



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

საქმე N28/3881-18
წელი

30 ოქტომბერი, 2018

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
მოსამართლე - ქეთევან დუგლაძე

სხდომის მდივანი - მარინე თათრიაშვილი

აპელანტი (მოსარჩელე) - ე-----ე ს-----
წარმომადგენელი - ი--- მ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - ს----- კ-----ე, დ---ა კ-----ე
წარმომადგენელი - რ----- ა-----ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 1 ივნისის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის
დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018
წლის 1 ივნისის გადაწყვეტილებით ე-----ე ს-----ის სარჩელი მოპასუხეების
ს----- კ-----ის და დ---ა კ-----ის მიმართ არ დაკმაყოფილდა; გაუქმდა თბილისის
საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 22

თებერვლის განჩინება სარჩელის აღძვრამდე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ განცხადების ნაწილობრივ დაკმაყოფილების თაობაზე რომლითაც აეკრძალა დ---ა კ----ეს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის, მდებარე: ქ. თბილისი, პ----ის გ-----ი, კ-----, კორპუსი - 6-, ბ-----, ს/კ: 0-----, გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა;

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. 2-----ს ე-----ა ს-----ს და ს----ო კ----ეს შორის დაიდო სანოტარო წესით დამოწმებული ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, ქირავნობის საგანია საცხოვრებელი სახლი, თავის კუთვნილი მიწის ნაკვეთით, დაზუსტებული ფართობით 139.0 კვ.მ მდებარე მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა დ----ს N--, ს/კ 0-----. ხელშეკრულების მეოთხე პუნქტის თანახმად, მხარეთა შეთანხმებით მხარეთა შორის ქირავნობის ხელშეკრულების ვადა იქნება 11 (თერთმეტი) თვე, რომლის ვადის ათვლაც დაიწყება მხარეთა მიერ ქირავნობის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისთანავე.

ხელშეკრულების მეხუთე პუნქტის თანახმად, თანხის მიმცემი კ-----ა ს----- გადასცემს თანხის მიმღებს ს----ო კ----ეს სამომავლოდ დასადები ქირავნობის ხელშეკრულების (ბე-ს) ანგარიშში წინასწარ 1000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარებში. ამავე ხელშეკრულების მეექვსე პუნქტის თანახმად, თანხის მიმღები იღებს წინასწარ ქირავნობის თანხის ნაწილს და ამავე დროს იღებს ვალდებულებას დაასრულოს ქირავნობის საგნის სარემონტო-სამშენებლო სამუშაოები მაქსიმალურად მოკლე ვადაში (2017 წლის 01 დეკემბრამდე).

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება (ს.ფ. 25-30).
- მხარეთა ახსნა -განმარტება.

2.2. 2-----ს დ---ა კ----ემ მოსარჩელე ე-----ე ს-----ისგან უძრავი ქონების მდებარე თბილისი, დ----ს ქ----- პირველი თვის საიჯარო ქირის სახით მიიღო 3000 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელწერილი (ს.ფ. 30-31);
- მხარეთა ახსნა -განმარტება.

2.3. მხარეებს შორის იჯარის ხელშეკრულება დადებულად ითვლება 2-----ბრიდან. შეთანხმებული საიჯარო ქირა განისაზღვრა თვეში 3000 აშშ დოლარის ოდენობით. მხარეთა შორის არსებული სახელშეკრულებო

ურთიერთობა შეწყდა 2-----ს მოსარჩელე ე-----ე ს-----ის ინიციატივით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა მიმოწერა (ს.ფ.110 -123);
- მხარეთა ახსნა -განმარტება.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მოცემულ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.4. მოსარჩელე, სახელშეკრულებო ურთიერთობის საფუძველზე ფაქტობრივად ფლობდა და სარგებლობდა ხელშეკრულების საგნით - უძრავი ქონებით მდებარე მისამართზე თბილისი, დ-----ს ქ-----.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრობითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. სასამართლომ უნდა განსაზღვროს, თუ რომელ მხარეს ეკისრება ამ ფაქტის მტკიცების ტვირთი და ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები უნდა დააკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა. მტკიცებულებათა წარმოდგენის მოვალეობას საქმისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დასადგენად, კანონმდებელი აკისრებს იმ მხარეს, რომლისთვისაც ეს უფრო ადვილი და მოსახერხებელია.

ამავე კოდექსის 102-ე მუხლი ადგენს მტკიცების ტვირთის განაწილების პროცესუალურ სტანდარტს და ზოგადი წესის თანახმად, თითოეულ მხარეს ევალება მის მიერ მითითებული გარემოების დამტკიცება, თუმცა, ამავე ნორმის მე-3 ნაწილი ყურადღებას ამახვილებს რიგი გარემოებების სათანადო, განკუთვნილი მტკიცებულებებით დადასტურების აუცილებლობაზე. ამგვარი სათანადო მტკიცებულებების სახეს კი, როგორც წესი, მატერიალური კანონმდებლობა განსაზღვრავს.

მოსარჩელე მოვალეა დაამტკიცოს ფაქტები, რომლებიც იურიდიულად ამართლებენ მის მოთხოვნას, ხოლო იმ ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლებიც ასეთი მოთხოვნის უფლებას გააქარწყლებენ - დაკისრებული აქვს მოპასუხეს. აქვე აღსანიშნავია, რომ მხარეებს შორის, მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. ფაქტების დამტკიცებას იწყებს მოსარჩელე, რომელმაც უნდა დაამტკიცოს მის მიერ მოპასუხისადმი წაყენებული მოთხოვნის ფაქტობრივი საფუძველი. მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც

მოსარჩელე დაამტკიცებს ამ ფაქტებს, მტკიცების ტვირთი გადადის მოპასუხეზე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, სამოქალაქო სამართალში მტკიცებულებათა სახეებად განსაზღვრულია მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება, ფაქტების კონსტანტაციის მასალები, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულება და ექსპერტთა დასკვნა. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლით კი დადგენილია წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების სტანდარტი, კერძოდ, განსაზღვრულია, რომ სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ეყრდნობოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დადგენის მიზნით სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა მხარეთა მიერ წარმოდგენილ სატელეფონო მიმოწერებზე. აღსანიშნავია, რომ მხარეთა შორის სადავო არ გამხდარა აღნიშნული მიმოწერების ნამდვილობა. მასში გადმოცემული შინაარსის შეფასების კუთხით კი სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხეთა მიერ წარმოდგენილი მიმოწერით მოსარჩელე თავადვე ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ იგი ფაქტობრივად სარგებლობდა ხელშეკრულების საგნით. კერძოდ, მოსარჩელე 2-----ს განხორციელებული მიმოწერისას უთითებს, რომ სასტუმროში განთავსებულია მისი ორი კარადა, ორი მინიბარი და ორი დივანი, რაც გულისხმობს ხელშეკრულების საგნის ობიექტურად ფლობის ფაქტს. შესაბამისად, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს წარმოშობილი სახელშეკრულებო ურთიერთობის საფუძველზე მოსარჩელე ფაქტობრივად ფლობდა და სარგებლობდა ხელშეკრულების საგნით - უძრავი ქონებით მდებარე მისამართზე თბილისი, დ-----ს ქ-----.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა მიმოწერა (ს.ფ.110-123);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

2.5. სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის პოზიცია იმის თაობაზე, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი გახდა მოპასუხე მხარის მიერ ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულება.

აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დადგენის მიზნით სასამართლომ ასევე შეაფასა მხარეთა მიმოწერის შინაარსი. მოპასუხეთა მიერ წარმოდგენილი სატელეფონო მიმოწერით დასტურდება და სასამართლოს მიერ დადგენილია ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ ხელშეკრულება შეწყდა 2-----ს მოსარჩელის ინიციატივით. სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა

მოსარჩელე მხარის მიერ მითითებულ ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი გახდა მოპასუხის მხრიდან ვალდებულების არაჯეროვანი (რაც გამოიხატა შესრულების ვადის დარღვევაში) შესრულება, მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი მიმოწერით დასტურდება, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველად მოსარჩელე უთითებს არა თავად საიჯარო საგნის შეუსაბამობას ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პირობებთან, არამედ მოსარჩელის მიერ ხაზგასმულია მისი მხრიდან სასტუმროს ასამუშავებლად აუცილებელი ფინანსური სახსრების მოუძიებლობაზე და ურჩევს მოპასუხეებს გადახდისუნარიანი მოიჯარის დროულად მოძიებას. წარმოდგენილი მიმოწერაში მოსარჩელე ასევე აღნიშნავს, რომ მისი ჯანმრთელობის მდგომარეობიდან გამომდინარე ვეღარ ახერხებს საქართველოში დაბრუნებას, რაც შეუძლებელს ხდის საიჯარო ურთიერთობის გაგრძელებას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის პოზიცია იმის თაობაზე, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი გახდა მოპასუხე მხარის მიერ ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულება. მხარეთა შორის შემდგარი მიმოწერისას, რომლითაც გამოთქვა მოსარჩელემ ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილი, მოსარჩელე თავადვე მიუთითებს სასარჩელო მოთხოვნაში მითითებული საფუძვლების საპირისპირო გარემოებებს ხელშეკრულების შეწყვეტის მიზეზებთან მიმართებით.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა მიმოწერა (ს.ფ.110-123);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.6. სასამართლო მიუთითებს, რომ სამოქალაქო საქმეებზე დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღებისა და ზოგადად, მართლმსაჯულების განხორციელების უწინარეს საფუძველს წარმოადგენს იმის სწორად განსაზღვრა, თუ რა სამართლებრივი საფუძველიდან გამომდინარეობს მხარეთა შორის წარმოშობილი დავა. ამ მიზნით, საქმის განმხილველმა სასამართლომ პირველყოვლისა, უნდა დაადგინოს მოთხოვნის მატერიალური საფუძველი [მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმა]. მხოლოდ ამის შემდეგ უნდა გამოარკვიოს მოძიებული ნორმის წინაპირობები, მისი აბსტრაქტული შემადგენლობა და შეამოწმოს განხორციელებულია თუ არა განსახილველ საქმეზე ყველა მათგანი. ამ ასპექტში, ფორმალურ სამართლებრივი თვალსაზრისით, სასამართლო შეზღუდულია სარჩელის ფაქტობრივი გარემოებებით: იგი ამოწმებს რომელ კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებებზე მიუთითებს მოსარჩელე, ქმნიან თუ არა ისინი დამფუძნებელი ნორმის უკლებლივ ყველა

წანამძღვარს. ამის შემდეგ მოწმდება, მოპასუხის პოზიცია რამდენად აქარწყლებს წარმოშობილ წანამძღვრებს (პროცესუალური და მატერიალური თვალსაზრისით) (იხ. სუსგ №ას-53-49-2017, 07 აპრილი 2017 წელი).

შესაბამისად, განსახილველი დავის სასარჩელო მოთხოვნიდან გამომდინარე სასამართლოს ამოცანაა საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე დაადგინოს რამდენად არსებობს მოპასუხეთათვის მოსარჩელის სასარგებლოდ თანხის დაკისრების საფუძველი.

დადგენილია, რომ 2-----ს ე-----ა ს-----ს და ს-----ო კ-----ეს შორის დაიდო სანოტარო წესით დამოწმებული ქირავნობის წინარე და თანხის გადაცემის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების თანახმად, ქირავნობის საგანია საცხოვრებელი სახლი, თავის კუთვნილი მიწის ნაკვეთით, დაზუსტებული ფართობით 139.0 კვ.მ მდებარე მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა დ-----ს N--, ს/კ 0-----. ხელშეკრულების მეხუთე პუნქტის თანახმად, თანხის მიმცემი კ-----ა ს----- გადასცემს თანხის მიმღებს ს-----ო კ-----ეს სამომავლოდ დასადები ქირავნობის ხელშეკრულების (ბე-ს) ანგარიშში წინასწარ 1000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარებში. წარმოდგენილი სარჩელიდან გამომდინარე მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხე ს----- კ-----ის მიმართ მდგომარეობს სწორედ აღნიშნული 1 000 აშშ დოლარის გადახდის დაკისრებაში (3.1.1).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

ამავე კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძველებიდან.

სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. შესაბამისად, ხელშეკრულების ძალით სამოქალაქო ურთიერთობის მონაწილეები, ნების თავისუფალი გამოვლენის საფუძველზე, კისრულობენ ვალდებულებას შეასრულონ ან არ შეასრულონ ესა თუ ის მოქმედება. ხელშეკრულების დადების პრინციპი მოიცავს როგორც ხელშეკრულების დადების თავისუფლებას, ასევე ხელშეკრულების შინაარსის თავისუფლად

განსაზღვრის შესაძლებლობას. ხელშეკრულების მხარეებს თვითონვე შეუძლიათ დამოუკიდებლად შეთანხმდნენ ხელშეკრულების ყველა საკითხზე, მათ უფლება აქვთ ერთმანეთს შორის ურთიერთობა ისე მოაწესრიგონ, როგორც მათ სურთ. ამდენად, ხელშეკრულება არის მხარეთა მიერ მიღწეული კონსენსუსის შედეგი, რომელიც, სამართლებრივი თვალსაზრისით, იწვევს მხარეთა მიმართ უფლებებისა და ვალდებულებების წარმოშობას მათივე ნების საფუძველზე.

სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. ამავე მუხლის მეხამე ნაწილის თანახმად კი, ხელშეკრულებით შეიძლება წარმოიშვას მომავალი ხელშეკრულების დადების ვალდებულება. ხელშეკრულებისათვის გათვალისწინებული ფორმა ვრცელდება ასევე წინარე ხელშეკრულებაზეც.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 421-ე მუხლის თანახმად, ბედ მიიჩნევა ფულადი თანხა, რომელსაც ხელშეკრულების ერთი მხარე აძლევს მეორე მხარეს და ამით დასტურდება ხელშეკრულების დადების ფაქტი.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მოვალის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების უზრუნველყოფას მნიშვნელოვანი როლი ენიჭება, რაც განაპირობებს მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებების განსაკუთრებულ მნიშვნელობას სამოქალაქო ბრუნვის სფეროში. მოთხოვნის უზრუნველყოფის ინსტიტუტი კრედიტორს უქმნის რწმენას, რომ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაშიც კი, ამ სამართლებრივი მექანიზმის გამოყენებით, შესძლებს საკუთარი მატერიალური უფლების დაცვას და მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. სამოქალაქო კოდექსი არაერთი სახის მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებას გარიგების სახით იცნობს (გირავნობა, იპოთეკა, საბანკო გარანტია და სხვა) (იხ. სუსგ, საქმე №ას-1300-1320-2011).

სამოქალაქო კანონმდებლობიდან გამომდინარე, ბე წარმოადგენს სწორედ მოთხოვნის უზრუნველყოფის ერთ-ერთ დამატებით საშუალებას. იმისათვის, რომ ერთი მხარის მიერ მეორე მხარისათვის გადაცემული ფულადი თანხა მივიჩნიოთ ბედ, აუცილებელია, რომ აღნიშნული სამართალურიერთობა აკმაყოფილებდეს შემდეგ პირობებს: 1. ბე შეიძლება იყოს მხოლოდ ფულადი თანხა, ანუ ფულის განსაზღვრული რაოდენობა, 2. ბეს საშუალებით შეიძლება მხოლოდ სახელშეკრულებო ვალდებულების უზრუნველყოფა. ბე გადაიცემა გადასახდელი თანხის ანგარიშში, ამიტომ იგი ჩაითვლება მისი საშუალებით უზრუნველყოფილი ვალდებულების შესრულებისას. თავად ბე არ წარმოადგენს ძირითადი ვალდებულების შესრულებას. თუ მოვალემ დაიწყო ძირითადი ვალდებულების შესრულება თუნდაც არაჯეროვნად, ბე ხდება

შესრულების ნაწილი და აქედან გამომდინარე, უნდა ჩაითვალოს ნაწილობრივ გადახდად. ბეს გადაცემა ხდება ხელშეკრულების დადების დასადასტურებლად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 422-ე მუხლის თანახმად, ბე ჩაითვლება ვალდებულებით გათვალისწინებული გადასახდელის ანგარიშში, ხოლო თუ არ ჩაითვლება, - ხელშეკრულების შესრულების შემდეგ იგი უკან უნდა დაბრუნდეს. ამავ კოდექსის 423-ე მუხლის თანახმად კი თუ ბეს მიმცემი ბრალეულად დაარღვევს მასზე დაკისრებულ ვალდებულებას, ბე რჩება მის მიმღებს. ამასთან, ბე ჩაითვლება ზიანის ანაზღაურების ანგარიშში.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ მხარეთა შორის არსებული სახელშეკრულებო ურთიერთობა შეწყდა 2-----ს მოსარჩელე ე-----ე ს-----ის ინიციატივით. ამასთან, სასამართლომ არ გაიზიარა მოსარჩელის პოზიცია იმის თაობაზე, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი გახდა მოპასუხე მხარის მიერ ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულება.

მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებების დანიშნულების, ასევე თავად ბეს მიზნის და ზემოაღნიშნულ ნორმათა განმარტებების შედეგად სასამართლო მიიჩნევს, რომ ვინაიდან მოსარჩელემ ხელშეკრულება შეწყვიტა თავისი ინიციატივით, არ არსებობს ბეს სახით გადახდილი თანხის უკან დაბრუნების საფუძველი. შესაბამისად, არ უნდა დაკმაყოფილდეს სასარჩელო მოთხოვნა ს-----კ-----ის მიმართ 1 000 აშშ დოლარის დაბრუნების თაობაზე.

2.7. როგორც უკვე აღინიშნა დადგენილია, რომ 2-----ს ე-----ა ს-----ს და ს-----ო კ-----ეს შორის დაიდო სანოტარო წესით დამოწმებული ქირავნობის წინარე და თანხის გადაცემის ხელშეკრულება.

სასამართლომ განმარტა, რომ დავის სამართლებრივ შეფასებას სასამართლო დამოუკიდებლად ახდენს. ამ დროს იგი არ არის შებოჭილი მხარეთა მოსაზრებებით, შესაბამისად, დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპებით. მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობისათვის სწორი სამართლებრივი შეფასების მიცემა სასამართლოს პრეროგატივაა, რადგანაც ასეთი შეფასების გარეშე შეუძლებელი იქნებოდა მოსარჩელის მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმის ან ნორმების ზუსტი განსაზღვრა და, აქედან გამომდინარე, მოთხოვნის წინაპირობების შესრულების დადგენა. განსახილველ შემთხვევაში მიუხედავად იმისა, რომ მხარეებმა ხელშეკრულების სათაურად განსაზღვრეს ქირავნობის ხელშეკრულება, მისაღწევი მიზნის და ხელშეკრულების საგნის თავისებურებიდან გამომდინარე, მხარეთა შორის წარმოშობილი ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობა ემყარება საიჯარო ურთიერთობიდან წარმოშობილ ვალდებულებებს.

საქართველოს 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 გაძლოლის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე - ნატურით. ამდენად, იჯარის ხელშეკრულება არის გარიგება, რომელიც მიმართულია ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის შეცვლისაკენ: მესაკუთრე (მეიჯარე) ანიჭებს მოიჯარეს ქონებაზე სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებას, გარკვეული ვადით.

იჯარის და ქირავნობის ხელშეკრულებათა სამართლებრივ ბუნებასთან მიმართებით სასამართლომ განმარტა რომ, მიუხედავად მათი მსგავსებისა (მათი საგანია ინდივიდუალურად განსაზღვრული, მოუხმარებადი ნივთი, ორივე შემთხვევაში ნივთი მხარეს გადაეცემა სარგებლობაში, ორივე სასყიდლიანია და ა.შ), მათ შორის არსებობს განსხვავება, რაც განაპირობებს საიჯარო ურთიერთობის ზოგიერთ ასპექტში განსხვავებულად, სსკ-ის 581-606-ე მუხლებით მოწესრიგების აუცილებლობას. ამ განსხვავების საილუსტრაციოდ სსკ-ის 531-ე და 581-ე მუხლების სამართლებრივი კონსტრუქციების შედარება სრულიად საკმარისია: ქირავნობის დროს კონკრეტული, ინდივიდუალურად განსაზღვრული, მოუხმარებადი ნივთი გადაეცემა დამქირავებელს სარგებლობაში, ხოლო იჯარის შემთხვევაში გადაეცემა ქონება, რომელიც, არა მარტო ნივთებს, არამედ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთესაც აერთიანებს [სსკ-ის 147-ე მუხლი], ანუ იმ მოთხოვნებსა და უფლებებს, რომლებიც მოიჯარეს მისცემს შესაძლებლობას, მიიღოს ნაყოფი (მატერიალური სარგებელი). იჯარის შემთხვევაში ნაყოფია ის შემოსავლები, რაც მეურნეობის სწორი გაძლოლის გზით მიიღება სამართლებრივი ურთიერთობის (იჯარის) საფუძველზე („იურიდიული ნაყოფი“) (იხ სუსგ, საქმე №ას -758-700-2015).

მოსარჩელე მოითხოვს მოპასუხე დ---ა კ-----ისგან პირველი თვის გადახდილი საიჯარო ქირის დაბრუნებას 3000 აშშ დოლარის ოდენობით. დადგენილია, რომ ხელშეკრულების დადების დღესვე 2-----რს დ---ა კ-----ემ მოსარჩელე ე-----ე ს-----ისგან უძრავი ქონების მდებარე თბილისი, დ-----ს ქ----- პირველი თვის საიჯარო ქირის სახით მიიღო 3000 აშშ დოლარი (3.1.2). საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებებიდან და წერილობითი მტკიცებულებებიდან გამომდინარე კი სასამართლოს მიერ ასევე დადგენილია, რომ მხარეთა შორის წარმოშობილი სახელშეკრულებო ურთიერთობის საფუძველზე მოსარჩელე ფაქტობრივად სარგებლობდა ხელშეკრულების საგნით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 69-ე მუხლის თანახმად, გარიგება შეიძლება დაიდოს ზეპირად ან წერილობითი ფორმით. სამოქალაქო კანონმდებლობით იჯარის ხელშეკრულების დადებისთვის (გარდა სასოფლო-სამეურნეო იჯარისა) არ არის განსაზღვრული სპეციალური წერილობითი ფორმა. შესაბამისად, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებიდან გამომდინარეობს, რომ მხარეებს შორის საიჯარო ურთიერთობა გრძელდებოდა 2-----ბრიდან 2-----დე პერიოდში. ამასთან, მხარეთა შორის შეთანხმებული საიჯარო ქირა 3000 აშშ დოლარის ოდენობით მოსარჩელის მიერ გადახდილია მხოლოდ ერთხელ.

სასამართლო მიუთითებს, რომ კანონმდებლობა მხარეს გარდა პირველადი მოთხოვნისა (ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულება), ანიჭებს ასევე ხელშეკრულებიდან გასვლის (გრძელვადიან სახელშეკრულებო ურთიერთობებში - ხელშეკრულების შეწყვეტის) და პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის მოთხოვნის უფლებას, თუმცა, ვინაიდან *pacta sunt servanda*-ს პრინციპი პრიორიტეტულია სახელშეკრულებო ურთიერთობებში, ამიტომ კანონი ხელშეკრულებიდან გასვლის მართლობიერად მიჩნევის მიზნებისთვის გარკვეულ წინაპირობებს აწესებს, კერძოდ, ხელშეკრულება უნდა იყოს ნამდვილი, მეორე მხარე უნდა არღვევდეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებად და მოთხოვნის კრედიტორი კონტრაგენტს დამატებითი ვადის ან გაფრთხილების მიცემის გზით ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შესაძლებლობას უნდა აძლევდეს. მითითებული წინაპირობები ნორმატიულად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 352- ე-405-ე მუხლებშია განმტკიცებული.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელემ ხელშეკრულების შეწყვეტა განახორციელა მოპასუხისთვის შეტყობინების საფუძველზე დამატებითი ვადის განსაზღვრის გარეშე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 399-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების ნებისმიერ მხარეს შეუძლია, პატივსადები საფუძვლიდან გამომდინარე, უარი თქვას გრძელვადიან ვალდებულებით ურთიერთობაზე ხელშეკრულების მოშლისთვის დაწესებული ვადის დაუცველად. პატივსადებია საფუძველი, როცა ხელშეკრულების მომშლელ მხარეს კონკრეტული ვითარების, მათ შორის, დაუძლეველი ძალისა და ორმხრივი ინტერესების გათვალისწინებით არ შეიძლება მოეთხოვოს სახელშეკრულებო ურთიერთობის გაგრძელება შეთანხმებული ვადის ან ხელშეკრულების მოშლისთვის დაწესებული ვადის გასვლამდე.

სასამართლომ უურადღება გაამახვილა იმ ფაქტზე, რომ მოპასუხეებს სადავოდ არ გაუხდიათ მოსარჩელის მიერ ხელშეკრულების შეწყვეტის ფაქტი, შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ მითითებული შეწყვეტის საფუძვლებიდან

გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტა შეესაბამებოდა ორმხრივ ინტერესებს. თუმცა სასამართლომ საფუძვლიანად არ მიიჩნია მოსარჩელის მოთხოვნა უკვე გადახდილი საიჯარო ქირის დაბრუნების თაობაზე. სასამართლო მიუთითებს, რომ თავად მოსარჩელის განმარტებითვეა დადგენილი საიჯარო ქონების ფაქტობრივად ფლობის ფაქტი, შესაბამისად, არ არსებობს გადახდილი საიჯარო ქირის დაბრუნების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი, რის გამოც არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხე დ---ა კ-----ისთვის 3 000 აშშ დოლარის გადახდის დაკისრების თაობაზე.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა ასევე მოსარჩელე მხარის მიერ მითითებულ გარემოებაზე მოპასუხეთა უსაფუძვლოდ გამდიდრებასთან დაკავშირებით და განმარტავს, რომ უსაფუძვლო გამდიდრება სუბსიდიარული ხასიათისაა, რაც ნიშნავს იმას, რომ მხარეთა შორის არ უნდა არსებობდეს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სახელშეკრულებო ან სხვა კანონისმიერი საფუძველი. გარდა ამისა, მითითებული საფუძვლით პირის მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის სახეზე უნდა იყოს გარკვეული კუმულატიური წინაპირობები, კერძოდ: 1. მოპასუხე უნდა გამდიდრდეს; 2. მოპასუხის გამდიდრება უნდა გამოიწვიოს მოსარჩელის ქმედებამ, - ქმედებასა და შედეგს შორის უნდა არსებობდეს მიზეზობრივი კავშირი; 3. მოპასუხის გამდიდრება, როგორც შედეგი, უნდა იყოს უკანონო, ანუ მას არ უნდა ჰქონდეს კანონისმიერი შესაძლებლობა, კომპენსაციის გარეშე მიითვისოს აღნიშნული ქონება. რომელიმე ამ პირობის არარსებობა გამორიცხავს უსაფუძვლო გამდიდრების საფუძველზე პირის მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, ამიტომ, მას შემდეგ რაც მივიჩნევთ, რომ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სახელშეკრულებო ან სხვა კანონისმიერი საფუძველი არ არსებობს, თითოეული მათგანის არსებობა ერთობლივად უნდა დადგინდეს (იხ. სუსგ, საქმე № ას-1245-1265-2011). განსახილველ შემთხვევაში კი გარდა იმისა, რომ მხარეთა შორის ურთიერთობა წარმოშობილია სახელშეკრულებო ურთიერთობა, ასევე არ იკვეთება ერთობლიობაში უსაფუძვლო გამდიდრების თაობაზე სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებისთვის აუცილებელ კრიტერიუმთა ერთობა, რაც გამორიცხავს აღნიშნული საფუძვლით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

3. სააპელაციო საჩივრების საფუძვლები

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. აპელანტის განმარტებით, მოპასუხეები მოსარჩელეს დაპირდნენ, რომ საასტუმროში მიმდინარე მცირე კოსმეტიკური რემონტი დასრულდებოდა 2-----ს. დათქმულ დროში მოპასუხეებს სასტუმროს გასაღები არ გადაუციათ.

3.2. აპელანტის მითითებით, მოპასუხის წარმომადგენელმა სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე წარადგინა სოციალური ქსელის მიმოწერა, სადაც მოსარჩელე მოპასუხეს აუწყებს, რომ ვინაიდან მოპასუხეებმა დაარღვიეს მათ შორის დადებული ხელშეკრულება და დათქმულ დროში ვერ ჩააბარეს სასტუმროს ტიპის სახლი, ის ითხოვდა გადახდილ თანხას უკან. თანხა გადახდილი იყო 2-----ს წინასწარ, ხოლო სახლი მოსარჩელეს უნდა ჩააბარებოდა 2-----ს, წარმოდგენილი მიმოწერა თარიღდება 2-----ით.

3.3. აპელანტის მითითებით, მოპასუხეები გამდიდრდნენ უსაფუძვლოდ, აიღეს თანხა და არ შეასრულეს ნაკისრი ვალდებულება. პირი რომელიც სხვა პირის ხარჯზე უსაფუძვლოდ გამდიდრდა მოვალეა დაუბრუნოს მას მიღებული. სასამართლომ უგულებელყო ის ძირითადი ხელწერილი რომელიც დედნის სახით ერთოდა სარჩელს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით ახალი გადაწყვეტილების მიღების დასაბუთება

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

იმავე კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს ამავე კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს.

იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

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 საქმეზე.

4. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. მოდავე მხარეთა შორის 2-----ს გაფორმდა ქირავნობის

წინარე და თანხის გადაცემის ხელშეკრულება; კერძოდ, ამ ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ **2017 წლის 15 ნოემბრიდან 2017 წლის 01 დეკემბრამდე პერიოდში** ს----ო კ----ის საკუთრებაში რიცხულ უძრავ ქონებაზე (საცხოვრებელი სახლი, თავის კუთვნილი მიწის ნაკვეთით, დაზუსტებული ფართობით 139.0 კვ.მ მდებარე მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ქუჩა დ----ს N--) , ს/კ 0----- **დადებული იქნებოდა ქირავნობის ხელშეკრულება, შემდეგი პირობებით: ქირავნობის ვადა 11 (თერთმეტი) თვე, საიჯარო ქირა 3000 აშშ დოლარი, ქირავნობის ვადის ათვლა დაიწყებოდა მხარეთა მიერ ქირავნობის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისთანავე; ამავე ხელშეკრულების მეხუთე პუნქტის მიხედვით კ-----ა ს-----მა ს----ო კ----ეს ბე-ს სახით გადასცა 1000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი; 2-----სვე ე-----ე ს-----მა დ---ა კ----ეს გადასცა 3000 აშშ დოლარი, პირველი თვის საიჯარო ქირად, რის შესახებაც მხარეებმა შეადგინეს ხელწერილი; ტომი1. ს.ფ.25-30, 32;**

ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ სადაო სამართალურთიერთობის ფარგლებში მოსარჩელემ მოპასუხე ს----ო კ----ეს ბეს სახით გადასცა 1000 აშშ დოლარი, ხოლო მოპასუხე დ---ა კ----ეს ერთი თვის ქირის სახით გადასცა 3000 აშშ დოლარი; ამასთან, სააპელაციო პალატის მოსაზრებით მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს ბეს სახით გადანდილი 1000 დოლარი, ხოლო ქირის სახით გადანდილი 3000 აშშ დოლარის დაბრუნების ფაქტობრივ-სამართლებრივი წანამძღვრები სახეზე არ არის;

მხარეთა შორის სადაო არ არის ის გარემოება, რომ ქირავნობის ხელშეკრულების დადება და ქირავნობის საგნის დამქირავებლისათვის გადაცემა დაკავშირებული იყო გამქირავებლის მიერ ქირავნობის საგანზე სარემონტო-სამშენებლო სამუშაოების დასრულებასთან, რომლის დასრულების ვადად მხარეებმა 2-----ი განსაზღვრეს; ასევე სადაო არ არის ის გარემოება, რომ 2017 წლის 01 დეკემბრისთვის გამქირავებელმა სარემონტო სამუშაოები ვერ დაასრულა და მითითებული დროისთვის ქირავნობის საგანი დამქირავებელს არ გადასცემია; ასევე დადგენილია, რომ აღნიშნულის გამო ე-----ე ს-----ს უარი არ უთქვამს წინარე ხელშეკრულებაზე და არც შესაბამისი მოთხოვნები განუცხადებია მოპასუხეების წინაშე; საქმის მასალების, კერძოდ, მხარეთა შორის სექტემბრის, ოქტომბრის, ნოემბრის თვეების ელექტრონული მიმოწერის (ს.ფ.148-150) ანალიზის საფუძველზე სასამართლო აკეთებს დასკვნას, რომ მხარეების ურთიერთშეთანხმებით საიჯარო ურთიერთობა წარმოიშვა მხოლოდ იანვრის თვიდან, რა დროიდანაც დამქირავებელს მფლობელობაში გადაეცა ქირავნობის საგანი ; სააპელაციო პალატა არ იზიარებს მოსარჩელის პოზიციას იმის შესახებ, რომ მას ქირავნობის საგანი არა თუ დათქმულ ვადაში (01 დეკემბრისთვის) , არამედ საერთოდ არ გადასცემია , რის გამოც მან იანვრის თვის ბოლოს უარი თქვა ხელშეკრულების დადებაზე

და მოითხოვა გადაცემული თანხების უკან დაბრუნება; სააპელაციო პალატა მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილი მოსარჩელის 27 იანვრის წერილზე მოპასუხისადმი, სადაც მოსარჩელე ატყობინებს მოპასუხეს, რომ ჯანმრთელობის მდგომარეობის და მასთან დაკავშირებული ფინანსური პრობლემების გამო მიიღო გადაწყვეტილება უარი თქვას იმ საქმიანობაზე, რის განხორციელებასაც აპირებდა ნაქირავებ ფართში და შესაბამისად უარს ამბობს მოპასუხესთან ქირავნობითი ურთიერთობის გაგრძელებაზე; ამავე წერილიში მოსარჩელე ითხოვს წინასწარ ქირის სახით გადაცემული 3000 აშშ დოლარის დაბრუნას და ამავე დროს სთავაზობს მოპასუხეს მისი კუთვნილი ნივთები, რომლებიც განათავსა „ოტელში“ (ნაქირავები ფართში) 2 კარადა, 2 მინი ბარი, 2 დივანი, 20 კომპლექტი ლოგინის თეთრეული, პირსაწმენდები, ფარდები დაიტოვოს მისაღებ ფასად; ს.ფ.121-123; სააპელაციო პალატა აღნიშნული მომოწერის საფუძველზე ასევე აკეთებს დასკვნას, რომ იანვრის თვეში ქირავნობის საგანი იმყოფებოდა მოსარჩელის მფლობელობაში, იმდენად, რამდენადაც ნაქირავებ ფართში განთავსებული იყო მოსარჩელის კუთვნილი ისეთი ნივთები, რომლებიც მას ესაჭიროებოდა სასტუმროს ფუნქციონირებისათვის (როგორც სარჩელის შინაარსიდან, ასევე მხარეთა შორის სატელეფონო მომიწერის მასალებიდან ირკვევ ე-----ა ს-----ის ინტერეს წარმოადგენდა ნაქირავები ფართი გამოეყენებინა სასტუმროს მოსაწყობად და საქართველოში ჩამოეყვანა უკრაინელი ტურისტები); ამასთან, ის გარემოება დამქირავებელმა (მოსარჩელე) ნაქირავებ ფართში განათავსა თუ არა ტურისტები იანვრის თვეში მხარეთა შორის წარმოშობილი საიჯარო ურთიერთობის სამართლებრივ შედეგებზე გავლენას ვერ მოახდენს;

მტკიცების ტვირთის განაწილების ზოგადი პროცესუალური წესი მოცემულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლში, რომლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოცემული მუხლის საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლთან ერთობლიობაში განხილვის შედეგად შეიძლება დავასკვნათ, რომ მხარე, რომელმაც სასამართლოს მიმართა მოთხოვნით, მას აწევს როგორც ამ მოთხოვნის საფუძველად არსებული ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების, ანუ მტკიცებულებების წარდგენის ტვირთი.

განსახილველ შემთხვევაში, იმ პირობებში, როდესაც დადგენილია, რომ მოსარჩელეს კუთვნილი ნივთები განთავსებული ჰქონდა ნაქირავებ ფართში (2 კარადა, 2 მინი ბარი, 2 დივანი. ასევე, 20 კომპლექტი ლოგინის თეთრეული, პირსაწმენდები და ფარდები იხ. ტ.1, ს.ფ. 122) მტკიცების ტვირთი იმის შესახებ, რომ ქირავნობის საგანი არ გადასცემია დამქირავებელს და რომ ის არ იყო ვარგისი ტურისტების მისაღებად, ეკისრებოდა თავად მოსარჩელეს, თუმცა აღნიშნულის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება მისი მხრიდან წარმოდგენილი არ ყოფილა. ამასთან სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს

იმ ფაქტებზე რომლის შესახებაც, თავად მოსარჩელე მიუთითებს მოპასუხეებთან არსებული ელექტრონული მიმოწერის დოკუმენტებში, რომ მან „შეისყიდა ლოგინის თეთრეული და მრავალი სხვა ნივთი“ და „ჩადო დიდი ძალისხმევა, რომ ყველაფერი გამოსულიყო“..., პალატის შეფასებით, მითითებული ფრაზები, იძლევა სწორედ იმ დასკვნის გაკეთების საფუძველს, რომ მოსარჩელე რეალურად შეუდგა საქმიანობას სასტუმროს ასამუშავებლად, რაც იმას ნიშნავს, რომ ქირავნობის საგანი გადაცემული ჰქონდა, თუმცა რიგი მიზეზების გამო მოგვიანებით უარი თქვა ხელშეკრულებაზე. შესაბამისად, ზემოთ მითითებული მსჯელობიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს ქირავნობის საგანი გადაეცა 2-----ს გაფორმებული ქირავნობის წინარე და თანხის გადაცემის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის დარღვევით და ის მხოლოდ ერთი თვის განმავლობაში ფლობდა მას, შესაბამისად, ერთი თვის ქირის თანხა, 3000 აშშ დოლარი გამქირავებელს მიღებული აქვს მართლზომიერად;

პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2-----ს მოსარჩელის ინიციატივით შეწყვეტილი იქნა ქირავნობის ხელშეკრულება. კერძოდ, საქმის მასალებში წარმოდგენილი სატელეფონო მიმოწერის მასალების მიხედვით, მოსარჩელე ურთიერთობის გაგრძელებას გამორიცხავს, როგორც ჯანმრთელობის მდგომარეობის გაუარესების გამო, ასევე იმის გამო, რომ მისი მითითებით, „სამუშაო არ აეწყო (შეკვეთები იყო მარტო საახალწლოდ)“, მოსარჩელე პირდაპირ მიუთითებს სასტუმროს ასამუშავებლად საჭირო ფინანსური სახსრების მოუძიებლობაზე და გარდა ამისა მოპასუხეებს ურჩევს დროულად მოიძიოს გადახდისუნარიანი მოიჯარე (იხ. ტ.1, ს.ფ. 121-122). აღნიშულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის მითითება იმის შესახებ, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი მოპასუხის მიერ ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულება, კერძოდ, ქირავნობის საგნის დათქმულ ვადაში გადაუცემლობა გახდა დაუსაბუთებელია;

მოცემულ შემთხვევაში, მართალია, მხარეებს მათ შორის ურთიერთობა მოწესრიგებული აქვთ ქირავნობის ხელშეკრულების სახელით, მაგრამ ხელშეკრულების შინაარსის ანალიზი ცხადყოფს, რომ მათ რეალურ მიზანს წარმოადგენდა იჯარის ხელშეკრულების დადება.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ ხელშეკრულების სამართლებრივი შინაარსის განმსაზღვრელია, არა ხელშეკრულების სახელწოდება და ასევე თავად ხელშეკრულებაში გამოყენებული ტერმინები, არამედ ის უფლება-მოვალეობები რომლითაც მხარეები ერთმანეთთან არიან დაკავშირებული. ამდენად, ხელშეკრულების არსი უნდა განიმარტოს არა ხელშეკრულების სახელწოდების, არამედ მისი შინაარსის მიხედვით, რომელიც შესაბამისობაში უნდა იყოს ხელშეკრულების საკანონმდებლო კონსტრუქციასთან. სწორედ ამის მიხედვით უნდა გაიმიჯნოს ქირავნობისა და იჯარის ხელშეკრულებები.

ამდენად, გადამწყვეტი არ არის მხარეთა მიერ შერჩეული სახელწოდება, რომლითაც ისინი მათ შორის გაფორმებულ ხელშეკრულებას მოიხსენიებენ. ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნების განსაზღვრისათვის გადამწყვეტია ხელშეკრულების დადების მომენტში მისი შინაარსი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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 საშუალებებზეც.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 421-ე მუხლის შესაბამისად, ბედ მიიჩნევა ფულადი თანხა, რომელსაც ხელშეკრულების ერთი მხარე აძლევს მეორე მხარეს და ამით დასტურდება ხელშეკრულების დადების ფაქტი.

ბე წარმოადგენს მოთხოვნის უზრუნველყოფის ერთ-ერთ დამატებით საშუალებას. იმისათვის, რომ ერთი მხარის მიერ მეორე მხარისათვის გადაცემული ფულადი თანხა მივიჩნიოთ ბედ, აუცილებელია, რომ აღნიშნული სამართალურთიერთობა აკმაყოფილებდეს შემდეგ პირობებს: 1. ბე შეიძლება იყოს მხოლოდ ფულადი თანხა, ანუ ფულის განსაზღვრული რაოდენობა, 2. ბეს საშუალებით შეიძლება მხოლოდ სახელშეკრულებო ვალდებულების უზრუნველყოფა. ბე გადაიცემა გადასახდელი თანხის ანგარიშში, ამიტომ იგი ჩაითვლება მისი საშუალებით უზრუნველყოფილი ვალდებულების შესრულებისას. **თავად ბე არ წარმოადგენს ძირითადი ვალდებულების შესრულებას. თუ მოვალემ დაიწყო ძირითადი ვალდებულების შესრულება თუნდაც არაჯეროვნად, ბე ხდება შესრულების ნაწილი და, აქედან გამომდინარე, უნდა ჩაითვალოს ნაწილობრივ გადახდად. ბეს გადაცემა ხდება ხელშეკრულების დადების დასადასტურებლად. ამ ფუნქციას ასრულებს მხოლოდ გადაცემული ბე. გადაცემულად უნდა ჩაითვალოს ბე, რომელიც გადაეცა კრედიტორს.**

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2-----ს გაფორმებული ხელშეკრულებით კ-----ა ს-----მა ს-----ო კ-----ეს **სამომავლოდ დასადები ქირავნობის ხელშეკრულების (ბე-ს) ანგარიშში წინასწარ გადასცა 1000 (ერთი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი.** გარდა ამისა, ხელშეკრულების მიხედვით, თანხის მიმღებმა წინასწარ აიღო პირველი თვის საიჯარო ქირა 3000 აშშ დოლარი. შესაბამისად, მოპასუხეებს ქირავნობის წინარე და თანხის გადაცემის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ჯამში

მიღებული აქვთ 4 000 აშშ დოლარი. პალატის შეფასებით, ვინაიდან მხარეთა შორის შედგა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამართლებრივი ურთიერთობა, შესაბამისად, ბეს სახით გადაცემული თანხა უნდა ჩაითვალოს გადასახდელი თანხის ანგარიშში. ამასთან, ვინაიდან დადგენილია, რომ მხარეთა შეთანხმებით საიჯარო ქირა შეადგენდა თვეში 3000 აშშ დოლარს, ხოლო საიჯარო ურთიერთობა გაგრძელდა მხოლოდ ერთი თვე და ის ცალმხრივად, მოსარჩელის ინიციატივით შეწყდა 2-----ს, გამჭირავებელი უფლებამოსილია ერთი თვის საიჯარო ქირის 3000 აშშ დოლარის მიღებაზე, ხოლო დამჭირავებელს გადახდილი 4000 აშშ დოლარიდან უნდა დაუბრუნდეს ბეს სახით ქირის ანგარიშში გადახდილი 1000 აშშ დოლარი, უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმების შესაბამისად (სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ პუნქტის საფუძველზე;

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმების შედეგად ასკვნის, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 1 ივნისის გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს და სააპელაციო სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება, ე-----ე ს-----ის სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ; კერძოდ, მოსარჩელეს ს-----ო კ-----ის მიერ უნდა დაუბრუნდეს ბეს სახით გადახდილი 1000 აშშ დოლარი, ხოლო დ---ა კ-----ისათვის საიჯარო ქირის სახით გადახდილი 3000 აშ დოლარის დაბრუნებაზე უარი უნდა ეთქვას;

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. 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.

ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

ე-----ე ს-----ის სარჩელზე და სააპელაციო საჩივარზე სახ. ბაჟის სახით

გადახდილია 681 ლარი (იხ. ტ.1, ს.ფ. 37, ტ .2.)

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნა წარმოადგენდა მოპასუხისათვის 4000 აშშ დოლარის დაკისრება. წინამდებარე გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა 1000 აშშ დოლარის ნაწილში. შესაბამისად, დაკმაყოფილებული მოთხოვნის გათვალისწინებით დაკმაყოფილდა მოთხოვნის $\frac{1}{4}$, 25%, შესაბამისად, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 170 ლარის ანაზღაურება (681-ის 25%).

7. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში, სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

იმის გათვალისწინებით, რომ სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის წინამდებარე გადაწყვეტილებით გაუქმდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება და მიღებული იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი დ---ა კ-----ის მიმართ არ დაკმაყოფილდა, ხოლო სარჩელის უზრუნველსაყოფად თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 22 თებერვლის განჩინებით დ---ა კ-----ეს აეკრძალა მის საკუთრებაში რიცხვული უძრავი ქონების ს/კ 0-----, გასხვისება, აღნიშნული უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა გაუქმდეს.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ე-----ე ს-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ ;
2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 01 ივნისის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
3. ე-----ე ს-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:

4. ს----- კ-----ეს დაეკისროს 1000 აშშ დოლარის გადახდა ე-----ე ს-----ის სასარგებლოდ;
5. ს-----ო კ-----ეს დაეკისროს 170 ლარის გადახდა ე-----ე ს-----ის სასარგებლოდ;
5. არ დაკმაყოფილდეს სარჩელი დ---ა კ-----ის მიმართ 3 000 აშშ დოლარის დაკისრების შესახებ;
6. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 22 თებერვლის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც დ---ა კ-----ეს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის, მდებარე: ქ. თბილისი, პ-----ის გ-----ი, კ-----, კორპუსი - 6-, ბ-----, ს/კ: 0-----, გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა;
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში (თბილისი, ძმ. ზუბალაშვილების ქ. N32) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის მხარისათვის გადაცემის მომენტიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა);
8. გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრების მსურველი მხარე (მისი წარმომადგენელი), თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების (განჩინების) გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების (განჩინების) გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების (განჩინების) სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების (განჩინების) ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების (განჩინების) გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ქეთევან დუგლაძე