



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

საქმე №2ზ/1996-18

06 ნოემბერი, 2018 წელი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

**თავმჯდომარე თამარ ზამბახიძე
მოსამართლეები თამარ ალანია
ქეთევან მესხიშვილი**

სხდომის მდივანი – ოთარ ჯუგაშვილი

აპელანტი - თ-----უ-----ს მ----ა (მოსარჩელე)

წარმომადგენელი - თ-----ძე

მოწინააღმდეგე მხარე - შპს „ა-- ქ--- ს----“ (მოპასუხე)

წარმომადგენელი - ი-----ი (დირექტორი)

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 05.02.2018წ. გადაწყვეტილება**

**აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი
გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.**

დავის საგანი – თანხის დაკისრება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. საიჯარო ქირის - 2 675,34 ლარის დაკისრება;

1.2. პირგასამტეხლოს 8 551,35 სახით ლარის და 2015 წლის 17 აპრილიდან დავალიანების დაფარვამდე ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 13 950 ლარის 0,1%-ის დაკისრება .

სარჩელის საფუძვლები:

2. 2011 წლის 24 ნოემბრის გადაწყვეტილებით მოპასუხეს 5 წლით იჯარით გადაეცა თბილისში, ი. ჭ----- მიმდებარედ 6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი.

წლიური საიჯარო ქირა განისაზღვრა 13 950 ლარით. სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევის გამო მოპასუხეს მიეცა დამატებითი ვადა საიჯარო ქირის დარჩენილი დავალიანებისა და დარიცხული პირგასამტეხლოს გადახდისთვის, რაც არ შესრულებულა, რის გამოც სსიპ ქ-----ს ს-----ს 2----- გადაწყვეტილებით გაუქმდა ელექტრონული აუქციონის შედეგები.

2013 წლის 4 ნოემბრიდან ხელშეკრულების შეწყვეტამდე - 2014 წლის 13 იანვრამდე გადასახდელი საიჯარო ქირა არის 2 675,34 ლარი. მოპასუხეს ერიცხება ასევე პირგასამტეხლოც.

მოპასუხის პოზიცია:

3. მხარეებს შორის ხელშეკრულება დაიდო 2011 წლის 24 ნოემბერს და არა 4 ნოემბერს. გარდა ამისა, მოსარჩელის მხრიდან ადგილი ჰქონდა თავისი ვალდებულების ნაკლიან შესრულებას, რის გამოც სამუშაოს დაწყება შპს „ა-- ქ--- ს----მ“ შეძლო მხოლოდ 2012 წლის მარტში.

მოსარჩელის მიერ არასწორად არის დაანგარიშებული პირგასამტეხლო, ვინაიდან მისი დაანგარიშება უნდა მოხდეს არა წლიური საფასურის, არამედ ვალდებულების დარღვევის დროისთვის გადასახდელ თანხის გათვალისწინებით. მოპასუხემ ნივთის ნაკლის გამო იჯარის ფართით სარგებლობა დაგვიანებით დაიწყო და ამდენად, აღნიშნულ პერიოდში გადახდილი იჯარის თანხით - 4 127,65 ლარით უნდა დაიფაროს სარჩელით მოთხოვნილი იჯარის თანა 2 675,34 ლარი. გარდა ამისა, ხელშეკრულების მიხედვით, „ბე“-ს თანხა უნდა ჩაითვალოს ბოლო საიჯარო ქირაში. დავალიანების არარსებობაზე მიუთითებს ასევე სსიპ ქ-----ს ს-----ს 2014 წლის 25 აგვისტოს გადაწყვეტილება, სადაც მოსარჩელე მიუთითებდა, რომ მოპასუხეს ფინანსური ვალდებულება აღარ აკისრია.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო

ნაწილი და ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება:

4. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 05.02.2018წ. გადაწყვეტილებით ქ. თბილისის მუ-----ს მ----ის სარჩელი შპს „ა-- ქ--- ს----ს“ მიმართ საიჯარო თანხის და პირგასამტეხლოს დაკისრების შესახებ არ დაკმაყოფილდა.

4.1. ქალაქ თბილისის მ----ის სსიპ ქ-----ს მ-----ს ს-----ს 2011 წლის 24 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ქ. თბილისის თ-----ს ე-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქ-----ს ელექტრონული აუქციონის წესით სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ გამართულ ელექტრონულ აუქციონში გამარჯვებულად გამოცხადდა შპს „ა-- ქ--- ს---“, რომელსაც სასყიდლიანი სარგებლობის (იჯარის) უფლებით გადაეცა თბილისში, ვაკე- საბურთალოს რაიონში, ჭ----- მიმდებარე 6 კვ.მ უძრავი ქონება. უძრავი ქონების სარგებლობის (იჯარის) ვადა განისაზღვრა 5 წლით, ხოლო სარგებლობის წლიური საფასური - 13 950 ლარით, რომლის გადახდა უნდა განხორციელდეს 6 თვეში ერთხელ, საანგარიშო თვის 5 რიცხვამდე.

4.2. ქალაქ თბილისის მ----ის სსიპ ქ-----ს მ-----ს ს-----ს 2011 წლის 24 ნოემბრის გადაწყვეტილების თანახმად, აუქციონში გამარჯვებულს გადახდილი "ბე" ეთვლება ბოლო წლის საიჯარო ქირის გადახდაში. "ბე"-ს თანხა შეადგენდა 500 ლარს. გადაწყვეტილების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს მისი დანართი - სარგებლობის პირობები, რომლის 10.2 მუხლის თანახმად, სარგებლობის საფასურის (ქირის) გადაუხდელობის ან გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში პირგასამტეხლო განსაზღვრულია ქირის 0,1%-ის, მაგრამ არანაკლებ 1 (ერთი) ლარის ოდენობით, დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

4.3. სსიპ ქ-----ს ს-----ს 2----- გადაწყვეტილებით საიჯარო ხელშეკრულება შეწყდა ცალმხრივად. გადაწყვეტილებაში ასევე მითითებულია, რომ შემოტანილი "ბე"-ს თანხა უკან დაბრუნებას არ ექვემდებარება.

4.4. მხარეები არ ხდიან სადავოდ, რომ მოპასუხის მიერ საიჯარო თანხის გადახდა ყოველთვის ვადებში არ ხდებოდა, კერძოდ:

- 2012 წლის 4 ნოემბერს გადასახდელი თანხა 6975 ლარი შპს „ა-- ქ--- ს----მ“ გადაიხადა 2012 წლის 8 ნოემბერს;
- 2013 წლის 4 მა--ს გადასახდელი თანხა 6975 ლარი გადაიხადა ეტაპობრივად - 2013 წლის 7 მა--ს 6275 ლარი, ხოლო 2013 წლის 24 ივლისს 700 ლარი;
- 2013 წლის 4 ნოემბერს გადასახდელი თანხა 6975 ლარი ასევე ეტაპობრივად - 2013 წლის 5 ნოემბერს 4360 ლარი, ხოლო 2014 წლის 16 აპრილს

- 2615 ლარი.

ხოლო ხელშეკრულების შეწყვეტამდე - 2014 წლის 13 იანვრამდე დარიცხული საიჯარო თანხა 2 675,34 ლარის გადახდა საქმის მასალებით არ დასტურდება.

4.5. სასამართლო დადგენილად ვერ მიიჩნევს, რომ ხელშეკრულების 10.2 პუნქტით პირგასამტეხლოს დარიცხვა უნდა მოხდეს მთლიანი საიჯარო ქირის თანხაზე - 13 950 ლარზე. მითითებულ პუნქტში აღნიშნულია, რომ სარგებლობის საფასურის გადაუხდელობის ან გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში პირგასამტეხლო განსაზღვრულია ქირის 0,1%, მაგრამ არანაკლებ 1 (ერთი) ლარისა.

4.6. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ საიჯარო ქირა მოპასუხის მიერ სრულად არის გადახდილი.

მოპასუხის განმარტებით, სარჩელით მოთხოვნილი დარჩენილი საიჯარო ქირა - 2675,34 ლარი არის 2013 წლის 4 ნოემბრიდან ხელშეკრულების შეწყვეტამდე - 2014 წლის 13 იანვრამდე გადასახდელი იჯარის თანხა. მოპასუხე მხარე მიუთითებს, რომ საიჯარო ფართი იყო ნაკლიანი, რომლის გამოსწორების მიზნით არაერთხელ მიმართა ხელშეკრულების მეორე მხარეს. აღნიშნულის გამო, ფაქტობრივად ფართით სარგებლობას შეუდგა 4 თვის დაგვიანებით, თუმცა ამ პერიოდისთვის გათვალისწინებული საიჯარო ქირა მის მიერ სრულად არის გადახდილი, რათა პირგასამტეხლო არ დარიცხვოდა. ამის შემდგომ მიმართავდა ხელშეკრულების მეორე მხარეს ზედმეტად გადახდილი ქირის თანხით სარჩელით მოთხოვნილი საიჯარო თანხის გაქვითვის თაობაზე, გარდა ამისა, გაქვითვა უნდა მომხდარიყო „ბე“-ს თანხითაც, როგორც ეს იყო გათვალისწინებული ს-----ს გადაწყვეტილებით.

სასამართლო მიიჩნევს რომ ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვა შესაძლებელია როგორც შეგებებული სარჩელით, ასევე შესაგებლით მაგრამ სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ აღნიშნული ჯერ კიდევ სარჩელის აღძვრამდე განხორციელდა. ურთიერთმოთხოვნების გაქვითვას სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს საქმეში წარმოდგენილი სსიპ ქ-----ს ს-----ს 2----- გადაწყვეტილების საფუძველზე, სადაც მითითებულია, რომ ქ. თბილისის თ-----სა და შპს „ა- ქ-ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება შეწყდა, მოიჯარის მიერ სრულად იქნა შესრულებული ფინანსური ვალდებულება და ქ. თბილისის თ-----სა და ქ. თბილისის თ-----ს შორის ფინანსური ვალდებულება აღნიშნულ საქმესთან დაკავშირებით აღარ ეკისრება. როგორც მოპასუხემ განმარტა, აღნიშნული გადაწყვეტილება მიღებული იყო მისი წერილობითი მოთხოვნების საფუძველზე სადაც ის აღწერდა მიზეზებს, რის გამოც იჯარის საგნით ვერ ისარგებლა და ამ პერიოდის გადახდილი თანხის გაქვითვას ითხოვდა ასევე ბეს სახით

გადახდილი 500 ლარის გაქვითვას.

4.7. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 422-ე, 426-ე, 427-ე მუხლებზე, ასევე ამავე კოდექსის 536-ე მუხლის 1-ლი ნაწილზე და განმარტა, რომ სსიპ ქ-----ს ს-----ს 2----- წერილი ადასტურებს შპს „ა-- ქ--- ს---ს“ მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ფულადი ვალდებულების შესრულებას, რაც მიუთითებს, რომ შესრულებით საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტილია. სსიპ ქ-----ს ს-----ს 2----- გადაწყვეტილებით სასამართლო შპს „ა-- ქ--- ს---ს“ მხრიდან ფინანსურ ვალდებულებას შესრულებულად მიიჩნევს პირგასამტეხლოს ნაწილშიც.

აპელანტის მოთხოვნა და საფუძვლები:

5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 05.02.2018წ. გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა მოსარჩელემ და მოითხოვა მისი გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება.

5.1. სსიპ ქ-----ს ს-----ს. გადაწყვეტილებაზე თანდართული აუქციონის სარგებლობის პირობების 1----- არსებული ჩანაწერი ცალსახად გულისხმობს, რომ პირგასამტეხლო განისაზღვრა წლიური და არა კონკრეტულ პერიოდზე გადასახდელი საიჯარო ქირის 0.1%-ით. რაც შეეხება ჩანაწერს - არანაკლებ ერთი ლარისა, აღნიშნული წარმოადგენს ხელშეკრულების სტანდარტულ პირობას, რომელიც ჩამოყალიბებულია მრავალჯერადი გამოყენებისთვის.

5.2. უსწოროა სასამართლოს მსჯელობა მასზედ, რომ ბეს სახით გადახდილი თანხა უნდა ჩაითვალოს საიჯარო ქირის ანგარიშში. 2----- გადაწყვეტილების 8----- შესაბამისად ბეს სახით გადახდილი თანხა საიჯარო ქირის ანგარიშში ჩაითვლებოდა იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულება არ შეწყდებოდა ვადაზე ადრე. უსწოროა ასევე სასამართლოს მსჯელობა იჯარის საგნის ნაკლზე. აღნიშნულის დამადასტურებელი რაიმე მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის.

5.3. სსიპ ქ-----ს ს-----ს 2-----, რომელშიც აღნიშნულია, რომ მოპასუხე სრულად აქვს შესრულებული ფინანსური ვალდებულებები და არ გააჩნია დავალიანება, შემხებლობაში არ არის წინამდებარე დავასთან. წერილი შეეხება სხვა ხელშეკრულებას. კერძოდ, შეეხება არა უძრავ ქონებას საკადასტრო კოდით NO-----, არამედ N----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის იჯარით გადაცემის თაობაზე მოსარჩელესთან დადებულ ხელშეკრულებას.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

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

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

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

7. ქ. თბილისის მ---ის სსიპ ქ-----ს მ-----ს ს-----ს 2----- გადაწყვეტილებით ქ. თბილისის თ-----ს ე-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქ-----ს ელექტრონული აუქციონის წესით სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ გამართულ ელექტრონულ აუქციონში გამარჯვებულად გამოცხადდა შპს „ა-- ქ---- ს----“ (შემდგომში „მოპასუხე“), რომელსაც სასყიდლიანი სარგებლობის (იჯარის) უფლებით 5 წლის ვადით გადაეცა თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, ჭ----- მიმდებარედ 6 კვ.მ უძრავი ქონება (საკადასტრო კოდი 0-----). სარგებლობის წლიური საფასური შეადგენდა 13 950 ლარს. საიჯარო ქირის გადახდა უნდა განხორციელებულიყო 6 თვეში ერთხელ, საანგარიშო თვის 5 რიცხვამდე (ტ.1, ს.ფ. 18-21).

აუქციონში გამარჯვებულს გადახდილი ”ბე” ეთვლებოდა ბოლო წლის საიჯარო ქირის გადახდაში (ტ.1, ს.ფ.18). სადავო არ არის, რომ „ბე“-ს თანხა შეადგენდა 500 ლარს.

სარგებლობის პირობების 10.1 მუხლის თანახმად, სარგებლობის საფასურის

(ქირის) გადაუხდელობის ან გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში პირგასამტეხლო განისაზღვრებოდა ქირის 0,1%-ის, მაგრამ არანაკლებ 1 (ერთი) ლარის ოდენობით, დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე (ტ.1, ს.ფ.20).

8. სსიპ ქ-----ს ს-----ს 13.01.2014წ. გადაწყვეტილებით საიჯარო ხელშეკრულება უძრავი ქონებაზე საკადასტრო კოდით N 0----- შეწყდა ცალმხრივად. გადაწყვეტილებაში ასევე მითითებულია, რომ შემოტანილი "ბე"-ს თანხა უკან დაბრუნებას არ ექვემდებარება (ტ.1, ს.ფ.25).

9. მხარეთა შორის სადავო არ არის და საქმის მასალებითაც დასტურდება, რომ მოპასუხის მიერ საიჯარო თანხის გადახდა ყოველთვის ვადებში არ ხდებოდა, კერძოდ:

- 2012 წლის 4 ნოემბერს გადასახდელი თანხა 6975 ლარი შპს „ა-- ქ---- ს----მ“ გადაიხადა 2012 წლის 8 ნოემბერს;
- 2013 წლის 4 მა--ს გადასახდელი თანხა 6975 ლარი გადაიხადა ეტაპობრივად - 2013 წლის 7 მა--ს 6275 ლარი, ხოლო 2013 წლის 24 ივლისს 700 ლარი;
- 2013 წლის 4 ნოემბერს გადასახდელი თანხა 6975 ლარი ასევე ეტაპობრივად - 2013 წლის 5 ნოემბერს 4360 ლარი, ხოლო 2014 წლის 16 აპრილს - 2615 ლარი (ტ.1, ს.ფ. 17, 58, 60, 62,71,73,75).

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დადგენილია და არც სააპელაციო საჩივრით გამხდარა სადავო, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტამდე - 2014 წლის 13 იანვრამდე დარიცხული საიჯარო თანხის 2675,34 ლარის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის.

10. მოსარჩელე ითხოვს მოპასუხეს დაეკისროს:

- საიჯარო ქირის სახით 2675,34 ლარი;
- ასევე პირგასამტეხლოს სახით 8551,35 ლარი და 2015 წლის 17 აპრილიდან დავალიანების დაფარვამდე ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 13 950 ლარის 0,1% (ტ.1, ს.ფ. 1-15).

მოპასუხის შესაგებელი დაფუძნებულია მასზედ, რომ სარჩელით მოთხოვნილი საიჯარო ქირა 2675,34 ლარი წარმოადგენს 2013 წლის 4 ნოემბრიდან ხელშეკრულების შეწყვეტამდე - 2014 წლის 13 იანვრამდე გადასახდელ თანხას. გადაცემული საიჯარო ფართი იყო ნაკლიანი (ჯიხურის დასადგმელ ადგილზე იყო დახურული ჭა, ასევე სს „თ-----ი“ ითხოვდა ქ-----ს ს-----ს თანხმობას ელ. ენერგიის შეყვანისათვის, რაც აუცილებელი იყო ობიექტის ექსპლოატაციისათვის; ტ.1, ს.ფ.64-70), რის გამოც ფართით სარგებლობას მოპასუხე შეუდგა ოთხი თვის დაგვიანებით, თუმცა ამ პერიოდისთვის გათვალისწინებული საიჯარო ქირა მის მიერ სრულად იყო გადახდილი, რათა

პირგასამტეხლო არ დარიცხვოდა. ამდენად, აღნიშნულ პერიოდში გადახდილი იჯარის თანხით უნდა დაფარულიყო სარჩელით მოთხოვნილი იჯარის თანხა 2 675,34 ლარი. მოპასუხემ არაერთხელ მიმართა ხელშეკრულების მეორე მხარეს ზედმეტად გადახდილი ქირის თანხით სარჩელით მოთხოვნილი საიჯარო თანხის გაქვითვის თაობაზე, გარდა ამისა, გაქვითვა უნდა მომხდარიყო „ბე“-ს თანხითაც (იხ.: შესაგებელი, ტ.1, ს.ფ. 46-57). **მოპასუხეს მიაჩნია, რომ საბოლოოდ მოხდა მითითებული თანხების ჩათვლა ვალდებულების ანგარიშში, მოსარჩელემ წერილობით აღიარა მოპასუხის მხრიდან ფინანსური ვალდებულების შესრულების ფაქტი და მხარეთა შორის ურთიერთმოთხოვნების არარსებობა, რასაც მოწმობს სსიპ ქ-----ს ს-----ს მიერ 2-----. გადაწყვეტილება (ტ.1, ს.ფ.84).**

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

სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს ვალდებულების შეწყვეტის წესს და მოვალის პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლების კანონიერ გზად აწესებს რამდენიმე ალტერნატივას: ვალდებულების შეწყვეტა შესრულებით (სსკ-ის 427-ე მუხლი), ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვით (სსკ-ის 442-ე მუხლი), ვალის პატივით (სსკ-ის 448-ე მუხლი) და ა.შ.).

პალატა დადგენილად მიიჩნევს გარემოებას მასზედ, რომ მხარეთა შორის საიჯარო ქირის გადახდის თაობაზე ვალდებულება შეწყვეტილია.

სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ე.ი. მხარეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო

მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს.

**შესაგებელს ერთვის სსიპ ქ-----ს ს-----ს 2-----
გადაწყვეტილება, რომელშიც აღნიშნულია, რომ შეწყდა ქ. თბილისის
თ-----ს ე-----სა და მოპასუხეს შორის გაფორმებული
ხელშეკრულება, მოიჯარის მიერ სრულად არის შესრულებული
ფინანსური ვალდებულება. მოპასუხეს ასევე ეცნობა, რომ ქ. თბილისის
თ-----ს ე-----ის წინაშე აღნიშნულ საქმესთან დაკავშირებით
არანაირი ფინანსური ვალდებულება არ ეკისრებოდა (ტ.1, ს.ფ. 84).**

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ზემოაღნიშნულ დოკუმენტზე
დაყრდნობით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მხარეთა
შორის განხორციელდა ურთიერთმოთხოვნების გაქვითვა და მოპასუხეს
საიჯარო ქირის თუ პირგასამტეხლოს გადახდის თაობაზე არანაირი
ფინანსური ვალდებულება აღარ ეკისრებოდა.**

აპელანტი სააპელაციო საჩივარში განმარტავს, რომ სსიპ ქ-----ს ს-----ს 2-----
გადაწყვეტილება შეეხება არა უძრავ ქონებას საკადასტრო კოდით
NO-----, არამედ სხვა მიწის ნაკვეთის იჯარით გადაცემის თაობაზე
დადებულ ხელშეკრულებას, თუმცა ზემოაღნიშნულის დამადასტურებელი
მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის.

ფაქტს მასზედ, რომ უშუალოდ წინამდებარე დავის მხარეებს შორის დავის
საგანზე დავალიანების არსებობა-არარსებობას შეეხებოდა საკითხი, მოწმობს
ასევე მოპასუხის ელექტრონული განცხადების ასლი, რომელზე პასუხსაც
წარმოადგენს სსიპ ქ-----ს ს-----ს 2-----
გადაწყვეტილება (ტ.1, ს.ფ.84). რაც შეეხება სააპელაციო საჩივარზე დართულ ახალ მტკიცებულებებს,
თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში
06.11.2018წ. გამართულ სასამართლო სხდომაზე აპელანტის წარმომადგენელმა
უარი განაცხადა საქმეზე მათ დართვაზე და დოკუმენტები დაუბრუნდა უკან
(იხ.: 06.11.2018წ. სხდომის ოქმი და ხელწერილი, ტ.1, ს.ფ.19-30; 33). სააპელაციო
პალატას მიაჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლომ მართებულად
მიიჩნია ვალდებულება შეწყვეტილად და არ არსებობს მოპასუხისათვის
საიჯარო ქირის, პირგასამტეხლოს დაკისრების საფუძველი.

**12. პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები
არ ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით
გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გასაჩივრებული
გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს.**

გადაწყვეტილებით მართებულად დაკმაყოფილდა სარჩელი და შესაბამისად,
გადაწყვეტილება უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ დაადგინა:

1. ქ. თ-----უ-----ს მ----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელი დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 5 თებერვლის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

თამარ ზამბახიძე

მოსამართლეები

თამარ ალანია

ქეთევან მესხიშვილი