

საქმე № 330210116001315535



თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე №2/ბ2417-2017
წელი

28 თებერვალი, 2018

ქ. თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა

თავმჯდომარე, მომხსენებელი - გელა ქირია
მოსამართლეები: ამირან ძაბუნაძე, ოთარ სიჭინავა

სხდომის მდივანი - ნათია ხოლოაშვილი

აპელანტი (მოსარჩელე) - შ-- „ს-----

წარმომადგენელი - თ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (შეგებებული სარჩელის ავტორი) - შ-- „-----
წარმომადგენელი, დირექტორი - მ-----

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და მისი შეცვლით ახალი
გადაწყვეტილების მიღება საჩელის დაკმაყოფილების შესახებ, ხოლო
შეგებებულ სარჩელზე უარის თქმა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

1. სარეზოლუციო ნაწილი

1.1. შ-- „-----ას“ სარჩელი შ-- „-----ოს“ მიმართ თანხის დაკისრების შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

1.2. შ-- „-----ოს“ შეგებებული სარჩელი შ-- „ს-----ას“ მიმართ დაკმაყოფილდა:

1.2.1. შეწყვეტილად იქნა აღიარებული შ-- „ს-----სა“ და შ-- „-----ოს“ შორის დადებული 2-----ს პირობითი ხელშეკრულება და 2-----ბა;

1.2.2. შ-- „ს-----ს“ დაეკისრა 221 944,00 ლარის გადახდა შ-- „-----ოს“ სასარგებლოდ.

2. სასარჩელო მოთხოვნა

2.1. შ-- „-----ოს“ დაეკისროს შ-- „ს-----ას“ სასარგებლოდ ხელშეკრულების დარღვევით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება 282 100,00 აშშ დოლარის ოდენობით;

3. შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნა

3.1. შეწყვეტილად იქნას ცნობილი შ-- „ს-----სა“ და შ-- „-----ოს“ შორის დადებული 2-----ს პირობითი ხელშეკრულება და 2-----ბა;

3.2. დაეკისროს შ-- „ს-----ს“ 2-----ს პირობითი ხელშეკრულების 2.1 პუნქტის ვალდებულების შესრულების მიზნით შ-- „-----ოს“ მიერ 2-----ს სს „-----დან“ შ-- „ს-----სათვის“ გადახდილი 221 944,00 ლარის შ-- „-----ოსათვის“ გადახდა.

4. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. 2-----ს შ-- „ს-----სა“ (დამთმობი) და შ-- „-----ოს“ (მიმღები) შორის დაიდო პირობითი ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, დამთმობი უთმობს რა მიმღებს საიჯარო უფლებებს შემდეგ უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. თბილისი, გ-----ა, საკადასტრო კოდი: 0----- მიმღები იღებს ვალდებულებას საიჯარო უფლებების დათმობისა და გაწეული ხარჯების სანაცვლოდ დამთმობს გადაუხადოს ანაზღაურება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით (ს/ფ 21-24).

4.2. 2-----ს პირობითი ხელშეკრულების მე-2 პუნქტით განისაზღვრა ანაზღაურების პირობები: 1) მიმღები დამთმობს გადაუხდის 100 000,00 აშშ დოლარს მიმღების სახელზე უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. თბილისი, გ-----

-----ა,

საკადასტრო კოდი: 0----- საკუთრების უფლების ს-----
-ის მომენტიდან ორი კვირის ვადაში; 2) დარჩენილ 100 000,00 აშშ დოლარს
მიმღები დამთმობს გადაუხდის მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან ორი
კვირის ვადაში, არაუგვიანეს 2-----ისა; 3) მშენებლობის
განხორციელების და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ
მიმღები დამთმობს გადასცემს 300 კვ.მ საცხოვრებელ ფართს, დამთმობის
არჩევით, თეთრი კარკასის სახით, რაზედაც მშენებლობის ნებართვის მიღების
შემდეგ მიმღები გააფორმებს დამთმობთან ინდივიდუალურ ხელშეკრულებას
ფართის გადაცემის შესახებ, რაც რეგისტრირდება ს-----ში (ს/ფ 21-24).

4.3. 2-----ს შ-- „ს-----
სა“ და შ-- „-----ოს“ შორის გაფორმდა შეთანხმება, რომლის პირველი პუნქტის
თანახმად, შ-- „----- ს-----ში უძრავი ქ-----ს, მდებარე ქ-----
----- საკადასტრო კოდი: 0----- მესაკუთრედ რეგისტრაციის
მომენტიდან თანახმა იყო მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაში
განთავსებულ კ----- „----- ფუნქციონირება გაეგრძელებინა
2-----ამდე;

შეთანხმების მე-2 პუნქტით განისაზღვრა, რომ შ-- „ს-----
----- თანახმა იყო მისი განთავსების (იმდროინდელი)
ადგილიდან, ქ. თ-----დან, 2015 წლის პირველ ივლისს
დაეცალა მის მიერ დაკავებული შენობა-ნაგებობანი და გადასულიყო იმ
მისამართზე, რომელიც კომერციული საბავშვო ბაღის „-----
ფუნქციონირებისათვის მის მიერვე იქნებოდა შერჩეული, იმ პირობით, რომ შ--
„----- შეასრულებდა მხარეებს შორის 2-----ს გაფორმებული
პირობითი ხელშეკრულების პირობებს.

შეთანხმების მე-3 პუნქტის თანახმად, შ-- „ს-----
-----მ“ იკისრა ვალდებულება შ-- „-----ოს“ მიერ
განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების დასრულებამდე და ნაგებობის
ექსპლუატაციაში მიღებამდე ქ. თ-----ში კ-----
---- ფუნქციონირება გაეგრძელებინა იმ მისამართზე, რომელზეც გადავიდოდა 2-
-----იდან.

მე-4 პუნქტის მიხედვით, შ-- „-----ომ“ იკისრა ვალდებულება ქ-----
----- 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე
მის მიერ აშენებული შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციაში მიღებიდან 3 წლის
განმავლობაში განეთავსებინა კომერციული საბავშვო ბაღი (ს/ფ 21-24).

4.4. შ--“ე-----მ“ შ-- „ს-----ს“ 2--
-----ს გადაურიცხა 221 944,00 ლარი, დანიშნულებით: „2-----ს
პირობითი ხელშეკრულების 2.1 პუნქტის ვალდებულების შესრულება“ (ს/ფ

152).

4.5. თ-----ს 2-----ს №----- ბრძანებით, ობიექტზე, რომლის მისამართია - ქ. თ----- გაიცა მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვალა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა (ს/ფ 173-177).

4.6. 1----- სახელმწიფო ქ-----ს მართვის ს-----სა და შ-- „ს-----ს“ შორის გაფორმდა ს-----, რომლის მიხედვითაც, მეიჯარემ გასცა, ხოლო მოიჯარემ აიღო იჯარით სახელმწიფო ქონება, მდებარე ქ. თ-----ში მდებარე ქ. თბილისის №-----ის ბალანსზე რიცხული სახელმწიფო ქონება, 987 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი. ხელშეკრულების 1.5 ქვეპუნქტით, იჯარის ხანგრძლივობა განისაზღვრა ხელშეკრულების ხელმოწერის დღიდან 10 წლის ვადით (ს/ფ 153-158).

4.7. 2-----ს ს-----იდან ამონაწერით, N0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქ-----ს, მდებარე ქ. თბილისი, გ-----ა (ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო), მესაკუთრედ ირიცხება შ-- „----- ქ-----ს ურთიერთგადაცემის ხელშეკრულების საფუძველზე (დამოწმების თარიღი: 1-----, ს-----ს ს-----ის ე-----), უფლების რეგისტრაციის თარიღია 2----- (ს/ფ 162-163).

4.8. 2-----ს სსიპ ქ-----სა და შ-- „-----ოს“ შორის გაფორმდა უძრავი ქ-----ს გაცვლის ფორმით პრივატიზების შესახებ ხელშეკრულება, რის საფუძველზეც ს-----ომ საკუთრებაში გადასცა შ-- „-----ოს“ ქ.

თ-----ტის ქონება, ქ. თბილისში, გ----- მდებარე 7793 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა №--ს (საკადასტრო კოდი: 0----- სანაცვლოდ ამ ხელშეკრულებით შ-- „-----მ საკუთრებაში გადასცა ქ. თ-----ტს ქ. თ----- მდებარე 3461 კვ.მ მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებით: №- - საერთო ფართობი 1131,78 კვ.მ (მ/შ: პირველის სართული 561,75 კვ.მ, მეორე სართული 570,03 კვ.მ. ნაგებობები: №----- (საკადასტრო კოდი: 0-----) (ს.ფ. 35-36).

4.9. 2-----ს ს-----იდან ამონაწერით ირკვევა, რომ 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქ-----ს, მდებარე ქ. თბილისი, გ-----ა (ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო - სამეურნეო), მესაკუთრედ ირიცხება სსიპ თვითმმართველი ქალაქი ქალაქ თ-----ტი, უძრავი ქ-----ს გაცვლის ფორმით პრივატიზების შესახებ ხელშეკრულების (დამოწმების თარიღი: 3-----, ი-----ს ს-----ის ე-----

---) საფუძველზე, უფლების რეგისტრაციის თარიღია 2----- (ს/ფ 166-167).

4.10. 2-----ს ს-----იდან ამონაწერით ირკვევა, რომ 0-----
- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქ-----ს, მდებარე ქ. თბილისი, ქ----- მესაკუთრედ ირიცხება შ-- „----- უძრავი ქ-----ს გაცვლის ფორმით პრივატიზების შესახებ ხელშეკრულების (დამოწმების თარიღი: 3-----, ს-----ს ს-----ის ე-----) საფუძველზე, უფლების რეგისტრაციის თარიღია 2----- (ს/ფ 42-43).

4.11. თ-----ს 2-----ს №----- ბრძანებით, ობიექტზე, მისამართით - ქ. თბილისი, ქ----- საკადასტრო კოდი: 0-----) გაიცა მრავალფუნქციური კომპლექსის (საცხოვრებელი, კომერციული - სავაჭრო ობიექტები, ოფისები) მშენებლობის ნებართვა, დამკვეთი - შ-- „----- -- (ს/ფ 37-39).

4.12. თ-----ს 2-----ს №----- გადაწყვეტილებით, ობიექტზე, მდებარე ქ----- მიმდინარე მშენებლობასთან დაკავშირებით წარმოდგენილი იქნა მეზობლების საჩივრები, რის საფუძველზედაც ჩატარდა ადმინისტრაციული წარმოება (ს/ფ 31-34).

4.13. თ-----ს №----- გადაწყვეტილებით, საკითხის სირთულიდან გამომდინარე სამსახურმა უარი თქვა დაჩქარებული მომსახურების განხორციელებაზე (ს/ფ 229).

4.14. შ-- „ს----- სახელმწიფო ხაზინაში საიჯარო ქირის გადასახადს იხდიდა 2015 წლის 12 იანვრის ჩათვლით (ს/ფ 39-84, ტომი 2).

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 102-ე მუხლებზე და განმარტა, რომ სამოქალაქო პროცესში სასამართლო შებოჭილია არამარტო მხარეთა სასარჩელო მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის ფარგლებით, არამედ მხარეთა მითითებებით, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, კი, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის

მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

4.15. ქ. თ-----ს ს-----სა და შ-- „ს-----
-----ს“ შორის 1----- 10 წლის ვადით
გაფორმებულ ს-----ს, რომლის მიხედვითაც, მეიჯარემ გასცა,
ხოლო მოიჯარემ აიღო იჯარით სახელმწიფო ქონება, მდებარე ქ. თ-----
-----ში მდებარე ქ. თბილისის №-----ის ბალანსზე რიცხული
სახელმწიფო ქონება, 987 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი, რომლის მოქმედების
ვადა ამოწურა 2009 წლის 14 იანვარს. ვადის ამოწურვის შემდეგ შ-- „ს-----
-----ს“ სახელმწიფოსთან არ
გაუფორმებია ს----- ზემოთ მითითებულ უძრავ ქონებაზე.

4.16. მშენებლობის ნებართვის მოპოვების მომენტიდან, 2-----
სათვის, სადავო ქონება უკვე შ-- „-----ოს“ საკუთრებაში იყო და ამას წინ არ
უძღვოდა მოთხოვნის დათმობა, ანუ შ-- „-----
აღზრდის ცენტრ საპოვნელას“ მხრიდან მოთხოვნის დათმობა. ეს სიტუაცია
განაპირობებდა იმას, რომ ამ მომენტიდან შ-- „ს-----
-----სათვის“ სახეზე იყო ძირითადი სახელშეკრულებო
ვალდებულების შესრულების ობიექტური შეუძლებლობა. (იჯარის უფლების
მოპოვება სახელმწიფოსაგან) რაც საკმარისი საფუძველი იყო იმისთვის, რომ შ--
- „-----ოს“ არ გადაეხადა მეორე ტრანში 100 000,00 აშშ დოლარი.

4.17. მოპასუხე შ-- „-----ოს“ მხრიდან უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვების
მომენტიდან 2-----სათვის მოსარჩელემ შ-- „ს-----
-----მ“ ვერ მოახერხა სახელმწიფოსაგან იჯარის
უფლების მოპოვება და ცხადია, რომ მოპასუხის შ-- „-----ოს“ მიერ
საკუთრების უფლების შეძენის მომენტიდან ამას ველარ განახორციელებდა. შ--
„ს-----ს“ რომც ჰქონოდა
წარმოდგენა იმის შესახებ, რომ ქირის გადახდა საკმარისი იყო იმისათვის, რომ
გაგრძელებულიყო მანამდე არსებული საიჯარო ურთიერთობები, ამას
სამართლებრივი მნიშვნელობა არ ექნებოდა და მასზე არ გადავიდოდა უძრავი
ქ-----თ სარგებლობის უფლება, რადგან ამისთვის აუცილებელი იყო
სახელმწიფოს მიერ კანონით განსაზღვრული პროცედურების შესრულება და
წერილობითი გარიგების გაფორმება.

4.18. მოსარჩელე შ-- „ს-----ს“
მიერ დაირღვა 2-----ს პირობითი ხელშეკრულების პირველი მუხლით
გათვალისწინებული ძირითადი ვალდებულება; უძრავ ქონებაზე (მდებარე ქ-----
-----საკადასტრო კოდი 0-----) ს-----ს
გადაცემის შესახებ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის
პირველი ნაწილის მიხედვით შეგებებული სარჩელის მოსარჩელეს უფლება
ჰქონდა გასულიყო 2-----ს პირობითი ხელშეკრულებიდან, ამასთან

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლით განსაზღვრული დამატებითი ვადის განსაზღვრა საჭირო არ იყო, რადგან ის მიზანი, რომელიც შ- - „-----ოს“ ჰქონდა პირობითი ხელშეკრულების დადებისას უკვე მიღწეული იყო სახელმწიფოსთან გაცვლის გზით პრივატიზაციის ხელშეკრულების დადებით და ამასთან ეს განხორციელდა შ- „ს-----ს“ მხრიდან ყოველგვარი ჩარევის გარეშე.

5. სამართლებრივი შეფასება

5.1. ქ. თ-----ს ს-----სა და შ- „ს-----ს“ შორის 1----- 10 წლის ვადით გაფორმებულ ს-----ს, რომლის მიხედვითაც, მეიჯარემ გასცა, ხოლო მოიჯარემ აიღო იჯარით სახელმწიფო ქონება, მდებარე ქ. თ-----ში მდებარე ქ. თბილისის №-----ის ბალანსზე რიცხული სახელმწიფო ქონება, 987 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი. მოქმედების ვადა ამოეწურა 2009 წლის 14 იანვარს, რა დროსაც მოქმედებდა 1997 წლის 30 მაისის საქართველოს კანონი „სახელმწიფო ქ-----ს პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქ-----ს პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“, რომლის 11¹ მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქ-----ს 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 ქ-----ს სარგებლობის უფლებით გადაცემასთან დაკავშირებული საკითხები რეგულირდება ამ კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტით, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონება სარგებლობის უფლებით გადაიცემა აუქციონის ან პირდაპირი განკარგვის წესით.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე 2-----ს შემდეგ სახელმწიფო ხაზინაში საიჯარო ქირის გადახდას განაგრძობდა, თუმცა, მას კანონმდებლობით დადგენილი წესით წერილობითი ფორმით გაფორმებული ს-----ს, რაც აღნიშნული თარიღიდან მოყოლებული უძრავი ქ-----ს სარგებლობის უფლებას წარმოუშობდა, სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია. შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, მიუხედავად იმისა, რომ შ- „-----ს

ბ-----ს“ ფლობდა უძრავ ქონებას და იხდიდა საიჯარო ქირის გადასახადს, ამას ახორციელებდა არარსებული ვალდებულების საფუძველზე, რამდენადაც მას არ ჰქონდა გაფორმებული კანონით დადგენილი წერილობითი ფორმით დადებული იჯარის

ხელშეკრულება უძრავ ნივთზე. იჯარის ხელშეკრულება უძრავ ნივთზე საჭიროებს სავალდებულო წერილობით ფორმას, რადგან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

შესაბამისად, მართალია, იჯარის ხელშეკრულების თავით წერილობითი ფორმა არ არის

განსაზღვრული, მაგრამ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 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. ამგვარი ფორმის დაცვით ხელშეკრულება არ არის წარმოდგენილი საქმის მასალებში, შესაბამისად ფორმად დაუცველი სამართლებრივი ურთიერთობა ბათილია. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 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. **თავისთავად ეს ფაქტი (იჯარის ხელშეკრულების არარსებობა) არ ნიშნავს იმას, რომ მოსარჩელეს არ ჰქონდა უფლება გაეფორმებინა პირობითი ხელშეკრულება მოპასუხესთან, რადგან, მას შეეძლო მოეპოვებინა იჯარის უფლება სახელმწიფოსაგან და შემდეგ განეხორციელებინა მისი დათმობა, 2-----ს პირობითი ხელშეკრულების შინაარსი მდგომარეობდა იმაში, რომ დამთმობი შ-- „ს-----“**

კისრულობდა ვალდებულებას გადაეცა სარგებლობის უფლება საიჯარო ქონებაზე და ამის სანაცვლოდ მოპასუხისაგან შ-- „-----ოსაგან“ მიეღო 200 000,00 აშშ დოლარი. ხელშეკრულებიდან ირკვევა, რომ შ-- „ს-----ს“ საბოლოო მიზანი იყო ის, რომ შ-- „-----ოსაგან“ მოსარჩელეს მოეპოვებინა საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე (300 კვ.მ) მას შემდეგ, რაც შ-- „-----თავის მხრივ მოიპოვებდა საკუთრების უფლებას სახელმწიფოსაგან, ააშენებდა უძრავ ქონებას და მასში გადასცემდა 300 კვ.მეტრს.

ფაქტობრივი გარემოებებიდან ირკვევა, რომ, მოპასუხის მხრიდან უძრავ ნივთზე საკუთრების მოპოვების მომენტიდან მოსარჩელემ ვერ მოახერხა სახელმწიფოსაგან იჯარის უფლების მოპოვება და ცხადია, რომ მოპასუხის მიერ საკუთრების უფლების შეძენის მომენტიდან ამას ვეღარ

განახორციელებდა. შ-- „ს-----ს“
რომც ჰქონოდა წარმოდგენა იმის შესახებ, რომ ქირის გადახდა საკმარისი იყო
იმისათვის, რომ გაგრძელებულიყო მანამდე არსებული საიჯარო
ურთიერთობები, ამას სამართლებრივი მნიშვნელობა არ ექნებოდა და მასზე არ
გადავიდოდა უძრავი ქ-----თ სარგებლობის უფლება, რადგან ამისთვის
აუცილებელი იყო ზემოთ მითითებული პროცედურების შესრულება და
წერილობითი გარიგების გაფორმება.

რაც შეეხება შ-- „ს-----ს“
მოთხოვნას მეორე 100 000,00 აშშ დოლარიანი ტრანშის გადახდასთან
დაკავშირებით, უნდა აღინიშნოს, რომ მშენებლობის ნებართვის მოპოვების
მომენტიდან სადავო ქონება უკვე შ-- „-----ოს“ საკუთრებაში იყო და ამას
წინ არ უძღვოდა შ-- „ს-----ს“
მხრიდან მოთხოვნის დათმობა. ეს სიტუაცია განაპირობებდა იმას, რომ ამ
მომენტიდან შ-- „ს-----ს“
სათვის“ სახეზე იყო ძირითადი სახელშეკრულებო ვალდებულების
შესრულების ობიექტური შეუძლებლობა. რაც სასამართლოს აზრით საკმარისი
საფუძველი იყო იმისთვის, რომ შ-- „-----ოს“ არ გადაეხდა მეორე ტრანში.

5.2. შ-- „-----ს“ შეგებებული სარჩელის მოთხოვნასთან დაკავშირებით,
სასამართლომ აღნიშნა, რომ 2-----ს პირობითი ხელშეკრულება
თავისი იურიდიული ბუნებით არის მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება,
რომლის თანახმად მოსარჩელე კისრულობდა ვალდებულებას, რომ
მოეპოვებინა უძრავი ნივთით სარგებლობის უფლება და შემდგომ გადაეცა იგი
მოპასუხისათვის და ეს სხვა არაფერია თუ არა ნასყიდობის ხელშეკრულება,
რომელიც გათვალისწინებულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 477-ე
მუხლით. ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს
მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები
და მიაწოდოს საჭირო დოკუმენტი. 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 იქნას გადაცემული სხვისთვის. ამასთან ერთად თუკი
გათვალისწინებული იქნება ის, რომ გადასაცემი იყო იჯარის ხელშეკრულებით
გათვალისწინებული სარგებლობის უფლება, ეს მიმღებისათვის კომპლექსში
გულისხმობს არა მარტო უფლების, არამედ კონტრაგენტთან
(სახელმწიფოსთან) მიმართებაში ვალდებულებებისა და მოთხოვნების
გადაცემასაც და ამ თვალსაზრისით ის შეიძლება დაკვალიფიცირდეს
მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულებად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 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 შ-- „ს-----“ თავის დროზე ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე ვეღარ შეასრულებდა.

5.3. სასამართლომ ჩათვალა, რომ დაირღვა პირობითი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ძირითადი ვალდებულება; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით შეგებებული სარჩელის მოსარჩელეს შ-- „-----ოს“ დღესაც აქვს უფლება გავიდეს 2-----ს პირობითი ხელშეკრულებიდან, ამასთან, 405-ე მუხლით დაწესებული დამატებითი ვადის განსაზღვრა საჭირო არ არის, რადგან ის მიზანი, რომელიც შ-- „-----ოს“ ჰქონდა პირობითი ხელშეკრულების დადებისას უკვე მიღწეულია სახელმწიფოსთან გაცვლის გზით პრივატიზაციის ხელშეკრულების დადებით და ეს განხორციელდა შ-- „ს-----ს“ მხრიდან ყოველგვარი ჩარევის გარეშე. მართალია, დღევანდელი მდგომარეობით შ-- „ს-----ს“ კვლავ შეუძლია სახელმწიფოსგან იჯარის უფლების მოპოვება და მერე მისი დათმობა შ-- „-----ოსათვის“, მაგრამ ამდგომარეობა მოქმედება შ-- „-----ოსათვის“ ყოველგვარ ეკონომიკურ შინაარსსაა მოკლებული. **აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ შ-- „----- უფლებამოსილია მოითხოვოს 2-----ს პირობითი ხელშეკრულებისა და 2-----ბის შეწყვეტა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის მეორე ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე და არა „ფორსმაჟორული“ გარემოებების მითითებით პირობითი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობების გამო, როგორც ამას მიუთითებს შ-- „----- თავის შეგებებულ სარჩელში.**

სამოქალაქო კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით 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 ჩათვალა, რომ დასაბუთებულია შეგებებულ სარჩელში შ-- „-----ოს“ მოთხოვნა შ-- „ს-----სათვის“ გადახდილი თანხის 100 000,00 აშშ დოლარის ეკვივალენტის 221 944,00 ლარის დაბრუნების შესახებ.

6. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

6.1. სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად **4.15.** ფაქტობრივი

გარემოება და მხედველობაში არ მიიღო ის, რომ იჯარის ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის შემდეგ მხარეთა შორის გრძელდებოდა საიჯარო ურთიერთობა, რასაც ადასტურებს საიჯარო ქირის გადახდები და რომ სახელმწიფო უარს აცხადებდა შ-- „-----ოსთან“ ურთიერთობას შ-- „ს-----
-----ს“ მხრიდან ს-----ს
დათმობამდე.

6.2. სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად **4.16 და 4.17 ფაქტობრივი გარემოებები**, რომ უძრავი ქ-----ს შ-- „-----ოსთვის“ საკუთრებაში გადაცემას წინ არ უძღვოდა შ-- „ს-----ს“ მხრიდან მოთხოვნის დათმობა. დადგენილია, რომ მშენებლობის ნებართვა გაიცა 2-----ს, ხოლო საიჯარო უფლებების დათმობის შესახებ ხელშეკრულება დაიდო 2-----ს. აღნიშნულიდან გამომდინარე არასწორია სასამართლოს დასკვნა, რომ უძრავი ქ-----ს შ-- „-----ოს“ საკუთრებაში აღრიცხვა გამორიცხავდა შ-- „ს-----ს“ მხრიდან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების შესაძლებლობას. აპელანტი ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ შ-- „ს-----ს“ მხრიდან საიჯარო უფლებების გადაცემამდე შ-- „----- ვერ მიიღებდა საკუთრების უფლებას უძრავ ქონებაზე.

6.3. სასამართლომ უსაფუძვლოდ არ გაიზიარა რომ მხარეთა შორის 1999 წლიდან არსებობდა საიჯარო ურთიერთობა და მხოლოდ იმის გამო, რომ 2009 წლიდან ეს ურთიერთობა წერილობით არ გაფორმებულა, არასწორად მიიჩნია რომ საიჯარო ურთიერთობას ადგილი არ ჰქონია.

6.4. სასამართლომ არასწორად დაადგინა შ-- „ს-----ს“ მხრიდან 2-----ს პირობითი ხელშეკრულების დარღვევის ფაქტი (**მოცემული განჩინების 4.18 პუნქტი**), მაშინ როდესაც მან შეთანხმებისამებრ გადასცა შ-- „-----ოს“ საიჯარო უფლებები და გამოათავისუფლა შენობა, რაც გახდა საფუძველი შ-- „-----ოსთვის“ ამავე უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემისა.

6.5. აპელანტი განმარტავს, რომ საიჯარო ურთიერთობები წერილობითი ფორმის დაუცველად ავტომატურად არ იწვევს მის ბათილობას. სამოქალაქო კოდექსის 569-ე მუხლის თანახმად, ასეთი ურთიერთობები განუსაზღვრელი ვადით დადებულად მიიჩნევა. შესაბამისად, აპელანტი მიჩნევს, რომ მას გააჩნდა ნამდვილი საიჯარო უფლება, რაც მართლზომიერად გადასცა მოწინააღმდეგე მხარეს. მის მხრიდან ხელშეკრულების შეუსრულებლობას ადგილი არ ჰქონია და მართებულად მოითხოვდა ზიანის სახით, სულ 282 000 აშშ დოლარის დაკისრებას, საიდანაც სასამართლომ იმსჯელა მხოლოდ 100 000 აშშ დოლარზე, ხოლო დანარჩენ ნაწილზე არც კი უმსჯელია და ისე ეთქვა უარი

მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

6.6. შ-- „----- ითხოვდა ხელშეკრულების შეწყვეტილად ცნობას იმ საფუძველზე, რომ არ არსებობდა დათქმული პირობების შესრულების საფუძველები. გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით კი ხელშეკრულება შეწყვეტილად იქნა ცნობილი აპელანტის მიერ მისი შეუსრულებლობის მოტივით. სასამართლომ დაარღვია დისპოზიციურობის და შეჯიბრებითობის პრინციპი.

7. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. ხოლო თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

7.1. სააპელაციო პალატა ეთანხმება და იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მსჯელობებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მიუთითებს მათზე და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

7.2. პირველ რიგში პალატა აღნიშნავს, რომ დასაბუთებული გადაწყვეტილების

უფლება არ მოითხოვს მხარეების მიერ მითითებულ ყველა არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემას; გარდა ამისა, აღნიშნული უფლება ზედა ინსტანციის სასამართლოებს საშუალებას აძლევს დაეთანხმონ ქვედა ინსტანციის სასამართლოს დასაბუთებას, საფუძვლების გამეორების გარეშე (Hirvisaari v. Finland, §32).

7.3. სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გამოასწოროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუსაბუთებლობა (Hirvisaari v. Finland). და, პირიქით, ძალიან მოკლე მსჯელობა საჩივრის უსაფუძვლობის შესახებ - ქვედა ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობის გაზიარება, არ ალვევს დასაბუთებული გადაწყვეტილების უფლებას (Gorou (No. 2), §§38-42).

7.4. სააპელაციო საჩივრის პრეტენზიებიდან გამომდინარე სააპელაციო პალატის შეფასების საგანს წარმოადგენს ის გარემოება შეასრულა თუ არა აპელანტმა უფლების დათმობის შესახებ ხელშეკრულების პირობები და გადასცა თუ არა საიჯარო უფლება მოწინააღმდეგე მხარეს. ამისათვის, პირველ რიგში უნდა შეფასდეს გააჩნდა თუ არა ეს უფლება აპელანტს და შეეძლო თუ არა მისი დათმობა სხვისთვის.

7.5. დადგენილია, რომ ქ. თ-----ს ს-----სა და აპელანტს შორის 1----- 10 წლით გაფორმებულ ს-----ს მოქმედების ვადა ამოეწურა 2009 წლის 14 იანვარს, რის შემდეგ ახალი ს----- არ გაფორმებულა. თუმცა, აპელანტი განაგრძობდა საიჯარო ქ-----ს ფლობა - სარგებლობას და იხდიდა საიჯარო ქირას. ამ პირობებში, 2-----ს, მხარეთა შორის გაფორმდა პირობითი ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, უფლების მიმღებმა იკისრა ვალდებულება უფლების დათმობის სანაცვლოდ დამთმობისთვის გადაეხადა შესაბამისი კომპენსაცია.

7.6. სააპელაციო პალატა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მსგავსად ყურადღებას ამახვილებს ფორმის მნიშვნელობაზე გარიგების ნამდვილობისთვის. კერძოდ, ხელშეკრულების თავისუფლების ზოგადი პრინციპის შესაბამისად, სამოქალაქო კოდექსი იზიარებს ფორმის თავისუფლების პრინციპს. 168-ე მუხლის პირველი წინადადება, პირველ რიგში, ხაზს უსვამს კანონით დადგენილი ფორმის დაცვის სავალდებულოებას და ფორმის თავისუფლების პრინციპი 68-ე მუხლის ფორმულირებიდან მხოლოდ არაპირდაპირ (ირიბად) გამომდინარეობს. აღნიშნული რეგულირებით სამოქალაქო კოდექსი ანგარიშს უწევს თანამედროვე ეკონომიკური ბაზრის გამოწვევებს და ცდილობს არ შექმნას მხარეებისთვის დამატებითი ბარიერები სამართლებრივ ურთიერთობაში შესასვლელად. მაშასადამე, 68-ე მუხლის მიხედვით, მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ გარიგების ფორმა, თუ კანონით გარიგებისთვის რაიმე კონკრეტული ფორმა არ არის დადგენილი. განსაკუთრებით უძრავ ნივთებზე დადებული გარიგებების შემთხვევებში და მემკვიდრეობით და საოჯახო

სამართალში კანონი ადგენს განსაზღვრული ფორმების საჭიროებას.

7.7. კანონით დადგენილ ფორმაში იგულისხმება ყველა სამართლებრივი ნორმა (სამოქალაქო კოდექსის გარეთ არსებული რეგულირებებიც), რომელიც შესაძლოა აწესებდეს ფორმის სავალდებულოებას. ქართულ სამართლებრივ ლიტერატურაში გაზიარებულია მოსაზრება, რომ გარიგების ფორმა იგივე ნებისგამოვლენის ფორმაა, მისი გარეგნული გამოხატვაა, რომელსაც კანონი უკავშირებს სამართლებრივ შედეგებს. როგორც წესი, მთლიანი გარიგება საჭიროებს ფორმის დაცვას, როდესაც მასში დარეგულირებულია ის სამართლებრივი ურთიერთობა და მისგან გამომდინარე ვალდებულება, რომელიც საჭიროებს ფორმის დაცვას. მაშასადამე, სავალდებულო ფორმის დაცვას ექვემდებარება ყველა სახის ნების გამოვლენა, რომელიც მხარეთა წარმოდგენით ხელშეკრულების შინაარსი უნდა გახდეს. შესაბამისად, ფორმასავალდებულოა არა მხოლოდ ხელშეკრულების არსებითი შემადგენელი ნაწილები, მაშასადამე, მხარეები და მათი (ძირითადი) ვალდებულებები, არამედ ვალდებულების შესრულების პირობები, ვადები, გადახდის შესახებ დათქმები და დამატებითი შეთანხმებებიც. ფორმის სავალდებულოება ვრცელდება ასევე მოგვიანებით დადებულ დამატებით, გარიგების ცვლილების ან გაუქმების შეთანხმებაზე. დამატებითი შეთანხმებები ფორმასავალდებულოა, თუ ისინი ძირითად ვალდებულებებს ეხებიან და ცვლიან მას, მაშასადამე, უკავშირდებიან ხელშეკრულების შინაარსს.

7.8. მოცემულ შემთხვევაში, ს----- წარმოადგენს ძირითად ხელშეკრულებას, ხოლო იჯარის უფლების დათმობის შესახებ გარიგება, ამავე ქონებასთან დადებულ დამატებით შეთანხმებას. ძირითად ხელშეკრულებასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, სამოქალაქო კოდექსთან ერთად, აწესრიგებს 1997 წლის 30 მაისის საქართველოს კანონი „სახელმწიფო ქ-----ს პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქ-----ს პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“. აღნიშნული კანონის 11¹ მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქ-----ს 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 ქ-----ს სარგებლობის უფლებით გადაცემასთან დაკავშირებული საკითხები რეგულირდება ამ კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტით, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონება სარგებლობის უფლებით გადაიცემა აუქციონის ან პირდაპირი განკარგვის წესით. ამდენად, როგორც აუქციონის ისე პირდაპირი განკარგვის გზით

სახელმწიფო ქ-----ს 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 წერილობითი ფორმას. და ბოლოს, იჯარის ხელშეკრულების წერილობითი ფორმის სავალდებულოობაზე მიუთითებს ს-----ის შესახებ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის 1-ლი და მე-5 პუნქტები, რომლითაც კერძო სამართლის იურიდიული პირის მონაწილეობით 1 წელზე მეტი ვადით დადებული იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების წარმოშობისათვის აუცილებელია მათი ს-----ა.

7.9. სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის პრეტენზიებს იმის თაობაზე, რომ ს-----ის შესახებ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლში განხორციელებული ცვლილების მიზნებიდან გამომდინარე (საჯაროობა, მესამე პირთა ინტერესების დაცვა), ს-----ის 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, ს-----ში ამ უფლების აღურიცხაობა მას იურიდიულ ძალას არ უკარგავს.

7.10. სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მესამე პირთან მიმართებაში პრობლემაა არა მხოლოდ ს-----ში საიჯარო ხელშეკრულების რეგისტრაციის არარსებობა, არამედ, ზოგადად ნამდვილი საიჯარო ხელშეკრულების არარსებობა 2009 წლის შემდეგ, რადგან 10 წლიანი საიჯარო ვადის ამოწურვის შემდეგ უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს აპელანტთან ს----- არ გაუფორმებია. ამდენად, საიჯარო ხელშეკრულების ნამდვილობისთვის კანონით დადგენილი აუცილებელი წერილობითი ფორმა დაცული არ არის. ამასთან, ს-----ის შესახებ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლში განხორციელებული ცვლილებებით, მიუხედავად ცვლილების მიზნებისა, პირდაპირ მიეთითა ს-----ს წარმოშობისთვის ხელშეკრულების ს-----ის სავალდებულოობის შესახებ. აღნიშნულიდან გამომდინარე, არსებითი ვერ იქნება თუ რა იცოდა მესამე პირმა მეიჯარესა და მოიჯარეს შორის არსებული ურთიერთობის შესახებ, თუ საიჯარო უფლება ს-----ში რეგისტრირებული არ იყო. მოცემულ შემთხვევაში, ს-----ის შესახებ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლი ადგენს სამოქალაქო 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 ს-----ში. შესაბამისად, ამ ნორმებს შორის წინააღმდეგობის გამო უპირატესობა უნდა მიეძღოს ს-----ის შესახებ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლს, როგორც უფრო გვიან მიღებულ ნორმატიულ აქტს.

7.11. აღნიშნულიდან გამომდინარე შეიძლება შემდეგი დასკვნის გამოტანა, რომ აპელანტს სადავო უძრავ ქონებაზე არ გააჩნდა ნამდვილი საიჯარო უფლება და შესაბამისად მას ვერც მოწინააღმდეგე მხარეს ვერ გადასცემდა.

7.12. სააპელაციო პალატა იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მსჯელობას იმის თაობაზე, რომ ნამდვილი საიჯარო ხელშეკრულების არარსებობის პირობებშიც აპელანტი არ იყო შეზღუდული მეიჯარესთან გაეფორმებინა და ს-----ში აღერიცხა საიჯარო უფლება, რაც ნადვილს გახდიდა ამ უფლების დათმობას მოწინააღმდეგე მხარისათვის, 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, აპელანტი საიჯარო უფლებას ვერ შეიძენდა და ვერც მოწინააღმდეგე მხარეს დაუთმობდა, რადგან ქ-----ს შეძენის მიზანი (არსებული ნაგებობის დანგრევა და ახალი შენობის აშენება) გამორიცხავდა მისი იჯარით გაცემას.

7.13. დადგენილია, რომ აპელანტის მიზანი იყო ს-----ს დათმობის სანაცვლოდ მიეღო შესაბამისი კომპენსაცია როგორც ფულადი ისე უძრავი ქ-----ს სახით. იმის გათვალისწინებით, რომ აპელანტს არ გააჩნდა და არც მოიპოვა საიჯარო უფლება სადავო უძრავ ქონებაზე, მოწინააღმდეგე მხარის მიერ ამ ქონებაზე საკუთრების უფლების შეძენის შემდეგ 2-----ს მხარეთა შორის დადებულ პირობით ხელშეკრულებამ შ-- „-----ოსთვის“ დაკარგა ინტერესი, რაც ხელშეკრულებაზე უარის თქმის საფუძველია, ამასთან არ არსებობს დამატებითი ვადის დაწესების საფუძველი. შესაბამისად, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად ჩათვალა, რომ სახეზე იყო სამოქალაქო კოდექსის 352-ე და 405 მუხლით გათვალისწინებული პირობითი ხელშეკრულებაზე უარის თქმის საფუძველი, რა დროსაც მხარეებს მიღებული შესრულება და სარგებელი უბრუნდებათ ნატურით. აღნიშნულიდან გამომდინარე მართებულად იქნა უარყოფილი სასარჩელო მოთხოვნა და სრულად დაკმაყოფილდა შეგებებული სარჩელი.

8. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიდის დასკვნამდე, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად დაადგინა დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ - სამართლებრივ საფუძვლებს, რის გამოც პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

9. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მიხედვით, სააპელაციო საჩივრის დაუკმაყოფილებლობის გამო, სასამართლო ხარჯები ეკისრება აპელანტს, რაც მის მიერ გადახდილია წინასწარ სახელმწიფო ბაჟის სახით და უნდა დარჩეს ბიუჯეტში გადახდილად.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა :

1. შ-- „ს-----“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 5 აპრილის გადაწყვეტილება;
3. სასამართლო ხარჯები დაეკისროს აპელანტს, რაც მის მიერ გადახდილია წინასწარ სახელმწიფო ბაჟის სახით;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა

უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე:
ქირია

გელა

მოსამართლეები:
სიჭინავა

ოთარ

ამირან ძაბუნიაძე