



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

საქმე №2/ბ- 867-2018

17 ოქტომბერი 2018

წელი

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე (მომხსენებელი): ირმა პერანიძე
მოსამართლე: ნანა კალანდაძე
ლაურა მიქავა

სხდომის მდივანი: ეკატერინე ქორიძე

აპელანტი(მოწინააღმდეგე მხარე,
მოსარჩელე)
წარმომადგენელი
მოწინააღმდეგე მხარე (აპელანტი,
მოპასუხე)
წარმომადგენელი
დავის საგანი

შპს „--- 2---“
ა----- ბ-----ე
კ---- ნ-----ვილი
ა----- თ-----ვილი

თანხის დაკისრება, საიჯარო დავალიანების გადახდა

გასაჩივრებული
გადაწყვეტილება

- სამტრედიის რაიონული
სასამართლოს 2018 წლის 11 ივნისის
გადაწყვეტილება

1. აპელანტის, შპს „--- 2---“-ის მოთხოვნა: სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილება, ი/მ კ----- ნ-----ვილისათვის, შპს „--- 2---“-ის სასარგებლოდ, საიჯარო დავალიანების-6700 ლარისა და დამატებითი ხარჯების-15256,7 ლარის გადახდის დაკისრება.

2. აპელანტის, კ----- ნ-----ვილის მოთხოვნა: სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება, სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე მთლიანად უარის თქმა

სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები: მოსარჩელის მითითებით, მოპასუხე კ----- ნ-----ვილი არის, შპს „--- 2---“-ის პარტნიორი. 2007 წლის ივლისში, მოპასუხის სახელით შეიძინეს უძრავი ქონება 23.3 ჰა მიწა, რომლის შეძენისათვის ორჯერადად გადაიხადეს ჯამში-4-70.7 ლარი. გარდა ამისა, მიწის ზუსტი ანაზომის გაკეთებისთვის, საზოგადოების ღირებულების მიერ გადახდილი იქნა 1150 ლარი.

შეთანხმების თანახმად, შეძენილი მიწის ნაკვეთის ნახევარი უნდა გაფორმებულიყო საზოგადოების სახელზე და უნდა შემოეღობათ. ამ მიზნით, 2008 წელს, საზოგადოებამ შეიძინა ელექტროსადენი ღირებული 720 ლარად, ეკლიანი ბოძების შესაძენად მოპასუხეს გადაეცა-1520 ლარი, ეკლიანი მავთულის შესაძენად გადაეცა-1725 ლარი, მრიცხველის შესაძენად-180 ლარი, ელექტროენერგიის ობიექტამდე მისაყვანად-70 ლარი, მავთულის შესაძენად-80 ლარი, ხბოების შესაძენად-500 ლარი, მუშა-მოსამსახურეებისთვის სამუშაოს შესრულების ღირებულება-600 ლარი, ჭიშკრის ლითონის მასალების შესაძენად-2000 ლარი.

გარდა ამისა, მოპასუხემ, საზოგადოებისგან ასევე, სესხად მიიღო 2040 ლარი.

სულ, საზოგადოების თანხებიდან მოპასუხეს მიღებული აქვს-15256.7 ლარი.

2011 წელს, კ----- ნ-----ვილთან 3 წლის ვადით გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა სათევზე ტბორები 16 ჰექტარის ფართით და მის ირგვლივ არსებული მიწის ფართობი ტბორებთან მისასვლელი გზებით. საიჯარო ქირა განისაზღვრა წლიური 1000 ლარი; გადახდის ვადა - ყოველი საიჯარო წლის 25 ნოემბრამდე.

ხელშეკრულების 7.2. პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულება მხარეთა მიერ არ გაუქმებულა, გაგრძელდა მისი ვადა, მოპასუხემ, 2014 წლის შემდგომაც გააგრძელა საიჯარო საგნით სარგებლობა, თუმცა მოთხოვნის წარდგენის მიუხედავად, სრულად არ გადაიხადა საიჯარო ქირა.

კ----- ნ-----ვილს სრულად აქვს გადახდილი, მხოლოდ 2011 წლის საიჯარო ქირა.

ბოლო გადახდა მან განახორციელა 2015 წლის 4 აპრილს და პარტნიორები დაარწმუნა, რომ დარჩენილ დავალიანებას გადაიხდიდა მას შემდეგ, რაც მოახდენდა მის სახელზე რიცხული, 23.3 ჰა მიწის ნაკვეთის რეალიზაციას.

მართალია, ქონების რეალიზაცია მოახდინა, მაგრამ დავალიანება არ დაუფარავს, რამაც განაპირობა სასამართლოსათვის სარჩელით მო----თვა.

მოპასუხის პოზიცია: მოპასუხე კ----- ნ-----ვილმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ 2007 წელს, უშუალოდ მის მიერ, მისივე თანხებით იქნა შეძენილი უძრავი ქონება, 23,3 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რაც გაასხვისა კიდევ თ----- ხა-----ზე.

შპს „---საგან“ რაიმე სახის თანხები ან დავალება შემოღობვაზე, ელ.სადენებისა და სხვა სახის პროდუქციის შეძენაზე არ მიუღია.

მართალია, 2011 წლის 25 მაისიდან-2014 წლის მაისამდე მოსარჩელესთან გააფორმა იჯარის ხელშეკრულება შპს „---ს“ საკუთრებაში რეგისტრირებული 16 ჰა მიწის ნაკვეთის იჯარაზე, თუმცა აღნიშნული ქონების დანიშნულებისამებრ სარგებლობა ვერ მოახერხა, რის გამოც შეწყდა ხელშეკრულება.

შესაბამისად, მოსარჩელეს მოთხოვნა გაწეული ხარჯების და სესხის სახით გადაცემული 2040 ლარის, სულ-15 256.7 ლარის, ასევე, საიჯარო ქირის დავალიანების-6700 ლარის ანაზღაურების თაობაზე დაუსაბუთებელი და ხანდაზმულია.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

1. შპს „--- 2---“-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. მოპასუხე კ----- ნ-----ვილს, მოსარჩელე შპს „--- 2---“-ის

- სასარგებლოდ დაეკისროს, საიჯარო ქირის 2400 ლარის გადახდა;
3. უარი ეთქვას შპს „--- 2---“-ს, 15 256.7 ლარის ანაზღაურებაზე;
 4. მოპასუხე კ---- ნ-----ვილს, შპს „--- 2---“-ის სასარგებლოდ დაეკისროს, 72 ლარის გადახდა მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად;
 5. მოპასუხე კ---- ნ-----ვილს, შპს „--- 2---“-ის სასარგებლოდ დაეკისროს, 96 ლარის გადახდა, მოსარჩელის მიერ გაწეული იურიდიული მომსახურების ხარჯის ასანაზღაურებლად;
 6. მოპასუხე კ---- ნ-----ვილს, შპს „--- 2---“-ის სასარგებლოდ დაეკისროს, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებისათვის გადახდილი სახ. ბაჟის-50 ლარის გადახდა.

**დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით
პირველი ინსტანციის სასამართლომ დაადგინა შემდეგი
ფაქტობრივი გარემოებები:**

2.1. 2--- წელს, შპს „--- 2---“ რეგისტრირებული იქნა მეწარმეთა რეესტრში ს/კ 2-----. კ---- ნ-----ვილი არის საზოგადოების 20% წილის მფლობელი პარტნიორი. საზოგადოების ხელმძღვანელობა/წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი დირექტორი არის მ----- ვე-----ი.

2.2. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების რაჭა-ლეჩხუმი-იმერეთის სამხარეო სამმართველოს 2007 წლის 11 ივლისის წერილით, კ---- ნ-----ვილს ნება დაერთო სამტრედიის რაიონის სოფელ ბ---, იჯარით აღებული 23.3 ჰა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის პირდაპირი ფორმით პრივატიზებაზე.

2.3. ბიუჯეტის შემოსულობების ერთიან ანგარიშში, კ---- ნ-----ვილის მიერ გადახდილი იქნა სამტრედია, სოფ ბ--- მდებარე, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 23.3 ჰა მიწის ღირებულება სულ-4-71.7 ლარი (23-1.70 ლარი + 2 330 ლარი = 4-71.7 ლარი) (ს.ფ.20-21)

2.4. 2011 წლის 25 მაისს, შპს „--- 2---“-სა და კ---- ნ-----ვილს შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება 3 წლის ვადით. ხელშეკრულების

საგანს წარმოადგენდა სათევზე ტბორები 16 ჰექტარის ფართით და მის ირგვლივ არსებული მიწის ფართობი ტბორებთან მისასვლელი გზებით.

საიჯარო ქირა განისაზღვრა წლიური 1000 ლარი, ხოლო გადახდის ვადა, ყოველი საიჯარო წლის 25 ნოემბრამდე (ს.ფ. 29-31).

2.5. 2011 წლის 26 ივლისს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, კ----- ნ----- ვილის უძრავი ქონება, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, დაუზუსტებელი ფართობი 23.3 ჰა, საკადასტრო კოდი 3----- აღრიცხული იქნა თ----- ხა-----ს სახელზე.

2.6. იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადის დასრულების შემდეგ, კერძოდ, 2015 წლის 28 მარტს და 04 აპრილს, კ----- ნ-----ვილმა გადაიხადა იჯარის თანხის ნაწილი 300-300 ლარი, ჯამში -600 ლარი.

2.7. მხარეთა შორის გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულება, 2014 წლის შემდეგ არ გაგრძელებულა.

კ----- ნ-----ვილის მიერ, საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ, ქონების არ დაბრუნების ფაქტი არ დასტურდება.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.8. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასებისას, სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე, 385-ე 581-ე, 591-ე, 623-ე მუხლებზე და განმარტა:

მოცემულ შემთხვევაში, მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობა გამომდინარეობს 2011 წლის 25 მაისის საიჯარო ხელშეკრულებიდან, რომლის თანახმადაც, მოიჯარე (კ----- ნ-----ვილი) მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს (შპს „----“) დათქმული საიჯარო ქირა (სკ-ის 581-ე მუხლი).

2.9. განსახილველ შემთხვევაში, სადავო არ არის ის გარემოება, რომ კ----- ნ-----ვილის მიერ, ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში, ანუ საიჯარო წლის 25 ნოემბრამდე, გადახდილია, მხოლოდ 2011 წლის საიჯარო ქირა, ხოლო 2012-2014 წლის საიჯარო ქირის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის.

ვინაიდან, 2012 წლის საიჯარო ქირა მოპასუხეს უნდა გადაეხადა 2012 წლის 25 ნოემბრამდე, რაც მისი მხრიდან არ განხორციელებულა,

მოსარჩელეს, 2012 წლის საიჯარო ქირის მოთხოვნის უფლება წარმოეშვა 2012 წლის 29 ნოემბრიდან 3 წლის ვადაში.

ამდენად, 2015 წლის 28 მარტს და 04 აპრილს გადახდილი იჯარის თანხის ნაწილი, ჯამში 600 ლარი, უნდა ჩაითვალოს 2012 წლის საიჯარო ქირის ანგარიშში, ხოლო დარჩენილი დავალიანება-400 ლარი (1000 ლარს გამოკლებული გადახდილი 600 ლარი = 400 ლარს) უნდა დაემატოს 20---2014 წლების გადაუხდელი საიჯარო ქირას 2000 ლარს და ჯამში, მოპასუხეს საიჯარო ქირის სახით გადასახდელად უნდა დაეკისროს 2400 ლარი.

2.10. გაზიარებული არ იქნა მოსარჩელეს მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ, მოპასუხე სარგებლობდა, იჯარით აღებული ქონებით.

სასამართლომ მიუთითა, რომ აღნიშნული ფაქტი არ იყო დადასტურებული სათანადო მტკიცებულებებით და მხოლოდ მოსარჩელეს ახსნა-განმარტება, ამ ფაქტის დასადასტურებლად არ იყო საკმარისი.

ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 591-ე მუხლის საფუძველზე, ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის საიჯარო ქირის 4300 ლარის (6700-2400=4300) გადახდევინების თაობაზე სარჩელი უსაფუძვლოდ ჩაითვალა და არ დაკმაყოფილდა.

2.11. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლზე მითითებით სასამართლომ აღნიშნა, რომ მხარეთა შორის სესხის თაობაზე შეთანხმება და სესხის სახით 2040 ლარის გადაცემა ან მოპასუხის სახელით, მოსარჩელის მიერ, რაიმე ტრანზაქციის შესრულება, ასევე შპს „--- 2---“-ის მიერ, კ----- ნ-----ვილისათვის თანხის 15256.7 ლარის გადაცემა საქმის მასალებით არ დასტურდება.

აღნიშნულის დასადასტურებლად მოსარჩელე შემოიფარგლა სასამართლო სხდომაზე გაკეთებული ახსნა განმარტებით, მიწის ნაკვეთის შესაძენად კ----- ნ-----ვილის მიერ თ-----
-----ე-----ის მიერ, მიწის აზომვითი ნახაზის შესრულებისათვის თანხის გადახდის დამადასტურებელი საგადახდო დავალების წარმოდგენით, მოწმე თ---- მე-----ის ჩვენებით.

სასამართლომ, კ----- ნ-----ვილისათვის თანხის-15256.7 ლარის, მათ შორის სესხის სახით 2040 ლარის გადაცემისა და საიჯარო ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის შემდეგ, საიჯარო საგნის

ფლობასთან დაკავშირებით ფაქტის დასადასტურებლად, მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტება, ასევე, მისივე შუამდგომლობით გამოძახებული მოწმის, ო---- მე-----ის ჩვენება, სათანადო, საკმარის მტკიცებულებად არ ჩათვალა.

რაც შეეხება მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის შესყიდვის ქვითრებს, ისინი, მოსარჩელისაგან კ----- ნ-----ვილისათვის თანხის გადაცემის მტკიცებულებად არ იქნა მიჩნეული, რადგან ადასტურებდა არა თანხის გადაცემას, არამედ მოპასუხე კ----- ნ-----ვილის მიერ, შეძენილი უძრავი ქონების ნასყიდობის საფასურის დაფარვის ფაქტს.

2.12. სასამართლომ განმარტა, რომ 2--- წლის 02 ოქტომბრით დათარიღებული საგადახდო დავალებით არ დადასტურდა შპს „----“ 2---“-ის მიერ, მიწის აზომვითი ნახაზის შესრულებისთვის ხარჯის გაწევა, რადგან მასში გადამხდელად მითითებულია ფიზიკური პირი მ----- ვე-----ი, ხოლო გადახდის დანიშნულებად მითითებულია ფიზიკური პირის, კ----- ნ-----ვილის მიწის ზუსტი ანაზომის ღირებულება.

2.13. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელში მითითებული გარემოებების მტკიცების ტვირთი, რომელზედაც მოსარჩელემ დაამყარა თავისი მოთხოვნები სათანადოდ ვერ იქნა რეალიზებული, რაც გამორიცხავდა კ----- ნ-----ვილისათვის თანხის- 15 256,7 ლარის, მათ შორის სესხის სახით 2040 ლარის დაკისრებას.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

კ----- ნ-----ვილის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ „საიჯარო ხელშეკრულება 2014 წლის შემდეგ არ გაგრძელებულა და რომ საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ, ქონების დაუბრუნებლობის ფაქტი არ დასტურდებოდა, თუმცა არასწორად დაადგინა, რომ „შპს „---- 2---“-ის მოთხოვნა 2012-20---2014 წლის საიჯარო ქირის გადახდევენების თაობაზე, არ იყო ხანდაზმული და მის მიერ გადახდილი უნდა ყოფილიყო საიჯარო ქირის დავალიანება

2400 ლარის ოდენობით.

3.2. სასამართლომ დაადგინა, რომ 2012 წლის საიჯარო ქირის მოთხოვნის უფლება მოსარჩელეს წარმოეშვა 2012 წლის ნოემბრამდე, ამასთან, მოთხოვნის წარმოშობიდან 3 წლის ვადაში, კერძოდ, 2015 წლის 28 მარტს და 04 აპრილს გადახდილი იქნა იჯარის თანხის ნაწილი, ჯამში-600 ლარი, რომელიც უნდა ჩაითვალოს 2012 წლის საიჯარო ქირის ანგარიშში.

ამდენად, გაუგებარია, რატომ არ იქნა მიჩნეული 20---2014 წლის საიჯარო ქირის გადახდეკინების თაობაზე, 2018 წლის 19 თებერვალს წარდგენილი სასარჩელო მოთხოვნა ხანდაზმულად.

3.3. სასამართლოს მიერ არ მომხდარა მტკიცებულებების ყოველმხრივ, სრულად და ობიექტური გამოკვლევა. ისე, ზოგადად იქნა დასკვნები გამოტანილი.

სასამართლო შეცდა მტკიცებულებების შეფასებაში, რამაც შესაბამისი ასახვა ჰპოვა გადაწყვეტილების დასაბუთების კუთხით.

მოსამართლემ, კანონიერად და სრულყოფილად ვერ დაასაბუთა, თუ რატომ მიიჩნია დადგენილად სადავო ფაქტობივი გარემოებები და მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი მასალები სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძვლად.

შპს „--- 2---“-ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.4. სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ შპს „--- 2---“-ის მხრიდან არ მომხდარა, ი/მ კ----- ნ-----ვილზე თანხების გადაცემა, რამდენადაც ყველა თანხები, როგორც ერთობლივი საქმიანობისათვის მიწის შეძენაზე, ისე საკუთრების კეთილმოწყობაზე გადახდილი იყო, შპს „--- 2---“-ის მიერ, რაც დადასტურდა მოწმის, ო---- მე-----ის ჩვენებით, თუმცა სასამართლომ მოწმის ჩვენებას საერთოდ არ მისცა შეფასება

3.5. გადაწყვეტილებით დაადგენილი იქნა, რომ საიჯარო ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ, საიჯარო ქონების დაუბრუნებლობა არ დასტურდებოდა, რაც არასწორია ვინაიდან, ხელშეკრულების თანახმად, ვადის გასვლის შემდეგ, ხელშეკრულება გრძელდებოდა, ვიდრე, რომელიმე მხარე წერილობით არ განაცხადებდა

საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტაზე, ხოლო სასამართლო სხდომაზე რაიმე მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტის ფაქტს, წარმოდგენილი არ ყოფილა.

3.6. არასწორი შეფასება მიეცა შპს ბაში 2----ის დირექტორის, მ----- ვ-----
----- მიერ, კ----- ნ-----ვილის მიწის აზომვის ღირებულების- თანხის
გადახდის ფაქტს. ასევე, დაუსაბუთებელია სამართლოს მსჯელობა
სასესხო ურთიერთობის ნაწილში.

3.7. სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა
და არასწორი განმარტება მისცა გამოყენებულ კანონს კერძოდ,
სასამართლომ უგულვებელყო სსკ-ის 102-105 მუხლები
მტკიცებულებათა შეფასების თვალსაზრისით.

ის გარემოება, რომ შპს „---- 2---“-ის დამფუძნებელი, ასევე იყო
მოპასუხე, ადასტურებდა, რომ სწორედ ერთობლივი საქმიანობისა და
მიზნებისთვის შეიძინეს ქონება, გადაიხადეს მისი ღირებულება
საზოგადოების პარტნიორის, კ----- ნ-----ვილის სახელით, დირექტორმა
კი უშუალოდ გადაიხადა მიწის დაზუსტების ღირებულება და თანხის
გადახდისას მოქმედებდა, არა, როგორც კერძო პირი, არამედ
საზოგადოების სახელით.

3.8. სასამართლომ იმსჯელა სკ-ს 591 მუხლზე, თუმცა ამ ნორმას არ მისცა
სწორი შეფასება. წინააღმდეგ შემთხვევაში საიჯარო ქირის თანხას-7400
ლარს მოპასუხეს დააკისრებდა სრულად.

3.9. სასამართლომ, ასევე არ მისცა სწორი შეფასება სასესხო
ურთიერთობას. რამდენადაც პარტნიორული ურთიერთობა არის მაღალ
ნდობაზე დამყარებული ურთიერთობა, მოპასუხეს, როგორც პარტნიორს
არ მოსთხოვეს ხელწერილი თანხის მიღებაზე, რაც მათ მაღალ მორალზე
მიუთითებს.

მიუხედავად ამისა, მოწმის, როგორც პარტნიორის ჩვენება ამ
მიმართებით იყო საფუძვლიანი, რაც სასამართლომ არასწორად შეაფასა
და მიიღო უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი გადაწყვეტილება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმების დასაბუთება

4.1. 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.

4.2. ამავე კოდექსის 382-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა და 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის “გ” ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია გაიზიაროს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მტკიცებულებათა გამოკვლევის შედეგები მთლიანად ან ნაწილობრივ და თუკი ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.3. პალატა იზიარებს ამ გადაწყვეტილების 2.1-2.6 პუნქტებში მითითებულ, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და დამატებით ადგენს:

იჯარის ხელშეკრულების 7.1.1 და 7.2 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულება შეიძლება გაუქმდეს ვადამდე მოიჯარის მხრიდან, საიჯარო ქირის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადებში გადაუხდელობის შემთხვევაში.

ხელშეკრულების გაუქმების შესახებ მხარეებმა წერილობით უნდა აცნობონ ერთმანეთს 1 თვით ადრე...(ს.ფ.29-31)

სამართლებრივი დასაბუთება

4.4. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელეს მოთხოვნებს, რაც სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანია, წარმოადგენს საიჯარო ქირის დავალიანების გადახდევინება, ასევე, მოპასუხეზე, ერთად შეძენილი ქონების შეძენა-გაუმჯობესებისათვის და სესხად გადაცემული თანხების დაკისრება.

ამდენად, სასარჩელო მოთხოვნის მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძველი შეიძლება გამომდინარეობდეს სკ-ის 581-ე, 930-ე, 940-ე, 591-ე და 623-ე მუხლებიდან.

4.5. ამავე კოდექსის 382-ე მუხლის საფუძველზე პალატა სრულად იზიარებს ქონების შეძენა-გაუმჯობესებისათვის, ასევე სესხად გადაცემული თანხების, სულ-15256,7 ლარის მოპასუხისათვის დაკისრების თაობაზე, ამ გადაწყვეტილების 2.11-2.13 პუნქტებში დაფიქსირებულ მსჯელობას და დამატებით განმარტავს:

როგორც სარჩელით, ისე სააპელაციო საჩივარში დაფიქსირებული მსჯელობით ირკვევა, რომ მოსარჩელე, გარდა სესხის სახით გადაცემული 2040 ლარისა, კ----- ნ-----ვილისაგან ითხოვს 132167,70 ლარის ($15256,7 - 2040 = 132167,70$) გადახდევინებას, რაც მისი მითითებით, ერთობლივი საქმიანობის ფარგლებში გადაცემულ თანხებს წარმოადგენს.

სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელეს, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, ერთობლივ საქმიანობაზე შეთანხმების და ამ შეთანხმების საფუძველზე თანხების გადაცემის დამადასტურებელი რაიმე სახის სათანადო მტკიცებულება არ წარმოუდგენია, ხოლო სასამართლო სხდომაზე დაკითხული მოწმის ჩვენება არ წარმოადგენს საკმარისს, უძრავი ქონების შეძენასთან და მის კეთილმოწყობასთან დაკავშირებით ასეთი სახის შეთანხმების დასადასტურებლად.

ამდენად, ამ მოთხოვნასთან მიმართებაში აპელანტის, შპს „--- 2---“-ის შედავება დაუსაბუთებელია, რაც გამორიცხავს ამ ნაწილში სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებას.

4.6. რაც შეეხება სარჩელის წარდგენის დრომდე საიჯარო ქირის დარჩენილი დავალიანების, 4300 ლარის ($6700 - 2400 = 4300$) დაკისრების თაობაზე სააპელაციო მოთხოვნას, პალატა განმარტავს:

ამ მოთხოვნის ნაწილში შპს „--- 2---“-ის სააპელაციო პრეტენზია მიმართულია იმ ფაქტზე დაყრდნობით, რომ მხარეთა შორის იჯარის ხელშეკრულების ვადის გასვლის მიუხედავად, იჯარის საგანი დაბრუნებული არ ყოფილა, ხოლო მოიჯარეს (კ----- ნ-----ვილი) საიჯარო ქირის დავალიანება სრულად არ გადაუხდია.

4.7. სამოქალაქო კოდექსის 591-592-ე, 602-ე მუხლების თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარაზე ვრცელდება იჯარის წესები, თუ სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარისათვის სხვა რამ არ არის დადგენილი.

მოიჯარე ვალდებულია, საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ, იჯარით აღებული ქონება დააბრუნოს ისეთ მდგო---ეობაში,

რომელიც უზრუნველყოფს დაბრუნებამდე არსებული მეურნეობის სათანადოდ გაგრძელებას.

თუ მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ არ დააბრუნებს იჯარით აღებულ ქონებას, მაშინ მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს დათქმული საიჯარო ქირის გადახდა ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის...

4.8. სააპელაციო სასამართლო არ იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, რომლითაც მიჩნეული იქნა, რომ საიჯარო ქონების დაუბრუნებლობა არ დასტურდებოდა.

პალატა მიუთითებს იჯარის ხელშეკრულების 7.1.1 და 7.2 პუნქტებზე, რომლითაც, მხარეები შეთანხმდნენ მოიჯარის (კ----- ნ----- ვილი) მხრიდან **ვადამდე** ხელშეკრულების შესაძლო გაუქმების თაობაზე, თუმცა დაადგინეს, რომ ასეთ შემთხვევაში, ხელშეკრულების გაუქმების შესახებ მხარეებმა წერილობით უნდა აცნობონ ერთმანეთს 1 თვით ადრე.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2011 წლის 25 მაისს, იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე, კ----- ნ-----ვილს გადაეცა შპს „---- 2---“-ის 16 ჰა სასოფლო სამეურნეო დანიშნულები მიწის ნაკვეთი სამი წლის ვადით, 2014 წლის 25 მაისამდე, თუმცა ხელშეკრულების ვადის დასრულებისათვის, არც მანამდე და არც მის შემდეგ, იჯარის საგნის მეიჯარისათვის დაბრუნების დამადასტურებელი მტკიცებულება კ----- ნ-----ვილს არ წარმოუდგენია, პირიქით, საბანკო ანგარიშიდან ამონაწერით ირკვევა, რომ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადის დასრულების შემდეგ, 2015 წლის მარტსა და აპრილში, კ.ნ-----ვილის მიერ გადახდილი იქნა 600 ლარი.

4.9. ამდენად, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის საფუძველზე, ამ ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების შედეგად, პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2014 წლის 25 მაისს, საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ, იჯარით აღებული ქონება კ----- ნ-----ვილს არ დაუბრუნებია, პირიქით, ვადის გასვლის შემდეგაც გადაიხდა „საიჯარო ქირის ნაწილი“, რაც სკ-ის 591-592-ე, 602-ე მუხლების შესაბამისად, ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის დათქმული საიჯარო ქირის გადახდას ადასტურებს.

შესაბამისად, **სასარჩელო მოთხოვნა, ქონების დაბრუნების**

დაყოვნებისათვის, დათქმული საიჯარო ქირის დაკისრების თაობაზე საფუძვლიანია.

4.10. მიუხედავად იმისა, რომ მოთხოვნა, ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის დათქმული საიჯარო ქირის დაკისრების თაობაზე საფუძვლიანია, პალატა ნაწილობრივ იზიარებს მოპასუხე კ----- ნ----- ვილის პოზიციას მოთხოვნის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით.

იჯარის ხელშეკრულების მე-3 მუხლის მიხედვით, საიჯარო ქირა განისაზღვრა წლიური 1000 ლარი, ხოლო გადახდის ვადა, ყოველი საიჯარო წლის 25 ნოემბრამდე.

ვინაიდან, ყოველი საიჯარო წლისათვის ქირის გადახდა პერიოდულად შესასრულებელ ვალდებულებას წარმოადგენს, სკ-ის 129.2-ე მუხლის თანახმად, მასზედ ვრცელდება სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობის 3 წლიანი ვადა.

აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში, ბოლო საიჯარო პერიოდისათვის (20-- წლის 25 მაისი-2014 წლის 25 მაისი) თანხის-1000 ლარის გადახდა უნდა განხორციელებულიყო 20-- წლის 25 ნოემბერს.

იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი წარდგენილია 2018 წლის თებერვალში, სკ-ის 129.2-ე და 130-ე მუხლის შესაბამისად, 2014 წლის 25 ნოემბრამდე, როგორც საიჯარო ქირის, ისე ქონების დაყოვნებისათვის მისი შესაბამისი თანხის მოთხოვნის ნაწილში სარჩელი ხანდაზმულია, რაც გამორიცხავს 2011-2014 წ. პერიოდისათვის თანხის დაკისრების თაობაზე სარჩელის დაკმაყოფილებას.

4.11. რაც შეეხება ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის ბოლო სამი წლის პერიოდისათვის გადასახდელ - 3000 ლარს, ეს მოთხოვნა ხანდაზმულად ვერ ჩაითვლება, რის გამოც ამ ნაწილში კ----- ნ----- ვილის პოზიცია გაზიარებული ვერ იქნება.

4.12. იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი წარდგენილია 2018 წლის 19 თებერვალს, ხოლო ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის წინა სამი წლის პერიოდისათვის თანხის-3000 ლარის გადახდის ბოლო თარიღი მხარეთა შეთანხმების თანახმად 2015 წლის 25 ნოემბერია, ამ დროის შემდეგ, სარჩელის წარდგენის დრომდე პერიოდის გათვალისწინებით, მოპასუხის მიერ გადასახდელი თანხა უნდა განისაზღვროს სულ- 3300 ლარით.

4.13. საბანკო ანგარიშიდან ამონაწერით ირკვევა, რომ 2015 წელს, მოპასუხეს, ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის, „საიჯარო ქირის“ სახით გადახდილი აქვს 600 ლარი (300+300), ასევე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ, მოპასუხეზე უკვე დაკისრებულია 2400 ლარი.

ამ თანხების გათვალისწინებით, მოპასუხე კ----- ნ-----ვილს, შპს „---- 2---“-ის სასარგებლოდ, 2017 წლის 25 ნოემბრიდან -სარჩელის წარდგენის დრომდე პერიოდისათვის, დამატებით უნდა დაეკისროს 300 ლარის $((3300-(2400+600)=300))$ გადახდა.

4.14. კ----- ნ-----ვილის სააპელაციო საჩივართან დაკავშირებით პალატა განმარტავს, რომ საიჯარო ქირის დავალიანების ანაზღაურებაზე შპს „---- 2---“-ის სააპელაციო საჩივრისა და სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილობრივ დაკმაყოფილება გამორიცხავს, ამ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე მთლიანად უარის თქმის თაობაზე, კ----- ნ-----ვილის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებას.

4.15. 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 საფუძვლიანობის 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.

იმის გათვალისწინებით, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ ნაწილობრივ არასწორად დაადგინა ფაქტობრივი გარემოებები, არასწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ, რამაც შპს „---- 2---“-ის სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში ნაწილობრივ არასწორი გადაწყვეტილების გამოტანა განაპირობა, პალატა მიიჩნევს, რომ აღნიშნული გარემოება, სსსკ-ის 386-ე მუხლის თანახმად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ

გაუქმებისა და შპს „--- 2---“-ის სააპელაციო მოთხოვნის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების საფუძველია.

შპს „--- 2---“-ის სააპელაციო მოთხოვნის ნაწილობრივ დაკმაყოფილება გამორიცხავს კ----- ნ-----ვილის სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებას.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატამ შეისწავლა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი, მოიკვლია საქმეში არსებული მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებანი, მოახდინა ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება მიაჩნია, რომ კ----- ნ-----ვილის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო შპს „--- 2---“-ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; გაუქმდეს, სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 11 ივნისის გადაწყვეტილება საიჯარო ქირის დავალიანების ანაზღაურებაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

კ----- ნ-----ვილს, შპს „--- 2---“-ის სასარგებლოდ, დამატებით დაეკისროს ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის 300 ლარის გადახდა. სხვა ნაწილში გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად.

6. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას, ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

ვინაიდან, შპს „--- 2---“-ის სააპელაციო საჩივარი

დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, კ----- ნ-----ვილს, შპს „--- 2---“-ის სასარგებლოდ დამატებით უნდა დაეკისროს, დაკმაყოფილებული მოთხოვნის, 300 ლარის პროპორციულად, ორივე ინსტანციის სასამართლო წარმოებისათვის წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის, 7%-ის, 21 ლარის ანაზღაურება.

ვინაიდან, არ დაკმაყოფილდა კ----- ნ-----ვილის სააპელაციო საჩივარი, არ არსებობს მის მიერ, სააპელაციო წარმოებისათვის, წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის მხარეთა შორის განაწილების საფუძველი.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. კ----- ნ-----ვილის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. შპს „--- 2---“-ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
3. გაუქმდეს, სამტრედიის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 11 ივნისის გადაწყვეტილება საიჯარო ქირის დავალიანების ანაზღაურებაზე უარის თქმის ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
4. კ----- ნ-----ვილს, შპს „--- 2---“-ის სასარგებლოდ, დამატებით დაეკისროს საიჯარო ქირის 300 ლარის გადახდა;
5. სხვა ნაწილში გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად;
6. სააპელაციო საჩივარზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
7. კ----- ნ-----ვილს, შპს „--- 2---“-ის სასარგებლოდ დაეკისროს, წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის-21 ლარის ანაზღაურება;
8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში საკასაციო წესით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული წესების დაცვით, მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
9. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი,

ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის 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;

10. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 4--ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის სასამართლო გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

თავმჯდო---ე:

ირმა პერანიძე

მოსამართლე:

ნანა კალანდაძე

ლაურა მიქავა