



საქართველოს უზენაესი სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე №ას-1393-1313-2017

ას-1393-1313-2017 მ-----ე

20 აპრილი, 2018 წელი,
ქ. თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

ეკატერინე გასიტაშვილი (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მოსამართლეები: ზურაბ ძლიერიშვილი,
ბესარიონ ალავეძე

საქმის განხილვის ფორმა _ ზეპირი განხილვის გარეშე

კასატორი – ი----- მ-----ე (მოსარჩელე)

მოწინააღმდეგე მხარე – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
(მოპასუხე)

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილება

კასატორის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება

დავის საგანი – იჯარის ხელშეკრულების არსებობის აღიარება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

1. ლანჩხუთის რაიონის გამგეობის 2003 წლის 8 აგვისტოს №52 დადგენილებით
დამტკიცდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის იჯარით

გაცემის რაიონული კომისიის გადაწყვეტილება და იური (ი-----) მ-----ეს (შემდეგში: მოიჯარე, მოსარჩელე ან კასატორი) მიეცა თანხმობა საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმებაზე. აღნიშნული დადგენილებით რაიონის მიწის მართვის სამმართველოს დაევალა საიჯარო ხელშეკრულებების რეგისტრაციაში გატარება (იხ. ს/ფ 18).

2. ლანჩხუთის რაიონის გამგეობის 2003 წლის 8 აგვისტოს №52 დადგენილების №1 დანართის თანახმად, მოსარჩელეს მიეცა თანხმობა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის 20.50 ჰა (მდებარე: ლანჩხუთის რაიონი, ნ-----ის თემი, სოფელი ჭ-----ა; შემდეგში მიწის ნაკვეთი) საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმებაზე 10 წლით (იხ. ს/ფ 19).
3. კლ----- კ-----ი, ზ----- ო-----ე და ი----- გ-----ე 2016 წლის 18 აგვისტოს ნოტარიულად დამოწმებული განცხადებით ადასტურებენ, რომ მოიჯარემ 1997 წელს გააშენა სათევზე მეურნეობა (ტბორი) ხუთ ჰექტარზე, რომელიც ამჟამად ფუნქციონირებს, მას თვითონ მოიჯარე უვლის და პატრონობს (იხ. ს/ფ 100).
4. საქმეში წარმოდგენილია გადახდის ქვითრები (2005წ; 2007-2016წ.), რომელთაგან ზოგიერთზე გადახდის დანიშნულებაში მითითებულია: სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარა ნ-----ი, ზოგან კი - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადი (იხ. ს/ფ 11-16).

5. სარჩელის საფუძვლები

- 5.1. მოიჯარემ 2017 წლის 27 თებერვალს ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით აღძრა სარჩელი საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წინააღმდეგ საიჯარო ხელშეკრულების უვადოდ გაგრძელების ფაქტის აღიარების მოთხოვნით.
- 5.2. მოიჯარემ თავისი სასარჩელო მოთხოვნა ამ განჩინების 1-4 პუნქტებში დასახელებულ გარემოებებზე დააფუძნა და განმარტა, რომ 2003 წლის 8 აგვისტოდან სარჩელის წარდგენის დღემდე მიწის ნაკვეთს ფლობს და ყოველწლიურად საიჯარო თანხას იხდის, რაც მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების წინაპირობაა.

6. მოპასუხის შესაგებელი

- 6.1. ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 16 მარტის

განჩინებით არასათანადო მოპასუხე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო შეიცვალა სათანადო მოპასუხით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოთი (შემდეგში: მეიჯარე, მოპასუხე ან აპელანტი).

- 6.2. მოპასუხემ მის მიერ წარდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ საქმეში არ არის წარდგენილი მტკიცებულება, რომელიც მხარეთა შორის იჯარის ხელშეკრულების დადების ფაქტს დაადასტურებდა.

7. ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასკვნები

- 7.1. ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა და აღიარებულ იქნა ლანჩხუთის რაიონის გამგეობის 2003 წლის აგვისტოს #52 დადგენილების საფუძველზე მოსარჩელესა და ლანჩხუთის გამგეობას შორის წარმოშობილი განუსაზღვრელი ვადით მოქმედი მიწის საიჯარო სამართალურთიერთობის ფაქტი მიწის ნაკვეთზე 20.5 ჰა (იხ. ამ განჩინების მე-2 პუნქტი).
- 7.2. რაიონულმა სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს საგადასახადო კოდექსით, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი, 25-ე მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში: სსკ) 581-ე, 592-ე, 593-ე მუხლებით და განმარტა, რომ მიწაზე ქონების გადასახადის დარიცხვის საფუძველი მიწის საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტია, იჯარის (ქირავნობის) ხელშეკრულება ან სხვა დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს მიწის სარგებლობის უფლებას ან სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფაქტობრივ ფლობას.
- 7.3. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოსარჩელე მიწის ნაკვეთზე იხდიდა მიწის გადასახადს (მიწის იჯარას), ხოლო სასამართლოს მიერ აღიარებით სარჩელზე მისაღები გადაწყვეტილების მიმართ მოსარჩელის კანონიერი ინტერესი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განსაზღვრული, გარკვეული შედეგის მომტანი სამართლებრივი ურთიერთობის დადგენაში უნდა მდგომარეობდეს.

8. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

- 8.1. ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 24 აპრილის

გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხებმა, აღნიშნული გადაწყვეტილების გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, მოიჯარის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვა.

8.2. მოპასუხებმა სააპელაციო საჩივარში აღნიშნა, რომ სასამართლომ ისე დაადგინა ფაქტობრივი გარემოება, რომ არც კი უცდია გამოეკვლია გადახდები სადავო მიწის ნაკვეთს ეხებოდა თუ სხვა მიწის ნაკვეთის გადასახადს წარმოადგენდა. ამასთან, არ გამოკვლეულა კონკრეტული გადახდების დანიშნულება და მოიჯარის მიერ წარდგენილი გადახდები იჯარის ქირის დამადასტურებელ დოკუმენტად იქნა მიჩნეული. მიუხედავად იმისა, რომ ძირითად შემთხვევაში, დანიშნულებაში მითითებული იყო „ქონების გადასახადი“, მისი გაიგივება საიჯარო ქირის გადახდასთან დაუშვებელია.

8.3. აპელანტმა აღნიშნა, რომ სსკ-ის 592-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარაზე ვრცელდება იჯარის წესები, თუ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარისათვის სხვა რამ არ არის დადგენილი და ამ შემთხვევაში „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონი გამოიყენება, რომელიც ის ერთადერთი ნორმატიული აქტია, რომლითაც რეგულირდება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის სარგებლობაში გადაცემის საკითხები.

9. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება და დასკვნები

9.1. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 22 ივნისის განჩინებით #3/ბ-295-2017 წ. ადმინისტრაციული საქმე მოიჯარის სარჩელის გამო მეიჯარის მიმართ, განსჯადობით განსახილველად გადაეცა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატას.

9.2. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილებით, მეიჯარის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება და მოიჯარის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

9.3. სააპელაციო სასამართლომ არ გაიზიარა რაიონული სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტები და მათი სამართლებრივი შეფასება. სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმის მასალებით არ დასტურდებოდა

მოსარჩელესა და ლანჩხუთის რაიონის გამგეობას შორის იჯარის ხელშეკრულების დადების ფაქტი.

- 9.4. სასამართლოს შეფასებით, ლანჩხუთის რაიონის გამგეობამ მოსარჩელეს მისცა თანხმობა ხელშეკრულების დადების თაობაზე, თუმცა, არ არსებობს მტკიცებულება, რომელიც ამ თანხმობის შემდეგ იჯარის ხელშეკრულების, თუნდაც ზეპირად, დადებას დაადასტურებდა.
- 9.5. სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელისა და სხვა პირთა მიერ 2005-2015 წლებში გადასახადის გადახდა სადავო მიწის ნაკვეთზე იჯარის ხელშეკრულების დადებას არ ადასტურებს.
- 9.6. მიუხედავად მოიჯარის მითითებისა, რომ ხელშეკრულება ზეპირი ფორმით დაიდო, სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ 2003 წელს, როდესაც მოსარჩელის მტკიცებით, მას ქონება იჯარით გადაეცა, სახელმწიფოს კუთვნილი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის იჯარით გაცემის წესს და ხელშეკრულების დადების ფორმას არეგულირებდა საქართველოს პრეზიდენტის 1998 წლის 2 აგვისტოს №446 ბრძანებულება, რომლის მე-3 თავის მე-5 პუნქტის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო მიწაზე იჯარის ხელშეკრულების დასადებად დადგენილი იყო წერილობითი ფორმა, ეს კი იმას ნიშნავს, რომ გარიგების ბათილობას მოსარჩელე თვითონვე ადასტურებს.

10. საკასაციო საჩივრის საფუძვლები

- 10.1. მოსარჩელემ საკასაციო წესით გაასაჩივრა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილება, მოითხოვა მისი გაუქმება და, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით, სარჩელის დაკმაყოფილება.
- 10.2. კასატორის მტკიცებით, სააპელაციო სასამართლო დაეყრდნო სსკ-ის 327-ე მუხლის დანაწესს, თუმცა სსკ-ის 593-ე მუხლს გვერდი აუარა, რაც იმას ნიშნავს, რომ სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა ის, ასევე, არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა.
- 10.3. კასატორმა მიუთითა საქართველოს საგადასახადო კოდექსზე (2004 წლის რედაქცია), ასევე- სსკ-ის 593-ე, 581-ე მუხლებზე და განმარტა, რომ კანონების დათქმიდან გამომდინარეობს, რომ იჯარის გადასახადის გადახდა

მოიჯარის ვალდებულებაა და რომ არა შეთანხმება მასსა და მიწის იჯარით გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს - ლანჩხუთის გამგეობას შორის, 2005 წლიდან 2016 წლის ჩათვლით მიწის სარგებლობის გადასახადსაც არ გადაიხდიდა. შესაბამისად, სასამართლოს დასკვნა, რომ იჯარის თანხის გადახდა არ ადასტურებს იჯარის ხელშეკრულების დადებას, ეწინააღმდეგება კანონმდებლობას.

11. საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი

11.1. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 30 ნოემბრის განჩინებით საკასაციო საჩივარი წარმოებაში იქნა მიღებული საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის (შემდეგში: სსსკ) 391-ე მუხლის მიხედვით დასაშვებობის წინაპირობების შესამოწმებლად.

11.2. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 23 თებერვლის განჩინებით საკასაციო საჩივარი დასაშვებად იქნა ცნობილი, სსსკ-ის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის საფუძველზე და მიღებულ იქნა არსებითად განსახილველად.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი, საქმის მასალები და მიიჩნევს, რომ საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს და როგორც გასაჩივრებული გადაწყვეტილება, ისე პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და სარჩელი, როგორც დაუშვებელი, განუხილველად უნდა დარჩეს, შემდეგ გარემოებებზე მითითებით:

12. აღიარებითი სარჩელის დასაშვებობის, ისევე, როგორც მისი დასაბუთებულობის საკითხის შემოწმება სამართლის საკითხია და აქედან გამომდინარე, სასამართლომ პროცესის მონაწილე მხარის პრეტენზიის არარსებობის პირობებშიც, საკუთარი ინიციატივით უნდა შეამოწმოს სარჩელის დასაშვებობა საქმისწარმოების ნებისმიერ ეტაპზე.

13. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ კანონის დანაწესიდან გამომდინარე, აღიარებითი მოთხოვნა დასაშვებია, თუ იკვეთება მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს

გადაწყვეტილებით მოხდეს, მაგალითად, მამად ცნობა, მამობის დადგენა, ქორწინების ბათილად ცნობა, ლიტერატურული ნაწარმოების ავტორად აღიარება და ა.შ. ამ სახის სარჩელების მიზანია არა სუბიექტური უფლების მიკუთვნება, არამედ - უფლების სადავოობის აღმოფხვრა. ამ დროს სულაც არ არის აუცილებელი, რომ პირის უფლება დარღვეული იყოს, მაგრამ ვარაუდი იმისა, რომ მომავალში შეიძლება დაირღვეს, წარმოადგენს პირის ნამდვილ იურიდიულ ინტერესს. ამიტომაც, ამ ტიპის სარჩელებს „უფლების დამდგენ“ სარჩელებსაც უწოდებენ. მიკუთვნებითი სარჩელებისგან განსხვავებით, აღიარებითი სარჩელის დავის საგანია თვით მატერიალურსამართლებრივი ურთიერთობა, რომელიც სუბსიდიური ხასიათის მატარებელია და იურიდიული ინტერესის არსებობა გამორიცხებულია, თუ შესაძლებელია მოპასუხის მიმართ მიკუთვნებითი მოთხოვნის წარდგენა (**იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის გადაწყვეტილება საქმეზე # ას-664-635-2016, 02.03.2017 წ.; შეადარეთ ასევე, სუსგ-ებს: #ას-937-887-2015, 10.11.2015წ.; # ას-17-14-2015, 01.07.2015წ.; # ას-1069-1008-2015, 16.12.2015წ.; # ას-773-730-2015, 08.09.2015წ.; # ას-181-174-2016, 06.05.2016წ.; # ას-323-308-2016, 03.06.2016წ.; #ას-407-390-2016, 10.06.2016წ.; # ას-375-359-2016, 17.06.2016წ.).**

14. აღსანიშნავია, რომ სარჩელის ინსტიტუტის საპროცესო კლასიფიკაცია შესაძლებელია სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ანალიზით და დოქტრინაში განვითარებული შეხედულებით. სარჩელთა ძირითად სახეებად გვევლინება მიკუთვნებითი, გარდაქმნითი და აღიარებითი სარჩელები. პირველი ორი ჯგუფის სარჩელების ძირითადი მახასიათებელი ნიშანი ისაა, რომ ამ ტიპის სარჩელებზე მიღებული გადაწყვეტილება რეალური, აღსრულებადი გადაწყვეტილებაა და ამიტომ მათ აღსრულებად სარჩელადაც მოიხსენიებენ. რაც შეეხება აღიარებით სარჩელს, ის ასევე დარღვეული, თუ სადავოდ ქცეული უფლების დაცვის საპროცესო საშუალებაა, თუმცა, აღიარებითი სარჩელის მიმართ საკანონმდებლო დათქმები განსხვავებულია.
15. იურიდიული ინტერესის არსებობა განპირობებულია არა ზოგადად მხარის სუბიექტური ინტერესით, არამედ მატერიალურ-სამართლებრივი დანაწესით, რომლის შედეგის რეალიზაცია შესაძლებელია აღიარებითი სარჩელის აღძვრით. მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმით განსაზღვრული უფლების დაცვას უნდა ემსახუროდეს აღიარებითი სარჩელი. სსსკ-ის 180-ე მუხლი ადგენს აღიარებითი სარჩელის იურიდიული ინტერესის განმსაზღვრელ კრიტერიუმებს, კერძოდ: ა) მოსარჩელეს უნდა ედავებოდნენ უფლებაში; ბ)

დავის არსებობა უნდა ქმნიდეს მოსარჩელის უფლების მომავალში დარღვევის რეალურ საშიშროებას; გ) აღიარებითი სარჩელის გადაწყვეტა დავის გადაწყვეტის საუკეთესო საშუალება უნდა იყოს, კერძოდ, გადაწყვეტილების შედეგად სრულად გარკვეული შედეგი უნდა დგებოდეს მხარისათვის, აღიარებითი სარჩელის დაკმაყოფილება უნდა ქმნიდეს იმ უფლებისა თუ ურთიერთობის განსაზღვრულობას, რაც მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის წარმოშობილი დავის გამო ირღვევა.

16. განსახილველ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლოს კვლევის საკითხია, თუ რა შეიძლება იყოს მოსარჩელის მიერ აღძრული აღიარებითი სარჩელის - საიჯარო ხელშეკრულების უვადოდ გაგრძელების ფაქტის აღიარების იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს (სსსკ-ის 180-ე მუხლი). მოიჯარე თავის სასარჩელო მოთხოვნას სსკ-ის 581-ე, 559-ე, 593-ე მუხლებს აფუძნებს და განმარტავს, რომ ვინაიდან მეიჯარემ პრეტენზია არ გამოთქვა საიჯარო ურთიერთობის დასრულებასთან დაკავშირებით საიჯაროს ურთიერთობის დაწყებიდან 10 წლის გასვლის შემდეგ, საიჯარო ურთიერთობა უვადოდ გაგრძელებულად უნდა ჩაითვალოს; როგორც ამ განჩინების მე-2 პუნქტშია მითითებული, იჯარის ხელშეკრულება მხარეთა შორის 10- წლიანი ვადით უნდა დადებულიყო. მიუხედავად იმისა, რომ საქმეში იჯარის ხელშეკრულება წარმოდგენილი არ არის, თუ საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ საიჯარო ხელშეკრულების უვადოდ გაგრძელების ფაქტის აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით უნდა მოხდეს, გასარკვევია თუ რა შედეგი მოჰყვება აღნიშნულს მოსარჩელისათვის. მიუხედავად იმისა, რომ მეიჯარე მოიჯარეს საიჯარო ურთიერთობის 10-წლიანი ვადის გასვლის შემდეგ (2003 წ. -2013 წ.) არ შედავებია და პრეტენზია არ გამოუთქვამს და მოსარჩელე ახლაც ფლობს და უვლის უძრავ ქონებას. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მეიჯარეს - მესაკუთრეს (სახელმწიფოს), კანონით დადგენილი წესით, საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტის უფლება აქვს. მოსარჩელის მიზანს, რომ მესაკუთრის მიერ ამ უფლების გამოყენების პრევენცია წინასწარ მოხდეს, სამართლებრივი საფუძველი არ აქვს და განუხორციელებელია.

17. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაშიც არ დგება ის შედეგი, რისი მიღწევაც სავარაუდოდ მას სურს

(სსკ-ის 604-ე მუხლი - საიჯარო ურთიერთობის გაგრძელების მოთხოვნა). ხელშეკრულების უვაოდ გაგრძელება არ გულისხმობს ხელშეკრულების სამუდამოდ გაგრძელებას, ხელშეკრულების უვაოდ გაგრძელება ხელშეკრულების ერთ მხარეს ყოველთვის აძლევს უფლებას ხელშეკრულების შეწყვეტა მოითხოვოს, ამისათვის კანონით გათვალისწინებული წინაპირობების არსებობისას. სსკ-ის 605-ე მუხლის თანახმად საიჯარო ურთიერთობა წყდება ხელშეკრულების ვადის გასვლით. სამ წელზე მეტი ვადით დადებული ხელშეკრულება შეიძლება გაგრძელდეს განუსაზღვრელი ვადით, თუ ერთი მხარის წინადადებაზე - გაგრძელდეს საიჯარო ურთიერთობა - მეორე მხარე უარს არ იტყვის სამი თვის განმავლობაში. წინადადება და მასზე უარი წერილობით უნდა გაფორმდეს. ხოლო სსკ-ის 606-ე მუხლის თანახმად, თუ იჯარის ვადა არ არის განსაზღვრული, მაშინ ხელშეკრულების ყოველ მხარეს შეუძლია საიჯარო წლის დაწყებიდან არა უგვიანეს ათი დღისა განაცხადოს მომდევნო საიჯარო წლისათვის იჯარის ხელშეკრულების მოშლის თაობაზე. საიჯარო წლად ითვლება კალენდარული წელი. თუკი მხარეები შეთანხმდნენ უფრო მცირე ვადაზე, მაშინ ამის წერილობით გაფორმებაა საჭირო. თუ საიჯარო ურთიერთობა შეიძლება შეწყდეს კანონით დადგენილ ვადაზე ადრე, მაშინ იგი დასაშვებია მხოლოდ საიჯარო წლის დამთავრებისათვის. მოცემულ საქმეში, მეიჯარე არათუ თანახმა არ არის საიჯარო ურთიერთობის გაგრძელებაზე, არამედ - იგი სადავოდ ხდის საიჯარო ურთიერთობის არსებობის ფაქტს.

18. საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკის თანახმად აღიარებითი სარჩელები, რომელთა ავტორები რაიმეს აღიარების იურიდიულ ინტერესს არ ასახელებენ/ასაბუთებენ და არც რაიმეს მიკუთვნებას ითხოვენ, განუხილველად რჩება (იხ. სუსგ-ები №ას-324-307-2017, 03.11.2017 წ., №ას-196-185-2017, 05.05.2017 წ., №ას-623-582-2017, 20.12.2017 წ., №ას-1151-1071-2017, 23.02.2018 წ.).
19. საკასაციო სასამართლო, განსახილველი საკითხის სიცხადის მიზნით მოიშველიებს „ადამიანის უფლებათა და თავისუფლებათა დაცვის“ ევროპულ კონვენციას, რომლის მე-6 მუხლით აღიარებულია სამართლიანი სასამართლოს პრინციპი. კონვენციის აღნიშნული დათქმა, ევროსასამართლოს პრეცედენტული პრაქტიკის თანახმად, ექვემდებარება ფართო განმარტებას და თავის თავში არა მხოლოდ საქმის მიუკერძოებელ განხილვას, არამედ - სამართლიან გადაწყვეტასაც მოიცავს, რაც თავისთავად

მიანიშნებს იმაზე, რომ მართლმსაჯულების განხორციელება არ უნდა ატარებდეს ფორმალურ ხასიათს, არამედ, სამართალწარმოების მიზანი დარღვეული უფლების ეფექტიან და რეალურ დაცვაზეა ორიენტირებული, რაც ეროვნული სასამართლოს მიერ საკითხის ამომწურავ გადაწყვეტაზე მიანიშნებს და არა ფორმალური ხასიათის სამართალწარმოებაზე, რომელსაც დავის აღმოფხვრა არ მოჰყვება შედეგად.

20. საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი განუხილველად უნდა დარჩენილიყო საქმისწარმოების პირველივე ეტაპზე. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში არსებობს სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების (რომლითაც შეიცვალა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება) გაუქმების სსსკ-ის 394-ე მუხლის „ე“¹ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული აბსოლუტური საფუძველი, რამდენადაც მიღებული გადაწყვეტილება იმდენად დაუსაბუთებელია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძლიანობის შემოწმება შეუძლებელია.
21. საკასაციო სასამართლო ხელმძღვანელობს სსსკ-ის 399-ე, 372-ე მუხლებითა და 187-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, რომლის თანახმადაც, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის შესახებ მოსამართლის განჩინება ჩაბარდება მოსარჩელეს, რომელსაც იმავდროულად უბრუნდება მის მიერ შეტანილი დოკუმენტები. თუ სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის საფუძველი გამოვლინდება ამ სარჩელის წარმოებაში მიღების შემდეგ, მაშინ იმის მიხედვით, თუ როგორია ეს საფუძველი, სასამართლო შეწყვეტს საქმისწარმოებას ან სარჩელს განუხილველად დატოვებს (ამავე კოდექსის 272-ე და 275-ე მუხლები).

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 399-ე, 372-ე, 187.2-ე, 408.3 მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. ი----- მ-----ის საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 24 აპრილის გადაწყვეტილება და ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო

- საქმეთა პალატის 2017 წლის 26 სექტემბრის გადაწყვეტილება;
3. ი----- მ-----ის სარჩელი დარჩეს განუხილველად;
4. განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

ე. გასიტაშვილი

მოსამართლეები:

ზ. ძლიერიშვილი

ბ. ალავეძე