფართობია 56 კვ.მ. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ მხარეებს შორის ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის (01.08.2011წელი), აპელანტის საკუთრებად უკვე რეგისტრირებული იყო 56 კვ.მ ფართობი დაზუსტებული მონაცემებით და არა - 59 კვ.მ, რაც მესაკუთრეს არ განუცხადებია ხელშემკვრელი მხარისათვის (მოპასუხისათვის).

9.2.2. სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, ამ პირობებში არ არსებობდა მოსარჩელის პოზიციის (59 კვ.მ მიწის ნაკვეთის კუთვნილების შესახებ) გაზიარების საფუძველი და შესაბამისად, დაუსაბუთებელი იყო მესაკუთრის უარი ხელშეკრულების პირობების სახეცვლილებასთან დაკავშირებით. ხელშეკრულების შეცვლაზე მესაკუთრის უარი სააპელაციო სასამართლომ უფლების ბოროტად გამოყენებად შეაფასა და განმარტა, ასეთ ქმედებად მიიჩნევა საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია. ამდენად, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად უთხრა უარი მოსარჩელეს მოპასუხისათვის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების (ფართის გადაცემის) სრულად შესრულებამდე ყოველთვიურად ბინის ქირის საფასურის დაკისრებაზე.

## **10. მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი**

10.1. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საკასაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ, მოითხოვა მისი გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილება სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და სააპელაციო პრეტენზიების იდენტურ გარემოებებზე დაყრდნობით (იხ.საკასაციო საჩივარი - ტ.2, ს.ფ.108-120).

## **11. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი:**

11.1. საკასაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 16 ოქტომბრის განჩინებით, საკასაციო განაცხადი დასაშვებადაა ცნობილი არსებითად განხილვის მიზნით სსსკ -ის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე.

## **ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:**

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლისა და საკასაციო საჩივრის იურიდიული დასაბუთებულობის არსებითად განხილვის შედეგად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება უცვლელად უნდა დარჩეს შემდეგი დასაბუთებით:

12. სსსკ-ის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო გადაწყვეტილებას ამოწმებს საკასაციო საჩივრის ფარგლებში, ამავე კოდექსის 407-ე მუხლის პირველი ნაწილით, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს მხარის მხოლოდ იმ ახსნა-განმარტებაზე, რომელიც ასახულია სასამართლო გადაწყვეტილებებსა და სხდომის ოქმებში. გარდა ამისა, შეიძლება მხედველობაში იქნეს მიღებული ამ კოდექსის 396 - ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტები; ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ კასატორის პრეტენზიები დაუსაბუთებელია.
13. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. *გლარკავა საქართველოს წინააღმდეგ*, # 7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61, *Garcia Ruiz v. Spain [GC]* par.26; *Jahnke and Lenoble v France (dec.)*; *Perez v France [GC]*, par. 81).
14. საკასაციო საჩივრის ფარგლებში კასატორი ითხოვს, რომ გაუქმდეს გასაჩივრებული განჩინება და სარჩელი დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:
  - 14.1. საქმის გარემოებათა შეფასებისას სააპელაციო სასამართლო იყო მიკერძოებული, რითაც დაარღვია სამართალწარმოებაში დამკვიდრებული შეჯიბრებითობის ფუნდამენტური უფლება. სასამართლოს საქმის გადაწყვეტისას უნდა გამოეყენებინა სსკ-ის 629-ე, 643-ე, 650-ე და 654-ე მუხლები (ნარდობის მარეგულირებელი ნორმები), სასამართლომ კი, სსკ-ის 170-ე მუხლზე მითითებით, დაუსაბუთებლად დაადგინა მესაკუთრის მიერ უფლების ბოროტად გამოყენების ფაქტი. სასამართლომ არ შეაფასა ის გარემოება, რომ მოპასუხემ კასატორს მოტყუებით დაანგრევინა 59 კვ.მ ფართი და ახლა უარს აცხადებს იმავე ფართის აშენებაზე. ამ ხელშეკრულების დადებას წინ უძღოდა მთელი რიგი სამუშაოებისა, მათ შორის, თავად მოპასუხემ შეადგინა აზომვითი ნახაზი და მიუთითა, რომ

ფართი შეადგენდა 59 კვ.მ-ს, და არა - 56 კვ.მ-ს, ამჟამად ის ძალადობრივად ცდილობს, რომ კასატორს დაათმობინოს კუთვნილი ფართი, რათა არ დაირღვეს მომიჯნავე მშენებლობასთან არსებული ე.წ. წითელი ხაზები;

14.2. სასამართლომ არ დააკმაყოფილა აპელანტის შუამდგომლობა და უარი უთხრა ისეთი მტკიცებულებების გამოთხოვაზე, როგორიცაა დედაქალაქის მერიის წერილი, სადაც ნათქვამია, რომ რეაბილიტაციის პროექტი უხეში დარღვევებით ხორციელდება. ამასთან დაკავშირებით კასატორი ითხოვდა, საქმეს დართოდა მოპასუხის აღიარება იმასთან დაკავშირებით, რომ ქ. თბილისში, ბ-----ის ქ. N34-ში (მისი ნაკვეთის მომიჯნავედ) მიმდინარე მშენებლობის არქიტექტურული პროექტი და არსებული აზომვითი ნახაზი არ შეესაბამებოდა ერთმანეთს. სასამართლომ არ გაიზიარა მისი ახსნა-განმარტება, რომ ზემოხსნებულ მისამართზე მდებარე სახლის მზიდი კედელი, რომელიც მისი სახლის მომიჯნავეა, საკადასტრო საზღვრების დარღვევით შენდება და კედელი მისი კუთვნილი ფართის ხარჯზე იზრდება;

14.3. სასამართლომ სათანადოდ არ შეაფასა პრივატიზაციის ხელშეკრულება, სადაც ნათქვამია, რომ მოსარჩელისათვის მიკუთვნებული სასარგებლო ფართი 59 კვ.მ-ს შეადგენს და არა 56 კვ.მ-ს.

14.4. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 85.3-ე მუხლით გარანტირებულია სამართალწარმოების განხორციელება მხარეთა შეჯიბრებითობისა და თანასწორობის საწყისებზე, რაც, ასევე, ასახულია სსსკ-ის მე-4 და მე-5 მუხლებში, ამასთან, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ (სსსკ-ის 105-ე მუხლი).

14.5. მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი დაუსაბუთებელია შემდეგ გარემოებათა გამო:

14.5.1. უპირველესად, საკასაციო სასამართლო იმსჯელებს იმ ნორმების გამოყენების მართებულობაზე, რომლებითაც საქალაქო და სააპელაციო სასამართლოებმა იხელმძღვანელეს სასარჩელო მოთხოვნის უარყოფისას. უდავოა, რომ მხარეებს შორის არსებობს კერძო სამართლებრივი ხელშეკრულება, თუმცა - არა ნარდობის, როგორც ამაზე კასატორი მიუთითებს. სსკ-ის 629-ე მუხლის თანახმად, „ნარდობის ხელშეკრულებით მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო შემკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური“. მაშასადამე,

იმისთვის, რომ სამართალურთიერთობა ნარდობის ხელშეკრულებად შეფასდეს, უნდა არსებობდეს შემკვეთი, მენარდე და მათ შორის შეთანხმება სამუშაოების საზღაურზე. განსახილველ შემთხვევაში არც ერთი გარემოება არ არსებობს, სასამართლოს მათზე არ უმსჯელია და ამგვარ სამართალურთიერთობაზე არც მხარეებს არ მიუთითებიათ. მეტიც, სარჩელში მესაკუთრე თავად უთითებს, რომ 2011 წლის 1 აგვისტოს ხელშეკრულებით ფონდმა იკისრა ვალდებულება, დაენგრია მოსარჩელის სახლი, ხოლო ახალი სახლის აშენებამდე მოპასუხეს ყოველთვიურად გადაუხდიდა ბინის ქირას. ე.ი. უდავოა, რომ სამართალურთიერთობა, რომელსაც კასატორი აღწერს, არ ქმნის იმ შემადგენლობას, რაც ნარდობის მარეგულირებელი მუხლების გამოყენების წინაპირობისთვის არის აუცილებელი.

14.5. 2. განსახილველ შემთხვევაში შესაფასებელია სსკ-ის 316.1-ე და 398-ე მუხლების გამოყენების (ნორმის დეფინიცია იხ. 7.2.2 ქვეპუნქტში) მართებულობა, კერძოდ, როგორც საქმის გარემოებებით ირკვევა, ხელშეკრულების გაფორმების დროს, ანუ 2011 წლის 1 აგვისტოს მოპასუხეს მოსარჩელემ დაუმალა საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომელშიც მის საკუთრებად რიცხული ფართის ოდენობა 56 კვ.მ-ია (იხ. ფონდის შესაგებებლზე თანდართული მტკიცებულებები - ტ1, ს.ფ. 40-42). საქმეში წარდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე ცალსახად დადგენილია, რომ 2010 წლის 8 თებერვლის მდგომარეობით მოსარჩელის საკუთრებად ირიცხება დაზუსტებული ფართობი - 56 კვ.მ;

14.5.3 სსკ-ის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილით პრეზუმირებულია სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა კეთილსინდისიერება მათ მიერ საკუთარი უფლებამოვალეობების განხორციელებისას. მესაკუთრის, როგორც ხელშემკვერელი მხარის საკუთრებად რეალურად არსებული ფართის ოდენობა ფონდისთვის მშენებლობის პროცესში გახდა ცნობილი, რაც მშენებლობის შემაფერხებელ გარემოებად იქცა. ამის შესახებ მოპასუხემ აცნობა მესაკუთრეს და შესთავაზა, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემები შეესწორებინა, რაც მესაკუთრემ არ შეასრულა. მესაკუთრე არც იმაზე დაეთანხმა მოპასუხეს, რომ ხელშეკრულებაში ცვლილება შეეტანა და ასაშენებელი ფართი, ნაცვლად 59 კვ.მ.-ისა, 56 კვ.მ.-ით განსაზღვრულიყო, ასევე, უპასუხოდ დატოვა ფონდის შეთავაზება ალტერნატიული გამოსავლის მოძიებაზე (იხ. ტ.1, ს.ფ.44). იმ პირობებში, როდესაც მოსარჩელემ (კასატორმა) არაფერი ოღონა იმისთვის, რომ მოპასუხეს ხელი არ შეშლოდა ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებათა შესრულებაში, ვლინდება მესაკუთრის მიერ უფლების ბოროტად გამოყენების ფაქტი, ანუ სსკ-ის 170.2-ე მუხლის შემადგენლობა: „უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ

არის გამოკვეთილი მესაკუთრის ინტერესის უპირატესობა, და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია“.

14.5.4. განსახილველ შემთხვევაში გამოკვეთილი არაა მესაკუთრის პაციფსადები მიზეზი იმისათვის, რომ საჯარო რეესტრის ჩანაწერში შესაბამისი კორექტირების შეტანაზე უარი ეთქვა, ან არ დათანხმებოდა ხელშეკრულების ნაწილობრივ ცვლილებას ასაშენებელი ფართის მოცულობის ნაწილში. ამ ქმედებით მოსარჩელე ხელს უწყობს ისეთი ვითარების ხელოვნურად შექმნას, რომ მოპასუხემ, ხელშეკრულების 3.6. პუქტში არსებული დათქმიდან გამომდინარე, განუსაზღვრელი ვადით გადაუხადოს მას ყოველთვიური ქირის საფასური მაშინ, როდესაც მოპასუხე მზადაა შემხვედრი ვალდებულების შესასრულებლად. მაშასადამე, უდავოა, რომ მესაკუთრის უმოქმედობით ზიანი ადგება ფონდს, რომელმაც ხელშეკრულებით (3.6. ქვეპუნქტი) ივალდებულა, რომ ბინის ქირა გადაუხადოს მესაკუთრეს მანამ, სანამ არ გადასცემს დასრულებულ სახლს. აღსანიშნავია ისიც, რომ ხელშეკრულებიდან ნაწილობრივ გასვლა სამართლებრივად შეუძლებელია, თუმცა, შექმნილ ვითარებაში, მოპასუხემ, რომელიც სსკ-ის 316.1-ე მუხლით სამართლებრივად იბოჭება, მესაკუთრეს (კრედიტორს) დაუპირისპირა ის შესაგებელი, რისი უფლებაც მას სსკ-ის 398-ე მუხლიდან გამომდინარე გააჩნია და ხელშეკრულების შესრულებაზე უარის თქმის უფლებასაც ანიჭებს (იხ. სუსგ #ას-758-709-2017, 21.09.2017წ.), ამასთან, კრედიტორს (რომელიც კასატორია) აღარ აქვს უფლება, ხელშეკრულებით ნაკისრი უწინდელი პირობებით მოითხოვოს მოვალისაგან (მოპასუხისაგან) ვალდებულების შესრულება - ქირის გადახდა, რადგან ხელშეკრულების დადების დროს თავად კრედიტორმა მცდარი ინფორმაცია მიაწოდა საკუთრების უფლების შესახებ მოპასუხეს, ხოლო შემდეგ არ დაეთანხმა ხელშეკრულების მისადაგებას შეცვლილი გარემოებებისადმი, რაც პრაქტიკულად ხელშეკრულების დადების შემდეგ გახდა ცნობილი ფონდისათვის, არც - ალტერნატიული გადაწყვეტის გზის მოძიებას.

14.6. კასატორის მითითებასთან დაკავშირებით იმ მტკიცებულებებზე, რომლებიც ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოებმა წარმოებაში არ დაუშვეს, ან არ გაიზიარეს, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სსკ-ის 104-ე მუხლის თანახმად, „სასამართლო არ მიიღებს, არ გამოითხოვს ან საქმიდან ამოიღებს მტკიცებულებებს, რომლებსაც საქმისათვის მნიშვნელობა არა აქვთ“. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის დავის საგანს წარმოადგენს მოპასუხისთვის ქირის დაკისრება მანამ, სანამ ეს უკანასკნელი მოსარჩელეს დამთავრებულ საცხოვრებელ ფართს არ გადასცემს. საკასაციო სასამართლო დაეთანხმა ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებას, რომ მოსარჩელე ისე აცხადებს უარს ხელშეკრულების პირობების

მისადაგებაზე შეცვლილი გარემოებებისადმი, რომ არ იკვეთება მისი, როგორც მესაკუთრის უფლებების უპირატესობა. მტკიცებულებები, რომლებზეც მოსარჩელე მიუთითებს, არც სამართლებრივად და არც ფაქტობრივად არ უკავშირდება იმ გარემოებას, რომ კასატორმა უფლება ბოროტად არ გამოიყენა. ასევე, დაუსაბუთებელია კასატორის მითითება საჯარო რეესტრის 2007-2010 წლების ამონაწერზე მაშინ, როდესაც რეესტრის იგივე ჩანაწერი კასატორის მარწმუნებლის განცხადების საფუძველზე 2010 წელს განახლდა და ამის შემდეგ მასში ცვლილება აღარ შესულა. ჩანაწერი გასაჩივრებული არაა და ძალაშია (იხ. სუსგ-ები #ას-1043-1004-2016, 2016 წლის 12 დეკემბრის განჩინება; # ას-901-867-2016, 2016 წლის 9 დეკემბრის განჩინება; # ას- 3-3-2016, 2016 წლის 9 მარტის განჩინება; #ას-1082-1039-2016, 2017 წლის 14 თებერვლის განჩინება; #ას-292-276-2017, 2017 წლის 31 მარტის განჩინება; #ას-358-334-2017, 2017 წლის 13 აპრილის განჩინება).

14.7. კასატორის შედავების თაობაზე, რომ მან სასამართლოს წარუდგინა პრივატიზაციის დოკუმენტი, რომელიც მის უფლებას 59 კვ.მ ფართზე ადგენს, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სსკ-ის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, „რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.“ საქმის მასალებით ირკვევა, რომ საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობა შედავებული არაა მარეგისტრირებელ ორგანოში. სსკ-ის 312-ე მუხლის მიზნებიდან გამომდინარე, საჯარო წესრიგისა და ქონებრივი სტაბილურობის უზრუნველყოფის მიზნით, კანონმდებელი ქონებრივ უფლებათა აღიარებას მხოლოდ საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემებს უკავშირებს. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოსარჩელის მიერ ქონებაზე საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად პრივატიზაციის ხელშეკრულების მითითება და ამ დოკუმენტით საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემებთან შედავა, სხვა მოპასუხის მიმართ სხვა სასარჩელო დავის საგანს წარმოადგენს. ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას, რომ აღძრული დავის ფაგლებში, საჯარო რეესტრით პრეზუმირებული მონაცემების უგულებელყოფით, იმსჯელოს და უპირატესობა პრივატიზაციის ხელშეკრულებას მიანიჭოს.

15. ზემოაღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით, საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოპასუხეს აღარ აქვს ვალდებულება, ქირა გადაუხადოს მოსარჩელეს, რაც ამ უკანასკნელის მიერ შეცვლილი გარემოებებისადმი ხელშეკრულების მისადაგებაზე უარის თქმის პირობებში, მოპასუხის მართლზომიერ ქმედებად განიხილება, თუმცა, ფონდი კვლავ რჩება სახელშეკრულებო ურთიერთობაში მოსარჩელესთან.

16. კასატორმა სამართლებრივად წონადი მტკიცებულებებით ვერ დაძლია გასაჩივრებული განჩინების მსჯელობა და დასკვნები, რაც საკასაციო განაცხადის დაკმაყოფილების უარყოფისა და სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინების უცვლელად დატოვების საფუძველია.

### **ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :**

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 410-ე მუხლით და

### **და ა დ გ ი ნ ა :**

1. გ----- გ-----ას საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 21 აპრილის განჩინება;
3. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

**თავმჯდომარე**

**ე. გასიტაშვილი**

**მოსამართლეები:**

**ვ. ქათამაძე**

**ბ. ალავიძე**