

საქმე № 180210014637789



**საქართველოს უზენაესი სასამართლო
განჩინება
საქართველოს სახელით**

№ ას-502-470-2017

18 აპრილი, 2018

წელი

№ ას-502-470-2017 ე-----ი

ქ. თბილისი

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:**

**ნინო ბაქაქური (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ზურაბ ძლიერიშვილი, ბესარიონ ალავეიძე**

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი განხილვის გარეშე

საკასაციო საჩივრის ავტორი – მ----- ე-----ი (მოპასუხე)

მოწინააღმდეგე მხარე – ი----- ყ-----ი (მოსარჩელე)

**გასაჩივრებული განჩინება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 17 თებერვლის განჩინება**

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

დავის საგანი – საცხოვრებელი სადგომის ქირის ანაზღაურება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. ი----- ყ-----მა (შემდგომში - „მოსარჩელე“, „გამქირავებელი“) სარჩელი აღძრა სასამართლოში მ----- ე-----ის (შემდგომში - „მოპასუხე“, „დამქირავებელი“, „კასატორი“ ან „საკასაციო საჩივრის ავტორი“) მიმართ და მოითხოვა მოპასუხისათვის საცხოვრებელი სახლის ქირის - 19 600 აშშ დოლარისა და ელექტროენერგიის დავალიანების - 631,87 ლარის გადახდის დაკისრება.
2. სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:
 - 2.1. 2012 წლის 16 ოქტომბერს მხარეთა შორის დაიდო ქირავნობის ხელშეკრულება;
 - 2.2. ქირავნობის საგანს წარმოადგენდა მცხეთაში, კ-----ში მდებარე უძრავი ქონება - 250 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი და ორი გადახურული ავტოფარეხი. ხელშეკრულება დაიდო 3 წლის ვადით. ქირის ოდენობად განისაზღვრა თვეში 2800 აშშ დოლარი;
 - 2.3. 2014 წლის ივნისიდან მოპასუხემ შეწყვიტა ქირის გადახდა იმ მიზეზით, რომ ვერ სარგებლობს მოსარჩელის კუთვნილი ოფისით. ქირავნობის ხელშეკრულებით მას მხოლოდ საცხოვრებელი ფართით სარგებლობის უფლება ჰქონდა. 2013 წლის 27 ნოემბერს მოსარჩელემ ელექტრონული წერილით მოპასუხეს აცნობა, რომ სურდა კედლის აღმართვა აუზსა და მის სამუშაო ოთახს შორის, რაზეც მიიღო თანხმობა. მოპასუხეს სამუშაო ოთახით სარგებლობის მოთხოვნა მას შემდეგ წარმოეშვა, რაც ქირის გადახდა შეწყვიტა. მანამდე ამ შენობით სარგებლობაზე პრეტენზია არ განუცხადებია. მოსარჩელემ 2014 წლის 27 ივლისს მოპასუხეს წერილობით შეატყობინა ქირის გადაუხდელობის გამო ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ.
3. მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ:
 - 3.1. მას ქირის გადახდა თვითნებურად და უსაფუძვლოდ არ შეუწყვეტია. ქირავნობის ხელშეკრულება დაიდო მოსარჩელის კუთვნილ მთელ ფართზე და არა მის ნაწილზე. თუმცა დაქირავებული უძრავი ქონების დამხმარე ნაგებობით (შენობა №2) სარგებლობის საშუალება დამქირავებელს აღარ ჰქონდა, რაც

გამოიწვია მოსარჩელის თვითნებურმა მოქმედებებმა, რომელმაც უკანონოდ დაიკავა სადავო ფართი;

- 3.2. მოპასუხე სარგებლობდა სამოქალაქო კოდექსის 369-ე მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილებით და ვალდებულებას არ ასრულებდა მოსარჩელის მიერ საპასუხო მოქმედების განხორციელებამდე, კერძოდ, დამხმარე ნაგებობის გამოთავისუფლებამდე. კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილების გამოყენება კი შეუძლებელია ჩაითვალოს მართლსაწინააღმდეგო ქმედებად.
4. მცხეთის რაიონული სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 28 აპრილის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; მოპასუხეს დაეკისრა მოსარჩელისათვის 15 438,92 აშშ დოლარისა და 631,87 ლარის გადახდა; არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მოთხოვნა ყოველთვიურად ქირის 2800 აშშ დოლარის ანაზღაურების შესახებ.
5. რაიონული სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოპასუხემ.
6. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 17 თებერვლის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა; მცხეთის რაიონული სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 28 აპრილის გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელი.
7. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:
 - 7.1. 2012 წლის 16 ოქტომბერს მხარეთა შორის გაფორმებულია ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, გამქირავებელი, რომელიც არის მცხეთაში, კ-----ში ორი გადახურული ავტოფარეხიანი უძრავი ქონების მესაკუთრე, დამქირავებელზე აქირავებს იქ მდებარე მიწის ნაკვეთს სარგებლობის უფლებით. მიწის ნაკვეთი მოიცავს 250 კვ.მ. საცხოვრებელ ფართს და თავის განკარგულებაში აქვს მოქმედი, გაზზე მომუშავე გათბობის სისტემა, რომელიც საჭიროების შემთხვევაში შეიძლება დიზელით შეიცვალოს. ხელშეკრულების მე-2 მუხლის თანახმად,

ხელშეკრულება თავდაპირველად იდება 3 წლის ვადით. მე-3 მუხლის მიხედვით, ბინის ყოველთვიური ქირა შეადგენს 2 800 აშშ დოლარს;

7.2. საქმის მასალებში წარმოდგენილია ასევე მხარეთა შორის 2012 წლის 16 ოქტომბერს გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, გამქირავებელი, რომელიც არის მცხეთაში, კ-----ში არსებული უძრავი ქონების მესაკუთრე, ზემოაღნიშნულ მისამართზე მდებარე შენობა-ნაგებობებს, ორი გადახურული ავტოსადგომის ჩათვლით, ექსკლუზიურ სარგებლობაში გადასცემს დამქირავებელს. უძრავი ქონება მოიცავს დაახლოებით 250 კვ.მ. საცხოვრებელ ფართს და აღჭურვილია მუშა მდგომარეობაში მყოფი გაზის გათბობის სისტემით, რომელიც საჭიროების შემთხვევაში, შეიძლება გადაყვანილ იქნას დიზელზე. ხელშეკრულება დაიდო 3 წლის ვადით. ყოველთვიური ქირა განისაზღვრა 2 800 აშშ დოლარით;

7.3. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, ქ. მცხეთა, კ----- (არასასოფლო-სამეურნეო ნაკვეთი - 600 კვ.მ. დაზუსტებული ფართობი, შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი: შენობა №1 საერთო ფართი - 215.8 კვ.მ. შენობა №2 საერთო ფართი - 59.00 კვ.მ.) საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია მოსარჩელის სახელზე;

7.4. მოსარჩელის მითითება იმის შესახებ, რომ მხარეები შეთანხმებული იყვნენ №2 ნაგებობით მოსარჩელის სარგებლობის უფლებაზე, საქმეში არსებული მტკიცებულებებით არ დასტურდება;

7.5. სააპელაციო პალატამ გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი გარემოება იმის შესახებ, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულების მიხედვით, ქირავნობის საგანს წარმოადგენს კ-----ბ-ში მდებარე მთელი უძრავი ქონება. კერძოდ, ამ მისამართზე მდებარე მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული საცხოვრებელი სახლით და დამხმარე ნაგებობებით (შენობა №1 საერთო ფართი - 215.8 კვ.მ. შენობა №2 საერთო ფართი - 59.00 კვ.მ.). მითითებული გარემოება სააპელაციო სასამართლოში საქმის განხილვისას სადავო არ ყოფილა;

- 7.6. დადგენილია, რომ მოპასუხეს გამჭირავებლისათვის გადახდილი არ აქვს საცხოვრებელი სადგომის ქირა 2014 წლის ივნისიდან 2014 წლის დეკემბრის პერიოდისათვის;
- 7.7. ასევე დადგენილია, რომ მოპასუხემ მოსარჩელისაგან ქირავნობის ხელშეკრულებით მიღებული უძრავი ქონების მფლობელობა შეწყვიტა 2014 წლის დეკემბრის ბოლოს;
- 7.8. სადავო პერიოდში (2014 წლის ივნისი - 2014 წლის დეკემბერი) მოპასუხეს ქირავნობის საგნით სრულად არ უსარგებლია. აღნიშნული გარემოება დასტურდება მოწმეთა ჩვენებითა და თავად მოსარჩელის განმარტების საფუძველზე, რომლის თანახმად, აუხსა და დამხმარე ნაგებობას შორის 2013 წლის შემოდგომაზე მოსარჩელემ აღმართა ხის ღობე და გაუკეთა შესასვლელი კარები. მოსარჩელე 2014 წლის მაისის თვის შემდეგ მოპასუხეს აღარ აძლევდა დამხმარე ნაგებობის კარის გასაღებს იმ მიზეზით, რომ ეზოში მდებარე მცენარეები მნიშვნელოვნად დააზიანა და სათანადოდ არ უვლიდა დაქირავებულ ქონებას;
- 7.9. საქმის მასალებში წარმოდგენილი ელექტროენერგიის ქვითრით დასტურდება, რომ მცხეთაში გორგასლის ქუჩაზე აბონენტ ლ-- ყ-----ს მიერ 2014 წლის დეკემბერში დახარჯულია 3,819 კვტ.სთ ელექტროენერგია ღირებულებით 631,87 ლარი. დავალიანების გადახდის ვადაა - 2015 წლის 20 იანვარი. მითითებული ქვითარი შეეხება დაქირავებული საცხოვრებელი სადგომის ელექტროენერგიით მომარაგებას, რომლის აბონენტად სს „ენერგო პრო ჯორჯიაში“ აღრიცხულია უძრავი ქონების წინა მესაკუთრე - ლ-- ყ-----.
8. სააპელაციო პალატამ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 531-ე, 532-ე, 533-ე, 535-ე, 536-ე და 538-ე მუხლებზე, ასევე 316-ე მუხლის პირველ და მეორე ნაწილებზე დაყრდნობით მიიჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება ნივთის ნაკლის გამო გადასახდელი ქირის ოდენობის შემცირების შესახებ დასაბუთებული იყო. ასევე, მართებული იყო სასამართლოს მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ ქირის ოდენობა უნდა შემცირებულიყო №2 შენობის ფართის გათვალისწინებით (21,23%), ვინაიდან სწორედ ამ ფართით ვერ სარგებლობდა მოპასუხე სადავო პერიოდში.

9. სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, ვინაიდან მოპასუხემ დაქირავებული უძრავი ქონების მფლობელობა 2014 წლის დეკემბერში შეწყვიტა, აღნიშნული იმას ნიშნავდა, რომ ქვითარში მითითებული რაოდენობის ელექტროენერგია დახარჯული იყო მის მიერ. სააპელაციო პალატამ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 394-ე, 408-ე, 411-ე და 412-ე მუხლებზე და განმარტა, რომ ზოგადი პრინციპის თანახმად, განსახილველი კატეგორიის დავაში მოსარჩელეს ეკისრებოდა როგორც ფაქტების მითითების, ასევე, მათი დამტკიცების ტვირთი. წინამდებარე განჩინების 7.9 პუნქტში მითითებული ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატამ მიიჩნია, რომ, ვინაიდან, მოპასუხეს არ ჰქონდა შესრულებული ქირავნობის ხელშეკრულების პირობა და არ ჰქონდა გადახდილი დახარჯული ელექტროენერგიის საფასური, მართებული იყო მოპასუხისათვის მოსარჩელის სასარგებლოდ ზიანის ანაზღაურების სახით, ელექტროენერგიის საფასურის - 631,87 ლარის გადახდის დაკისრება.
10. სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაზე მოპასუხემ შეიტანა საკასაციო საჩივარი, რომლითაც მოითხოვა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 17 თებერვლის განჩინების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.
11. კასატორმა საკასაციო საჩივარში მიუთითა სააპელაციო სასამართლოს განჩინების გაუქმების შემდეგ საფუძვლებზე:
- 11.1. უძრავი ქონების ქირავნობის პერიოდში მოპასუხეს არ ეძლეოდა საშუალება სრულად ესარგებლა ქირავნობის საგნით, საცხოვრებელ სახლში არსებული ელექტროგაყვანილობისა და გაზის გამათბობლის გაუმართავი მუშაობა უქნიდა ასევე პრობლემებს, რაც მნიშვნელოვნად აუარესებდა მის საცხოვრებელ პირობებს;
- 11.2. მოპასუხემ ქირავნობის ხელშეკრულება მოსარჩელის მოთხოვნით შეწყვიტა ვადაზე ადრე 2014 წლის დეკემბრის ბოლოს. იგი ქირავნობის საგნით სარგებლობდა 2012 წლის 1 ნოემბრიდან 2014 წლის დეკემბრის ბოლომდე (დაახლოებით 25 რიცხვამდე). ქირავნობის თანხა (2800 აშშ დოლარი) მოპასუხემ გადაიხადა 2012

წლის 1 ნოემბრიდან 2014 წლის 1 ივნისამდე. შემდგომი პერიოდის ქირის თანხის გადახდა მოპასუხემ იმ საფუძვლით შეწყვიტა, რომ მოსარჩელე მას არ აძლევდა ქირავნობის საგნით სრულად სარგებლობის შესაძლებლობას, რის გამოც იგი იძულებული გახდა დაეტოვებინა უძრავი ქონება. გადაუხდელი თანხის ანაზღაურებაზე კი უარი განაცხადა იმ მოტივით, რომ მას 2012 წლიდან ზედმეტად ჰქონდა გადახდილი ქირის თანხა და მოითხოვა ამ თანხის ჩათვლა ქირავნობის შემდგომი პერიოდისთვის გადასახდელ თანხაში;

11.3. ქირავნობის ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტით მოპასუხეს მიადგა დამატებითი გაუთვალისწინებელი ხარჯი და შესაბამისად ზიანიც (ახალი ბინის მოძებნა, ავეჯისა და სხვა პირადი ნივთების გადატანა დაკავშირებულია გარკვეულ დროსთან და ფინანსური ხარჯების გაღებასთან);

11.4. პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაადგინა, რომ მოპასუხეს მთელი ქირავნობის პერიოდის განმავლობაში მოსარჩელის ბრალეული მოქმედებით არ ეძლეოდა ქირავნობის საგნით სრულად სარგებლობის შესაძლებლობა, რის საფუძველზეც სასამართლომ წილობრივი პროპორციით შეამცირა ქირის სახით გადასახდელი თანხის ოდენობა. ვინაიდან სასამართლოსთვის ცნობილი იყო რომ ქირის შემცირების სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძველი ვრცელდებოდა ქირავნობის მთელ პერიოდზე, მას უნდა გაეთვალისწინებინა აღნიშნული და არ უნდა დაეკმაყოფილებინა სარჩელი;

11.5. წარმოდგენილი ქვითრის საფუძველზე მოპასუხეს არასწორად დაეკისრა ელექტროენერგიის მოხმარების თანხა. დადგენილია, რომ აღნიშნული ქვითარი გაცემულია არა მოსარჩელის ან მოპასუხის, არამედ - სხვა პირის სახელზე. ასევე, მნიშვნელოვანია ის ფაქტი, რომ ქირავნობის საგნის გარკვეული ნაწილით სარგებლობდა მოსარჩელე, რომელიც ელექტროენერგიასაც მოიხმარდა თავისი საქმიანობისათვის. შესაბამისად, სასამართლომ, ისე რომ სათანადოდ არ შეისწავლა აღნიშნული საკითხი, არასწორად ჩათვალა, რომ მოხმარებული ელექტროენერგიის თანხა სრულად უნდა გადაეხადა მოპასუხეს.

12. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის

2017 წლის 13 ივნისის განჩინებით მოპასუხის საკასაციო საჩივარი მიღებულ იქნა წარმოებაში, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მიხედვით, დასაშვებობის შესამოწმებლად.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

13. საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლისა და საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ მოპასუხის საკასაციო საჩივარი არ აკმაყოფილებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მოთხოვნებს, რის გამოც მიჩნეულ უნდა იქნეს დაუშვებლად.
14. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად, საკასაციო საჩივარი ქონებრივ ან არაქონებრივ დავაზე 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.
15. საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო

საჩივარი არ არის დასაშვები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლით გათვალისწინებული არც ერთი ზემოთ მითითებული საფუძველით.

16. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაბუთებულ პრეტენზიაში იგულისხმება მითითება იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება.
17. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კასატორს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებით არ წარმოუდგენია დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).
18. კასატორის პრეტენზიის თანახმად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაადგინა, რომ მოპასუხეს უძრავი ქონების ქირავნობის მთელი პერიოდის მანძილზე მოსარჩელის ბრალეული მოქმედებით არ ეძლეოდა ქირავნობის საგნით სრულად სარგებლობის შესაძლებლობა. ვინაიდან სასამართლოსთვის ცნობილი იყო, რომ ქირის შემცირების სამართლებრივი და ფაქტობრივი საფუძველი ვრცელდებოდა ქირავნობის მთელ პერიოდზე, მას უნდა გაეთვალისწინებინა აღნიშნული, 2012 წლიდან მოპასუხის მიერ ზედმეტად გადახდილი ქირის თანხა უნდა ჩაეთვალა ქირავნობის შემდგომი პერიოდისათვის გადასახდელ თანხაში და არ დაეკმაყოფილებინა სარჩელი.
19. საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ კასატორის ზემოაღნიშნული პრეტენზია დაუსაბუთებელია.
20. მოცემულ საქმეში მოსარჩელე ითხოვდა მოპასუხისათვის გადაუხდელი ქირის დაკისრებას 2014 წლის ივნისიდან (მოპასუხის მიერ ქირის გადახდის შეწყვეტიდან) 2014 წლის დეკემბრის თვის ჩათვლით პერიოდზე (მოპასუხის მიერ დაქირავებული უძრავი ქონების მფლობელობის შეწყვეტამდე). აღნიშნული მოთხოვნიდან გამომდინარე, პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაადგინა

ფაქტობრივი გარემოება, რომ სადავო პერიოდში მოპასუხეს არ ჰქონდა შესაძლებლობა ესარგებლა ქირავნობის საგნით სრულად (იხ. ტ. 2. ს. ფ. 184). სააპელაციო სასამართლომ უცვლელი დატოვა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება როგორც ფაქტობრივი, ისე სამართლებრივი დასაბუთების ნაწილში და გაიზიარა პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოება, რომ სადავო პერიოდში (2014 წლის ივნისი - 2014 წლის დეკემბერი) მოპასუხეს ქირავნობის საგნით სრულად არ უსარგებლია (იხ. ტ. 3. ს. ფ. 114). ამასთან, ქვედა ინსტანციის სასამართლოებმა აღნიშნული გარემოება დადასტურებულად მიიჩნიეს მოწმეთა ჩვენებებისა და თავად მოსარჩელის განმარტების საფუძველზე, რომლის თანახმად, აუხსა და დამხმარე ნაგებობას შორის 2013 წლის შემოდგომაზე მოსარჩელემ აღმართა ხის ღობე და გაუკეთა შესასვლელი კარები. მოსარჩელე 2014 წლის მაისის თვის შემდეგ მოპასუხეს აღარ აძლევდა დამხმარე ნაგებობის კარის გასაღებს იმ მიზეზით, რომ ეზოში მდებარე მცენარეები მან მნიშვნელოვნად დააზიანა და სათანადოდ არ უვლიდა დაქირავებულ ქონებას.

21. ამდენად, მოცემულ საქმეში დადგენილია, რომ მოპასუხეს სადავო პერიოდში (2014 წლის ივნისი - 2014 წლის დეკემბერი) ქირავნობის საგნით სრულად არ უსარგებლია. შესაბამისად, საკასაციო სასამართლო არ იზიარებს კასატორის მითითებას იმ გარემოების დადგენის შესახებ, რომ უძრავი ქონებით სრულად სარგებლობის შესაძლებლობა მას არ ჰქონდა ქირავნობის მთელი პერიოდის განმავლობაში. აღნიშნული ფაქტი ქვედა ინსტანციის სასამართლოებს არ დაუდგენიათ და ვერც კასატორი უთითებს ისეთ საპროცესო დარღვევებზე, რომლებსაც შეეძლო გამოეწვია აღნიშნული გარემოების არასწორი დადგენა, რის გამოც, მისი პრეტენზია 2012 წლიდან მოპასუხის მიერ ზედმეტად გადახდილი ქირის თანხის ქირავნობის შემდგომი პერიოდისათვის გადასახდელ თანხაში ჩათვლის თაობაზე უსაფუძვლოა.
22. რაც შეეხება კასატორის პრეტენზიას ელექტროენერგიის საფასურთან დაკავშირებით (იხ. წინამდებარე განჩინების 11.5 პუნქტი), საკასაციო სასამართლო იზიარებს სააპელაციო პალატის მოსაზრებას, რომ, ვინაიდან მოპასუხემ დაქირავებული უძრავი ქონების მფლობელობა

შეწყვიტა 2014 წლის დეკემბერში, ქვითარში მითითებული რაოდენობის ელექტროენერგია დახარჯულია მის მიერ. ამასთან, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში ზიანის ანაზღაურების სამართლებრივი შედეგის დადგომისათვის მნიშვნელობა არ გააჩნია იმ ფაქტს, თუ ვინ არის დარეგისტრირებული აბონენტად ელექტროენერგიის მიმწოდებელ კომპანიაში და ვის სახელზეა გაცემული ქვითარი (მოსარჩელის თუ წინა მესაკუთრის). რაც შეეხება საკასაციო საჩივრის ავტორის მითითებას, რომ ქირავნობის საგნის გარკვეული ნაწილით სარგებლობდა მოსარჩელე, რომელიც ელექტროენერგიასაც მოიხმარდა თავისი საქმიანობისათვის, საკასაციო პალატა მიუთითებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებაზე, რომ ეს ქვითარი შეეხება დაქირავებული საცხოვრებელი სადგომის ელექტროენერგიით მომარაგებას, რაც გაზიარებულია სააპელაციო სასამართლოს მიერ (იხ. წინამდებარე განჩინების 7.9 პუნქტი), ხოლო კასატორის პრეტენზია აღნიშნული გარემოების არასწორად დადგენის შესახებ მისი ზეპირი ახსნა-განმარტების გარდა არაფრით არის დასაბუთებული, რაც არასაკმარისია სასამართლოების მიერ დადგენილი ფაქტების გაქარწყლებისათვის. აღნიშნულთან დაკავშირებით საკასაციო სასამართლო მიუთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

23. ამდენად, კასატორი ვერ უთითებს მატერიალური ან/და საპროცესო სამართლის ნორმების ისეთ დარღვევაზე, რასაც შეეძლო არსებითად ემოქმედა საქმის განხილვის შედეგზე.
24. საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ კასატორს დასაბუთებული პოზიცია არ წარმოუდგენია ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციასთან ან/და ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალთან წინააღმდეგობის საფუძვლით, შესაბამისად, საკასაციო საჩივარი აღნიშნული საფუძვლითაც არ არის დასაშვები.
25. ამდენად, საკასაციო პალატა მიიჩნევს, რომ არ არსებობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 391-ე მუხლით განსაზღვრული

საკასაციო საჩივრის დასაშვებობის რომელიმე წინაპირობა, რის გამოც მას უარი უნდა ეთქვას განხილვაზე.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

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

და ა დ გ ი ნ ა

1. მ----- ე-----ის საკასაციო საჩივარი, როგორც დაუშვებელი, დარჩეს განუხილველი;
2. კასატორს მ----- ე-----ს (პ/ნ: C-----) დაუბრუნდეს დ----- დ-----იდის (პ/ნ: 5-----) მიერ 2018 წლის 5 მარტს №6-- საგადახდო დავალებით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 1940 ლარის 70% - 1358 ლარი შემდეგი ანგარიშიდან: ქ. თბილისი, „სახელმწიფო ხაზინა“ ბანკის კოდი TRESGE22, **მიმღების ანგარიშის №200122900, სახაზინო კოდი 3 0077 3150;**
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

თავმჯდომარე

ნ. ბაქაქური

მოსამართლეები:

ზ. ძლიერიშვილი

ბ. ალავიძე