



განჩინება

საქართველოს სახელით

საქმე № 2/ბ- 974-2018 წ.

27 დეკემბერი 2018 წელი

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე (მომხსენებელი): თამარ სვანიძე

მოსამართლეები: სიმონ ჩხაიძე, ირმა პერანიძე

სხდომის მდივანი ბექა გიორგაძე

აპელანტი: შპს ა-----ა

წარმომადგენელი: ი----- ნ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე: ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი: მ----- ჯ-----ე

დავის საგანი: ზიანის ანაზღაურება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება: ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 10 ივლისის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით შპს ა-----ის სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

აღწერილობითი ნაწილი:

1. ბათუმის საქალაქო სასამართლოში სარჩელი აღძრა შპს ა-----ამ მოპასუხედ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია მიუთითა და მოითხოვა: დავალდებულდეს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია აუნაზღაუროს მიყენებული ზიანი მოსარჩელეს იმ სახით, რომ გაუგრძელოს 2 წლითა და 10 თვის ვადით იჯარის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, შპს ა-----ას იჯარით ჰქონდა გადაცემული ქ. ბათუმში, ჯ----- ქუჩა №---ში მდებარე 782

კვ.მ. ფართი.

2.მოსარჩელემ განმარტა, რომ შპს ა-----ასა და სსიპ ბ-----ის შორის 2006 წლის 20 თებერვალს გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე შპს ა-----ას 10 წლის ვადით გადაეცა ორსართულიანი შენობა, 782 კვ.მ.

3.აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2012 წლის 7 თებერვლის №0--- ბრძანებით, ქ.ბათუმში, ჯ----- ქ.№---ში მდებარე 1011,70 კვ.მ. ფართის შენობა-ნაგებობა საკუთრებაში გადაეცა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტს, რომელიც მოიცავდა 782 კვ.მ. ფართის შენობა-ნაგებობას, რაც იჯარის ხელშეკრულებით სსიპ ბ-----ის გადაცემული ჰქონდა შპს ა----- ისათვის.

4.მოსარჩელის განმარტებით, 2012 წლის 24 მაისს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიამ, შპს ა-----ას №0----- წერილობით აცნობა, რომ საიჯარო ქირა უნდა გადაეხადა მერიის ანგარიშზე და მიუთითა შესაბამისი ნომერი. 2012 წლის 15 აგვისტოს, ქ. ბათუმის მერიის ადმინისტრაციის №2----- წერილის საფუძველზე, სარეგისტრაციო სამსახურმა ქ.ბათუმში, ჯ----- ქ. №--ში მდებარე 782 კვ.მ. ფართის მეიჯარედ თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტი, ხოლო მოიჯარედ შპს ა-----ა დაარეგისტრირა, რაც აისახა საჯარო რეესტრის ამონაწერში.

5.სსიპ პ-----მა კ-----მა ბ-----იმ 2013 წლის 24 ივლისს, საჯარო რეესტრს წარუდგინა სასამართლოს გადაწყვეტილება და მოითხოვა, საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილების რეგისტრაცია, კერძოდ, ზემოაღნიშნული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი უფლების შეწყვეტა.

6.ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა დააკმაყოფილა სსიპ პ-----ი კ-----ი ბ-----ის მოთხოვნა და 2013 წლის 8 აგვისტოს შეწყვიტა/გააუქმა ქ. ბათუმის მერიასა და შპს ა-----ას შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულების რეგისტრაცია, აღნიშნული გადაწყვეტილება შპს ა-----ას მიერ გასაჩივრდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოში.

7.ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილებით გასაჩივრებული აქტი ბათილად იქნა ცნობილი, ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა, საკითხის თავიდან განხილვა და შესაბამისი ადმინისტრაციულ- სამართლებრივი აქტის გამოცემა.

8.სასამართლოს აღნიშნული გადაწყვეტილება ზემდგომი ინსტანციის სასამართლოების მიერ ძალაში იქნა დატოვებული.

9.ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების ძალაში შესვლის შემდეგ, ბათუმის

სარეგისტრაციო სამსახურმა 2015 წლის 10 ივლისის №8-----
გადაწყვეტილებით განახორციელა ცვლილება სარეგისტრაციო ჩანაწერებში და
სადავო უძრავ ქონებაზე დაარეგისტრირა იჯარის უფლება შპს ა-----ის
სასარგებლოდ.

10.იმის გამო, რომ დავის პერიოდში იჯარის ხელშეკრულება უკანონოდ იყო
შეწყვეტილი, ასევე გაუქმებული იყო იჯარის ხელშეკრულების რეგისტრაცია
საჯარო რეესტრში, დაახლოებით 2 წლისა და 10 თვის ვადით, შპს ა-----
დაზარალდა, ამ დროის განმავლობაში, საზოგადოებამ განიცადა მნიშვნელოვანი
მატერიალური და მორალური ზიანი, ვერ შეასრულა აკრედიტაციის
მოთხოვნები, იკლო კონტიგენტმა, ვერ აწარმოა საქმიანი და სამსახურებრივი
ურთიერთობები, რამდენადაც რეესტრში იჯარის ხელშეკრულება აღარ იყო
რეგისტრირებული, ვერ შეასრულა აკრედიტაციის მოთხოვნა ფართის ფლობის
შესახებ და საბოლოო ჯამში, ყოველივე ზემოთქმულის გამო, ვერ გაიარა
აკრედიტაცია, რამაც მისი ინტერესები დააზარალა.

11.მოსარჩელის განმარტებით, იგი ზარალს ითხოვს იმ ფორმით, რა ფორმითაც
ზარალი მიიღო ხელშეკრულებისა და ამ ხელშეკრულების რეგისტრაციის
უკანონო შეწყვეტით, ამიტომ, მოსარჩელის მოთხოვნაა დავალდებულდეს
მოპასუხე და გაუგრძელდეს მოსარჩელეს იჯარის ხელშეკრულება 2 წლითა და
10 თვის ვადით.

მოპასუხის პოზიცია:

12.მოპასუხე ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიამ სარჩელი არ ცნო, მის
დაკმაყოფილებაზე უარი განაცხადა და მიუთითა შემდეგ გარემოებებზე:

13.აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს
2005 წლის 13 სექტემბრის №4-- ბრძანებით სახელმწიფო საკუთრებად
რეგისტრირებული სადავო უძრავი ქონება უსასყიდლო უზუფრუქტის ფორმით
გადაეცა სსიპ პ----- კ----- ბ-----ის.

14.2006 წლის 20 თებერვალს შპს ა-----ასა და სსიპ ბ-----ის შორის 10
წლიანი იჯარის ხელშეკრულება გაფორმდა სადავო უძრავ ქონებაზე.

15.სახელშეკრულებო პირობების (იჯარის თანხის გადაუხდელობა)
სისტემატური დარღვევის გამო, 2011 წლის 05 სექტემბერს სსიპ ბ-----იმ შპს ა-----
-----ასთან ცალმხრივად შეწყვიტა იჯარის ხელშეკრულება. რის გამოც, შპს ა-----
-----ამ სარჩელით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სსიპ ბ-----ის
დირექტორის 2011 წლის 05 სექტემბრის ბრძანების ბათილად ცნობის
მოთხოვნით.

16.სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, რაც უცვლელად იქნა დატოვებული ზემდგომი

ინსტანციების სასამართლოების მიერ.

17.ამ მომენტიდან შპს ა-----ა ნივთის უკანონო მფლობელად ითვლება.

18.მოპასუხის მოსაზრებით, მოსარჩელის მიერ მითითებული ქ.ბათუმის მერიის ადმინისტრაციის უფროსის 2012 წლის 15 აგვისტოს წერილი - ვერ იქნება განხილული საიჯარო ურთიერთობის გაგრძელების ნების გამოხატულებად, აქედან გამომდინარე, საჯარო რეესტრში ამ წერილის საფუძველზე რეგისტრაციის განხორციელება არასწორი და ტექნიკური ხარვეზის მქონე იყო.

19.რაც შეეხება ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილებას, რომელიც შპს ა-----ის სარჩელთან დაკავშირებით მიიღო საქალაქო სასამართლომ და რომელიც მოსარჩელე ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურის იმ გადაწყვეტილების ბათილად ცნობას ითხოვდა, რომლითაც სსიპ კ-----ი კ-----ი ბ-----ის განცხადების საფუძველზე შეწყდა იჯარის უფლების რეგისტრაცია, ეს გადაწყვეტილება მიღებულ იქნა იმის გამო, რომ უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენდა ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია და არა სსიპ ბ-----ი, ამდენად, სსიპ ბ-----ი არ იქნა მიჩნეული იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტაზე უფლებამოსილ და დაინტერესებულ მხარედ.

20.რაც შეეხება ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას, იმის გათვალისწინებით, რომ კანონიერ ძალაშია შესული სასამართლოს გადაწყვეტილება, შეწყვეტილად იქნა მიჩნეული სსიპ ბ-----ისა და შპს ა-----ას შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულება. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს მერიის 2016 წლის 26 აგვისტოს წერილით ეთხოვა იჯარის უფლების რეგისტრაციის შეწყვეტა სადავო უძრავ ნივთზე, რაც მარეგისტრირებელ ორგანოს მიერ დაკმაყოფილებულ იქნა. სარეგისტრაციო ორგანოს აღნიშნული მოქმედება (გადაწყვეტილება) კანონშესაბამისად იქნა მიჩნეული კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებებით.

21.მოპასუხე მიიჩნევს, რომ არანაირი ზიანი მოსარჩელისთვის მას არ მიუყენებია, 2011 წლიდან შპს ა-----ა უკანონოდ ფლობს ფართს, არანაირი ზიანი მას არ მიდგომია, ამდენად, სარჩელი დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

22.ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 10 ივლისის გადაწყვეტილებით: შპს ა-----ას სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ იქნა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები

23.2006 წლის 20 თებერვალს შპს ა-----ას და კ----- უმაღლეს კ----- სასაწავლებელს (ამჟამად სსიპ კ-----ი კ-----ი ბ-----ი) შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე, შპს ა-----ას 10 წლის ვადით გადაეცა ორსართულიანი შენობა, 782 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართით, (საკადასტრო კოდი: 0-----) მდებარე ქ.ბათუმში, ჯ----- ქ. №---ში. თავის

მხრივ აღნიშნული ფართი პ----- უმაღლეს პ----- სასაწავლებელს გადაცემული ჰქონდა აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსგან უსასყიდლო უზუფრუქტის საფუძველზე.

24.2006 წლის 20 სექტემბერს სსიპ ბათუმის პ----- პ----- ლ-----სა და შპს ა-----ას შორის დადებული 2006 წლის 20 თებერვლის იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ.ბათუმში, ჯ----- ქ. №---ში მდებარე 780 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე რეგისტრირებული იქნა იჯარის უფლება შპს ა-----ის სასარგებლოდ.

25.სსიპ პ-----ი კ-----ი ბ-----ის ადმინისტრაციამ 2011 წლის 5სექტემბრის №0----- ბრძანებით, ცალმხრივად გააუქმა შპს ა-----ასთან 2006 წლის 20 თებერვალს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება, რასაც არ დაეთანხმა შპს ა-----ა და ამ ბრძანების კანონიერების შესახებ ბათუმის საქალაქო სასამართლოში აღძრა სარჩელი ბრძანების ბათილად ცნობის მოთხოვნით. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 21 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, რომელიც კანონიერ ძალაშია შესული, შპს ა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

26.სასამართლომ დაადგინა, რომ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- (10.12.2010) რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და დარეგისტრირდა შპს ა-----ის იჯარის უფლება ქ.ბათუმში, ჯ----- ქ. №---ში მდებარე 782 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე.

27.სასამართლომ დაადგინა, რომ ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის №8----- (16.02.2012) რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით სადავო უძრავ ნივთზე განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს - საკრებულოს თავმჯდომარის 2012 წლის 07 თებერვლის „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხვის შესახებ“ №0----- ბრძანების საფუძველზე სადავო უძრავი ქონება აღირიცხა თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის მერიის საკუთრებად. 2012 წლის 24 მაისს N0----- წერილით ქ.ბათუმის მერიამ აცნობა შპს ა-----ას, რომ იჯარის ხელშეკრულებაში მითითებული საიჯარო ქირა გადაეხადა მერიის ანგარიშზე და მიუთითა ანგარიშის ნომერი.

28.2012 წლის 15 აგვისტოს ქ.ბათუმის მერიის ადმინისტრაციამ 2----- წერილით საჯარო რეესტრის ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს სთხოვა საჯარო რეესტრში სადავო ქონებაზე იჯარის ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანა, კერძოდ, ბათუმში, ჯ----- ქN---ში არსებულ 782 კვ.მ. ფართის მეიჯარედ თვითმმართველი ქ.ბათუმის მერიის და მოიჯარედ შპს ა-----ის რეგისტრაცია. აღნიშნული წერილის თანახმად, სარეგისტრაციო სამსახურმა 2012 წლის 12 სექტემბერს მოთხოვნა დააკმაყოფილა.

29.საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო

სამსახურში 2013 წლის 11 ივნისს წარდგენილი იქნა სსიპ 3-----ი კ-----ი ბ---
--ის სარეგისტრაციო განაცხადი იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციის
მოთხოვნით, უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ.ბათუმში, ჯ----- ქ. №--. ბათუმის
სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილებით
სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ განცხადება ან/და
თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იქნა წარდგენილი საქართველოს
კანონმდებლობით დადგენილი ფორმით და წესით. კერძოდ, განმცხადებელს
განემარტა, რომ დასაზუსტებელი იყო მოთხოვნა, ვინაიდან, წარმოდგენილი
დოკუმენტებით არ დგინდებოდა მოთხოვნის არსი. 2013 წლის 24 ივლისს
სარეგისტრაციო სამსახურში დამატებით წარდგენილი იქნა სსიპ 3-----ი კ---
----ი ბ-----ის 24.07.2013წ. №0----- მიმართვა. ბათუმის სარეგისტრაციო
სამსახურის 2013 წლის 08 აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილებით
სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა, ხოლო იმავე წლის 08 აგვისტოს მიღებული
იქნა №8----- გადაწყვეტილება, რეგისტრაციის (მოთხოვნის
დაკმაყოფილების) შესახებ და გაიცა ახალი ამონაწერი, სადაც იჯარის
ხელშეკრულება ქ.ბათუმის მერიას და შპს ა-----ას შორის უკვე აღარ იყო
რეგისტრირებული, რაც გასაჩივრდა შპს ა-----ის მიერ.

30.ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 25 აპრილის (საქმე №3-440/13წ.)
გადაწყვეტილებით შპს ა-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ,
სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი, რეგისტრაციის
შესახებ საჯარო რეესტრის ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 08
აგვისტოს №8----- გადაწყვეტილება და სარეგისტრაციო სამსახურს
დაევალა, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების
შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ახალი
ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა (სსიპ 3---
-----ი კ-----ი „ბ-----ის“ განცხადებასთან მიმართებაში) გადაწყვეტილების
კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში; დანარჩენი მოთხოვნის
ნაწილში შპს ა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

31.ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 25 აპრილის (საქმე №3-440/13წ.)
გადაწყვეტილება ძალაში შევიდა 2015 წლის 23 ივნისს, საქართველოს უზენაესი
სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 23.06.2015წ. განჩინების
საფუძველზე (საქმე 3ბს-22-22(კ-15)).

32.უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის შესაბამის ელექტრონულ პროგრამაში
2015 წლის 06 ივლისს რეგისტრირებული იქნა №8820153760-- პირობითი
განცხადება, რაზეც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის
სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2015 წლის 10 ივლისს მიღებული იქნა №8-----
----- გადაწყვეტილება, რეგისტრაციის (მოთხოვნის) დაკმაყოფილების შესახებ
და აღდგა ბათილად ცნობილი აქტით რეგისტრაციამდე არსებული
სამართლებრივი მდგომარეობა, კერძოდ, უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ბათუმი, ჯ---
----- ქ. №---ში მდებარე 782 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე აღდგა იჯარის უფლება,
შპს ა-----ის სასარგებლოდ (მესაკუთრე თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის

მუნიციპალიტეტის მერია).

33.საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2015 წლის 26 აგვისტოს წარდგენილი იქნა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის მიმართვა, იმ საფუძველით, რომ უფლებამოსილ პირს სადავო ქონებაზე წარმოადგენდა ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია, ამასთან, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 21 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, სსიპ 3-----ი კ-----ი ბ-----ის დირექტორის 2011 წლის 05 სექტემბრის ბრძანება შპს ა-----ასთან 2006 წლის 20 თებერვალს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის თაობაზე კანონიერად იქნა მიჩნეული მერიის მიერ, ამიტომ მოთხოვნილ იქნა იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ.ბათუმი, ჯ----- ქ. №--. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2015 წლის 07 სექტემბერს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ, რომლითაც განხორციელდა იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე - ქ.ბათუმი, ჯ----- ქ. №-- (საკადასტრო კოდი 0-----).

34.ზ/აღნიშნულის შემდეგ, შპს ა-----ამ სარჩელი აღძრა ბათუმის საქალაქო სასამართლოში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონალური ოფისისა და ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ და მოითხოვა იჯარის შეწყვეტის რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონალური ოფისის 2015 წლის 7 სექტემბრის N8----- გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 07 ივლისის N3----- გადაწყვეტილებით შპს ა-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

35.2016 წლის 22 ივლისს კი, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებული იქნა გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდა ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის სარჩელი, შპს ა-----ას უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე ქ.ბათუმში, ჯ----- ქN---ში (ს/კ 0-----) და დავალდებულდა შპს ა-----ა გამოთავისუფლებული ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში ჩააბაროს ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას. აღნიშნული გადაწყვეტილება მიქცეული იქნა დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

36.ზემოაღნიშნული დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი ანალიზისას, სარჩელის განმხილველმა სასამართლომ მიიჩნია, რომ ფაქტობრივად მოსარჩელე მოითხოვს მოპასუხისაგან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების (სარგებლობაში ხელშეშლის) დარღვევის გამო ზიანის ანაზღაურებას, თუმცა, კონკრეტული ზიანი მის მიერ არ არის მითითებული, მოსარჩელე ზიანის ანაზღაურების ანგარიშში მოითხოვს პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას, რაც მოსარჩელის მტკიცებით გამოიხატება იმაში, რომ უნდა დავალდებულდეს მოპასუხე გაუგრძელოს იმ ვადით ხელშეკრულება, რა ვადითაც მან ვერ შეძლო ქონებით სარგებლობა,

კერძოდ 2 წლითა და 10 თვით. ამდენად, მოსარჩელის მიერ ზიანის ანაზღაურება მოთხოვნილია სახელშეკრულებო ურთიერთობის საფუძველზე.

37.პირველი ინსტანციის სასამართლომ, სამოქალაქო კოდექსის 394-ე, 395-ე, 411-ე და 412-ე მუხლებზე მითითებით, განმარტა, რომ პირს ზიანის ანაზღაურება ეკისრება, თუ დარღვეულია მხარის მიერ სახელშეკრულებო ვალდებულება და შესაბამისად არსებობს ზიანის მიყენებისათვის პასუხისმგებლობის დაკისრების პირობები, ანუ თუ სახეზეა ზიანი, ზიანი მიყენებულია მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებით, მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებასა და ზიანს შორის არსებობს მიზეზობრივი კავშირი და ბრალი ზიანის მიმყენებელს მიუძღვის.

38.სასამართლომ მიიჩნია, რომ, ვინაიდან, არ დგინდება მოპასუხის მხრიდან რაიმე სახელშეკრულებო პირობის დარღვევის ფაქტი, არ არსებობს მოპასუხეზე ზიანის ანაზღაურების სახით რაიმე ქმედების დავალდებულების საფუძველიც. სასამართლომ სრულიად გაიზიარა მოპასუხის წარმომადგენლის მტკიცება სარჩელის დაუსაბუთებლობის შესახებ და განმარტა, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარე ფაქტობრივად დამდგარ ზიანს უწოდებს იმ გარემოებას, რომ მან მოპასუხის უკანონო ქმედების გამო ვერ ისარგებლა ქონებით, რის გამოც ვერ გაიარა აკრედიტაცია, თუმცა მის მიერ არ ყოფილა წარდგენილი მტკიცებულებები, რომ მან მართლაც ვერ გაიარა აკრედიტაცია და აღნიშნული გამოიწვია სწორედ მოპასუხის ქმედებამ.

სააპელაციო საჩივრის საფუძველები:

39.დასახელებული გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა შპს ა-----ის წარმომადგენელმა.

40.აპელანტმა მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება.

აპელანტის მითითებით, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ არასწორად იქნა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები, რადგან:

41.აპელანტის განმარტებით, ქ.ბათუმის მერიის მიერ არ შესრულდა და უხეშად დაირღვა 2006 წლის 20 თებერვალს დადებული იჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, კერძოდ, ქ.ბათუმის მერიამ არ მისცა საშუალება შპს ა-----ას 2 წლისა და 10 თვის ვადით ესარგებლა საიჯარო ქონებით, რის გამოც შპს ა-----ამ ვერ გაიარა აკრედიტაცია და გაუუქმდა რეგისტრაცია, რადგან აღარ გააჩნდა შენობა, რომელიც აუცილებელი იყო ფუნქციონირებისათვის, რითაც მიადგა ზიანი.

42.აპელანტმა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლზე მითითებით, აღნიშნა, რომ მოპასუხე ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია ვალდებულია აღადგინოს ის მდგომარეობა, როდესაც მოსარჩელეს არ მისცა საშუალება

ესარგებლა საიჯარო საგნით და გაეწეო აკრედიტაცია, რაც მის პირდაპირ და წესდებით გათვალისწინებულ საქმიანობის სახეს წარმოადგენდა, რაც პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ სრულად უსაფუძვლოდ არ იქნა გათვალისწინებული.

43.ამ და სხვა გარემოებებზე მითითებით, შპს ა-----ის წარმომადგენელმა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება ითხოვა.

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება:

44.სააპელაციო სასამართლო მთლიანად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და მათ სამართლებრივ შეფასებას, სახელდობრ: პალატა სრულად იზიარებს ამ გადაწყვეტილების 23-38 პუნქტებით დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და დამატებით მიუთითებს, რომ საქმის მასალებით სრულიად დაუდასტურებულია მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს ბრალი იჯარის ხელშეკრულებისა და ამ ხელშეკრულების რეგისტრაციის შეწყვეტაში (2 წლისა და 10 თვის ვადით) რის გამოც მოსარჩელე როგორც ზიანს (ზიანის სახეობა) ისე ითხოვს მოპასუხისაგან იჯარის ხელშეკრულების გაგრძელებას 2 წლითა და 10 თვის ვადით.

45.დადგენილია, რომ იმ პერიოდში, რა პერიოდსაც დავობს მოსარჩელე (2013 წლის 08 აგვისტოდან 2015 წლის ნოემბრამდე) იჯარის ხელშეკრულების რეგისტრაციის გაუქმების გამო განცდილ ზიანთან დაკავშირებით არანაირი ბრალეული ქმედება მოპასუხისა არ დასტურდება იმ მარტივი მიზეზის გამო, რომ ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია არც არასოდეს ყოფილა იჯარის სამართლებრივ ურთიერთობაში მოსარჩელესთან, ხოლო თავდაპირველმა მეიჯარემ, სსიპ ბ-----იმ, 2011 წ. 05 სექტემბერს ცალმხრივად შეუწყვიტა ხელშეკრულება მოსარჩელეს, რაც ამ უკანასკნელის მიერ ნაწარმოები სასამართლო დავების მიუხედავად - კანონშესაბამისად იქნა მიჩნეული.

46.ამ ფაქტობრივ გარემოებას ადასტურებს საქმეში წარმოდგენილი ქ.ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 22 ივლისის გადაწყვეტილება (რომელიც კანონერ ძალაშია შესული). სწორედ აღნიშნულ გადაწყვეტილებაშია მითითება იმის თაობაზე, რომ შპს ა-----ამ სპს ბ-----ის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტა სარჩელით სადავოდ გახადა, რაც ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 21 ნოემბრის გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა. გადაწყვეტილება უცვლელი დარჩა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2012 წლის 03 ოქტომბრისა და საქართველოსა უზენაესი სასამართლოს 2012 წლის 03 ოქტომბრის განჩინებებით (ს.ფ. 100).

47.ანუ, დადგენილია, რომ თავდაპირველი მეიჯარის მიერ 2011 წლის 05 სექტემბრის იჯარის ხელშეკრულება შპს ა-----ასთან სრულიად კანონშესაბამისად იქნა შეწყვეტილი.

48.დადგენილია, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანო ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია მესაკუთრე სადავო ფართისა გახდა 2012 წლის თებერვალში.

49.დადგენილია, რომ სსიპ ბ----ის მიერ შპს ა-----ასთან საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტის შემდეგ, ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას არასოდეს სურვილი შპს ა-----ასთან საიჯარო ურთიერთობაში შესვლისა - არ გამოუხატავს.

50.პალატა ვერ დაეთანხმება მოსარჩელე მხარის იმ მოსაზრებას, რომ ქ.ბათუმის მერიის ადმინისტრაციის უფროსის გ-----ის 2012 წლის 15 აგვისტოს წერილი (ს.ფ. 25) მოსარჩელესთან საიჯარო ხელშეკრულების გაგრძელების ან ახალი ხელშეკრულების დადების ნების გამოხატვად უნდა იქნეს მიჩნეული.

51.პალატის მოსაზრებით, მერიის ადმინისტრაციის უფროსი, ვერ იქნება მიჩნეული იმ უფლების მატარებელ პირად, ვისაც მერიის სახელით გარიგებების დადება ხელეწიფება - მესამე პირებთან.

52.2012 წლის 15 აგვისტოს მოქმედი ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ საქართველოს ორგანული კანონის 33-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, საკრებულოს და თვითმმართველი ერთეულის სახელით გარიგებებს, ხელშეკრულებებსა და შეთანხმებებს ხელს საკრებულოს თავმჯდომარე აწერს. ამგვარი რეგულაციის პირობებში, მართლაც, სრულიად არარელევანტურია მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ მერიის ადმინისტრაციის უფროსის 2015 წლის აგვისტოს წერილი - იჯარის ხელშეკრულების დადების ნების გამოხატულებად იქნეს მიჩნეული ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მხრიდან.

სამართლებრივი დასაბუთება

53.საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

54.სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ მტკიცების ტვირთის სწორად გადანაწილებით მართებულად დაადგინა დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მიეცა მათ.

55.დადგენილია, რომ მხარეთა შორის დავის საგანს წარმოადგენს იმ ზიანის ანაზღაურება, რომელიც შპს ა-----ამ განიცადა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს ქმედებით.

56.დადგენილია, რომ არასოდეს მოსარჩელე და მოპასუხე იჯარის (და არც არანაირ) სამართლებრივ სახელშეკრულებო ურთიერთობაში ერთმანეთთან - არ ყოფილან.

57.პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ არგუმენტებს, რაზედაც მოსარჩელე სარჩელის საფუძვლიანობას ამყარებს. მისი განმარტებით სწორედ იმის გამო, რომ მას გარკვეული პერიოდით 2 წლითა და 10 თვით (2013 წლიდან 2015 წლამდე პერიოდში) გაუქმებული ჰქონდა იჯარის ხელშეკრულების რეგისტრაცია, ამან შეუშალა ხელი აკრედიტაციის გავლაში, ვერ აწარმოა საქმიანი სამართლებრივი ურთიერთობები, იკლო კონტიგენტმა, რადგან საჯარო რეესტრის ამონაწერში (სწორედ ამ ვადით) აღარ ფიქსირდებოდა იჯარის ხელშეკრულება მისი უკანონო შეწყვეტის გამო.

58.პალატა კიდევ ერთხელ განმარტავს, რომ სსიპ ბ-----ის მიერ რომ იჯარა კანონშესაბამისად იყო შეწყვეტილი - ეს უდავოდაა დადასტურებული საქმის მასალებით; უპირველეს ყოვლისა კი, კანონიერ ძალაში შესული სასამართლოს გადაწყვეტილებით, ასევე უდავოდაა დადგენილი რომ მოპასუხე არასოდეს არ ყოფილა სამართლებრივ ურთიერთობაში მოსარჩელესთან და აქედან გამომდინარე, ცხადია, ვერც კერანაირ ურთიერთობას მასთან ვერ შეწყვეტდა.

59.პალატა კიდევ ერთი არგუმენტი, რის გამოც სარჩელი უსაფუძვლოა, პალატის მოსაზრებით, არის ის, რომ 2013 წლის იჯარის ხელშეკრულების რეგისტრაციის შეწყვეტა გამოწვეული იყო სსიპ ბ-----ის მოთხოვნით და არა მოპასუხე ქ.ბათუმის მერიის მოთხოვნით, რის გამოც სრულიად დაუსაბუთებელია იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტაში (და რეგისტრაციის გაუქმებაში) მოპასუხის დადანაშაულება.

59.პალატა ასევე სრულიად იზიარებს ქ.ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების დასაბუთებას იმის თაობაზე, რომ მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია მტკიცებულება, რომლითაც დაადასტურებდა, რომ მან მართლაც ვერ გაიარა აკრედიტაცია, რის გამოც მას ზიანი მიადგა.

60.დადგენილია, რომ მხარეებს, ასევე სსიპ ბ-----ის შორის წლების განმავლობაში მიმდინარეობდა სასამართლო დავები იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტაზე და საჯარო რეესტრში იჯარასთან დაკავშირებით განხორციელებული ცვლილების თაობაზე. თუმცა, საქმეში წარმოდგენილი სასამართლო გადაწყვეტილებებით დადგენილია, რომ არ დადასტურებულა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან ხელშეკრულების შეწყვეტასთან და რეგისტრაციის გაუქმებასთან დაკავშირებული მართლსაწინააღმდეგი ქმედებები.

61.მოსარჩელე კი მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სახელშეკრულებო მოთხოვნების დარღვევით და მისი უკანონო ქმედებებით მას

მიაყენა ზიანი, კერძოდ მთელი საიჯარო პერიოდის განმავლობაში მან სრულად გადაიხადა საიჯარო ქირა, თუმცა 2 წლისა და 10 თვის განმავლობაში ვერ სარგებლობდა იჯარის საგნით, და უკანონოდ გაუუქმეს ხელშეკრულება, რაც გახდა იმის საფუძველი, რომ ვერ გაიარა აკრედიტაცია და გაუუქმეს რეგისტრაცია.

62. თუმცა, საქმის მასალებით სრულიად დაუდასტურებელია ფაქტობრივი გარემოება, იმის თაობაზე, რომ მითითებული ზიანი გამომდინარეობს ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მხრიდან. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება დადასტურებულად რომ მივიჩნიოთ, ამისათვის უნდა არსებობდეს მტკიცებულება იმისა, რომ შპს ა-----ამ ვერ გაიარა აკრედიტაცია, აკრედიტაციის გაუვლელობამ მას მიაყენა ზიანი და აღნიშნული გამოიწვია სწორედ მოპასუხის ქმედებამ.

63. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

64. სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ეს წესი არ მოქმედებს მაშინ, როცა მოვალეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ვალდებულების დარღვევისათვის.

65. პალატა მიიჩნევს, რომ არანაირი პასუხისმგებლობა იჯარის ხელშეკრულების, ასევე იჯარის რეგისტრაციის გაუქმებაში მოპასუხეს არ მიუძღვის.

66. პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებას, რომ სადავო იჯარის ხელშეკრულება წინა მესაკუთრესთან დაიდო 2006 წლის 20 თებერვალს 10 წლის ვადით, 2016 წლის 20 თებერვლამდე. შესაბამისად, ამჟამად გასულია იჯარის ხელშეკრულების ვადა და არ არსებობს არანაირი საფუძველი ამჟამინდელი მესაკუთრის იძულებისა გააგრძელოს იჯარის ხელშეკრულება.

67. სკ-ის 408-ე მუხლის მიხედვით, იმ პირმა, რომელმაც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება.

სამოქალაქო კოდექსის 412-ე მუხლის თანახმად, ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს.

68.სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი ადგენს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტს, რომლის შესაბამისადაც, მხარემ უნდა ამტკიცოს ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომელთა დამტკიცება მისთვის ობიექტურად შესაძლებელია. სწორედ აღნიშნულ სტანდარტს ეფუძნება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლი, რომლის მიხედვითაც, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

69.განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარემ ვერ შეძლო წარმოედგინა უტყუარი და უმთავრესი მტკიცებულება თავისი სასარჩელო მოთხოვნის დასადასტურებლად - კერძოდ მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა, რომ ზიანი, თუ კი ასეთი არსებობს გამოიწვია სწორედ მოპასუხის ქმედებამ.

70.ამგვარ ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებათა არსებობის პირობებში სააპელაციო პალატა თვლის, რომ კანონშესაბამისია გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და არ არსებობს მისი გაუქმების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები;

71.აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. შპს „ა-----ას“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელი ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 10 ივლისის გადაწყვეტილება;
3. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში,

გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

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

6. პირები, რომლებიც არ განეკუთვნებიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებულ სუბიექტებს, ვალდებულნი არიან განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არაუგვიანეს 30 დღისა გამოცხადდნენ სასამართლოში განჩინების ასლის ჩაბარების მიზნით.

7. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების დადგენილებითი ნაწილის მე-5-8 პუნქტებით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;

თავმჯდომარე:

თამარ სვანიძე

მოსამართლეები:

სიმონ ჩხაიძე

ირმა პერანიძე

