

საქმე № 330210116001315535



საქართველოს უზენაესი სასამართლო

გ ა დ ა ო ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა საქართველოს სახელით

საქმე №ას-549-549-2018

ას-549-549-2018 ს-----ა

30 მაისი, 2019 წელი,

ქ. თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

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

საქმის განხილვის ფორმა _ ზეპირი განხილვა

სხდომის მდივანი - ლელა სანიკიძე

კასატორი - შპს "ს----- ს-----ა"
(მოსარჩელე, შეგებებული სარჩელით მოპასუხე)

წარმომადგენელი - დ----- კ-----ი, თ----- ც-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე - შპს "ე-----ო" (მოპასუხე, შეგებებული სარჩელით
მოსარჩელე)

წარმომადგენელი - მ----- ტ-----ე, მ----- ბ-----ი

გასაჩივრებული განჩინება - თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 28 თებერვლის განჩინება

კასატორის მოთხოვნა - გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება, სარჩელის

დაკმაყოფილება და შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

დავის საგანი – თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. შპს „ს-----სა“ (შემდეგში: მოსარჩელე, აპელანტი, კასატორი, უფლების დამთმობი) და შპს „ე-----ოს“ (შემდეგში: მოპასუხე, შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე ან უფლების მიმღები) შორის 2015 წლის 2 მარტს დაიდო პირობითი ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, უფლების დამთმობმა უფლების მიმღებს დაუთმო საიჯარო უფლებები უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისში, გ-----ას გამზირი №23ა, საკადასტრო კოდი: 0-----, მიმღებმა იკისრა ვალდებულება, დამთმობს გადაუხადოს ანაზღაურება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით (ტ.1, ს.ფ. 21-23).
2. პირობითი ხელშეკრულების მე-2 პუნქტით განისაზღვრა ანაზღაურების პირობები, კერძოდ:
 - 2.1 უფლების მიმღები მის დამთმობს გადაუხდის 100 000,00 აშშ დოლარს მიმღების სახელზე უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, გ-----ას გამზირი №23ა, საკადასტრო კოდი: 0-----, საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან ორი კვირის ვადაში;
 - 2.2 დარჩენილ 100 000,00 აშშ დოლარს უფლების მიმღები უფლების დამთმობს გადაუხდის მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან ორი კვირის ვადაში, არაუგვიანეს 2015 წლის 1 ივლისისა;
 - 2.3 ხელშეკრულების მიხედვით, მშენებლობის განხორციელების და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ უფლების მიმღები უფლების დამთმობს გადასცემს 300 კვ.მ საცხოვრებელ ფართს, ამ უკანასკნელის არჩევით, თეთრი კარკასის სახით, რაზედაც მშენებლობის ნებართვის მიღების შემდეგ, უფლების მიმღები გააფორმებს უფლების დამთმობთან ინდივიდუალურ ხელშეკრულებას ფართის გადაცემის შესახებ, რაც რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში (ტ.1, ს.ფ.21).
3. მხარეებს შორის, 2015 წლის 2 მარტსვე დაიდო შეთანხმება რომლის პირველი პუნქტის თანახმად, მოპასუხე საჯარო რეესტრში უძრავი ქონების (იხ. პირველი პუნქტი) მესაკუთრედ რეგისტრაციის მომენტიდან თანახმა იყო, მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაში განთავსებულ კომერციულ საბავშვო ბაღს (მოსარჩელე) ფუნქციონირება გაეგრძელებინა 2015 წლის 1 ივლისამდე (ტ.1, ს.ფ.25).
4. იმავე შეთანხმების მე-2 პუნქტის მიხედვით მოსარჩელე თანახმა იყო, მისი განთავსების იმდროინდელი ადგილიდან (ქ. თბილისი, გ-----ას გამზ. # 23

- ა), 2015 წლის პირველ ივლისს დაეცალა დაკავებული შენობა-ნაგებობანი და გადასულიყო იმ მისამართზე, რომელიც კომერციული საბავშვო ბაღის ფუნქციონირებისათვის მის მიერვე იქნებოდა შერჩეული, იმ პირობით, რომ მოპასუხე შეასრულებდა მხარეებს შორის გაფორმებული 02.03.2015წ. პირობითი ხელშეკრულების პირობებს.
5. შეთანხმების მე-3 პუნქტის მიხედვით მოსარჩელემ იკისრა ვალდებულება მოპასუხის მიერ სამშენებლო სამუშაოების დასრულებამდე და ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე, საბავშვო ბაღს ფუნქციონირება გაეგრძელებინა იმ მისამართზე, რომელშიც იგი გადავიდოდა 2015 წლის 1 ივლისიდან.
6. შეთანხმების მე-4 პუნქტის მიხედვით მოპასუხემ, იკისრა ვალდებულება, მის მიერ ქ. თბილისში, გ-----ას გამზ. # 23 ა მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 0-----) მის მიერ აშენებული შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებიდან 3 წლის განმავლობაში, მასში განეთავსებინა კომერციული საბავშვო ბაღი.
7. მოპასუხემ 2015 წლის 24 მარტს მოსარჩელეს გადაურიცხა 221 944,00 ლარი, დანიშნულებით: „2015 წლის 2 მარტის პირობითი ხელშეკრულების 2.1 პუნქტის ვალდებულების შესრულება“ (იხ. წინამდებარე გადაწყვეტილების 2.1 ქვეპუნქტი; ტ.1,ს.ფ. 152).
8. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 3 სექტემბრის №2172394 ბრძანებით, (ნაკვეთი 18/24), გაიცა მშენებლობის ნებართვა და მოპასუხეზე გაცემულად ჩაითვალა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა - (ტ.1,ს.ფ 173-177).
9. სახელმწიფო ქონების მართვის სამმართველოსა და მოსარჩელეს შორის 1999 წლის 14 იანვარს გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც, მეიჯარემ გასცა, ხოლო მოიჯარემ (მოსარჩელემ) აიღო, ქ. თბილისის №74 ბაგა-ბაღის ბაღანსზე რიცხული სახელმწიფო ქონება, 987 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი. ხელშეკრულების 1.5 ქვეპუნქტით, იჯარის ხანგრძლივობა განისაზღვრა ხელშეკრულების ხელმოწერის დღიდან 10 წლის ვადით (საიჯარო ხელშეკრულება სახელმწიფოსთან; ტ.1,ს.ფ 153-158).
- 9.1 მოსარჩელე სახელმწიფო ხაზინაში საიჯარო ქირის გადასახადს იხდიდა 2015 წლის 12 იანვრის ჩათვლით (ტ. 2, ს.ფ 39-84).
10. საჯარო რეესტრის 2015 წლის 10 მარტის ამონაწერით, უძრავი ქონება (მისამართი იხ. წინამდებარე გადაწყვეტილების პირველ პუნქტი) ეკუთვნის მოპასუხეს ქონების ურთიერთგადაცემის ხელშეკრულების საფუძველზე (ტ.1,ს.ფ.162-165).
- 11.სსიპ ქონების მართვის სააგენტოსა და მოპასუხეს შორის, 2015 წლის 30 ნოემბერს გაფორმდა უძრავი ქონების გაცვლის ფორმით პრივატიზების შესახებ ხელშეკრულება, რის საფუძველზეც სააგენტომ საკუთრებაში გადასცა მოპასუხეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონება, ქ. თბილისში, გ-----ის ქ. №63-ში მდებარე 7793 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა №1-ს (საკადასტრო კოდი: 0-----), სანაცვლოდ ამ

ხელშეკრულებით მოპასუხემ საკუთრებაში გადასცა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტს ქ. თბილისში, გ-----ას გამზ. №23ა-ში მდებარე 3461 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით: №1 - საერთო ფართობით 1131,78 კვ.მ (მ/შ: პირველი სართული 561,75 კვ.მ, მეორე სართული 570,03 კვ.მ. ნაგებობები: №2 და №3 /საკადასტრო კოდი: 0-----/ (ტ.1,ს.ფ. 35-36).

12. საჯარო რეესტრის 2015 წლის 2 დეკემბრის ამონაწერით ირკვევა, რომ ქ. თბილისში, გ-----ას გამზ. # 23 ა (ს/კ 0-----) რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრედ ირიცხება სსიპ თვითმმართველი ქალაქი - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტი, უძრავი ქონების გაცვლის ფორმით პრივატიზების შესახებ ხელშეკრულების საფუძველზე (იხ. წინამდებარე გადაწყვეტილების მე-11 პუნქტი; ტ.1, ს.ფ. 166-167).

13. იმავე წლის 1 დეკემბრის ამონაწერის მიხედვით ირკვევა, რომ 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების, მდებარე ქ. თბილისი, ქუჩა გორგასალი, №63, მესაკუთრედ ირიცხება მოპასუხე უძრავი ქონების გაცვლის ფორმით პრივატიზების შესახებ ხელშეკრულების (დამოწმების თარიღი: 30/11/2015, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო) საფუძველზე, უფლების რეგისტრაციის თარიღია 2015 წლის 1 დეკემბერი (ტ.1,ს.ფ. 42-43).

14. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2016 წლის 8 თებერვლის №2414387 ბრძანებით, გ-----ის ქ. # 63-ე მდებარე ობიექტზე (იხ.მე-13 პუნქტი), გაიცა მრავალფუნქციური კომპლექსის (საცხოვრებელი, კომერციული - სავაჭრო ობიექტები, ოფისები) მშენებლობის ნებართვა, დამკვეთი - მოპასუხე (ტ.1,ს.ფ. 37-39).

15. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 14 ივლისს №2055908 გადაწყვეტილებით, ობიექტზე, მდებარე ქ. თბილისი, გამზირი გ-----ა, №23ა, მიმდინარე მშენებლობასთან დაკავშირებით მეზობლებმა წარადგინეს საჩივრები, რის საფუძველზეც ჩატარდა ადმინისტრაციული წარმოება (ტ.1,ს.ფ. 31-34).

16. სასარჩელო მოთხოვნა

16.1 მოსარჩელემ სარჩელით მიმართა სასამართლოს, მოითხოვა მოპასუხისათვის ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული ზიანის 282 100 აშშ დოლარის ანაზღაურება (მოსარჩელე თავდაპირველად ითხოვდა მოპასუხისათვის 400 000 აშშ დოლარის დაკისრებას, თუმცა, 2017 წლის 6 იანვრის მოსამზადებელ სხდომაზე შეამცირა მოთხოვნა - იხ. ტ. 2, ს.ფ.333).

16. 2. მოსარჩელე მოთხოვნას აფუძნებდა იმ გარემოებაზე, რომ მან მთლიანად შეასრულა 02.03.2015 წ. პირობითი ხელშეკრულებითა და შეთანხმებით ნაკისრი ვალდებულებები, დაცალა მის მიერ დაკავებული შენობა-

ნაგებობები და ბალის ფუნქციონირება სხვა მისამართზე გააგრძელა. მიუხედავად მოპასუხის არაერთი გაფრთხილებისა და დამატებითი ვადის მრავალჯერ მიცემისა, ეს უკანასკნელი უარს აცხადებს დარჩენილი სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულებაზე.

17 . მოპასუხის შესაგებელი თავდაპირველ სარჩელზე

17.1. მოპასუხემ წერილობით წარდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო.

18. შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა

18.1 თავის მხრივ, შეგებებული სარჩელი წარადგინა მოპასუხემ და მოითხოვა:

18.1.1 მხარეთა შორის 2015 წლის 2 მარტის პირობითი ხელშეკრულებისა და შეთანხმების შეწყვეტილად ცნობა;

18.1.2 მოსარჩელის დავალდებულება, პირობითი ხელშეკრულების 2.1 პუნქტის მიხედვით გადახდილი 100 000 აშშ დოლარის ეკვივალენტის -221 944 ლარის მოპასუხისათვის დაბრუნება (იხ. წინამდებარე გადაწყვეტილების 2.1 ქვეპუნქტი და მე-7 პუნქტი).

19. მოსარჩელის შესაგებელი შეგებებულ სარჩელზე

19.1. მოსარჩელემ მის წინააღმდეგ აღძრული შეგებებული სარჩელი არ ცნო.

20. თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება

20.1 თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილებით უფლების დამთმობის სარჩელი უფლების მიმღების წინააღმდეგ ამ უკანასკნელისათვის 282 100 აშშ დოლარის დაკისრების შესახებ არ დაკმაყოფილდა;

20.2 ამავე გადაწყვეტილებით მოპასუხის შეგებებული სარჩელი ძირითადი მოსარჩელის მიმართ დაკმაყოფილდა:

20.2.1 შეწყვეტილად იქნა აღიარებული მხარეთა შორის დადებული 2015 წლის 2 მარტის პირობითი ხელშეკრულება და იმავე თარიღის შეთანხმება;

20.2.2 მოსარჩელეს მოპასუხის სასარგებლოდ 221 944,00 ლარის გადახდა დაეკისრა.

20.3 თბილისის საქალაქო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (შემდეგში: სსკ) 352-ე და 405-ე მუხლებით.

20.4 საქალაქო სასამართლომ წინამდებარე გადაწყვეტილების მე-9 პუნქტში ასახულ გარემოებაზე მიუთითა და განმარტა, რომ დასახელებული ხელშეკრულების მოქმედების ვადა 2009 წლის 14 იანვარს ამოიწურა,

მოსარჩელე კი აღნიშნული თარიღის შემდეგაც იხდიდა საიჯარო ქირას ისე, რომ შესაბამისი ხელშეკრულება სასამართლოსათვის არ წარუდგენია. შესაბამისად, სასამართლოს შეფასებით, დასახელებული თარიღის შემდეგ ქონების ფლობა და საიჯარო თანხის გადახდა სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, გულისხმობს არარსებული ვალდებულების შესრულებას.

20.5 ზემოხსენებულიდან გამომდინარე სასამართლომ განმარტა, რომ, მართალია, სსკ-ის იჯარის ხელშეკრულების მომწესრიგებელი სპეციალური თავით წერილობითი ფორმა არ არის განსაზღვრული, მაგრამ სსკ-ის 581-ე მუხლის მეორე ნაწილის საფუძველზე გამოსაყენებელია ქირავნობის ხელშეკრულების წესები. სსკ-ს 569-ე მუხლის თანახმად მიწის ნაკვეთის ქირავნობის ხელშეკრულება ერთ წელზე მეტი ვადით უნდა გაფორმდეს წერილობით. ფორმის დაუცველობის შემთხვევაში ივარაუდება, რომ ხელშეკრულება განუსაზღვრელი ვადით არის დადებული. სასამართლოს შეფასებით, ამგვარი ფორმის დაცვით შედგენილი ხელშეკრულება არ იყო წარდგენილი საქმის მასალებში, შესაბამისად ფორმადაუცველი სამართლებრივი ურთიერთობა ბათილია. სსკ-ის 59-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ბათილია კანონით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება, ასევე ნებართვის გარეშე დადებული გარიგება, თუ ამ გარიგებისთვის საჭიროა ნებართვა. სასამართლომ განმარტა, რომ თავისთავად იჯარის ხელშეკრულების არარსებობის ფაქტი არ ნიშნავს იმას, რომ მოსარჩელეს არ ჰქონდა უფლება, მოპასუხესთან პირობითი ხელშეკრულება გაეფორმებინა, რადგან მოსარჩელეს შეეძლო მოეპოვებინა იჯარის უფლება სახელმწიფოსაგან და შემდეგ დაეთმო იგი მოპასუხისათვის; 2015 წლის 2 მარტის პირობითი ხელშეკრულების შინაარსი იმაში მდგომარეობდა, რომ მოსარჩელე, როგორც უფლების დამთმობი კისრულობდა ვალდებულებას, გადაეცა სარგებლობის უფლება საიჯარო ქონებაზე და ამის სანაცვლოდ მოპასუხისაგან მიეღო 200 000 აშშ დოლარი. ხელშეკრულებიდან ირკვევა, რომ მოსარჩელის საბოლოო მიზანი ის იყო, რომ მოპასუხისაგან მოეპოვებინა საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე (300 კვ.მ) მას შემდეგ, რაც მოპასუხე, თავის მხრივ, მოიპოვებდა საკუთრების უფლებას სახელმწიფოსგან, ააშენებდა უძრავ ქონებას და მასში გადასცემდა 300 კვ.მეტრს.

20.6 სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოპასუხის მხრიდან უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვების მომენტიდან, მოსარჩელემ ვერ მოახერხა სახელმწიფოსაგან იჯარის უფლების მოპოვება და ცხადია, რომ მოპასუხის მიერ უძრავ ქონებაზე (გ-----ას ქ. # 23 ა) საკუთრების უფლების შეძენის მომენტიდან, მოსარჩელე ამას ვეღარ განახორციელებდა. სასამართლომ განმარტა: იმ დაშვებითაც, რომ მოსარჩელის მიერ ქირის გადახდა საკმარისი იყო იმისათვის, რომ გაგრძელებულიყო მანამდე არსებული საიჯარო ურთიერთობები, ამას სამართლებრივი მნიშვნელობა არ ექნებოდა და

მოსარჩელეზე არ გადავიდოდა უძრავი ქონებით სარგებლობის უფლება, რადგან ამისთვის აუცილებელი იყო პროცედურების შესრულება და წერილობითი გარიგების გაფორმება.

20.7 სასამართლომ იმსჯელა მოსარჩელის მოთხოვნაზე, რომელიც 02.03.2015წ. ხელშეკრულების საფუძველზე მეორე 100 000,00 აშშ დოლარიანი (რაც 221 944,00 ლარის ეკვივალენტია) ტრანშის გადახდას ეხება და განმარტა, რომ მოპასუხის (უფლების მიმღების მიერ) მიერ მშენებლობის ნებართვის მოპოვების მომენტისათვის (იხ. წინამდებარე გადაწყვეტილების მე-8 პუნქტი- 2015 წლის 3 სექტემბერი) სადავო ქონება უკვე მოპასუხის საკუთრებაში იყო (იხ. წინამდებარე გადაწყვეტილების მე-10 და მე-11 პუნქტები) და ამას წინ არ უძღვოდა მოსარჩელის მხრიდან მოთხოვნის დათმობა. ეს ვითარება განაპირობებდა იმას, რომ ამ მომენტისათვის მოსარჩელისათვის გამოკვეთილი იყო ძირითადი სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების ობიექტური შეუძლებლობა, რაც სასამართლოს შეფასებით, საკმარისი საფუძველი იყო იმისთვის, რომ მოპასუხეს (უფლების მიმღეს) არ გადაეხადა მეორე ტრანში.

20.8 მოპასუხის შეგებებული სარჩელის მოთხოვნასთან დაკავშირებით, სასამართლომ აღნიშნა, რომ 2015 წლის 2 მარტის პირობითი ხელშეკრულება, თავისი იურიდიული ბუნებით, არის მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად ძირითადი მოსარჩელე კისრულობდა ვალდებულებას, რომ მოეპოვებინა უძრავი ნივთით სარგებლობის უფლება და შემდგომ გადაეცა იგი მოპასუხისათვის და ეს სხვა არაფერია თუ არა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომელიც გათვალისწინებულია სსკ-ის 477-ე მუხლით /ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამოიღველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი/. ქონება ამ კოდექსის 147-ე მუხლის მიხედვით არის ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომელთა ფლობაც, სარგებლობა და განკარგვა შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს და რომელთა შეძენაც შეიძლება შეუზღუდავად, თუკი ეს აკრძალული არ არის კანონით ან არ ეწინააღმდეგება ზნეობრივ ნორმებს. ამ შემთხვევაში სარგებლობის უფლება არის არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომელიც შესაძლოა გადაცემული იქნეს სხვისთვის. ამასთან, თუკი გათვალისწინებული იქნება ის, რომ გადასაცემი იყო იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობის უფლება, ეს უფლების მიმღებისათვის (მოპასუხისა და იმავდროულად შეგებებული სარჩელის ავტორისათვის) გულისხმობს არა მარტო უფლების, არამედ კონტრაქტთან (სახელმწიფოსთან) მიმართებით არსებული ვალდებულებებისა და მოთხოვნების გადაცემასაც და ამ თვალსაზრისით ის შეიძლება მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულებად დაკვალიფიცირდეს (სსკ-ის 199-ე მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნის დათმობა არის სანივთო გარიგება, რაც, თავის მხრივ, არის განკარგვითი გარიგება, ხოლო განკარგვაში ამ შემთხვევაში მოიაზრება მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის უფლების რეალური გადაცემა, რომელსაც მოსარჩელე თავის დროზე ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე ველარ

შეასრულებდა).

20.9 სასამართლომ დაასკვნა, რომ დაირღვა 2015 წლის 2 მარტის პირობითი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ძირითადი ვალდებულება, შესაბამისად, სსკ-ის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით შეგებებული სარჩელით მოსარჩელეს (უფლების მიმღებს) დავის განხილვის დროისთვისაც ჰქონდა უფლება გასულიყო „პირობითი ხელშეკრულებიდან“, იმავე კოდექსის 405-ე მუხლის დანაწესის დაუცველად, ვინაიდან ის მიზანი, რაც მოპასუხეს (უფლების მიმღებს) ჰქონდა, უკვე მიღწეული იყო სახელმწიფოსთან დადებული გაცვლის ხელშეკრულების შედეგად. დასახელებული მსჯელობიდან გამომდინარე საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ მოპასუხე საწარმო უფლებამოსილია მოითხოვოს „პირობითი ხელშეკრულების“ და „შეთანხმების“ შეწყვეტა 405-ე მუხლის მეორე ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის (განსაკუთრებული საფუძვლებიდან გამომდინარე, ორმხრივი ინტერესების გათვალისწინებით, გამართლებულია ხელშეკრულების დაუყოვნებლივ მოშლა) საფუძველზე და არა „ფორსმაჟორულ“ გარემოებებზე მითითებით პირობითი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობის გამო, როგორც თავის შეგებებულ სარჩელში აღნიშნავდა მხარე.

20.10 ზემოაღნიშნული მსჯელობის ფარგლებში, საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ გასათვალისწინებელია სსკ-ის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილის მოხმობა, რომლის მიხედვითაც, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება). აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ დაასკვნა, რომ დასაბუთებულია შეგებებულ სარჩელში მოსარჩელის (უფლების მიმღების) მოთხოვნა უფლების დამთმობისათვის გადახდილი თანხის 100 000,00 აშშ დოლარის ეკვივალენტის 221 944,00 ლარის დაბრუნების შესახებ.

21. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

21.1 თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ (უფლების დამთმობმა), გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და, მისი შეცვლით, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება და შეგებებულ სარჩელზე უარის თქმა მოითხოვა.

21.2 აპელანტის განმარტებით სასამართლომ არასწორად შეაფასა გარემოებები, რომლებიც წინამდებარე გადაწყვეტილების 20.5-20.7 ქვეპუნქტებშია ასახული და მხედველობაში არ მიიღო ის გარემოება, რომ იჯარის ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის შემდეგ, მხარეთა (უფლების დამთმობსა და სახელმწიფოს) შორის გრძელდებოდა საიჯარო ურთიერთობა, რასაც

ადასტურებს საიჯარო ქირის გადახდები, ასევე ის, რომ სახელმწიფო უარს აცხადებდა უფლების მიმღებთან (თავდაპირველი სარჩელის მოპასუხესთან) ურთიერთობაზე აპელანტის (უფლების დამთმობის) მხრიდან საიჯარო უფლების დათმობამდე.

21.3 სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ უძრავი ქონების მოპასუხისათვის საკუთრებაში გადაცემას წინ არ უძღოდა მოსარჩელის მხრიდან მოთხოვნის დათმობა. დადგენილია, რომ მშენებლობის ნებართვა გაიცა 2015 წლის 3 სექტემბერს, ხოლო საიჯარო უფლებების დათმობის შესახებ ხელშეკრულება დაიდო 2015 წლის 2 მარტს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო საჩივრის ავტორის მტკიცებით, არასწორია სასამართლოს დასკვნა, რომ უძრავი ქონების მოპასუხის (უფლების მიმღების) საკუთრებაში აღრიცხვა გამორიცხავდა მოსარჩელის (უფლების დამთმობის) მხრიდან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების შესაძლებლობას. აპელანტი ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ მისი მხრიდან საიჯარო უფლებების მოპასუხისათვის გადაცემამდე, ეს უკანასკნელი ვერ მიიღებდა საკუთრების უფლებას უძრავ ქონებაზე.

21.4 სასამართლომ არასწორად შეაფასა, რომ იჯარის ხელშეკრულება მოსარჩელესა და სახელმწიფოს შორის შეწყდა, რადგან 2009 წლის 14 იანვრიდან ხელშეკრულება წერილობით აღარ გაფორმებულა.

21.5 სასამართლომ არასწორად დაადგინა მოსარჩელის მხრიდან 2015 წლის 2 მარტის პირობითი ხელშეკრულების დარღვევის ფაქტი მაშინ, როდესაც ამ უკანასკნელმა, შეთანხმებისამებრ, მოპასუხეს საიჯარო უფლებები გადასცა და გამოათავისუფლა შენობა, რაც მოპასუხისათვის ამავე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის საფუძველი გახდა.

21.6 აპელანტის განმარტებით საიჯარო ურთიერთობების წერილობითი ფორმის გარეშე დადება ავტომატურად არ იწვევს მათ ბათილობას. სსკ-ის 569-ე მუხლის თანახმად, ასეთი ურთიერთობები განუსაზღვრელი ვადით დადებულად მიიჩნევა. შესაბამისად, აპელანტის მტკიცებით, მას გააჩნდა ნამდვილი საიჯარო უფლება, რაც მართლზომიერად გადასცა მოწინააღმდეგე მხარეს (უფლების მიმღებს). მისი მხრიდან ხელშეკრულების შეუსრულებლობას ადგილი არ ჰქონია და მართებულად მოითხოვდა ზიანის სახით, მოპასუხისათვის სულ 282 000 აშშ დოლარის დაკისრებას, საიდანაც სასამართლომ იმსჯელა მხოლოდ 100 000 აშშ დოლარზე, ხოლო დანარჩენ ნაწილზე არც კი უმსჯელია და ისე ეთქვა უარი თავდაპირველი მოსარჩელის მოთხოვნას დაკმაყოფილებაზე.

21.7 სასამართლომ მხარეთა დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპები დაარღვია, ვინაიდან შეგებებული სარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენდა ხელშეკრულების შეწყვეტილად ცნობა იმ საფუძველით, რომ არ არსებობდა დათქმული პირობების შესრულების საფუძველები.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით კი ხელშეკრულება შეწყვეტილად იქნა ცნობილი აპელანტის (უფლების დამთმობის) მიერ მისი შეუსრულებლობის მოტივით.

22. სააპელაციო სასამართლოს განჩინება და დასკვნები

- 22.1 თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 28 თებერვლის განჩინებით თავდაპირველი მოსარჩელის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად.
- 22.2 სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტები და მათი სამართლებრივი შეფასება და მიუთითა მათზე (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, შემდეგში: სსსკ 390.3-ე მუხლის „გ“ ქვეპუნქტი).
- 22.3 სააპელაციო სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენდა ის გარემოება, შეასრულა თუ არა აპელანტმა საიჯარო უფლების დათმობის შესახებ ხელშეკრულების პირობები და გადასცა თუ არა საიჯარო უფლება მოწინააღმდეგე მხარეს. ამისათვის, უპირველესად, უნდა შეფასდეს გააჩნდა თუ არა ეს უფლება აპელანტს და შეეძლო თუ არა მისი დათმობა სხვისთვის.
- 22.4 სააპელაციო სასამართლომ საქმეში არსებულ ფაქტობრივ გარემოებებზე (იხ. წინამდებარე გადაწყვეტილების 1, 9 პუნქტები და 19.5-19.7 ქვეპუნქტები) გაამახვილა ყურადღება და გარიგების ნამდვილობისათვის მისი ფორმის დაცვის აუცილებლობაზე მიუთითა.
- 22.5 სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ საიჯარო ხელშეკრულება წარმოადგენს ძირითად ხელშეკრულებას, ხოლო იჯარის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება - იმავე ქონებასთან დაკავშირებით დადებულ დამატებით შეთანხმებას. ძირითად ხელშეკრულებასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, სსკ-სთან ერთად, აწესრიგებდა 1997 წლის 30 მაისის საქართველოს კანონი „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“. აღნიშნული კანონის მე-11¹ მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა შესაძლებელია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული ფორმებით: ა) აღნაგობა; ბ) უზუფრუქტი; გ) ქირავნობა; დ) იჯარა; ე) თხოვება; ვ) საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის სხვა ფორმები. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემასთან დაკავშირებული საკითხები რეგულირდება ამ კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტით, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონება სარგებლობის უფლებით გადაცემა აუქციონის ან პირდაპირი განკარგვის წესით. ამდენად, როგორც აუქციონის, ისე

პირდაპირი განკარგვის გზით სახელმწიფო ქონების სარგებლობაში გადაცემა, შესაბამისი პროცედურების დაცვით, დასაშვებია მხოლოდ წერილობით ხელშეკრულების ფორმით. აღნიშნულს ასევე ადასტურებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი, რომლის თანახმად (იმის გათვალისწინებით, რომ ქონება წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას და მის განკარგვაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო) სახელმწიფო საკუთრების რაიმე ფორმით გაცემის შესახებ ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილების ნამდვილობა მოითხოვს წერილობით ფორმას; იჯარის ხელშეკრულების წერილობითი ფორმის სავალდებულოობაზე მიუთითებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი და მეხუთე პუნქტები, რომლითაც კერძო სამართლის იურიდიული პირის მონაწილეობით 1 წელზე მეტი ვადით დადებული იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების წარმოშობისათვის აუცილებელია მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

22.6 სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, უსაფუძვლოა აპელანტის პოზიცია, რომ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლში განხორციელებული ცვლილების მიზნებიდან გამომდინარე (საჯაროობა, მესამე პირთა ინტერესების დაცვა), საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის არარსებობა ხელშეკრულებას ავტომატურად იურიდიულ ძალას არ უკარგავს. იგი მოქმედებს ხელშეკრულების მხარეებს შორის, მაგრამ ძალა ვერ ექნება მესამე პირებთან ურთიერთობაში, თუ მათთვის ცნობილი არ არის ხელშეკრულების არსებობის თაობაზე. ხოლო, ვინაიდან მოწინააღმდეგე მხარისათვის ცნობილი იყო ხელშეკრულების არსებობის შესახებ, საჯარო რეესტრში ამ უფლების აღურიცხაობა მას იურიდიულ ძალას არ უკარგავს.

22.7 სააპელაციო სასამართლოს შეფასებით განსახილველ შემთხვევაში პრობლემა იყო არა მხოლოდ მესამე პირთან მიმართებით, არამედ - საჯარო რეესტრში საიჯარო ხელშეკრულების რეგისტრაციის არარსებობაც, 2009 წლის შემდეგ, რადგან 10-წლიანი საიჯარო ვადის ამოწურვის შემდეგ, უფლებამოსილმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ აპელანტთან საიჯარო ხელშეკრულება არ გააფორმა, შესაბამისად, იჯარის ხელშეკრულების წერილობითი ფორმა არ არის დაცული. ამასთან, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლში განხორციელებული ცვლილებებით, მიუხედავად ცვლილების მიზნებისა, პირდაპირ მიეთითა საიჯარო უფლების წარმოშობისთვის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის სავალდებულოობის შესახებ. აღნიშნულიდან გამომდინარე, არსებითი ვერ იქნება თუ რა იცოდა მესამე პირმა მეიჯარესა და მოიჯარეს შორის არსებული ურთიერთობის შესახებ, თუ საიჯარო უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ იყო. მოცემულ შემთხვევაში, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლი ადგენს სსკ-ის კოდექსის 569-ე

მუხლისგან (მიწის ნაკვეთის ქირავნობის ხელშეკრულება ერთ წელზე მეტი ვადით უნდა გაფორმდეს წერილობით. ფორმის დაუცველობის შემთხვევაში ივარაუდება, რომ ხელშეკრულება განუსაზღვრელი ვადით არის დადებული. ხელშეკრულების შეწყვეტა დასაშვებია მხოლოდ ქირავნობის პირველი წლის დამთავრების შემდეგ) განსხვავებულ და სპეციალურ წესს, რომლის თანახმადაც საიჯარო ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის საჭიროა წერილობითი ფორმით ხელშეკრულების დადება და უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. შესაბამისად, ამ ნორმებს შორის წინააღმდეგობის გამო უპირატესობა უნდა მიენიჭოს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლს, როგორც უფრო გვიან მიღებულ ნორმატიულ აქტს.

22.8 აღნიშნულიდან გამომდინარე სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ აპელანტს სადავო უძრავ ქონებაზე არ გააჩნდა ნამდვილი საიჯარო უფლება და, შესაბამისად, მას ვერც მოწინააღმდეგე მხარეს ვერ გადასცემდა.

22.9. სააპელაციო სასამართლომ გაიზიარა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მსჯელობა იმის თაობაზე, რომ ნამდვილი საიჯარო ხელშეკრულების არარსებობის პირობებშიც აპელანტი (უფლების დამთმობი) არ იყო შეზღუდული მეიჯარესთან (სახელმწიფოსთან) გაეფორმებინა და საჯარო რეესტრში აღერიცხა საიჯარო უფლება, რაც ნამდვილს გახდიდა ამ უფლების დათმობას მოწინააღმდეგე მხარისათვის (უფლების მიმღებისათვის), თუმცა მოწინააღმდეგე მხარის მიერ სადავო უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების მოპოვებამდე აპელანტს ეს არ განუხორციელებია. ხოლო მას შემდეგ, რაც სადავო უძრავი ქონება სახელმწიფოსგან შეიძინა მოწინააღმდეგე მხარემ (უფლების მიმღებმა, იგივე შეგებებული სარჩელის ავტორმა საწარმომ), აპელანტი (უფლების დამთმობი, იგივე ძირითადი მოსარჩელე) საიჯარო უფლებას ვერ შეიძენდა და ვერც მოწინააღმდეგე მხარეს დაუთმობდა, რადგან ქონების შეძენის მიზანი (არსებული ნაგებობის დანგრევა და ახალი შენობის აშენება) გამორიცხავდა მისი იჯარით გაცემას.

22.10. სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ აპელანტის მიზანი იყო საიჯარო უფლების დათმობის სანაცვლოდ მიეღო შესაბამისი კომპენსაცია, როგორც ფულადი, ისე - უძრავი ქონების სახით. იმის გათვალისწინებით, რომ აპელანტს არ გააჩნდა და არც მოიპოვა საიჯარო უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე, მოწინააღმდეგე მხარის მიერ ამ ქონებაზე საკუთრების უფლების შეძენის შემდეგ 2015 წლის 2 მარტს მხარეთა შორის დადებულმა პირობითმა ხელშეკრულებამ მოპასუხისათვის (უფლების მიმღებისათვის) დაკარგა ინტერესი, რაც ხელშეკრულებაზე უარის თქმის საფუძველია, ამასთან არ არსებობს დამატებითი ვადის დაწესების საფუძველი. შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად ჩათვალა, რომ გამოვლენილი იყო პირობითი ხელშეკრულებაზე უარის თქმის სსკ-ის 352-ე და 405-ე მუხლებით გათვალისწინებული საფუძველი, რა

დროსაც მხარეებს მიღებული შესრულება და სარგებელი უბრუნდებათ ნატურით. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ მართებულად იქნა უარყოფილი ე.წ. უფლების დამთმობი საწარმოს (თავდაპირველი მოსარჩელის) სასარჩელო მოთხოვნადა სწორად დაკმაყოფილდა სრულად ე.წ.უფლების მიმღები საწარმოს (მოპასუხის) შეგებებული სარჩელი.

22.საკასაციო სამართალწარმოების ეტაპი

- 22.1.** მოსარჩელემ საკასაციო წესით გაასაჩივრა სააპელაციო სასამართლოს განჩინება, მისი გაუქმება, სარჩელის დაკმაყოფილება და შეგებებული სარჩელის უარყოფა მოითხოვა.
- 22.2.** საკასაციო პრეტენზიები სააპელაციო საჩივარში გამოთქმული პრეტენზიების იდენტურია (იხ. ამ გადაწყვეტილების 21.2-21.7 ქვეპუნქტები).
- 22.3.** საკასაციო სასამართლომ ზეპირი მოსმენით, მხარეთა მონაწილეობით განიხილა მოსარჩელის საკასაციო საჩივარი არსებითად. საქმის ზეპირ განხილვაზე მხარეებმა თავიანთი პოზიციები დააფიქსირეს.
- 22.3.1.** კასატორმა საქმის ზეპირ განხილვაზე განმარტა, რომ საქმის გადასაწყვეტად არსებითი მნიშვნელობისაა გაირკვეს საკითხი - შესაძლებელია თუ არა არსებობდეს საიჯარო უფლება, რომელიც არ არის რეგისტრირებული. კასატორის განმარტებით, არც ერთი სამართლის ნორმა არ უნდა იქნეს გაგებული ფორმალურად. კასატორმა აღნიშნა, რომ საბავშვო ბაღი ფუნქციონირებდა 1999 წელს სახელმწიფოსგან მიღებული საიჯარო უფლების საფუძველზე. 2015 წელს მოლაპარაკებები დაიწყო სახელმწიფოსა და მოპასუხე საწარმოს შორის, ამ უკანასკნელს მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში მიღება და მასზე მშენებლობის წარმოება სურდა. სახელმწიფო თანახმა იყო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება გადაეცა მოპასუხისათვის, იმ პირობით თუ მოპასუხე მოიჯარესთან (მოსარჩელესთან) მიაღწევდა შეთანხმებას. მოსარჩელე საიჯარო უფლების დამთმობაზე გარკვეული კომპენსაციის სანაცვლოდ დათანხმდა. მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის გაცვლის ხელშეკრულება დაიდო (2 მარტი, 2015 წ.), რის შემდეგაც მოპასუხეს უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება წარმოეშვა. მოსარჩელემ სახელშეკრულებო პირობის თანახმად, მოპასუხისაგან პირველი ტრანში - 100 000 აშშ დოლარი მიიღო, ხოლო მეორე ტრანში მოსარჩელეს მას შემდეგ უნდა მიეღო, რაც მოპასუხე მშენებლობის ნებართვას მოიპოვებდა. . მოპასუხემ გადაწყვიტა, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობა არ ეწარმოებინა (მოსახლეობის მიერ გამოთქმული პროტესტის გამო). კასატორის განმარტებით, სარჩელი ემყარება სახელშეკრულებო მოთხოვნას და მოპასუხეს უნდა დაჰკისრებოდა იმ ზიანის

ანაზღაურება, რაც მოპასუხის ქმედებების გამო მოსარჩელემ განიცადა. კასატორი მიიჩნევს, რომ მას, როგორც უფლების დამთმობს ჰქონდა საიჯარო უფლება მიწის ნაკვეთზე, ხელშეკრულების ნამდვილობა არაა შედაკებული მხარეთა მიერ.

22.3.2. მოპასუხემ (შეგებებული სარჩელით მოსარჩელემ) განმარტა, რომ ხელშეკრულება შეწყვეტილად უნდა იქნეს აღიარებული და მოპასუხეს პირველ ტრანშად გადახდილი თანხა უკან უნდა დაუბრუნდეს. მოპასუხის განმარტებით საიჯარო უფლება არ არსებობდა და თანხა უფლების დამთმობს არარსებული უფლების საფუძველზე გადაეცა.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლო საქმის შესწავლის, მტკიცებულებათა გაანალიზების, მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და საკასაციო საჩივრის სამართლებრივი დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად, მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის საკასაციო განაცხადი ნაწილობრივ დასაბუთებულია და იგი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგი არგუმენტაციით:

23. 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 გადაწყვეტილებებში 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 შეფასებით, მოსარჩელეს ნაწილობრივ დასაბუთებული საკასაციო შედავება აქვს წარმოდგენილი.

24. 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).

25. უპირველეს ყოვლისა, იმისათვის, რომ განისაზღვროს მოსარჩელისა და შეგებებული მოსარჩელის მოთხოვნების სამართლებრივი

საფუძველი, მხარეთა მიერ მითითებული და სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე, საკასაციო სასამართლო მხარეთა შორის 2015 წლის 2 მარტის პირობით ხელშეკრულებას აფასებს არა საიჯარო უფლება-მოვალეობების დათმობად უფლების მიმღებისათვის, არამედ - ქირავნობის ურთიერთობაში შესვლად უფლების დათმობის პირობითი ხელშეკრულების საფუძველზე.

26. საქმის მასალების მიხედვით დადგენილია, რომ კასატორსა და სახელმწიფო ქონების სამმართველოს შორის 1999 წლის 14 იანვარს გაფორმებულია იჯარის ხელშეკრულება 10 წლის ვადით. აღნიშნული ხელშეკრულების შინაარსით, მხარეთა უფლება-მოვალეობების შესწავლის საფუძველზე, საკასაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ მოსარჩელემ სახელმწიფოსთან ქირავნობის ხელშეკრულება გააფორმა, რომლის საგანი იყო ქ. თბილისში, გ-----ას გამზ. 23 ა-ში მდებარე ქ. თბილისი # 74-ე ბაგა-ბაღის ბალანსზე რიცხული სახელმწიფო ქონება 987 კვმ არასაცხოვრებელი ფართი (იხ. ტ.1, ს.ფ.78-83). ხელშეკრულების მიხედვით მხარეთა შორის დაიდო არა იჯარის, არამედ ქირავნობის ხელშეკრულება 10 წლის ვადით (იჯარისა და ქირავნობის ხელშეკრულებებს შორის გამიჯვნაზე იხ. სუსგ ას-294-294-2018, 08.05.2018 წ.). „საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ **იჯარა ორმხრივმავალდებულებული, სასყიდლიანი და კონსესუალური ტიპის ხელშეკრულებაა. მეიჯარის ვალდებულებაა, დროებით სარგებლობაში გადასცეს მოიჯარეს იჯარის საგანი (ქონება) ისე, რომ შესაძლებელი იყოს მისგან სწორი სამეურნეო გაძღოლის შედეგად შემოსავლის სახით ნაყოფის მიღება, ხოლო მოიჯარის ვალდებულება კი, შეთანხმებული საზღაურის გადახდაა. შესაბამისად, საიჯარო სამართლებრივი ურთიერთობის მიზანი არის არა მხოლოდ იჯარის საგნის სარგებლობა, არამედ იჯარის საგნის სარგებლობის გამო მიღებული შემოსავალი.** იჯარა ქირავნობის სამართლებრივი ურთიერთობის ნაირსახეობაა (საიჯარო ურთიერთობების დარეგულირებისთვის ქირავნობის ნორმები ბლანკეტურია), მაგრამ **ქირავნობისგან მას სწორედ იჯარის საგნის სარგებლობით შემოსავლის მიღების აუცილებლობა მიჯნავს. შემოსავლის მიღების შესაძლებლობის აუცილებლობის უზრუნველყოფა კი, მეიჯარის ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების გამოკვეთილი პასუხისმგებლობაა, რასაც ეფუძნება მოიჯარის ვალდებულება საიჯარო ქირის გადახდის შესახებ.** ამდენად, საიჯარო ქირის თუ მისი გადაუხდელობით შეთანხმებული პირგასამტეხლოს შესახებ მეიჯარის მოთხოვნის პერსპექტიულობა დამოკიდებულია მეიჯარის მტკიცებაზე, საიჯარო ქონების ისეთ მდგომარეობაში გადაცემის შესახებ, რითაც ქონების სარგებლობით გარანტირებულია შემოსავლის მიღების შესაძლებლობა“ (შდრ. სუსგ # ას-823-823-2018, 06.11.2018წ.). „საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მიუხედავად იჯარისა და **ქირავნობის** (სსკ-ის 531-ე მუხლი) ხელშეკრულებების მსგავსებისა, მათ შორის არსებობს განსხვავება, რაც საიჯარო ურთიერთობის ზოგიერთ ასპექტში განსხვავებულად, სსკ-ის 581-ე-606-ე მუხლებით მოწესრიგების აუცილებლობას განაპირობებს. **ქირავნობის ხელშეკრულებით** გამქირავებული მოვალეა, დამქირავებელს სარგებლობაში ნივთი განსაზღვრული ვადით გადასცეს. დამქირავებული მოვალეა გამქირავებელს დათქმული ქირა გადაუხადოს. **იჯარის ხელშეკრულებით კი, მეიჯარე მოვალეა მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში გადასცეს და საიჯარო დროის განმავლობაში, ნაყოფის მიღების**

შესაძლებლობა უზრუნველყოს, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძღოლის შედეგად შემოსავლის სახით. ანუ, იჯარის შემთხვევაში, მოიჯარეს გადაეცემა ქონება, რომელიც არა მარტო ნივთებს, არამედ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთესაც აერთიანებს (სსკ-ის 147-ე მუხლი), და მოიჯარეს აძლევს შესაძლებლობას, მიიღოს ნაყოფი (მატერიალური სარგებელი). ნაყოფია ის შემოსავლები, რაც მეურნეობის სწორი გაძღოლის გზით მიიღება“ (შრდ. სუსგ №ას-738-700-2015, 18 დეკემბერი, 2015 წელი).

27. ზემოხსენებული ქირავნობის ხელშეკრულება, როგორც აღინიშნა, 10 წლის ვადით იყო გაფორმებული, თუმცა, სააპელაციო სასამართლოს დადგენილი აქვს, რომ მოიჯარე მეიჯარეს ქირის გადასახადს უხდიდა 2015 წლის 2 იანვრის ჩათვლით, რაც იმას ნიშნავს, რომ ქირავნობის ხელშეკრულება (სსკ-ის 531-ე მუხლი) გაგრძელდა განუსაზღვრელი ვადით. სსკ-ის 559-ე მუხლის თანახმად, 1. ქირავნობის ურთიერთობა შეწყდება ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ. 2. **თუ დამქირავებელი სარგებლობს ნივთით ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგაც და გამქირავებელი ამაზე არ ედავება, მაშინ ხელშეკრულება განახლდება განუსაზღვრელი ვადით.** 3. თუ ქირავნობის ხელშეკრულების ვადა არ არის განსაზღვრული, ქირავნობის ურთიერთობა შეწყდება ხელშეკრულების მოშლის შესახებ განცხადების გაკეთებით).
28. იმის გათვალისწინებით, რომ ქირავნობითი ურთიერთობის გაგრძელებას არ შედავებია გამქირავებელი (სახელმწიფო), იგი განუსაზღვრელი ვადით გაგრძელდა, ხოლო 2015 წლის 2 მარტს დამქირავებელმა (კასატორმა) პირობითი ხელშეკრულება გააფორმა მოპასუხესთან, სადაც მხარეები, მოიხსენებია, როგორც ქირავნობის უფლების დამთმობი და ამ უფლების მიმღები, რაც ქირავნობის ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში დამქირავებლის (მოსარჩელის) უფლების დათმობას წარმოადგენს მოპასუხისათვის (სსკ-ის 198-ე, 199-ე მუხლები). სსკ-ის 199.2-ე მუხლის საფუძველზე, მოცემულ შემთხვევაში მოთხოვნის დათმობა მოხდა მოთხოვნის მფლობელსა (აპელანტს) და მესამე პირს შორის დადებული ხელშეკრულებით. ასეთ შემთხვევაში თავდაპირველი მფლობელის ადგილი დაიკავა „მესამე პირმა“ - უფლების მიმღებმა.
29. საკასაციო სასამართლომ მოსარჩელისა და შეგებებული მოსარჩელის მოთხოვნების ფაქტობრივი საფუძვლები შეაფასა მხარეთა შორის 2015 წლის 2 მარტის ხელშეკრულების მიხედვით, მათ მიერ სარჩელებში მითითებული და სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების მიხედვით და იმის გათვალისწინებით, რომ სსკ-ის 198-ე მუხლის საფუძველზე შესაძლებელია მოთხოვნის ან უფლების დათმობა და დაგირავება, ხოლო ქირავნობა (იჯარა) არადათმობადი უფლებაა, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლომ დაასკვნა, რომ 2015 წლის 2 მარტის პირობითი ხელშეკრულება არანამდვილი, ბათილი ხელშეკრულებაა და მხარეებისათვის არავითარ უფლება-მოვალეობებს არ

წარმოშობს.

30. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ 2015 წლის 2 მარტის ე.წ. პირობითი ხელშეკრულება ვერც ქვექირავნობის ხელშეკრულებად შეფასდება, რადგან არ აკმაყოფილებს სსკ-ის 549-ე მუხლის წინაპირობებს, კერძოდ, ქვექირავნობად შესაფასებლად, 02.03.2015წ. ხელშეკრულება საჭიროებდა სახელმწიფოს, როგორც გამქირავებლის თანხმობას, რომელიც უნდა მიეღო ე.წ. უფლების დამთმობ საწარმოს და შემდეგ ქვექირავნობის ხელშეკრულება გაეფორმებინა ე.წ. უფლების მიმღებთან.
31. ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებულია ხელშეკრულების საგანი - „დამთმობი“ უთმობს რა უფლებებს „მიმღებს“ საიჯარო უფლებებს შემდეგ უძრავ ქონებაზე მდებარე თბილისი გ-----ას გამზირი #23ა, საკადასტრო კოდი 0-----., „მიმღები“ იღებს ვალდებულებას საიჯარო უფლების დამთმობისა და გაწეული ხარჯების სანაცვლოდ „დამთმობს“ გადაუხადოს ანაზღაურება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით - სსკ-ის 53-ე მუხლის საფუძველზე, ეს ვალდებულებაც ბათილია მისი შინაარსის ბუნდოვანების გამო.
32. არანამდვილი ხელშეკრულების საფუძველზე ცალმხრივი კონდიქციური მოთხოვნის უფლება სსკ-ის 976.1-„ა“ და 979.1-ე მუხლების საფუძველზე მოპასუხეს (შეგებებული სარჩელით მოსარჩელეს) აქვს მის მიერ ე.წ. უფლების დამთმობისათვის უსაფუძვლოდ, არანამდვილი ხელშეკრულების საფუძველზე გადახდილი 100 000 აშშ დოლარის - 229 000 ლარის დაბრუნების ნაწილში, რაც დააკმაყოფილა საკასაციო სასამართლომ.
33. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა 2015 წლის 2 მარტის პირობითი ხელშეკრულების შეწყვეტილად აღიარების შესახებ არ არის დამოუკიდებელი მოთხოვნა, შესაბამისად, საკასაციო სასამართლოს შემაჯამებელი გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილში მასზე, როგორც მოთხოვნაზე არ იქნება მითითებული; განსახილველ შემთხვევაში, იმ პირობებში, როდესაც 02.03.2015 წ. ხელშეკრულება ბათილად მიიჩნია სასამართლომ, ცხადია, რომ არანამდვილი ხელშეკრულებიდან უფლება-მოვალეობებიც არ წარმოშობიან მხარეებს.
34. სსკ-ის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება, აგრეთვე, სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და

საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას, ხოლო, ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, შესაბამისად, შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც. კასატორს შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის სასარგებლოდ ამ უკანასკნელის მიერ შეგებებულ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება უნდა დაეკისროს. ასევე, კასატორს დაეკისრება საკასაციო საჩივარზე, საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე, გადავადებული სახელმწიფო ბაჟის სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ ანაზღაურება (იხ. სარეზოლუციო ნაწილის 6-7 პუნქტები).

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 399-ე მუხლებით, 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით, 372-ე მუხლით, 264-ე მუხლის მესამე ნაწილით, 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. შპს "ს----- ს-----ას" საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 28 თებერვლის განჩინება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. შპს "ს----- ს-----ას" სარჩელი შპს "ე-----ოს" მიმართ არ დაკმაყოფილდეს;
4. შპს „ე-----ოს“ შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს და მის სასარგებლოდ შპს "ს----- ს-----ას" 221 944, 00 (ორას ოცდაერთი ათას ცხრაას ორმოცდაოთხი) ლარის გადახდა დაეკისროს;
5. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 14 აპრილის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც შპს "ე-----ოს" (ს/კ 4-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, გ-----ის ქუჩა # 63, ს/კ 0-----, გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა და 2016 წლის 30 დეკემბრის ყადაღადადებული ქონების გამიჯვნაზე (ნატურით გაყოფაზე) თანხმობის გაცემის შესახებ განჩინება, რომლითაც მოპასუხე შპს "ე-----ოს" (ს/კ 4-----) მიეცა მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე, მდებარე: თბილისი, გ-----ის ქ. #63, ს/კ 0-----, განთავსებული შენობა #1-ის მე-2 სართულიდან (ანტრესოლის სართული)

- კომერციული ფართის 863.6 კვ.მ. ნატურით გაყოფის თანხმობა;
6. შპს "ს-----ს-----ას" შპს "ე-----ოს" სასარგებლოდ შეგებებულ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 5 000 ლარის ანაზღაურება დაეკისროს;
7. შპს "ს-----ს-----ას" სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 4 ივნისის განჩინებით, გადავადებული სახელმწიფო ბაჟის - 8 000 ლარის გადახდა დაეკისროს;
8. საკასაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

ე. გასიტაშვილი

მოსამართლეები:

ვ. ქათამაძე

ბ. ალავიძე