



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

საქმე № 2\ზ- 245

24 მაისი 2018 წელი

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო

სამოქალაქო საქმეთა პალატამ შემდეგი შემადგენლობით:

თავმჯდომარე: თამარ სვანიძე

მოსამართლეები: სიმონ ჩხაიძე

ლაურა მიქავა

სხდომის მდივანი _ მირანდა ირემაძე

აპელანტი: აჭარის ა/რ ფ----- და ე----- ს-----

წარმომადგენელი: ზ----- მ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე: შპს "გ----- 2---"

წარმომადგენელი: რ----- ფ-----ე

დავის საგანი _ თანხის დაკისრება.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება: ბათუმის

საქალაქო

სასამართლოს 2014 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილება;

აპელანტის მოთხოვნა: - გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებათა გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით აჭარის ა/რ ფინანსთა და ე----- ს----- ს სარჩელის დაკმაყოფილება.

სააპელაციო პალატამ გამოარკვია:

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მიმართა აჭარის ა/რ ფ----- და ე----- ს-----ს წარმომადგენელმა, მოპასუხედ შპს "გ----- 2---" მიუთითა და მოპასუხისათვის თანხის დაკისრება ითხოვა.

მოსარჩელის განმარტებით: ქალაქ ბათუმში, გ-----ს დასახლებაში არსებული 1322,10 კვ.მ. შენობა-ნაგებობები და მასზე დამაგრებული 9869 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს-----) საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 14 დეკემბრის N1612 განკარგულების საფუძველზე, 2011 წლის 03 იანვრიდან საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად. აღნიშნული ქონებიდან, შპს „გ-----2---“-ს 2009 წლის მაისიდან დაკავებული აქვს 2310 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და 719,25 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა, სადაც ეწევა კომერციულ საქმიანობას. დაკავებულ ტერიტორიაზე მოწყობილი აქვს ბუნებრივი ქვის გადამამუშავებელი საამქრო (გ-----ს საამქრო). მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება დასტურდება „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების არამართლობიერად დაკავების ფაქტის, დამკავებლის ვინაობის, დაკავების ვადისა და არამართლობიერად დაკავებული ფართის დამდგენი კომისიის“ 2014 წლის 24 აპრილს შედგენილი N28 აქტით. აღნიშნული აქტის შედგენას ესწრებოდა შპს „გ-----2---“-ის დირექტორი, რომელიც აქტზე ხელმოწერით ადასტურებს ქონების არამართლობიერად დაკავების ფაქტს.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების

მართვისა და განკარგვის შესახებ” აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონის მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, შპს „გ-----2---“-ი ვალდებულია გადაიხადოს ქონებით არამართლზომიერად სარგებლობის საფასური, ქონებით სარგებლობის შეწყვეტამდე.

მოსარჩელემ ითხოვა შპს „გ-----2---“-ს, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ბიუჯეტში გადასახდელად დაეკისროს, ქონების სარგებლობის მთელი პერიოდისათვის. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად რეგისტრაციის მომენტიდან - 2011 წლის 03 იანვრიდან ფართის გამოთავისუფლებამდე, შპს აუდიტორული კომპანია „ი-----“ 2014 წლის 20 მარტის N25/02 დასკვნის შესაბამისად, ქონებით სარგებლობის გადასახდელი საფასური 2011 წლის 03 იანვრიდან 2014 წლის 09 ივნისის ჩათვლით, შენობა - ნაგებობებისა და მიწის ნაკვეთის სარგებლობისათვის 68 513,485 ლარი. ასევე ქონების გამოთავისუფლებამდე ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, შენობა-ნაგებობების სარგებლობისათვის გადასახდელი საფასური-16,75 ლარი. ხოლო მიწის ნაკვეთის სარგებლობისათვის-37,98 ლარი.

მოსაპაუხის პოზიცია:

მოპასუხე მხარემ სარჩელი არ ცნო და მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა ითხოვა. მოპასუხე მხარის განმარტებით, მოდავე მხარეები სახელშეკრულებო ურთიერთობაში არ იმყოფებოდნენ ერთმანეთთან, შესაბამისად, შპს „გ----- 2---“-ის” მიერ სახელშეკრულებო ურთიერთობის შეუსრულებლობა სახეზე არ არის. სასამართლოს განხილვის საგანი შესაძლოა გახდეს ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ შპს „გ----- 2---“-ის ქმედებით მიაღწა თუ არა ზიანი მოსარჩელე მხარეს. სარჩელზე წარმოდგენილი მასალებით კი ზიანის მიყენების ფაქტი და ამ ზიანის ოდენობა არ დასტურდება, რაც სარჩელის დაკმაყოფილებას გამორიცხავს. მოპასუხე მიუთითებს, რომ საქმის მასალებით დაუდასტურებელია მოპასუხის მართლსაწინააღმდეგო და ბრალეული

ქმედება, რის გამოც მოსარჩელეს მიადგა ზიანი.

მოპასუხემ თავის შესაგებელში ასევე აღნიშნა, რომ სადადო უძრავ ქონებას შპს "გ----- 2---" ფლობს 2004 წლის 15 მაისიდან, მას შემდეგ, რაც შპს "გ-----" გააფორმა საიჯარო ხელშეკრულება. ამ ხელშეკრულების საფუძველზე, შპს "გ----- 2---" -მა ააშენა შენობა, რომელსაც აქვს მშენებარე ობიექტის სტატუსი. მოპასუხე ორგანიზაციას გაღებული აქვს ფულადი თანხები, რომელიც აღემატება 300 000 ლარს. აღნიშნული თანხების გაღებამდე შენობას დაკარგული ჰქონდა მისი დანიშნულება. მოპასუხის განმარტებით უდავოა ის, რომ მოპასუხე მხარე 2004 წლიდან უწყვეტად ფლობს და სარგებლობს სადავო უძრავი ქონებით. იჯარის ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდგომ, ანუ 2009 წლის 15 მაისიდან არ გაფორმებულა ახალი ხელშეკრულება; თუმცა სახელშეკრულებო ურთიერთობა გაგრძელდა და ივარაუდება, რომ იჯარის ხელშეკრულება დადებულია განუსაზღვრელი ვადით. მოსარჩელე მხარემ დაიკავა მეიჯარის ადგილი და მისი სასარჩელო მოთხოვნა სწორედ იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უნდა შეფასდეს.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა აჭარის ა/რ ფ----- და ე----- ს----- ს სარჩელი შპს "გ-----ს" მიმართ თანხის დაკისრების მოთხოვნით.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ქალაქ ბათუმში, გ-----ს დასახლებაში არსებული 1322,10 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა და მასზე დამაგრებული 9869 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს-----), საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 14 დეკემბრის №1612 განკარგულების საფუძველზე 2011 წლის 03 იანვრიდან საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად.

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფ----- და ე----- ს-----ს 2014

წლის 31 მარტის №1ს-155 ბრძანებით დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების არამართლობიერად დაკავების ფაქტისა და დამკავებლის მიმართ კანონით გათვალისწინებული ღონისძიების გატარების მიზნით“. ადმინისტრაციულ წარმოებაში დაინტერესებულ მხარედ ჩაბმული იქნა შპს „გ-----2---“. ადმინისტრაციულ წარმოებასთან დაკავშირებით 2014 წლის 10 აპრილს ს----- ---ში შევიდა შპს „გ-----2---“-ის წერილობითი მოსაზრება, რომლის თანახმადაც შპს „გ-----2---“ აღიარებდა, რომ მას ნამდვილად აქვს დაკავებული აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფ----- ს-----ს სახელზე რიცხული ქონება, რომელსაც ფლობს და იყენებს კომერციული მიზნებისათვის. ამავე წერილში შპს „გ-----2---“ აღნიშნავდა, რომ იგი სადაო ფართს ფლობს შპს „გ-----“ 2004 წლის 15 მაისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლის საფუძველზეც შემდგომში ააშენა შენობა, რომელსაც მშენებლობის სტატუსი გააჩნია.

2014 წლის 24 აპრილს, „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების არამართლობიერად დაკავების ფაქტის, დამკავებლის კინაობის, დაკავების ვადისა და არამართლობიერად დაკავებული ფართობის დამდგენმა კომისიამ“, რომელიც შექმნილია ს-----ს 02/04/2014 წლის №ს-157 ბრძანებით, ადგილზე გასვლით დაათვალიერა ქალაქ ბათუმში, გ-----ს დასახლებაში მდებარე მოპასუხის მიერ დაკავებული სადაო უძრავი ქონება, რა დროსაც შედგენილ იქნა დათვალიერების №28 აქტი. დათვალიერების აქტში მითითებული იქნა, რომ შპს „გ-----2---“ 2009 წლის მაისიდან მართლობიერი სარგებლობის დოკუმენტის გარეშე სარგებლობს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში რეგისტრირებულ 2310 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს და 719,25 კვ.მ. შენობა-ნაგებობას და ეწევა კომერციულ საქმიანობას. დაკავებულ ტერიტორიაზე მოწყობილი აქვს ქვის გადამამუშავებელი საამქრო.

კომისიის დათვალიერების აქტის შედგენის შემდგომ, შპს „გ-----2---“-ს ს-

-----ს 2014 წლის 13 მაისის წერილით ეთხოვა გადაეხადა ქონების არამართლობიერად სარგებლობის საფასური, რაზედაც მიეცა 15 დღის ვადა. მოპასუხის მიერ დღემდე არ არის გადახდილი არც ზ/აღნიშნული თანხა და მას არც სადაო ქონება არ გაუთავისუფლებია.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხეს სადაო ტერიტორია ჰქონდა აღებული იჯარის ხელშეკრულებით შპს "გ-----", სადაც მის მიერ თავიდანვე განთავსებული იყო ქვის გადამამუშავებელი საამქრო და აღნიშნული საამქრო ფუნქციონირებს 2004 წლიდან დღემდე. ასევე დადგენილი იქნა, რომ ამ ტერიტორიაზე თავიდან იყო მეცხოველეობის ფერმა, სადაც შემდგომში მოპასუხემ ააშენა შენობა, რომელსაც ამჟამად აქვს მშენებარე ობიექტის სტატუსი.

საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებებით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხემ 2004 წლიდან დაიკავა სადაო ფართი, სადაც იგი მუშაობდა იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე. მან იქ ააშენა შენობა და მას შემდეგ ამ ფართით მოპასუხე ეწევა სამეწარმეო საქმიანობას. მისთვის არავის არ მოუთხოვია ხელშეკრულების შეწყვეტა და ფართის გამოთავისუფლება. ასეთი მოთხოვნა მხოლოდ მოსარჩელემ განაცხადა 2014 წლის მაისში. იქედან გამომდინარე, რომ მოპასუხე მხარე ქონების მართლობიერ მფლობელად მიიჩნია, სასამართლომ სარჩელს დაკმაყოფილებაზე უარი უთხრა.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის სამართლებრივ საფუძველად სასამართლომ მიუთითა საქართველოს კონსტიტუციაზე, "ნორმატიული აქტების შესახებ" კანონზე, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსსა და სამოქალაქო საპროცესო კოდექსზე, „აჭარის ა/რ ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონზე და აღნიშნა, რომ მოპასუხე, რომ ჩაითვალოს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთისა და შენობა - ნაგებობის

არამართლზომიერ მფლობელად ანუ იმ პირად, რომელსაც არ აქვს ამ ქონებით მართლზომიერად სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, სასამართლოს მოსაზრებით ეს ფაქტი ვერ განდება „აჭარის ა/რ ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონით თანხის დაკისრების საფუძველი. ასეთ შემთხვევაში უნდა გაირკვეს რომელი მატერიალური ნორმის საფუძველზე უნდა გადაიხადოს არამართლზომიერმა მფლობელმა ქონების სარგებლობაში გადაცემის საფასური. თუ ქონება სარგებლობაშია გადაცემული, მაშინ მიწის ნაკვეთის მფლობელი არც მართლსაწინააღმდეგო მფლობელი აღარ არის. უფლებამოსილი პირისათვის აჭარის ა/რ ქონების სარგებლობაში გადაცემა, ქონებით მართლზომიერი სარგებლობის გამოვლინებას წარმოადგენს. ანუ თვითონ ნორმა ამ ნაწილში ბუნდოვანია და ეს ბუნდოვნება შემოაქვს ტერმინს „გადაიხადოს სარგებლობაში გადაცემის საფასური“. შესაძლებელია ამ ნორმის შინაარსი უნდა განიმარტოს სხვაგვარად. კერძოდ, ამ კანონის მიზნებიდან გამომდინარე მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე აჭარის ა/რ ქონების მფლობელმა კანონის მიხედვით უნდა გადაიხადოს მიწის ნაკვეთით სარგებლობისათვის გათვალისწინებული გადასახადი. თუ ეს ასეა, მაშინ უნდა გაირკვეს საიდან უნდა იქნას გაანგარიშებული საფასური. ამისათვის აუცილებელია ვიხელმძღვანელოთ სხვისი ქონებით სარგებლობისათვის კანონით დადგენილი გადასახდის გადახდის წესით. იმისათვის რომ სხვისი ქონებით მოსარგებლემ გადაიხადოს ქონებით სარგებლობის საფასური, ამისათვის აუცილებელია მხარეებს შორის არსებობდეს შეთანხმება საფასურის გადახდის შესახებ ანუ მხარეებს შორის უნდა არსებობდეს იჯარის ხელშეკრულება, ქირავნობის ხელშეკრულება ან სხვა ხელშეკრულება. საქმის მასალების მიხედვით მოსარჩელე გამორიცხავს მოპასუხესთან ქონების მფლობელობაზე და სარგებლობაზე შეთანხმებას და ამიტომაც მას მიიჩნევს არამართლზომიერ მფლობელად. მოპასუხეს ქონებით სარგებლობისათვის გადახდის ვალდებულება რომ გააჩნდეს, ამისათვის

აუცილებელია არსებობდეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული რომელიმე გარემოება, რომლის მიხედვითაც ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მხარეებს შორის ვალდებულება წარმოშობილია კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. კერძოდ „აჭარის ა/რ ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონის 19-ე მუხლის მეხუთე პუნქტის საფუძვლიდან. ამ ნორმის მიხედვით კი აჭარის ა/რ ქონებით არამართლზომიერმა მოსარგებლემ გადასახადი უნდა გადაიხადოს იმის გამო, რომ მან სათანადო საფუძველის გარეშე გამოიყენა მისი სიკეთე და ამ სიკეთის გამოყენებით მიიღო სარგებელი.

სასამართლომ განმარტა, რომ ქონებით სარგებლობა და მისი სარგებლობისათვის თანხის გადახდა სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობაა. ასეთ სამოქალაქო სამართლებრივ ურთიერთობაში სარგებელის გადახდას არეგულირებს სამოქალაქო კოდექსი და იგი სარგებლობის გადასახადის განსაზღვრას ანდობს მხარეებს. მათ ანიჭებს უფლებას თავისუფლად გამოავლინონ ნება და ერთმანეთთან დადონ გარიგება. სახელმწიფოს ან თუნდაც აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკას არ აქვს უფლება ცალმხრივად გამოავლინოს ნება და განსაზღვროს სარგებელის საფასური. ასეთი საკითხი უნდა დადგინდეს მხარეთა თანასწორობის საწყისებზე დადებული გარიგებით. მოცემულ შემთხვევაში, მხარეებს ასეთი გარიგება დადებული არ აქვთ, მაგრამ მოსარჩელის მიერ საფუძვლად მითითებულმა კანონმა ცალმხრივად გადაწყვიტა სარგებლობის გადასახადი, რაც ეწინააღმდეგება სამოქალაქო ბრუნვის თავისუფლებას. არამართლზომიერ მფლობელს შესაძლებელია გადახდეს ის თანხა,

რაც მას უნდა გადაეხადა მართლზომიერი მფლობელობის დროს. მაგრამ ეს

ყველა ინდივიდუალურ შემთხვევაში უნდა იყოს განსაზღვრული. საფუძველის გარეშე ქონების მფლობელს გადახდება ის თანხა, რითაც გამდიდრდა საფუძველის გარეშე აჭარის ა/რ ქონებით სარგებლობით.

სარჩელის განმხილველმა სასამართლომ მოპასუხე მხარე ქონების მართლზომიერ მფლობელად მიიჩნია და მასზე არ გაავრცელა სამოქალაქო კოდექსის 976-991-ე მუხლებით გათვალისწინებული საფუძვლები.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები:

ფაქტობრივი საფუძვლები:

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება მოსარჩელე მხარის ჭარის ა/რ ფ----- და ე----- ს-----ს მიერ იქნა გასაჩივრებული სააპელაციო წესით.

აპელანტმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება ითხოვა.

აპელანტის განმარტებით: ბათუმის საქალაქო სასამართლომ საერთოდ არ გაიზიარა საქმეში წარდგენილი მტკიცებულებები და სრულიად უსაფუძვლოდ უდაოდ დადგენილ ფაქტობრვ გარემოებად არ მიიჩნია, შპს „გ-----2---“-ის 2014 წლის 10 აპრილის N10/04 წერილობითი მოსაზრება, რითაც შპს „გ-----2---“-მა ფაქტიურად აღიარა ის ფაქტი, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას მართლზომიერი სარგებლობის უფლების დოკუმენტის გარეშე ფლობს და იყენებს კომერციული მიზნებისათვის. სასამართლომ ასევე მთავარი ფაქტობრვი გარემოება არ ცნო უდაოდ დადგენილად, კერძოდ ის, რომ მხარეთა შორის საიჯარო ხელშეკრულება არ არსებობდა.

აპელანტის მითითებით: ბათუმის საქალაქო სასამართლომ სრულიად უსაფუძვლოდ ჩათვალა დადგენილად, რომ მხარეები საიჯარო ურთიერთობაში იმყოფებიან ერთმანეთთან. სასამართლომ აღნიშნულის დასამტკიცებლად უთითებს მოპასუხესა და შპს „გ-----“-ს შორის 2004 წელს

დადებულ ხელშეკრულებაზე და იქვე აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულების მოქმედების ვადა გავიდა 2009 წლის 15 მაისს. სასამართლოს აღნიშნული მითითება უსაფუძვლოა, ვინაიდან, იჯარის ხელშეკრულება დადებული არ ყოფილა ს-----სა და მოპასუხეს შორის, შესაბამისად, ს----- და მოპასუხე არ შეთანხმებულან მის არსებით პირობებზე. უფრო მეტიც, აღნიშნული ხელშეკრულება დადებული იყო მესამე პირის მიერ გარკვეული ვადით, კერძოდ, 2009 წლის 15 მაისამდე და მისი ვადის გასვლის შემდგომ მოიჯარესა და მეიჯარეს შორის, კანონით დადგენილი წესით (შეთანხმების აქტით ან/და ახალი ხელშეკრულებით), ხელშეკრულების მოქმედება არ გაგრძელბულა, თუნდაც იმ პირობით რაც ხელშეკრულების მე-5 პუნქტით მხარეები იყვნენ შეთანხმებული.

სასამართლომ არ გაითვალისწინა ს-----ს პოზიცია, რომ მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი საიჯარო ხელშეკრულებაში მითითებული არ არის უძრავი ქონების მაიდენტიფიცირებელი რეკვიზიტები შესაბამისად არ დგინდება, ხელშეკრულება სადავო ქონებაზე არის თუ არა გაფორმებული. სადაო ქონება აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში აღირიცხა 2011 წლის 03 იანვარს. ქონების რეგისტრაციისას საჯარო რეესტრში რაიმე სახის ჩანაწერი არ ფიქსირდებოდა ქონების სარგებლობასთან (იჯარის ფორმით) დაკავშირებით. სარჩელის განმხილველმა სასამართლომ სრულიად უსაფუძვლოდ მიიჩნია, რომ მხარეები საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე იმყოფებოდნენ საიჯარო ურთიერთობაში. უფრო მეტიც სრულიად უსაფუძვლოდ ჩათვალა, რომ აღნიშნული საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე მოპასუხე მართლზომიერი მფლობელია. მოპასუხე თავად აღიარებდა, რომ ს-----სთან მას არ გაუფორმებია საიჯარო ხელშეკრულება, შესაბამისად, სადაო ქონებას მოპასუხე ისე ფლობს, რომ მას არ აქვს ამ ქონების მართლზომიერად სარგებლობის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი და ქონებას სამეწარმეო საქმიანობისათვის იყენებს. შესაბამისად, იგი „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონის მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ვალდებულია ს-----ს წერილობითი მოთხოვნით, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის რესპუბლიკურ ბიუჯეტში გადაიხადოს სარგებლობაში გადაცემის საფასური, საბაზრო ღირებულების შესაბამისად (საექსპერტო/აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე), სარგებლობის მთელი პერიოდისათვის, მაგრამ არაუმეტეს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში რეგისტრაციის მომენტიდან".

სარჩელის განმხილველმა სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მოპასუხე ქონებას არამართლობიერად ფლობდა. აღნიშნულ გარემოებას ადასტურებდა „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების არამართლობიერად დაკავების ფაქტის, დამკავებლის ვინაობის, დაკავების ვადისა და არამართლობიერად დაკავებული ფართობის დადგენი კომისიის" 2014 წლის 24 აპრილის დათვალიერების აქტი №28. კომისიამ ადგილზე გასვლით შეისწავლა სადაო უძრავი ქონების ფაქტობრივი მდგომარეობა და გაარკვია, რომ 2009 წლის მაისიდან შპს „გ----- - 2---"-ი არამართლობიერად სარგებლობს 2310 კვ.მ. მიწის ნაკვეთსა და მასზედ განლაგებულ 719,25 კვ.მ. შენობა-ნაგებობას, ეწევა კომერციულ საქმიანობას (ბუნებრივი ქვის გადამამუშავებელი საამქრო-გ-----ს საამქრო). აქტის შედგენას ესწრებოდა შპს „გ----- - 2---"-ის დირექტორი, რომელმაც აღნიშნული გარემოებები თავის ხელმოწერით დაადასტურა.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ მოპასუხეს, არ წარმოუდგენია არცერთი მტკიცებულება აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებების გასაქარწყლებლად.

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების სარგებლობაში გაცემა შეიძლება მხოლოდ და მხოლოდ აუქციონის წესით გამარჯვებულ პირზე (თანახმად, „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ" აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონის მოთხოვნათა დაცვით), მოცემულ შემთხვევაში, ასეთს

ადგილი არ ჰქონია. მითუმეტეს მესამე პირთან დადებული ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ურთიერთობები ვერ გავრცელდება ს-----ზე, რადგან ს----- -- ხელშეკრულების მონაწილე მხარე არასოდეს ყოფილა და არც აუქციონის წესით მოპასუხესთან არ გაფორმებულა სარგებლობაში გაცემის თაობაზე ხელშეკრულება. უსაფუძვლოა სასამართლოს მითითება იმის თაობაზე, რომ მხარეები სახელშეკრულებო ურთიერთობაში იმყოფებოდნენ.

აღნიშნულ გარემოებებზე მითითებით აპელანტმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილება ითხოვა.

სააპელაციო სასამართლოს დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2015 წლის 16 აპრილის განჩინებით შეჩერდა №2/ბ-140-15წ. სამოქალაქო საქმის წარმოება აჭარის ა/რ ფ----- და ე----- ს-----ს სააპელაციო საჩივრისა გამო მოწინააღმდეგე მხარის შპს "გ----- 2---"-ის მიმართ, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონის მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტის საქართველოს კონსტიტუციის მე-3 მუხლის 1-ლი პუნქტის "ჟ" ქვეპუნქტთან მიმართებით კონსტიტუციურობის საკითხის გადაწყვეტამდე, რომელიც საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ განიხილა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს წარდგინებით.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ 2016 წლის 29 სექტემბერს მიიღო გადაწყვეტილება საქმეზე №3/4/641 (ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს კონსტიტუციური წარდგინება „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონის მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტის კონსტიტუციურობის თაობაზე), რომლითაც „**არაკონსტიტუციურად იქნა ცნობილი „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის**

შესახებ“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონის მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტი საქართველოს კონსტიტუციის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტთან მიმართებით.”

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2016 წლის 7 ოქტომბრის განჩინებით აჭარის ა/რ ფ----- და ე----- ს-----ს სააპელაციო საჩივართან დაკავშირებით განახლდა საქმის წარმოება.

სააპელაციო პალატამ 2017 წლის 2 მარტის გადაწყვეტილებით არ გაიზიარა განსახილველ საქმეზე ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მიერ დადგენილად მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოები, მათი სამართლებრივი შეფასებები და აჭარის ა/რ ფ----- და ე----- ს-----ს სააპელაციო საჩივარი დააკმაყოფილა ნაწილობრივ; გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება; აჭარის ა.რ ფ----- და ე----- ს-----ს დაზუსტებული სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. სასამართლო დაეყრდნო საქმეში არსებულ ექსპერტიზის დასკვნას, რის საფუძველზედაც მოახდინა თანხის დაანგარიშება და უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმებიდან გამომდინარე დააკისრა შპს "გ----- 2---"-ს მოსარჩელის სასარგებლოდ 2011 წლის 3 იანვრიდან 2014 წლის 1 აპრილამდე (ს-----ს მიერ მოთხოვნის წაყენების დრო) 12 142 ლარის ოდენობით. მასვე დაეკისრა აჭარის ა/რ ფ----- და ე----- ს-----ს სასარგებლოდ 2014 წლის 1 აპრილიდან 2014 წლის 15 დეკემბრამდე მიწით სარგებლობისათვის 9817.5 ლარი, შენობა ნაგებობით სარგებლობისათვის 4330.4 ლარი - სულ 14 477 ლარი; შპს "გ----- 2---"-ს დაეკისრა მოსარჩელის სასარგებლოდ მიწის ნაკვეთისა და შენობა ნაგებობის გამოთავისუფლებამდე ყოველდღიურად 2014 წლის 16 დეკემბრიდან მიწის ნაკვეთის სარგებლობისათვის 37.9 ლარი, ხოლო შენობა ნაგებობით სარგებლობისათვის 16.7 ლარი, (სულ 54.6 ლარი ყოველდღიურად 2014 წლის 16 დეკემბრიდან).

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება გასაჩივრებული იქნა ორივე

მხარის მიერ საკასაციო წესით.

კასატორმა შპს „გ-----2---“-ის წარმომადგენელმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა ითხოვა. მან მიუთითა, რომ იგი არ სარგებლობდა თვითნებურად აღნიშნული უძრავი ქონებით, მას დადებული ჰქონდა ხელშეკრულება შპს „გ-----“, რის საფუძველზედაც სარგებლობდა ამ ქონებით. მისი მითითებით, იჯარის ხელშეკრულება გაგრძელდა, რადგან მოსარჩელეს, როდესაც ისი გახდა ამ ქონების მესაკუთრე, არ ჰქონია არანაირი პრეტენზია. ხოლო მოცემული მხარეები არ არიან იჯარის ხელშეკრულების მხარეები და მათზე არ უნდა გარცელდეს მისით დადგენილი დებულებები.

ხოლო კასატორმა აჭარის ა/რ ფ----- და ე----- ს-----ს წარმომადგენელმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება ითხოვა. მანვე საკასაციო საჩივარში მიუთითა, რომ გაურკვეველი და დაუსაბუთებელი იყო თუ რის საფუძველზე შეამცირა პალატამ სასარჩელო მოთხოვნა. ასევე მიუთითა, რომ მესამე პირთან დადებული იჯარის ხელშეკრულება არ უნდა ყოფილიყო გამოყენებული მოცემული დავის გადაწყვეტისას, რადგან ისინი არ არიან იჯარის ხელშეკრულების მხარეები. თანხის ოდენობა გამოანგარიშებული უნდა ყოფილიყო დასკვნის შესაბამისად 2011 წლიდან.

საკასაციო სასამართლოს 2017 წლის 11 ოქტომბრის განჩინებით საკასაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, გაუქმდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2 მარტის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს.

საკასაციო სასამართლოს მითითებათა უპირატესი გათვალისწინებით, პალატა დადგენილად მიიჩნევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

საქმეში, ს.ფ. 17-ზე განთავსებული საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქალაქი ბათუმში, გ-----ს დასახლებაში არსებული 1322,10 კვ.მ. შენობა-ნაგებობები და მათზე დამაგრებული 9869 კვ.მ. არასასოფლო-

სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს-----) საქართველოს მთავრობის 2010 წლის 14 დეკემბრის N1612 განკარგულების საფუძველზე, 2011 წლის 03 იანვრიდან საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად.

დადგენილია, რომ 2014 წლის 24 აპრილს, აჭარის ა.რ ფ----- და ე----- ს-----ს კომისიამ დაათვალიერა ქ.ბათუმში, გ-----ს დასახლებაში მდებარე, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული ქონება (ს-----) და შეადგინა აქტი შპს "გ----- 2---"-ის მიერ, ამ ქონების არამართლობიერად ფლობის ფაქტზე. აქტში მითითებულია, რომ შპს "გ----- 2---" 2009 წლის მაისიდან არამართლობიერად ფლობს და სარგებლობს 2310 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთსა და 719,25 კვ.მ. შენობა-ნაგებობას.

ს.ფ. 30-31-ზე განთავსებულია მიმართვა, რომლითაც დადგენილია, რომ აჭარის ა.რ ფ----- და ე----- ს-----ს 2014 წლის 13 მაისის №01-10/21968 წერილით, შპს "გ----- 2---"-ს ეცნობა, 2011 წლის 3 იანვრიდან ქ. ბათუმში, გ-----ს დასახლებაში მდებარე, უძრავი ქონების არამართლობიერად ფლობის გამო უნდა გადაიხადოს გადასახდელი ე.ი. მოთხოვნა მოსარჩელემ მოპასუხეს წაუყენა **2014 წლის 13 მაისს.**

შესაგებელზე თანდართული მტკიცებულებით, საიჯარო ხელშეკრულებით დადგენილია, რომ 2004 წლის 15 მაისს შპს "გ----- 2---"-ს შპს "გ-----" გაფორმებული ჰქონდა იჯარის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 5 წლით, 2004 წლის 15 მაისიდან 2009 წლის 15 მაისამდე. (ხელშეკრულების 1.2. პუნქტი. ს.ფ.60). ამავე იჯარის ხელშეკრულების თანახმად: საიჯარო ქონების ყოველწლიური რაოდენობა შეადგენდა საიჯარო ქონების ნარჩენი საბალანსო ღირებულების 10 %- ანუ 1889 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ლარებში; ხოლო ფერმის შენობის დაკავებული არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების 2100 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საიჯარო ქირა შეადგენს 222 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ლარებში. (ხელშეკრულების 2.1.- 2.2. პუნქტები. ს.ფ.60).

დადგენილია, რომ შპს "გ----- 2---" მითითებული უძრავი ქონებით სარგებლობას აგრძელებდა ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდგომაც, ქონების ახალ მესაკუთრეზე გადასვლის დროსაც და დღემდე.

დადგენილია, რომ 2011 წლის 03 იანვრიდან სადავო უძრავ ქონებას ჰყავს ახალი მესაკუთრე, აჭარის ფ----- და ე----- ს-----ს სახით.

სარჩელზე თანდართული მტკიცებულებით, შპს აუდიტორული კომპანია "ი-----" 2014 წლის 20 მარტის აუდიტორული დასკვნის თანახმად (რომელიც სადავო არაა მხარეთა შორის), ქ. ბათუმში, გ-----ს დასახლებაში მდებარე 1322,10 კვ.მ. ფართის შენობა-ნაგებობის (ს-----.) 1 კვ.მ. წლიური სარგებლობის საფასური შეადგენს 11237,85 ლარს. (ს.ფ.38-39), **1.კვ.მ. შენობა ნაგებობის წლიური სარგებლობის საფასური 8 ლარსა და 50 თეთრს.** ბათუმში, გ-----ს დასახლებაში მდებარე 9869 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს-----) წლიური სარგებლობის საფასურმა შეადგინა 59214 ლარი. **1.კვ.მ. მიწის ნაკვეთის წლიური სარგებლობის საფასური 6 ლარი.**

მოპასუხის მფლობელობაშია მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონებიდან 2310 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და 719,25 კვ.მ. შენობა-ნაგებობა. მითითებულ უძრავ ქონებას მფლობელი იყენებს სამეწარმეო საქმიანობისთვის.

საქმეში არსებული იჯარის ხელშეკრულების თანახმად, რომელიც დაიდო მეიჯარე შპს „გ-----სა“ და მოიჯარე შპს „გ-----“ შორის 2004 წლის 15 მაისს, დგინდება, რომ მისი მოქმედების ვადა განისაზღვრა 5 (ხუთი) წლით – 2004 წლის 15 მაისიდან 2009 წლის 15 მაისამდე. იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრულია, რომ იგი წყდება ვადის გასვლით. საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტის ინიციატორმა სამი თვით ადრე უნდა აცნობოს მეორე მხარეს შეწყვეტის შესახებ. დადგენილია, რომ 2009 წელს შპს „გ-----ს“ არ განუხორციელებია შეტყობინება საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე. შესაბამისად, სამოქალაქო კოდექსის 559-ე მუხლის თანახმად საიჯარო ხელშეკრულება არ ითვლება შეწყვეტილად ვადის გასვლით და იგი

ითვლება გაგრძელებულად განუსაზღვრელი ვადით.

დადგენილია, რომ 2011 წლის 03 იანვრიდან სადავო უძრავ ქონებას ჰყავს ახალი მესაკუთრე, აჭარის ფ----- და ე----- ს-----ს სახით, რომლისთვისაც არ მომხდარა საიჯარო თანხის ანაზღაურება. სწორედ ამ დროიდან ჩაანაცვლა მან უვადოდ გაგრძელებულ საიჯარო ურთიერთობაში მეიჯარე შპს „გ-----“

დადგენილია, რომ შპს „გ----- 2---“ 2014 წლის მაისის შემდგომ, ე.ი. იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდგომ დღემდე მართლზომიერი საფუძვლის გარეშე ფლობს და სარგებლობს აჭარის ა/რ ფ----- და ე----- ს-----ს სახელზე რიცხული უძრავი ქონებას, მდებარე ბათუმში, გ-----ს დასახლებაში (ს-----), კერძოდ, 2310 კვ.მ. არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს და 719,25 კვ.მ. შენობა-ნაგებობით. საქმეში არსებული აუდიტის დასკვნით, რომელიც სადავო არ გაუხდია მეორე მხარეს, დადგენილია, რომ **1.კვ.მ. შენობა ნაგებობის წლიური სარგებლობის საფასური შეადგენს 8 ლარსა და 50 თეთრს, ხოლო 1კვ.მ. მიწის ნაკვეთის წლიური სარგებლობის საფასური შეადგენს 6 ლარს.** დადგენილია, რომ მოპასუხე იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტიდან ყოველგვარი საფასურის გარეშე სამეწარმეო საქმიანობისათვის სარგებლობდა და ამჟამადაც სარგებლობს მოსარჩელის კუთვნილი 2310 კვ.მ. მიწის ნაკვეთით და 719.25 კვ.მ. შენობა-ნაგებობით. შესაბამისად, საქმეში არსებული აუდიტის დასკვნის თანახმად, არამართლზომიერად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე **წლიური საფასური** შეადგენს: მიწის ნაკვეთზე **2310x6=13860 ლარი**, ხოლო შენობა-ნაგებობაზე **719.25x8.50=6 113.625 ლარი**, რაც საბოლოო **ჯამში წლიურად შეადგენს 19 973.60 ლარს, ხოლო დღიურად 53.7 ლარს.** მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან, **2014 წლის 13 მაისს** შეწყდა იჯარის ხელშეკრულება, პალატას მიაჩნია, რომ ქონების არამართლზომიერი სარგებლობისათვის შპს „გ----- 2---“-ს უნდა დაეკისროს ამ ქონებით სარგებლობის საფასური **2014 წლის**

13 მაისიდან სარჩელის შეტანამდე ანუ 2014 წლის 03 ივნისამდე, და ამ საფასურის გადახდა უნდა გაგრძელდეს მანამ, სანამ იგი არ გამოათავისუფლებს არამართლობიერად დაკავებულ მიწის ნაკვეთსა და შენობა ნაგებობას.

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდგომ, 2014 წლის მაისიდან მხარეები ერთმანეთთან აღარ იმყოფებიან სახელშეკრულებო ურთიერთობაში, მოპასუხე სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს უძრავ ქონებას, ამდენად სახეზეა კონდიქციური ვალდებულება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლის თანახმად: "პირი, რომელიც ხელყოფს მეორე პირის სამართლებრივ სიკეთეს, მისი თანხმობის გარეშე განკარგვის, დახარჯვის, სარგებლობის, შეერთების . . . და სხვა საშუალებით, მოვალეა აუნაზღაუროს უფლებამოსილ პირს ამით მიყენებული ზიანი. . ."

რაკილა მოპასუხე 2014 წლის მაისიდან სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოსარჩელის კუთვნილ უძრავ ქონებას, (ანუ ფლობს ისე, რომ მოსარჩელესთან არ იმყოფება სახელშეკრულებო ურთიერთობაში), მოპასუხემ უნდა აუნაზღაუროს მოსარჩელეს ქონებით სარგებლობის საფასური. ყოველწლიურად 19973,60 ლარის ოდენობით. (დღიურად 53.7 ლარი) და თანხის ამ პროპორციით გადახდა უნდა გაგრძელდეს ქონების გამოათავისუფლებამდე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 559-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ დამჭირავებელი სარგებლობს ნივთით, ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდგომაც და გამჭირავებელი ამაზე არ ედავება, მაშინ ხელშეკრულება გაგრძელდება განუსაზღვრელი ვადით.

ამავე მუხლის მე-3 ნაწილი ადგენს განუსაზღვრელი ვადით დადებული ხელშეკრულების წესს, რომელიც ხელშეკრულების მოშლის შესახებ განცხადების გაკეთებას უკავშირდება.

გამომდინარე იქედან, რომ საიჯარო ქონების მესაკუთრედ მოსარჩელე

2011 წლის 3 იანვრიდან გვეკლინება, უვადოდ გაგრძელებულ საიჯარო ურთიერთობაში მან სწორედ ამ პერიოდიდან ჩაანაცვლა მეიჯარე შპს "გ-----".

სამოქალაქო კოდექსის 572-ე მუხლის თანახმად, იჯარის საგნის გასხვისების შემთხვევაში მეიჯარეს ჩაანაცვლებს ახალი მესაკუთრე და მასზე გადადის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები.

იმ უდავო ფაქტობრივი გარემოების გათვალისწინებით, რომ 2014 წლის 13 მაისის №01-10/21968 წერილით მოსარჩელემ მოპასუხეს ამცნო, რომ სადავო უძრავი ქონების არამართლზომიერად ფლობის გამო ვალდებული იყო გადაეხადა გადასახადი, ეს ნება, მისი შინაარსიდან გამომდინარე უდავოდ გაგრძელებული იჯარის ხელშეკრულების მოშლის შეწყვეტის შესახებ განცხადებად და ნების გამოვლენად უნდა იქნეს მიჩნეული (ს.კ. 559,3მ).

საკითხის საერთო სამართლებრივი შეფასებით კი დადგენილად უნდა იქნეს მიჩნეული, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტის ნების გამოვლენამდე ე.ი. 2014 წლის 13 მაისამდე - მხარეები ერთმანეთთან იჯარის სახელშეკრულებო ურთიერთობაში იმყოფებოდნენ.

გამომდინარე აღნიშნულიდან, 2011 წლის 1 იანვრიდან - (თავდაპირველი მეიჯარის ჩანაცვლების დროიდან, როცა მესაკუთრე გახდა მოსარჩელე), 2014 წლის მაისამდე (მოთხოვნის წარმოშობის დროიდან) ხელშეკრულების შეწყვეტამდე პერიოდში, რაც შეადგენს 3 წელსა და 4 თვეს, ანუ ჯამში 40 თვეს. მოპასუხეს უნდა გადახდეს საიჯარო ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული საიჯარო ქირის თანხად მიწის ნაკვეთის საიჯარო ქირა ყოველწლიური 222აშშ დოლარი, ხოლო შენობა - ნაგებობისათვის ყოველწლიური 1889 აშშ დოლარი, რაც 40 თვეზე გაანგარიშებით შეადგენს $(222 : 12 = 18.5; 18.5 * 40 = 740 \text{ აშშ დოლარს}) + (1889 : 12 = 157.4 * 40 = 6296\$)$ $6296\$ + 740\$ = 7036\$$; ანუ საიჯარო ქირა, რაც მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მეიჯარის წინააღმდეგ ე.ი. 2011 წლის იანვრიდან საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტამდე 2014 წლის მაისამდე არის 7036\$

სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად,

იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა, გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძღოლის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ, შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზედაც. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილიდან გამომდინარე, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-ე-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. იჯარის ხელშეკრულების მარეგულირებელი ნორმები საიჯარო ურთიერთობის ფაქტობრივად გაგრძელების მარეგულირებელ სპეციალურ დანაწესებს არ შეიცავენ, ამასთან, არც ამგვარი ურთიერთობის ამკრძალავ დებულებას ადგენს კანონი, შესაბამისად, სადავო სამართალურ ურთიერთობის მოსაწესრიგებლად შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას სამოქალაქო კოდექსის 559-ე მუხლი, რომლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ დამქირავებელი სარგებლობს ნივთით ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგაც და გამქირავებელი ამაზე არ ედავება, მაშინ ხელშეკრულება განახლდება განუსაზღვრელი ვადით. ამავე ნორმის მე-3 ნაწილი ადგენს განუსაზღვრელი ვადით დადებული ხელშეკრულების მოშლის წესს, რომელიც ხელშეკრულების მოშლის შესახებ განცხადების გაკეთებას უკავშირდება, ხოლო მოშლის ვადა, 561-ე მუხლის თანახმად, შეადგენს სამ თვეს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა საქმის გარემოებებიდან ან მხარეთა შეთანხმებიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

გამომდინარე იქედან, რომ სადავო ქონებას შპს "გ----- 2---" მართლობიერი საფუძვლის გარეშე ფლობს და სარგებლობს იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 2014 წლიდან დღემდე. იგი უძრავ ქონებას იყენებს კომერციული დანიშნულებით და ფართით სარგებლობისათვის

მოსარჩელისათვის რაიმე თანხა არ გადაუხდია. ამ გზით დაზოგა სარგებლობის საფასური, რაც ამ ფართის ქირაში გამოიხატა. შესაბამისად, ის გამდიდრდა უსაფუძვლოდ დაზოგილი თანხით, რაც ექვემდებარება დაბრუნებას.

იმისათვის, რომ დადგინდეს რა ოდენობის თანხით გამდიდრდა შპს "გ----- -- 2---" უნდა გაირკვეს, რას შეადგენდა სადავო პერიოდში ფართით სარგებლობის საფასური. აღნიშნული კი დადასტურებულია საქმეში არსებული აუდიტის დასკვნით, რომელიც სადავო არაა მხარეთა შორის.

აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებებსა და სამართლებრივ შეფასებაზე დაყრდნობით სააპელაციო პალატა თვლის, რომ შპს "გ----- 2---"-ს აჭარის ა.რ ფ----- და ე----- ს-----ს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 2011 წლის 3 იანვრიდან 2014 წლის მაისამდე (ს-----ს მიერ მოთხოვნის წაყენების დრო) პერიოდისთვის იჯარის თანხა ჯამში 7036 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარებში (ხელშეკრულების დროისათვის არსებული კურსით); ასევე, **2014 წლის 13 მაისიდან** ქონების მოსარჩელისათვის თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარებამდე ყოველწლიური 19973.60 ლარი ანუ ყოველდღიური 53.7 ლარის გადახდა;

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე, 386-ე, 393-ე, 394-ე მუხლის ე1 პუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას და იღებს ახალ გადაწყვეტილებას, თუ სასამართლოს მიერ დარღვეული იქნა საპროცესო სამართლის ნორმა, რამაც არასწორი გადაწყვეტილება გამოიწვია, ან თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძლიანობის შეფასება შეუძლებელია. თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი

ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას საქმეზე.

6.საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 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. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. შესაბამისად, შპს "გ----- 2---"-ს უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ 5228 ლარის გადახდა.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გადაწყვიტა:

1. აჭარის ა/რ ფ----- და ე----- ს-----ს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. აჭარის ა.რ ფ----- და ე----- ს-----ს დაზუსტებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. დაეკისროს შპს "გ----- 2---"-ს აჭარის ა/რ ფ----- და ე----- ს-----

-----ს სასარგებლოდ 2011 წლის იანვრიდან 2014 წლის მაისამდე პერიოდისთვის იჯარის თანხა ჯამში 7036 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარებში (ხელშეკრულების დროისათვის არსებული კურსით);

5. დაეკისროს შპს "გ----- 2---"-ს აჭარის ა/რ ფ----- და ე----- ს-----
-----ს სასარგებლოდ 2014 წლის 13 მაისიდან ქონების მოსარჩელისათვის თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარებამდე ყოველწლიური 19973.60 ლარი (ანუ ყოველდღიური 53.7 ლარი);

6. დაეკისროს შპს "გ----- 2---"-ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ 5228 ლარის გადახდა. აღნიშნული თანხა გადახდილი უნდა იქნეს სახელმწიფო ხაზინაში, ბანკის კოდი: TRESGE22, ანგარიშის №200122900, სახაზინო კოდი 300 183 150.

7. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

8. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

9. პირები, რომლებიც არ განეკუთვნებიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებულ სუბიექტებს, ვალდებული არიან გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არაუგვიანეს 30 დღისა გამოცხადდნენ სასამართლოში

გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარების მიზნით.

9. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, გადაწყვეტილების დადგენილებითი ნაწილის მე-9-12 პუნქტებით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;

თავმჯდომარე:

თამარ

სვანიძე

მოსამართლეები:

სიმონ

ჩხაიძე

ლაურა

მიქავა