



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

30

მაისი

2018

წელი

თბილისი

საქმე №28/1434-18

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა
მოსამართლე _ დიანა ბერეკაშვილი**

სხდომის მდივანი - ნათია ხოლოაშვილი

აპელანტი - ჯ-----ო-----

წარმომადგენელი - ნ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე _ ნ-----დ----ი

წარმომადგენელი - დ-----ე

დავის საგანი _ ხელშეკრულების შეწყვეტა, ქირის დავალიანების თანხის დაკისრება, ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 იანვრის გადაწყვეტილება;

აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

აღწერილობითი ნაწილი

1. 2013 წლის 25 ივნისს ბ--- ხ-----სა და ჯ-----ო-----ს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, ბ--- ხ-----მ მის

საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინა მდებარე მისამართზე - ქ.-----
-----, კ.-----, ბ----- სარგებლობაში გადასცა მოპასუხე ჯ----- ო-----ს,
ყოველთვიური ქირის - 400 ლარის გადახდის სანაცვლოდ, რაც დარეგისტრირდა
საჯარო რეესტრში კანონით დადგენილი წესით. ქირავნობის ხელშეკრულებით
არ განისაზღვრა მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის ვადა.

2. 2015 წლის 02 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე,
უძრავი ქონების მდებარე ქ.-----, კ.-----, ბ-----, ფართი 40.90
კვ.მ., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N0----- საკუთრების
უფლებით რეგისტრირებულია მოსარჩელე ნ----- დ-----ის სახელზე.

3. მოსარჩელე ნ----- დ-----ს ჰყავს შვილი - თ----- რ-----ი დაბადებული
ამბროლაურის რაიონის, სოფელ კლდისუბანში. თ----- რ-----ი არის სტუდენტი
და სწავლობს ქ.თბილისში.

4. მოპასუხე ჯ----- ო----- ამჟამად ცხოვრობს უძრავ ქონებაში მდებარე ქ.-----
-----, ბ-----, რომელიც საკუთრების უფლებით
რეგისტრირებულია ნ----- დ-----ის სახელზე.

5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას
სარჩელით მიმართა ნ----- დ-----მა და მოითხოვა ხელშეკრულების შეწყვეტა,
ქირის თანხის დაკისრება, უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობიდან
გამოთხოვა.

6. მოსარჩელის განმარტებით, 2015 წლის 02 დეკემბერს, ნ----- დ-----მა ბ--- ხ-----
სგან შეიძინა უძრავი ქონება მდებარე ქ.-----, ბ-----
-----, აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე მის ყოფილ მესაკუთრეს ბ--- ხ-----ს და ჯ----- ო-----
-----ს შორის დადებული იყო ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად,
ყოველთვიური ქირის გადასახადი შეადგენდა 400 ლარს. ხელშეკრულება
დადებული იყო განუსაზღვრელი ვადით. მოსარჩელე ნ----- დ-----ს ჰყავს შვილი
თ-----ი რ-----ი, რომელიც არის ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის
სახელმწიფო უნივერსიტეტის სტუდენტი და მას არ გააჩნია ქ.თბილისში სხვა
საცხოვრებელი, აღნიშნული ბინის გარდა. 2016 წლის ივნისში ნ----- დ-----მა
მიმართა ჯ----- ო-----ს განცხადებით ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტისა
და დაკავებული ფართის გამოთავისუფლების მოთხოვნით, ვინაიდან ბინა მას
ესაჭიროებოდა ოჯახის წევრისთვის. ამ დროიდან დამქარავებელმა შეწყვიტა
ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირის გადახდა იმ მოტივით, რომ მას
არ გააჩნია სახსრები, ხოლო ბინის დაცლას დათანხმდა მხოლოდ

გამქირავებლის მხრიდან შესაბამისი ორდერის წარდგენის შემთხვევაში. ვინაიდან, დამქირავებელი თავს არიდებდა მესაკუთრესთან შეხვედრას, მესაკუთრემ არაერთხელ მოკლე ტექსტური შეტყობინებით შესთავაზა მოპასუხეს ნებაყოფლობით დაეცალა დაკავებული ფართი, მაგრამ დამქირავებლის პასუხი ყოველთვის უარყოფითი იყო. მოსარჩელემ 2016 წლის 22 აგვისტოს მოპასუხეს კიდევ ერთხელ მოსთხოვა დაეცალა დაკავებული ფართი, რაზეც კატეგორიული უარი მიიღო. ამის შემდეგ, ნ----- დ-----მა გამოიძახა საპატრულო პოლიციის ეკიპაჟი, რომელმაც შესაბამისი ოქმით დააფიქსირა ბინის მესაკუთრესა და დამქირავებელს შორის არსებული მდგომარეობა. 2016 წლის 23 აგვისტოს მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ი-----ის სამმართველოს, საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიების განსახორციელებლად. წერილზე პასუხად ნ----- დ-----ს განუმარტეს, რომ აღნიშნული საკითხების რეგულირება სასამართლოს კომპეტენციას განეკუთვნებოდა, რის გამოც მომართა სასამართლოს და ითხოვს, როგორც ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტას, ასევე დავალიანების დაკისრებას მოპასუხეზე და უძრავი ქონების გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში დაბრუნებას (იხ. სარჩელი და სხდომის ოქმი).

7. მოპასუხე ჯ----- ო-----მ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო, ხოლო სასამართლო სხდომაზე კი განმარტა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 563-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების შეწყვეტა უნდა გაფორმდეს წერილობით. ამავე კოდექსის 561-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების მოშლის ვადა შეადგენს 3 თვე. ვინაიდან მოსარჩელის მიერ არ ყოფილა დაცული საკანონმდებლო მოთხოვნები ხელშეკრულება არ უნდა შეწყვეტილიყო, ხოლო რაც შეეხება გადასახდელ 10 თვის ქირის თანხას, მართალია მითითებული დროის მანძილზე მას პირადად არ გადაუხდია ქირის საფასური, თუმცა შესაბამის ორგანიზაციებს ნ----- დ-----ისთვის უნდა ჩაერიცხათ აღნიშნული თანხა.

8. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 იანვრის გადაწყვეტილებით: ნ----- დ-----ის (3/6 N0-----) სარჩელი მოპასუხე ჯ----- ო-----ს (A-----) მიმართ, ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტილად ცნობის, ქირავნობის თანხის დაკისრებისა და უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთის გამოთხოვის თაობაზე - დაკმაყოფილდა. შეწყვეტილად იქნა აღიარებული 2013 წლის 25 ივნისის, ქ-----

-----, ბ-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე დადებული ქირავნობის ხელშეკრულება. მოპასუხე ჯ----- ო-----ს (A-----) მოსარჩელის ნ----- დ-----ის (3/6 N0-----) სასარგებლოდ დაეკისრა 2016 წლის 05 მაისიდან 10 თვის გადაუხდელი ქირის თანხა (თვეში 400 ლარი), სულ 4 000 (ოთხიათასი) ლარის ოდენობით. მოსარჩელეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში დაუბრუნდა ქ-----, ბ-----ში მდებარე უძრავი ქონება. მოპასუხე ჯ----- ო-----ს (A-----) ნ----- დ-----ის (3/6 N0-----) სასარგებლოდ დაეკისრა ამ უკანასკნელის მიერ საქმეზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 360 (სამასსამოცი) ლარის ოდენობით ანაზღაურება.

9. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილება ემყარება შემდეგ დასკვნებს:

9.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

იმავე კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლის თანახმად, ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებული მოვალეა დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამქირავებული მოვალეა გამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა.

სასამართლო განმარტავს, რომ ქირავნობა წარმოადგენს გრძელვადიან ორმხრივ, კონსენსუალურ და სასყიდლიან ვალდებულებით-სამართლებრივ ხელშეკრულებას, რომლის ძალითაც ხელშეკრულების ერთი მხარე - გამქირავებული კისრულობს ვალდებულებას, ხელშეკრულების მეორე მხარეს - დამქირავებელს დროებით სარგებლობაში გადასცეს განსაზღვრული ნივთი, მისცეს დამქირავებელს საშუალება, ისარგებლოს ამ ნივთით ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში; ხოლო დამქირავებული, თავის მხრივ, ვალდებულია გადაუხადოს გამქირავებელს ხელშეკრულებით შეთანხმებული ქირა.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეზე დადგენილი უდავო გარემოებაა, რომ მოდავე მხარეებს შორის არსებობდა ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მოპასუხე ჯ----- ო-----ს მფლობელობასა და სარგებლობაში ჰქონდა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინა მდებარე ქ.--
-----, კ-----, ბ-----, რის სანაცვლოდაც მოპასუხეს მოსარჩელისთვის უნდა გადაეხადა ყოველთვიური ქირის თანხა 400 ლარის ოდენობით.

9.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 562-ე მუხლის თანახმად, საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტა გამქირავებელს შეუძლია მხოლოდ პატივსადები მიზეზების არსებობისას. პატივსადებია მიზეზი, თუ გამქირავებელს საცხოვრებელი სადგომი სჭირდება უშუალოდ თვითონ ან ახლო ნათესავებისათვის.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 562-ე მუხლის ნორმა საცხოვრებელი ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების სოციალური მნიშვნელობიდან გამომდინარე ადგენს მისი შეწყვეტის განსაკუთრებულ საფუძვლებს და მისი მიზანია გამქირავებლის ინტერესების დაცვა ამ უკანასკნელისათვის პატივსადები მიზეზებით ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე შეწყვეტის უფლებამოსილების მინიჭებით. საცხოვრებელი ბინის ქირავნობის ხელშეკრულებაში გამქირავებელს შეუძლია ვადის გასვლამდე შეწყვიტოს ხელშეკრულება მხოლოდ პატივსადები მიზეზების არსებობისას. პატივსადებ მიზეზებს კანონი მიაკუთვნებს შემდეგ შემთხვევებს, როდესაც - დამქირავებელმა თავისი სახელშეკრულებო ვალდებულებები ბრალეულად მნიშვნელოვნად დაარღვია, - გამქირავებელს საცხოვრებელი ბინა სჭირდება უშუალოდ თავისთვის ან ახლო ნათესავებისათვის, - დამქირავებელი უარს ამბობს გადაიხადოს გამქირავებლის მიერ შემოთავაზებული გაზრდილი ქირა, რომელიც შეესაბამება ბაზარზე არსებულ ბინის ქირას და - დამქირავებელმა გამქირავებლის მიმართ ჩაიდინა ისეთი მართლსაწინააღმდეგო ან ამორალური მოქმედება, რომელიც შეუძლებელს ხდის მათ შორის ურთიერთობის შემდგომ გაგრძელებას.

განსახილველ შემთხვევაში, სახეზეა ისეთი შემთხვევა, როდესაც გამქირავებელს საკუთარი საჭიროებიდან გამომდინარე, დასჭირდა ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტა. ამ საფუძველით ხელშეკრულების შეწყვეტა დამქირავებელს შეუძლია იმ შემთხვევაში, თუ მას საცხოვრებელი ბინა დასჭირდა უშუალოდ თავისთვის ან ახლო ნათესავებისათვის. ახლო

ნათესავების ცნება მოიცავს არა მხოლოდ ოჯახის წევრებს (მეუღლე, არასრულწლოვანი შვილი და გერი, აგრეთვე პირთან მუდმივად მცხოვრები მშობელი, შვილი და გერი, და, ძმა, ბებია, პაპა, შვილიშვილი), არამედ გვერდითა ხაზის ნათესავებსაც (ბიძები, დეიდები, მამიდები, ბიძაშვილები, დეიდაშვილები და მამიდაშვილები). ამ შემთხვევაში გამოკვეთილი უნდა იყოს გამჭირავებლის ინტერესის პრიორიტეტი საცხოვრებელი ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების მოქმედების გაგრძელებასთან შედარებით და, ამავე დროს, ეს არ უნდა იყოს გამჭირავებლის მხრიდან უფლების ბოროტად გამოყენება. სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან იკვეთება მოსარჩელე ნ----- დ-----ის პირადი საჭიროების რეალურად არსებობა, კერძოდ, მას ჰყავს სტუდენტი შვილი, რომელიც სწავლობს ქ.თბილისში და საჭიროებს საცხოვრებელ ბინას. სასამართლო განმარტავს, რომ აღნიშნული გარემოება რეალურად წარმოადგენს ისეთი კატეგორიის საჭიროებას, რომლის რეგულაცია კანონმდებელმა სწორედ სამოქალაქო კოდექსის 562-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ პუნქტის საფუძველზე მოახდინა.

9.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 563-ე მუხლის თანახმად, საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტა წერილობით უნდა გაფორმდეს.

სასამართლო განმარტავს, რომ მუხლის ნორმა ადგენს საცხოვრებელი ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის წერილობით ფორმას და მისი მიზანია ქირავნობის ხელშეკრულების ორივე მხარის ინტერესების დაცვა სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობა-არარსებობის იურიდიული ფაქტის გაურკვევლობის თავიდან აცილებით. ამდენად, წერილობითი ფორმის დაცვა ემსახურება სამართლებრივი მდგომარეობის განსაზღვრულობის მიზანს და აქვს პრევენციული ფუნქცია. მიუხედავად იმისა, რომ თავისი სამართლებრივი ბუნებით ნორმა იმპერატიულია, მხარეებს მაინც შეუძლიათ საცხოვრებელი ბინის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტა ზეპირი კომუნიკაციის ფორმით და ასეთ შეწყვეტას კანონიერად და ძალმოსილად მიიჩნევენ სასამართლო პრაქტიკაც (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო, სამეწარმეო და გაკოტრების საქმეთა პალატის 2005 წლის 30 დეკემბრის №ას-826-1098-05 30 გადაწყვეტილება).

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე ნ----- დ-----ის მიერ ცალმხრივი მიმართვები მოპასუხე ჯ----- ო-----ს მიმართ, ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე, უნდა ჩაითვალოს აღნიშნული

ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძვლად, მით უფრო იმ ვითარების გათვალისწინებით, რომ მოპასუხე ჯ----- ო----- არ დაეთანხმა ხელშეკრულების შეწყვეტას და გააგრძელა დაკავებულ საცხოვრებელ ფართში ცხოვრება.

9.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 564-ე მუხლის თანახმად, ნივთის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტისას დამქირავებელი მოვალეა დაუბრუნოს გამქირავებელს ნივთი იმ მდგომარეობაში, რომელშიც მისგან მიიღო, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით, ან იმ მდგომარეობაში, რაც ხელშეკრულებით იყო განსაზღვრული.

განსახილველი მუხლის ნორმა ადგენს ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტისას დამქირავებლის ვალდებულებას ქირავნობის საგნის მდგომარეობასთან დაკავშირებით და მისი მიზანია გამქირავებლის ინტერესების დაცვა კუთვნილი ნივთის იმ მდგომარეობაში დაბრუნების უფლების მინიჭებით, რომელშიც მან გადასცა დამქირავებელს ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით ან ქირავნობის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მდგომარეობაში.

სასამართლო მიუთითებს, რომ ვინაიდან არსებობს ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძვლები, ჯ----- ო----- ველარ ჩაითვლება ამ ფართის მართლობიერ მფლობელად და გამქირავებელს (მესაკუთრეს), საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის და 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, უფლება აქვს, მოითხოვოს მისი (უძრავი ნივთის) გამოთხოვა მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან.

იმის გათვალისწინებით, რომ ამჟამად მოპასუხე კვლავ სარგებლობს და დაკავებული აქვს მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მით უმეტეს იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხე არ იხდის ქირავნობის თანხას, ასევე სასამართლოს მიერ შეწყვეტილად იქნა ცნობილი ქირავნობის ხელშეკრულება, მოსარჩელეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში უნდა გადაეცეს სადავო უძრავი ქონება.

9. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე, თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიაში წარდგენილი იქნა მოპასუხე ჯესია ო-----ს სააპელაციო საჩივარი, რომლითაც ითხოვს გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

აპელანტის განმარტებით, ნ----- დ-----ს ბინის დამქირავებელი 3 თვით ადრე არ გაუფრთხილებია ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ. ამასთან, არ არსებობს ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე არანაირი წერილობითი დოკუმენტი სამოქალაქო კოდექსის 563-ე მუხლის თანახმად. ასევე არასწორედ მოხდა ბინის ქირის დაკისრება 4000 ლარის ოდენობით, რადგან ბინის გამქირავებელი მთელი პერიოდის მანძილზე იღებდა ბინის ქირას სხვადასხვა წყაროებიდან. სასამართლომ არასწორედ უთხრა უარი მოპასუხეს მტკიცებულებათა გამოთხოვის თაობაზე.

სამოტივაციო ნაწილი

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების საფუძველი, რის გამოც უცვლელად უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 იანვრის გადაწყვეტილება.

10. 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.

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. ჯ. 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); Boldea v. Romania, par. 30).

11. მოცემულ შემთხვევაში უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ.-----, კ-----, ბ-----, ფართი 40.90 კვ.მ., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი NO-----, 2013 წლის 25 ივნისს, ბ--- ხ-----სა და ჯ----- ო-----ს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ქირავნობის ხელშეკრულება უვადოდ, აღნიშნული უძრავი ქონების მესაკუთრედ 2015 წლის 02 დეკემბრის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, დარეგისტრირდა მოსარჩელე ნ----- დ-----ი. ამდენად, 2013 წლის 25 ივნისის ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე ნ----- დ-----ი, როგორც დაქირავებული ქონების შემძენი, გახდა გამქირავებელი. შესაბამისად, მხარეთა შორის წარმოიშვა ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა.

სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლის თანახმად, ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებელი მოვალეა დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. ხელშემკვერელ მხარეთა შორის ქირავნობის ურთიერთობის წარმოშობისათვის მარტოოდენ მხარეთა შეთანხმება (თუნდაც წერილობითი) საკმარისი არ არის, არამედ აუცილებელია ფართის დამქირავებლისათვის გადაცემა. სამოქალაქო კოდექსის 572-ე მუხლის თანახმად, თუ გამქირავებელი ნივთს მესამე პირზე გაასხვისებს დამქირავებლისათვის მისი გადაცემის შემდეგ, შემძენი იკავებს გამქირავებლის ადგილს და მასზე გადადის ქირავნობის ურთიერთობიდან გამომდინარე უფლებები და მოვალეობები.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე ითხოვს ქირის დავალიანების გადახდას; ქირავნობის შეწყვეტას და ნივთის დაბრუნებას. იგი თავის მოთხოვნას ამყარებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 531-ე და 562-ე მუხლზე და განმარტავს, რომ მიუხედავად არაერთი მოთხოვნისა მოპასუხე დღემდე ცხოვრობს მის საცხოვრებელ ბინაში და არ იხდის ბინის ქირას. მოსარჩელის მოთხოვნის მატერიალურ-სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 531-ე, 561-ე, 558-ე, 562-ე, 170-ე, და 172-ე მუხლები.

პალატა განმარტავს რომ, სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი. აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი ნაწილდება იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლის მტკიცება მათთვის უფრო მარტივი და ობიექტურად შესაძლებელია. სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალში მოქმედებს პრინციპი „affirmanti, non negare, incumbit probatio“- „მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა იმას, ვინც უარყოფს“. ამ დებულებიდან გამომდინარე, უნდა განისაზღვროს

ვინ რა უნდა ამტკიცოს. ამასთან, მხარეებს შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების, თითოეული მხარის მტკიცების საგანში არსებული გარემოებების განსაზღვრისას, გასათვალისწინებელია სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის შინაარსის თავისებურება. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაუდონ საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, გარემოებები, რომელიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. სასამართლო მოიხმობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლს და განმარტავს, რომ მტკიცებულებათა შეფასებას სასამართლო ახდენს ორი თვალსაზრისით, მათი სარწმუნოების და არასარწმუნოების თვალსაზრისით და იმის მიხედვით, თუ საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე რომელ ფაქტს ადასტურებს ეს მტკიცებულება. მტკიცებულებათა შეფასება მოსამართლის შინაგანი რწმენით არ ნიშნავს სრულიად უანგარიშგებო დასკვნების გაკეთების უფლებას. სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებაში უნდა მიუთითოს მოსაზრებაზე, რის გამოც მან ზოგიერთი მტკიცებულება ცნო უტყუარად, ხოლო სხვები სარწმუნოდ. მტკიცებულებათა შეფასება ხორციელდება შემდეგი პრინციპების დაცვით: 1. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით; 2. მტკიცებულებები ფასდება ყოველმხრივ, სრულად (სრული მოცულობით) და მიუკერძოებლად (ობიექტურად); 3. მტკიცებულებათა შეფასებაში სასამართლო თავისუფლება, მისი დამოუკიდებლობა ფაქტისა და უფლების შესახებ საკითხის გადაწყვეტაში უზრუნველყოფილია შემდეგი პრინციპით: არავითარ მტკიცებულებას სასამართლოსათვის არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ნებისმიერი მტკიცებულება სასამართლომ შეიძლება უარყოს და ან პირიქით, მიიღოს, თუ მტკიცებულების ობიექტური შინაარსი შეესაბამება საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს. საპროცესო კანონმდებლობით თითოეულ მხარეს ევალება წარადგინოს საკუთარი პოზიციის გასამყარებლად ისეთი მტკიცებულებები, რომელიც მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტის შესატყვისად, აძლევს შესაძლებლობას, კონკრეტული გარემოება თუ ფაქტი დაადასტუროს. სასამართლო მტკიცებულებებს ერთობლივად აანალიზებს და მათი ურთიერთშეჯერების საფუძველზე მიდის დასკვნამდე მხარის მოსაზრების დასამტკიცებლად თითოეული მტკიცებულების ვარგისიანობისა

და სამართლებრივი წონადობის თაობაზე. სამართალწარმოების შეჯიბრებითობის პრინციპის მიხედვით მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები (სსკ-ის მე-4 მუხ.). აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქმის განმხილველი სასამართლოსათვის სავალდებულოა სარჩელის საფუძვლად მითითებული ფაქტების ერთობლიობა, რომლებიც ასაბუთებენ, ამართლებენ ფაქტობრივად მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნას (სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები), რაც შეეხება სამართლის ნორმების გამოყენებას, აღნიშნული განეკუთვნება სასამართლოს უფლებამოსილების სფეროს, რომლის განხორციელებისას სასამართლო არ არის შეზღუდული მოსარჩელის მითითებებით. სასამართლო, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით, ადგენს თუ რა სამართლებრივი ურთიერთობა არსებობს მხარეთა შორის და ამ ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე აკმაყოფილებს ან არ აკმაყოფილებს სარჩელს. (სუსგ ას-1328-1266-2014)

სამოქალაქო კოდექსის 558-ე მუხლის თანახმად, გამქირავებელს შეუძლია ხელშეკრულება მოშალოს ვადამდე, თუ დამქირავებელმა ქირა არ გადაიხადა სამი თვის განმავლობაში. ამავე კოდექსის 561-ე მუხლის თანახმად, ქირავნობის ხელშეკრულების მოშლის ვადა შეადგენს სამ თვეს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა საქმის გარემოებებიდან ან მხარეთა შეთანხმებიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

დადგენილია, რომ 2013 წლის 25 ივნისის ქირავნობის ხელშეკრულების თანახმად ყოველთვიური ქირის ოდენობა განისაზღვრა 400 ლარის ოდენობით. მხარეთა შორის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა უვადოდ. 2016 წლის 22 აგვისტოს მოსარჩელემ მოპასუხეს კიდევ ერთხელ მოსთხოვა დაეცალა დაკავებული ფართი, რაზეც კატეგორიული უარი მიიღო. აპელანტის განმარტებით მას გაერომ 2017 წლის აგვისტოდან შეუწყვიტა დახმარება და ამიტომ ვერ გადაიხადა ქირა, თუმცა მას იხდიდა ნანა. ნ----- დ-----მა გამოიძახა საპატრულო პოლიციის ეკიპაჟი, რომელმაც შესაბამისი ოქმით დააფიქსირა ბინის მესაკუთრესა და დამქირავებელს შორის არსებული მდგომარეობა. 2016 წლის 23 აგვისტოს მოსარჩელემ განცხადებით მიმართა საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის პოლიციის დეპარტამენტის ი-----ის სამმართველოს, საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის ღონისძიების განსახორციელებლად. წერილზე პასუხად ნ----- დ-----ს განუმარტეს, რომ აღნიშნული საკითხების რეგულირება სასამართლოს კომპეტენციას განეკუთვნებოდა. (იხ. სარჩელი და სხდომის ოქმი, წერილი შსს სამინისტროდან). ამდენად, მიუხედავად

მოსარჩელე ნ----- დ-----ის არაერთი მიმართვისა და გაფრთხილებისა, ქირავნობის ურთიერთობის შეწყვეტის შესახებ, მოპასუხე აგრძელებს ქირავნობის ხელშეკრულების ფარგლებში, მოსარჩელის კუთვნილი საცხოვრებელი ბინით სარგებლობას და დღემდე ცხოვრობს აღნიშნულ ბინაში.

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ჯ----- ო-----ს მოსარჩელე ნ----- დ-----ისთვის ბინის ქირა არ გადაუხდია 2016 წლის 05 მაისიდან, რაც სამოქალაქო კოდექსის 558-ე მუხლის თანახმად წარმოადგენს ქირავნობის შეწყვეტის საფუძველს და შესაბამისად მოსარჩელის მოთხოვნა ბინის ქირის 4000 ლარის დაკისრების თაობაზე საფუძვლიანია. მოსარჩელის მიერ ასევე დაცულია ქირავნობის ხელშეკრულების მოშლის სამთვიანი ვადა. პალატა განმარტავს რომ საქმეზე წარმოდგენილი წერილობით მტკიცებულებებისა თუ ახსნა-განმარტებების არარსებობის შემთხვევაშიც სარჩელის შეტანიდან მაინც გასული იქნებოდა ხელშეკრულების მოშლის სამთვიანი ვადა. პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით რომ ქირას მის ნაცვლად იხდიდა სხვა პიროვნება, პალატა მიუთითებს ზემოაღნიშნულ შეჯიბრითობის პრინციპზე და კიდევ ერთხელ განმარტავს რომ დამქირავებელმა ვერ დაადასტურა ვალიდური მტკიცებულებებით მისი ან მის მაგივრად სხვა პირის მიერ ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ქირის გადახდის ვალდებულების შესრულება.

პალატა ასევე მოიხმობს სამოქალაქო კოდექსის 562-ე მუხლის პირველ ნაწილს, რომლის თანახმად, საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტა გამქირავებელს შეუძლია მხოლოდ პატივსადები მიზეზების არსებობისას. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის "ბ" ქვეპუნქტის თანახმად კი პატივსადებია მიზეზი, თუ გამქირავებელს საცხოვრებელი სადგომი სჭირდება უშუალოდ თვითონ ან ახლო ნათესავისათვის. სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ მოსარჩელეს ჰყავს სტუდენტი შვილი, რომელიც სწავლობს ქ.თბილისში და მას სადავო ბინა სჭირდება საცხოვრებლად. საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტა, მართალია, წერილობით უნდა გაფორმდეს, მაგრამ ქირავნობის შეწყვეტა შეიძლება ზეპირი ფორმით. პალატას მიაჩნია, რომ ფორმის ნაკლი, რომელიც წარმოიშვა წერილობითი ფორმის დაუცველობის გამო, სწორდება შესრულებით და ზეპირი ფორმის დაცვა ასეთ შემთხვევაში არ აყენებს მხარეს არათანასწორ მდგომარეობაში და ამით არ ილახება დამქირავებლის უფლებები. (ას-826-1098-05) მოცემულ შემთხვევაში პალატა მიიჩნევს, რომ სახეზეა მხარეთა შორის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის ზეპირი ფორმა.

12. ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში აპელანტის მფლობელობა არამართლობიერია და იგი ვალდებულია დააბრუნოს ნივთი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე თანახმად, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად

ფლობედეს და სარგებლობედეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. ეს ის შემთხვევაა, როცა უძრავი ქონების მესაკუთრეს კანონი ანიჭებს სასამართლოსათვის ვინდუკაციური სარჩელით მიმართვის შესაძლებლობას, რათა აღდგენილ იქნეს ნივთზე მისი მფლობელობის შელახული უფლება. მითითებული მუხლების შინაარსიდან გამომდინარე, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთი გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი და მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება, აღნიშნული კი ცალსახად ადასტურებს, რომ მოთხოვნის უფლება დამოკიდებულია ნივთზე საკუთრების უფლებაზე და მისი განხორციელება ნივთის მესაკუთრის უფლებამოსილებაა.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ, უძრავი ქონება მდებარე ქ.-----, კ.-----, ბ.-----, ფართი 40.90 კვ.მ., მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი NO----- საკუთრების უფლებით ირიცხება მოსარჩელე ნ----- დ-----ის სახელზე. უძრავ ქონებას ფაქტობრივად ფლობს მოპასუხე, აპელანტი, ჯ----- ო-----. მის მიერ უძრავ ნივთზე მფლობელობა არის სამართლებრივ საფუძვლებს მოკლებული, რადგან არსებობს მხარეთა შორის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძვლები (პუნქტი 12), რის შემდეგაც დამქირავებელი კელარ ჩაითვლება ამ ფართის მართლზომიერ მფლობელად.

13. პალატა განმარტავს რომ, მოცემულ შემთხვევაში, საკითხი ეხება ერთ-ერთი ფუნდამენტური უფლების - საკუთრების უფლების დაცვასა და რეალიზაციას. საკუთრების უფლების არსი, მნიშვნელობა და მისი მაღალი სტანდარტით დაცვის აუცილებლობა მითითებულია არაერთ შიდა, თუ საერთაშორისო აქტსა და სასამართლოს გადაწყვეტილებაში. საკუთრების უფლება ადამიანის არა მარტო არსებობის ელემენტარული საფუძველია, არამედ უზრუნველყოფს მის თავისუფლებას, მისი უნარისა და შესაძლებლობების ადეკვატურ რეალიზაციას, ცხოვრების საკუთარი პასუხისმგებლობით წარმართვას. ყოველივე ეს კანონზომიერად განაპირობებს ინდივიდის კერძო ინიციატივებს ეკონომიკურ სფეროში, რაც ხელს უწყობს ეკონომიკური ურთიერთობების, თავისუფალი მეწარმოების, საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას, ნორმალურ სტაბილურ სამოქალაქო ბრუნვას.

(*saqarTvelos sakonstitucio sasamarTlos 2007 wlis 2 nvლის #1/2/384 gadawyvetileba saqmeze saqarTvelos moqalaqeebi daviT jimSeleiSvili, tariel gvetaZe da neli dalaliSvili saqarTvelos parlamentis winaaRmdeg samotivacio nawilis me-5 punqti.*) ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ სამართალში საკუთრების უფლება ფართოდაა განმარტებული და იგი მოიცავს მთელ რიგ ქონებრივ/ფულად უფლებებს, რომელიც საკუთრებიდან გამომდინარეობს. ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში RYSOVSKYY v. UKRAINE განმარტა, რომ როდესაც სასწორზე დევს საზოგადოებრივი ინტერესი, განსაკუთრებით, როდესაც საქმე ეხება ადამიანის ფუნდამენტალურ უფლებებს, როგორიცაა მაგალითად საკუთრების უფლება, საჯარო ხელისუფლება უნდა მოქმედებდეს კეთილსინდისიერების ფარგლებში, სათანადოდ და, რაც მთავრია, შესაბამისად. (RYSOVSKYY v. UKRAINE, 2012); ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ განმარტა: “იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, მუხლი პირველი არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები “საკუთრება” და “საკუთრების გამოყენება”. (მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ [ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება განაცხ. № 6833/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი]; სხვა საქმეზე ევროპული სასამართლო იმეორებს, რომ „საკუთრების ცნებას დამატებითი N 1 ოქმის 1-ლი მუხლის მიხედვით დამოუკიდებელი მნიშვნელობა აქვს, რომელიც არ შემოიფარგლება ფიზიკური ნივთების ფლობით და ის დამოუკიდებელია ეროვნულ კანონმდებლობაში არსებული ოფიციალური კლასიფიკაციისგან: „საკუთრების“ ცნება არ შემოიფარგლება „არსებული საკუთრებით“, არამედ ის შეიძლება მოიცავდეს აქტივებს, სარჩელების ჩათვლით, რომლებთან დაკავშირებითაც განმცხადებელს შეუძლია განაცხადოს, რომ მას გააჩნია, საკუთრების უფლებისა ან ქონებრივი ინტერესის ეფექტური გამოყენების გონივრული და „კანონიერი მოლოდინი“ (იხ. იონერილდოზი თურქეთის წინააღმდეგ, დიდი პალატა, N [48939/99](#), § 124, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2004-XII და პრინცი ჰანს-ადამ II ლიხტენშტეინი გერმანიის წინააღმდეგ; დიდი პალატა, N [42527/98](#), § 83, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო 2001-VIII).

14. პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის პოზიციას მტკიცებულებათა გამოთხოვაზე უარის შესახებ სასამართლო განჩინების უსაფუძლობაზე. (იხ. შუამდგომლობა ს.ფ. 197 ტომი 1.) პალატა განმარტავს რომ, მოპასუხე მხარე თავად იყო ვალდებული დაემტკიცებია ქირის გადახდის ვალდებულების შესრულება, მოეპოვებია ეს მტკიცებულებები როგორც თავად უთითებს იმ ორგანიზაციებიდან ვინც მის ნაცვლად იხდიდა ქირას. სსსკ 103-ე მუხლის თანახმად: მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები. სასამართლოს შეუძლია შესთავაზოს მხარეებს წარმოადგინონ დამატებითი მტკიცებულებები. თუ მხარეებმა ამა თუ იმ მიზეზით ვერ შეძლეს მტკიცებულებების უშუალოდ მიღება და სასამართლოში წარდგენა, მხარეთა

შუამდგომლობით სასამართლოს შეუძლია თვითონ გამოითხოვოს მტკიცებულებები, ვისთანაც უნდა იყოს ისინი. აპელანტმა ვერ მიუთითა სასამართლოს ქირის გადამხდელი ორგანიზაციებიდან მტკიცებულებების მიღების შეუძლებლობის შესახებ, მით უმეტეს იმ ვითარებაში, როდესაც ეს ორგანიზაციები, როგორც აპელანტი აცხადებს აპელანტის ნაცვლად სრულყოფილად ასრულებდნენ ქირის გადახდის ვალდებულებას.

ზემოაღნიშნულის საფუძველზე, პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

15. საპროცესო ხარჯები: აპელანტების მიერ ბიუჯეტში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ანაზღაურებას არ ექვემდებარება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად;

სარეზოლუციო ნაწილი **სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ**

და ა დ გ ი ნ ა :

1. ჯ----- ო-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 18 იანვრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი.
3. განჩინება, შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

დიანა ბერეკაშვილი