

საქმე N 330210016001240496



საქართველოს უზენაესი სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა საქართველოს სახელით

საქმე №ას-1475-1395-2017

ას-1475-1395-2017 გ-----ა

3 აპრილი, 2018 წელი,
ქ. თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

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

საქმის განხილვის ფორმა _ ზეპირი განხილვის გარეშე

კასატორი - შპს "გ-----ა" (მოპასუხე)

მოწინააღმდეგე მხარე – შპს "---ო" (მოსარჩელე)

თავდაპირველი მოპასუხეები - შ----- ზ-----ი, ილო ნ-----ა

გასაჩივრებული განჩინება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 18 ოქტომბრის განჩინება

კასატორის მოთხოვნა – გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და ახალი
გადწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

დავის საგანი - იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტა, ზიანის ანაზღაურება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

1. შპს „გ--ოს“ (შემდეგში: მეიჯარე, შპს, მოსარჩელე ან საზოგადოება) კომერციული საქმიანობა რესტორნის ფუნქციონირებაა. შპს-ის პარტნიორები არიან: ნ----- ხ-----ა (შემდეგში: შპს-ის პირველი პარტნიორი) - 50 % და ილო ხ-----ა (შემდეგში: შპს-ის მეორე პარტნიორი ან მეორე მოპასუხე) – 50 %, ხოლო შპს-ის დირექტორი ნ----- კ-----ა (შემდეგში: შპს-ის დირექტორი).
2. საზოგადოების 2012 წლის 28 აპრილის კრების ოქმით, რომელსაც მეორე მოპასუხე ერთპიროვნულად მართავდა და თავმჯდომარეობდა, შპს-ის დირექტორი გათავისუფლდა დაკავებული თანამდებობიდან და მის ადგილზე შ----- ზ-----ი (შემდეგში: მესამე მოპასუხე ან მეორე მოპასუხის სიმამრი) დაინიშნა.
3. მოსარჩელესა და შპს „გ-----ას“ (შემდეგში: მოიჯარე, კომპანია, პირველი მოპასუხე, აპელანტი ან კასატორი) შორის, 2012 წლის 26 სექტემბერს, იჯარის ხელშეკრულება (შემდეგში: ხელშეკრულება) გაფორმდა, რომლის საფუძველზე მოიჯარემ სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით, შპს-ის საწესდებო კაპიტალში არსებული უძრავი ქონება, დროებით სარგებლობაში მიიღო (იხ. ხელშეკრულება, გ. 1, ს/ფ 14-16). საზოგადოების დირექტორი მეორე მოპასუხის ქვისლი თ----- კ-----ია (შემდეგში: კომპანიის დირექტორი ან მეორე მოპასუხის ქვისლი).
4. ხელშეკრულების თანახმად ქ. თბილისში, ხ-----ის ქ. №5-ში მდებარე 405 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი (შემდეგში: უძრავი ქონება) და მასში არსებული ინვენტარი, მოპასუხეს სარგებლობაში 2022 წლის 26 სექტემბრამდე გადაეცა; ხელშეკრულების გაფორმებიდან ერთი წლის განმავლობაში მოიჯარეს მეიჯარისათვის არა უგვიანეს ყოველი თვის 10 რიცხვისა 3 000 ლარი, ხოლო ხელშეკრულების გაფორმებიდან ერთი წლის გასვლის შემდეგ - 5 000 ლარი უნდა გადაეხადა; მოიჯარე ვალდებული იყო მეიჯარისათვის ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების ხარჯთაღრიცხვა, შეძენილი მასალებისა და მომსახურების ანგარიშფაქტურები, გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები წარედგინა; მოიჯარის მიერ სარემონტო სამუშაოების ჩასატარებლად გაწეული ხარჯები ყოველთვიურად გადასახდელი საიჯარო ქირიდან ხელშეკრულების გაფორმებიდან ერთი წლის განმავლობაში არა უმეტეს 1 000 ლარით, ხოლო ერთი წლის შემდეგ - არა უმეტეს 2 000 ლარით გაიქვითებოდა (იხ. ხელშეკრულება, გ. 1, ს/ფ 14-16).

5. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2013 წლის 26 მარტის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით, შპს-ის პირველი პარტნიორის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ბათილად იქნა ცნობილი შპს-ის 2012 წლის 28 აპრილის პარტნიორთა კრების ოქმი და შპს-ის დირექტორი თანამდებობაზე აღდგა (იხ. გადაწყვეტილება, ტ. 1, ს/ფ 17-28).
6. შპს-ის დირექტორმა საკონსულტაციო-აუდიტორულ კომპანიას „ა-----
-----ის“ უძრავ ქონებაზე საბაზრო საიჯარო ქირის განსაზღვრის მოთხოვნით მიმართა. 2015 წლის 21 იანვრის აუდიტორული დასკვნის თანახმად, შპს-ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების და მასში განთავსებული ინვენტარის ყოველთვიური საბაზრო საიჯარო ქირა 9 500 აშშ დოლარია (იხ. დასკვნა, ტ. 1, ს/ფ 29-35).
7. ამ განჩინების მე-6 პუნქტში მითითებული გარემოებიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ, 2015 წლის 27 თებერვალს, პირველ მოპასუხეს განცხადებით მიმართა და ხელშეკრულების შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგება მოითხოვა (იხ. განცხადება, ტ. 1, ს/ფ 45-46), თუმცა, პირველი მოპასუხე აღნიშნულს არ დაეთანხმა (იხ. პასუხი, ტ. 1, ს/ფ 47-48).
8. შპს-ის 2015 წლის 13 ივლისის პარტნიორთა კრებაზე პირველი მოპასუხისათვის საიჯარო ქირის გაზრდის თაობაზე გადაწყვეტილება ვერ იქნა მიღებული, რადგან შპს-ის მეორე პარტნიორმა აღნიშნულს მხარი არ დაუჭირა (იხ. კრების ოქმი, ტ. 1, ს/ფ 52-53).
9. მოიჯარე 2015 წლის სექტემბრიდან 2016 წლის იანვრამდე, საიჯარო ქირის სახით, ნაცვლად 5 000 ლარისა, 3 000 ლარს იხდიდა.

10. სარჩელის საფუძვლები

- 10.1. მოსარჩელემ 2016 წლის 8 თებერვალს სარჩელი აღძრა მეორე და მესამე მოპასუხეების წინააღმდეგ მათთვის, მოსარჩელის სასარგებლოდ, ზიანის სახით - 907 000 აშშ დოლარის დაკისრების მოთხოვნით. 2016 წლის 11 მარტს კი მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის გაზრდით ხელშეკრულების შეწყვეტა, უძრავი ქონების მეიჯარისათვის დაბრუნება და პირველი მოპასუხისათვის გადაუხდელი საიჯარო ქირის 8 000 ლარის, ასევე 8000 ლარის წლიური 10 %-ის ყოველთვიურად, 2016 წლის 1 იანვრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, დაკისრება მოითხოვა.
- 10.2. მოსარჩელემ თავისი სასარჩელო მოთხოვნები ამ განჩინების 1-9

პუნქტებში დასახელებულ გარემოებებს დააფუძნა და განმარტა, რომ მეორე და მესამე მოპასუხეების ერთობლივი და საზოგადოების ინტერესების საწინააღმდეგო გარიგების დადებით შპს-ას ზიანი მიადგა, რაც მეორე და მესამე მოპასუხეებმა უნდა აანაზღაურონ.

- 10.3. რაც შეეხება სასარჩელო მოთხოვნას მოიჯარის მიმართ, მოსარჩელემ განმარტა, რომ ამ განჩინების მე-6, მე-7 და მე-9 პუნქტებში დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებების გამო ხელშეკრულების შეწყვეტისა და გადაუხდელი საიჯარო ქირის გადახდის წინაპირობები გამოკვეთილია.

11. მოპასუხის შესაგებელი

- 11.1. მოპასუხეებმა მათ მიერ წარდგენილი შესაგებლებით სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ მეორე მოპასუხემ, როგორც შპს-ის დამფუძნებელმა, კანონმდებლობის დაცვით ჩაატარება სხდომები და მათი ბათილად ცნობის საფუძველი არ არსებობს. მეორე და მესამე მოპასუხეები საიჯარო ხელშეკრულების მონაწილე სუბიექტები არ არიან. იჯარის ხელშეკრულება დადებულია მოსარჩელესა და პირველ მოპასუხეს შორის. მოპასუხეთა მითითებით, საიჯარო ფართი სავალალო მდგომარეობაში იყო და გადაუდებელ საკონსტრუქციო/სარემონტო სამუშაოების ჩატარებას საჭიროებდა. მოიჯარემ იხელმძღვანელა ხელშეკრულების 4.6 პუნქტით და, მეიჯარის გაფრთხილების შემდეგ, საიჯარო ფართში სარემონტო სამუშაოები ჩაატარა. მოიჯარეს ჰქონდა შესაძლებლობა, გაწეული ხარჯები გაექვითა საიჯარო ქირიდან. რაც შეეხება საიჯარო ქირის ოდენობას, ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2013 წლის 14 ივნისისა და 2014 წლის 2 მაისის დასკვნების საფუძველზე შეფასებული ქირის ოდენობა შეესაბამება იჯარის ხელშეკრულებით შეთანხმებულ ოდენობას.

12. თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასკვნები

- 12.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: შეწყდა მოსარჩელესა და პირველ მოპასუხეს

შორის გაფორმებული ხელშეკრულება და შპს-ას იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული ქონება დაუბრუნდა; ხელშეკრულების შეწყვეტის თარიღად 2016 წლის 5 დეკემბერი განისაზღვრა; პირველ მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ გადაუხდელი საიჯარო ქირის - 8000 ლარის გადახდა დაეკისრა; დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

12.2. საქალაქო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში: სსკ) 399-ე, 411-ე, 548-ე, 562-ე, 581-ე მუხლებით და განმარტა, რომ მხარეებმა საიჯარო ქირის ფასად თავდაპირველად 3 000, ხოლო შემდეგ - 5 000 ლარი გაითვალისწინეს, რაც მართლზომიერია და შეესაბამება საბაზრო ეკონომიკის სტანდარტებს. თუმცა, მეორე მნიშვნელოვანი კომპონენტი არის საზოგადოების შიგნით განვითარებული მოვლენები, რამაც განაპირობა შპს-ის მმართველობითი ფუნქციების მითვისება. სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2012 წლის 26 სექტემბრის იჯარის ხელშეკრულება, იმ სტრატეგიის ნაწილს წარმოადგენდა, რომელიც შემუშავებული და განხორციელებული იქნა შპს-ის მეორე პარტნიორის მიერ.

12.3. ხელშეკრულების გაფორმებიდან ერთი წლის შემდეგაც, შპს-ის მენეჯმენტს დღის წესრიგში არ დაუყენებია ქირის ღირებულების გაზრდის საკითხი მაშინ, როდესაც ხელშეკრულება პირდაპირ ითვალისწინებდა დამქირავებლის ამგვარ ვალდებულებას. მოპასუხეთა მოქმედებები მკაფიოდ მიუთითებდა, რომ მათი ეკონომიკური და იურიდიული გადაწყვეტილებები არ იყო მოტივირებული საზოგადოების კეთილდღეობით და ემსახურებოდა მხოლოდ პირადი ინტერესების უზრუნველყოფას, საზოგადოების ქონების გამოყენების მეშვეობით. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით შეთანხმებულ ქირის ოდენობასა და ქირის საბაზრო ფასს შორის აშკარა შეუსაბამობაა (იგი ორჯერ ნაკლებია დღეის მდგომარეობით არსებულ ფასთან შედარებით) და წარმოადგენს იმ კონკრეტულ ვითარებას, რაც პატივსაღები საფუძველია ხელშეკრულების შეწყვეტისა და მეიჯარისათვის კუთვნილი უძრავი და მოძრავი ქონების დაბრუნებისთვის.

12.4. იმ შემთხვევაშიც კი, თუ მოსარჩელესა და პირველ მოპასუხეს შორის არსებობდა ხარჯთა გაქვითვის შეთანხმება, სასამართლო ვერ დაეყრდნობა მას, რადგან იგი საზიანოა საზოგადოებისთვის და

გაფორმებულია იმ პირობებში, როდესაც კომპანიის მენეჯმენტს ახორციელებდა სანათესაო წრე. აღნიშნულიდან გამომდინარე, დაუსაბუთებელია პირველი მოპასუხის მითითება სარემონტო ხარჯის საიჯარო ქირაში გაქვითვასთან დაკავშირებით.

13. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

- 13.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 5 დეკემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა პირველმა მოპასუხემ, აღნიშნული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.
- 13.2. აპელანტმა აღნიშნა, რომ გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებაში უდავო ფაქტობრივ გარემოებებში არასწორადაა მითითებული მოპასუხეების ნათესაური კავშირის შესახებ.
- 13.3. სააპელაციო საჩივარი ეყრდნობა იმ საკითხებს, რომ სასამართლომ მხოლოდ ერთი მხარის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების გაზიარებით დააკმაყოფილა სარჩელი და არ შეაფასა ხელშეკრულების შეწყვეტის რეალური საფუძვლები, არ იმსჯელა საქმეში მოპასუხე მხარის მიერ წარდგენილ მტკიცებულებებზე - ექსპერტთა დასკვნებზე და სხვა იმ დოკუმენტებზე, რომლებიც აქარწყლებდნენ წარმოდგენებს ხელშეკრულების შეწყვეტის საპატიო საფუძვლების შესახებ და დაუსაბუთებელს ხდიდნენ მოთხოვნას გადაუხდელი საიჯარო ქირის მოიჯარისათვის დაკისრების თაობაზე.

14. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება და დასკვნები

- 14.1. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 18 ოქტომბრის განჩინებით, სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება.
- 14.2. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტები და მათი სამართლებრივი შეფასება და მიუთითა მათზე (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის, შემდეგში: სსსკ, 390.3-ე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი).
- 14.3. სააპელაციო სასამართლომ მოსარჩელის მიერ წარდგენილ

მტკიცებულებათა უპირატესობა იმ ფაქტორების გათვალისწინებით გაიზიარა, რომ მოპასუხეთა ინიციატივით მომზადებული ექსპერტიზის დასკვნები შედგენილია უფრო ადრე 2015 წლამდე, ვიდრე მოსარჩელის მიერ წარდგენილი დასკვნები. ამასთან, ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2013 წლის 14 ივნისის სასაქონლო-ფინანსური ექსპერტიზის დასკვნაში აღნიშნულია, რომ მოსარჩელესა და პირველ მოპასუხეს შორის არსებული საიჯარო ხელშეკრულების პირობები შეესაბამება იმ პერიოდისათვის უძრავი ქონების ღირებულებას.

14.4. მოსარჩელის მიერ წარდგენილი 2015 წლის 21 იანვრის აუდიტორული დასკვნის თანახმად უძრავი ქონების და მასში განთავსებული ინვენტარის ყოველთვიური საბაზრო საიჯარო ქირა 9 500 აშშ დოლარია. 1 კვ.მ ფართის თვიური საიჯარო ქირა კი - 23.45 აშშ დოლარი. ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2014 წლის 21 ივლისის დასკვნით კი, რესტორნის მახლობლად განთავსებული რესტორნის ფუნქციის მქონე კომერციული ფართის 1 კვ.მ-ის საბაზრო საიჯარო ქირის ღირებულება, 2014 წლის 21 ივლისის მდგომარეობით, საორიენტაციოდ 12-25 აშშ დოლარის ფარგლებში მერყეობს. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ზემოხსენებული დასკვნები სრულყოფილად ასახავენ მეიჯარის მიერ საწარმოს ინტერესების 2012 წლის 26 სექტემბრის ხელშეკრულებასთან მისადაგების ინიციატივის გამოხატვის დროისათვის, ასეთი ინტერესის სამართლიანი ბალანსის საფუძველს და მათი საწინააღმდეგო არგუმენტები დაუსაბუთებელია.

14.5. სასამართლომ დაასკვნა, რომ მტკიცებულებათა შეფასების და გაანალიზების საფუძველზე შექმნილია რეალური წარმოდგენა იმის შესახებ, რომ მეიჯარეს შპს-ის საკუთარი სამეწარმეო მიზნების ეფექტიანი რეალიზებისათვის გააჩნია დადასტურებული საფუძვლები, სამართლიანი ბალანსის დაცვით, მოითხოვოს შეცვლილი გარემოებებისადმი ხელშეკრულების მისადაგება, ხოლო ასეთის მიუღწევლობის შემთხვევაში - ხელშეკრულებაზე უარით აერიდოს წამგებიან საკონტრაქტო ურთიერთობას.

14.6. დადგენილია, რომ მოიჯარე არ ეთანხმება წინადადებას ხელშეკრულების შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგების შესახებ, შესაბამისად, იმ პირობებში, როცა დადასტურებულია სსკ-ის 398-ე მუხლის

დისპოზიციით აღწერილი გარემოებები და სახეზეა პატივსადები საფუძველი ხელშეკრულების მოშლისათვის, სარჩელის ინტერესი აღნიშნულ ნაწილში სსკ-ის 398.3-ე მუხლის თანახმად, გამართლებულია.

14.7. სასამართლომ დაუსაბუთებლად მიიჩნია მოიჯარის არგუმენტები იმასთან დაკავშირებით, რომ მას არ გააჩნდა ვალდებულება 2015 წლის სექტემბრიდან 2016 წლის იანვრამდე გადაეხადა 5 000 ლარი, იმ მიზეზით, რომ გაწეული სარემონტო სამუშაოების ხარჯთაღრიცხვით ასეთი ხარჯები უნდა გაქვითულიყო 2 000 ლარით ნაკლები ქირის გადახდით, ყოველთვიურად, ხარჯების სრულად გაქვითვამდე.

14.8. სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნა, რომ 2012 წლის 26 სექტემბრის იჯარის ხელშეკრულების პირობების თანახმად, 2012-2015 წლებში გადასახდელი საიჯარო ქირის ოდენობის გაანგარიშება ამგვარია: ხელშეკრულების 4.1 პირობის თანახმად, მოიჯარეს საიჯარო ქირა უნდა გადაეხადა 3 000 ლარი მხოლოდ ერთი წლის განმავლობაში, 2013 წლიდან მას უნდა გადაეხადა 5 000 ლარი, 2013-2015 წლებისთვის საიჯარო ქირა უნდა გადახდილიყო 24 თვე X 5 000 ლარზე, რაც ჯამში 120 000 ლარია. მოიჯარის მიერ აღნიშნულ პერიოდში საიჯარო ქირის სახით 3 000 ლარის გადახდის გათვალისწინებით, სულ 2013-2015 წლების მდგომარეობით გადახდილი თანხების ოდენობაა - 24 თვე X 3 000 ლარზე, ჯამში 72 000 ლარი. მოიჯარის მტკიცებით მან სარემონტო სამუშაოებში სულ 21 197 ლარი გადაიხადა. 5 000 ლარის ოდენობით ქირის გადახდის შემთხვევაში 2 წელიწადში გადასახდელ 120 000 ლარს და აპელანტის მიერ მითითებულ გამოსაქვით ხარჯებს (იმ შემთხვევაში, თუკი ამას დადასტურებულად მიიჩნევდა სასამართლო) შორის სხვაობა არის 60 000 ლარი (120 000-72 000=60 000). მოსარჩელე კი საიჯარო ქირის გადაუხდელი 8 000 ლარის გადახდას ითხოვს ოთხ თვეზე - 2015 წლის სექტემბრიდან - 2016 წლის იანვრამდე. შესაბამისად, პირველი მოპასუხის არგუმენტების სრულად გაზიარების პირობებშიც, აღნიშნული პერიოდისთვის დაუდასტურებელია დავალიანების სხვა ხარჯებში გაქვითვის რეალური საფუძვლები.

14.9. სააპელაციო სასამართლოს ზემოხსენებული მოტივაცია დაედო საფუძვლად გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვებას.

15. საკასაციო საჩივრის საფუძვლები

- 15.1. აპელანტმა საკასაციო წესით გაასაჩივრა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 18 ოქტომბრის განჩინება მისი გაუქმებისა და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, საქმის სააპელაციო სასამართლოში ხელახლა განსახილველად დაბრუნების მოთხოვნით.
- 15.2. კასატორი თავის საკასაციო საჩივარში აღნიშნავს, რომ სასამართლომ გამოიყენა ის კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, სააპელაციო სასამართლომ კვლავ გააგრძელა პირველი ინსტანციის „ტრადიცია“ და უკვე ახალი სამართლებრივი საფუძვლის მოძიებით მიუთითა ახალ ნორმაზე.
- 15.3. კასატორის მტკიცებით, სააპელაციო სასამართლო კვლავ სცდება სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებს და მიმართულებას, რითაც უხეშად არღვევს დისპოზიციურობის პრინციპს, ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძვლად იყენებს იმ მოტივებს, რის თაობაზეც მოსარჩელეს სასამართლო განხილვის დროს მითითებაც კი არ ჰქონია. დაუშვებელია ერთი ან მეორე მხარის სასარგებლოდ მოსამართლის მიერ იმ საფუძვლების მოძიება და მითითება, რაც არ წარმოადგენდა სარჩელის საგანს.
- 15.4. პირველი ინსტანციის სასამართლოს 05.12.2016 წ. გადაწყვეტილებით დადგენილია, რომ „მხოლოდ ფასთა დისპროპორცია სახელშეკრულებო ურთიერთობაში არ განაპირობებს გარიგების შეწყვეტის პატივსადები გარემოებების არსებობას“. შესაბამისად, აღნიშნული დადგენილი გარემოების პირობებში გაურკვეველია, თუ როგორ მოახდინა სააპელაციო სასამართლომ აღნიშნულის საწინააღმდეგოს დადგენა-დადასტურება, როდესაც მოსარჩელეს სააპელაციო შედაკება არ წარმოუდგენია.
- 15.5. კასატორის განმარტებით „შეთქმულების თეორიასთან დაკავშირებით“ სააპელაციო სასამართლო საერთოდ არ მსჯელობს, მიუხედავად იმისა, რომ სააპელაციო საჩივრის ერთ-ერთი ძირითადი საფუძველი სწორედ ზემოაღნიშნული გარემოების უარყოფა იყო.
- 15.6. სასამართლოს მსჯელობა საერთოდ აცდენილია კანონსა და სამართალს, სააპელაციო სასამართლო იხილავს იმ საკითხს, რაც საერთოდ არ არის სარჩელის საგანი, კერძოდ სარჩელის საგანია იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტა და არა მისი ცალკეული პუნქტების „საზიანო-არასაზიანოების“ საკითხი. მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც აღნიშნული

იჯარის ხელშეკრულების ნამდვილობის საკითხი დადგენილია 11.10.2013 წლის კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებით.

15.7. სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ განჩინებაში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები არ ეხება კასატორს როგორც კეთილსინდისიერ მხარეს და შესაბამისად, აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებებზე მითითებით სააპელაციო სასამართლოს არ უნდა ეთქვა უარი სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე.

15.8. დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა საიჯარო ქირის მოპასუხისთვის დაკისრებასთან დაკავშირებით, კერძოდ, სასამართლო ავითარებს დავის საგანთან შემხებლობის არმქონე „დაანგარიშებებს“ და ბოლოს ასკვნის, რომ თურმე „მოპასუხის არგუმენტების სრულად გაზიარების პირობებშიც აღნიშნული პერიოდისთვის დაუდასტურებელია დავალიანების სხვა ხარჯებში გამოქვითვის რეალური საფუძვლები“.

16. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი

16.1. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 25 იანვრის განჩინებით საკასაციო საჩივარი წარმოებაში იქნა მიღებული სსსკ-ის 391-ე მუხლის მიხედვით დასაშვებობის წინაპირობების შესამოწმებლად.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის იურიდიული დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ საკასაციო განაცხადი არ აკმაყოფილებს სსსკ-ის 391-ე მუხლის მოთხოვნებს, ამიტომ იგი დაუშვებელია, შემდეგი არგუმენტაციით:

17. სსსკ-ის 391-ე მუხლის მეხუთე ნაწილის შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი ქონებრივ და სხვა არაქონებრივ დავებში დასაშვებია, თუ კასატორი დაასაბუთებს, რომ: ა) საქმე მოიცავს სამართლებრივ პრობლემას, რომლის გადაწყვეტაც ხელს შეუწყობს სამართლის განვითარებას და ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის ჩამოყალიბებას; ბ) საქართველოს უზენაეს სასამართლოს მანამდე მსგავს სამართლებრივ საკითხზე გადაწყვეტილება არ მიუღია; გ) საკასაციო საჩივრის განხილვის შედეგად მოცემულ საქმეზე სავარაუდოა მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი

სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან განსხვავებული გადაწყვეტილების მიღება; დ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება განსხვავდება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მანამდე არსებული პრაქტიკისაგან; ე) სააპელაციო სასამართლომ საქმე განიხილა მატერიალური ან/და საპროცესო სამართლის ნორმების მნიშვნელოვანი დარღვევით, რასაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე; ვ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება მსგავს სამართლებრივ საკითხზე ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციას და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალს; ზ) გასაჩივრებულია სააპელაციო სასამართლოს მეორე დაუსწრებელი გადაწყვეტილება ან განჩინება დაუსწრებელი გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების თაობაზე.

18. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ სააპელაციო სასამართლოს ყოველმხრივ, სრულად და ობიექტურად აქვს გამოკვლეული საქმის გადასაწყვეტად სამართლებრივად მნიშვნელოვანი ყველა ფაქტობრივი გარემოება.
19. სსსკ-ის 407.2-ე მუხლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია. სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილად ცნობილ ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით კასატორს ასეთი შედავება არ წარმოუდგენია.
20. ძირითადი საკასაციო პრეტენზია ეხება იმას, რომ სააპელაციო სასამართლომ თავისი გადაწყვეტილება იმ სამართლებრივ წინაპირობებს დააფუძნა, რაც მოსარჩელეს არ მიუთითებია, აღნიშნულით კი შეჯიბრებითობის პრინციპი დაირღვა. ასევე, დაუსაბუთებელია სააპელაციო სასამართლოს დასკვნა მოპასუხეთა ნათესაური კავშირის შესახებ. ამასთან, კასატორი არ ეთანხმება მსჯელობას დავალიანებული საიჯარო ქირის მისთვის დაკისრების თაობაზე.
21. განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სააპელაციო სასამართლომ მართებულად მიიჩნია საქმეში არსებული გარემოებები დადგენილად და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა დავის გადაწყვეტისათვის საკვანძო საკითხებს.
22. საკასაციო სასამართლომ არაერთ საქმეში განმარტა: „სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა, დაადგინოს, თუ რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისაგან და რის საფუძველზე, ანუ რომელ ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სასამართლომ მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფარგლებში უნდა მოძებნოს ის სამართლებრივი ნორმა (ნორმები), რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რისი მიღწევაც მხარეს სურს. ამასთან, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად განხილული ნორმა (ან ნორმები) შეიცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემოწმებაც სასამართლოს პრეროგატივაა და რომელიც

უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენების გზით, ანუ სასამართლომ უნდა დაადგინოს, ნორმაში მოყვანილი აბსტრაქტული აღწერილობა რამდენად შეესაბამება კონკრეტულ ცხოვრებისეულ სიტუაციას და გამოიტანოს შესაბამისი დასკვნები. ის მხარე, რომელსაც აქვს მოთხოვნა მეორე მხარისადმი, სულ მცირე, უნდა უთითებდეს იმ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე, რომელსაც სამართლის ნორმა გვთავაზობს. აქედან გამომდინარე, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის რომელიმე ფაქტობრივი წანამძღვრის (სამართლებრივი წინაპირობის) არარსებობა გამორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას (იხ. სუსგ ას 15-29-1443-2012, ას-973-1208-04; ას 664-635-2016).

23. ზემოთ მოხმობილი სასამართლო პრაქტიკის შესაბამისად საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო სასამართლოს შეჯიბრებითობისა და მხარეთა თანასწორობის პრინციპი არ დაურღვევია, რადგან მოსარჩელის მოთხოვნის ფარგლებში შეაფასა სარჩელის იურიდიული გამართულობა და შესაბამისი სამართლებრივ საფუძველზე (სსკ-ის 398-ე მუხლი) დაყრდნობით გადაწყვიტა სადავო საკითხი. კასატორის აღნიშნული პრეტენზია საფუძველს მოკლებულია, რადგან სარჩელს ერთვის მეიჯარის განცხადება მოიჯარისადმი შეცვლილი გარემოებებისადმი ხელშეკრულების მისადაგების შესახებ (სსკ-ის 398-ე მუხლი), რასაც კასატორი არ დაეთანხმა და საიჯარო ურთიერთობის გაგრძელება დაადასტურა. სწორედ ამ საფუძველს ემყარება სასარჩელო მოთხოვნა და, შესაბამისად, სასამართლოს მსჯელობა, შეფასება და მიღებული გადაწყვეტილებაც.
24. ხელშეკრულების მხარეები მიუხედავად იმისა, რომ ხელშეკრულების პირობებს არ არღვევენ, იძულებულნი ხდებიან, ობიექტური ვითარების გამო, უარი თქვან ხელშეკრულებაზე (სსკ-ის 398-399-ე მუხლები; შდრ. თოდუა მ., ვილემსი კ., ვალდებულებითი სამართალი, საია, 2006, გვ: 54). ვალდებულების შესრულების პროცესში მხარეები შეიძლება აღმოჩნდნენ ისეთ გარემოებათა წინაშე, რომელთაც არ შეიძლება გავლენა არ მოახდინონ ვალდებულების სავალდებულო ხასიათზე. მხარეთა მიერ წინასწარ გათვლილი უცვლელი გარემოებანი, შესაძლებელია, რომ ცვალებადი აღმოჩნდეს. ეს ისეთი გარემოებებია, რომლებიც არსებითად ცვლიან სახელშეკრულებო წონასწორობას და მხარეთა ურთიერთმხრივ შესრულებათა არსებით დისბალანსს იწვევენ. შეცვლილი გარემოებებიდან ერთ-ერთი ყველაზე გავრცელებულია ფასების ზრდა და ფულის ინფლაცია (შდრ. სსკ-ის 398-ე მუხლის კომენტარი, მესამე წიგნი, გამომცემლობა „სამართალი“, 2001 წ.).
25. განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო სასამართლო მეიჯარის სასარჩელო მოთხოვნის იმ ნაწილის მართებულობას აფასებს, რაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დაკმაყოფილდა (იხ. ამ განჩინების 12.1 ქვეპუნქტი) და რასაც პირველი მოპასუხე არ ეთანხმება. ამ ნაწილში მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი სსკ-ის 398-ე, 399-ე, 581-ე მუხლებია. მეიჯარემ ხელშეკრულების შეცვლილი გარემოებებისადმი მისადაგება იმ ფაქტის

გათვალისწინებით მოითხოვა, რომ ეროვნული კურსის ცვლილებამ საიჯარო ქირის ცვლილების აუცილებლობა განაპირობა, რადგან განცხადების წარდგენის დროისათვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის ოდენობა და საიჯარო ქირის საბაზრო ღირებულება მკვეთრად განსხვავდებოდა ერთმანეთისაგან, რაც მოსარჩელეს დიდ ზიანს აყენებდა (იხ. ტ. 1, ს/ფ 45-46). მეიჯარის ამგვარი მოთხოვნა სსკ-ის 398.1-ე მუხლის დანაწესს შეესაბამება, თუმცა, ვინაიდან მოიჯარემ უარი განაცხადა ხელშეკრულების შეცვლილ გარემოებებთან მისადაგებაზე (იხ. ტ. 1, ს/ფ 47-48), საზოგადოებას წარმოეშვა სსკ-ის 398.3-ე მუხლით გათვალისწინებული ხელშეკრულებაზე უარის თქმის უფლება.

26. კასატორის პრეტენზიასთან დაკავშირებით დავალიანებული საიჯარო ქირის დაკისრების უსაფუძვლობის თაობაზე, საკასაციო სასამართლო სრულად იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობასა და დასკვნას, რაც წინამდებარე განჩინების 14.7-14.8 ქვეპუნქტებშია ასახული.
27. 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. *ჯლარკავა 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).
28. სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არ განსხვავდება უზენაესი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკისაგან. „სააპელაციო სასამართლოს განმარტება, რომ ხელშეკრულების მოშლის ინსტიტუტი მიმართულია არა შესრულების შედეგად მიღებული შედეგების უკან დაბრუნების, არამედ ხელშეკრულების შესრულებაზე მომავალში უარის თქმაზე, მართებულია მხოლოდ გრძელვადიანი სახელშეკრულებო ურთიერთობების მიმართ, რადგან მოკლევადიან ხელშეკრულებებზე მოშლის ინსტიტუტი არ ვრცელდება. ხელშეკრულების მოშლა გათვალისწინებულია სამოქალაქო კოდექსის 399-ე მუხლით, რომელიც მხოლოდ გრძელვადიან ვალდებულებით ურთიერთობებს შეეხება. ხელშეკრულების მოშლა და ხელშეკრულებიდან გასვლა, შესაბამისი წინაპირობების არსებობისას, ვალდებულების ცალმხრივი ნების გამოვლენის საფუძველზე შეწყვეტას გულისხმობს, მაგრამ მოშლის თავისებურება სწორედ ისაა, რომ წყდება სამომავლო შესრულების ვალდებულება, ხოლო უკვე შესრულებული მხარეებს არ უბრუნდებათ (გარდა სსკ-ის 399.4 მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევისა), ხელშეკრულებიდან გასვლა კი, ნატურით დაბრუნებას გულისხმობს (იხ. სუსგ ას-779-746-2014, 30.04.15 წ.).
29. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ კასატორმა ვერ შეძლო დამაჯერებელი და სამართლებრივად წონადი არგუმენტების წარდგენა, რაც სასამართლოს დაარწმუნებდა საკასაციო საჩივრის არსებითად განსახილველად დასაშვებად ცნობის წინაპირობის არსებობაში. მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობს დასაბუთებული პრეტენზია, საკასაციო განაცხადის სსსკ-ის 391-ე მუხლის საფუძველზე დასაშვებად ცნობისათვის,

რაც საკასაციო საჩივრის არსებითად განსხილველად დასაშვებად ცნობის უარყოფისა და სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის გასაჩივრებული განჩინების უცვლელად დატოვების საფუძველია.

31. სსსკ-ის 401.4-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო საჩივრის დაუშვებლად ცნობის შემთხვევაში, პირს დაუბრუნდება მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 70 პროცენტი.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 284-ე, 285-ე, 391-ე, 401-ე, 408.3-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. შპს "გ-----ა"-ს საკასაციო საჩივარი, როგორც დაუშვებელი, დარჩეს განუხილველად;
2. შპს "გ-----ა"-ს (პ/ნ 6-----) სახელმწიფო ბიუჯეტიდან (ქ.თბილისი, „სახელმწიფო ხაზინა“, ბანკის კოდი TRESGE22, მიმღების ანგარიშის №200122900, სახაზინო კოდი 300773150) დაუბრუნდეს საკასაციო საჩივარზე მ----- ს-----ის მიერ (პ/ნ0-----) მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 400 ლარის (საგადახდო დავალება N0, გადახდის თარიღი 2018 წლის 15 იანვარი), 70% – 280 ლარი;
3. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

ე. გასიტაშვილი

მოსამართლეები:

ვ. ქათამაძე

ბ. ალავიძე