



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

ს----- სახელით

19 დეკემბერი, 2018 წელი

ქ.

თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
პალატა

მოსამართლე - ანა გოგიშვილი
სხდომის მდივანი - ანა ჩიკვაძე

აპელანტი - შპს "მ-----ი";

წარმომადგენელი - მ-----ა, ა-----ი, ე-----ი;

მოწინააღმდეგე მხარე - ს----- ბ---ი";

წარმომადგენელი - გ-----ი, ს-----ი;

მესამე პირი - შპს „თ-----ი ფ-----ი მ-----ი“;

წარმომადგენელი - ნ-----ე;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 06 ივნისის გადაწყვეტილება;

დავის საგანი - უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა;

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი
გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

ს----- ბ---ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა. შპს „მ-----ის“ უკანონო
მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა ს----- ბ---ის“ კუთვნილი უძრავი

ქონება მდებარე: ქ----- და N----- და
გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცეს ს----- ბ---ს“.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებულ ნაწილში

უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. უძრავი ქონება, მდებარე: ქ-----, მ----- N-- ს.კ 0----- და N-----
-----, 2012 წლის 20 ივნისიდან წარმოადგენს ს----- ბ---ის“ საკუთრებას.

2.2. ს----- ბ---ის“ კუთვნილ უძრავ ქონებას ფლობს მოპასუხე შპს „მ-----
ი“ რაც მესაკუთრის ნებას ეწინააღმდეგება.

2.3. 2----- განჩინებით, უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ-----
----- და ს.კ 0----- დადებულია ყადაღა.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.4. 01/02/2010 წლის იჯარის ხელშეკრულებით შპს „მ-----მა“ უძრავი ქონება,
მდებარე: ქ----- და ს.კ 0----- იჯარით
გადასცა შპს „რ-----ის“ ათი წლის ვადით. საიჯარო ქირის ოდენობა
განისაზღვრა 2300 ლარით.

2.5. 02/08/2016 წელს, მაშინ როცა, ქ----- ს.კ 0----- და ს.კ
0----- მდებარე უძრავი ქონებების მესაკუთრეა ს----- ბ---ი“,
ქვეიჯარის შესახებ ხელშეკრულებით შპს „თ---ი პ----- მ-----ი“-ს
დირექტორმა შპს „მ-----ი“-ს, სამი წლის ვადით, ქვეიჯარით გადასცა უძრავი
ქონება მდებარე: ქ----- და ს.კ 0-----.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.6. ს----- ბ---ის“ კუთვნილ უძრავ ქონებას ფლობს შპს „მ-----ი“, მისი
განმარტებით, ის სადავო ქონების მართლზომიერი მფლობელია, ვინაიდან,
მფლობელობა მოპოვებული აქვს 02/08/2016 წლის ქვეიჯარის ხელშეკრულებით.
მოპასუხის ამგვარ განმარტებას სასამართლო არ იზიარებს შემდეგ გარემოებათა
გამო. **ს----- სამოქალაქო კოდექსის 587-ე მუხლის პირველი ნაწილით,
მოიჯარეს არა აქვს ქვეიჯარის უფლება მეიჯარის თანხმობის გარეშე.**
განსახილველ შემთხვევაში, იჯარის ხელშეკრულების დადების დროს - 01/02/2010
წელს, სადავო ქონების მესაკუთრე, შესაბამისად მეიჯარე იყო შპს „მ-----ი“,
ხოლო მოიჯარე იყო შპს „რ-----ი“. ხელშეკრულებით არ დგინდება მიანიჭა თუ
არა მოიჯარეს მეიჯარემ მისი თანხმობის გარეშე ქონების ქვეიჯარით გაცემის
უფლებამოსილება, რადგან 01/02/2010 წლის იჯარის ხელშეკრულების 11.1 პუნქტი
გაურკვეველი შინაარსისაა. აღნიშნული პუნქტით, **„მხარეები თანხმდებიან, რომ
მოიჯარეს უფლება მეიჯარის თანხმობის გარეშე გასცეს საიჯარო ქონება**

ან მისი ნაწილი ქვეიჯარით ნებისმიერ მესამე პირზე. მოპასუხის განმარტებით, 2016 წლის 2 აგვისტოს, აღნიშნული მუხლის საფუძველზე, ქვეიჯარით აიღო სადავო ქონება. ამჟამინდელ მესაკუთრეს - ს----- ბ---ს“, რომელიც ჩაენაცვლა თავდაპირველ მეიჯარეს, არ ჰქონდა უფლება მოიჯარისთვის აეკრძალა საიჯარო ქონების ქვეიჯარით გაცემა. ამდენად, მოპასუხის მოსაზრებით, 2016 წლის 2 აგვისტოს გაფორმებული ქვეიჯარის ხელშეკრულების ფარგლებში წარმოადგენს ქონების მართლზომიერ მფლობელს.

2.7. იჯარის ხელშეკრულების ზემოაღნიშნული პუნქტის სისტემატიკით წაკითხვა არ იძლევა მხარეთა ნამდვილი ნების განმარტების შესაძლებლობას. სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის თანახმად „ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან“. ხელშეკრულების ბუნდოვანი ტექსტის განმარტებისას მხარეთა ნება, ქვეიჯარის უფლებასთან დაკავშირებით, სწორედ სამოქალაქო კოდექსის 587-ე მუხლის საფუძველზე უნდა განიმარტოს. აღნიშნული მუხლი კი ცალსახად გამორიცხავს მოიჯარის უფლებას ქონების ქვეიჯარით გაცემაზე მესაკუთრესთან შეთანხმების გარეშე. 2010 წლის 01 თებერვლის საიჯარო ხელშეკრულების მხარეს-მეიჯარეს 2012 წლის 20 ივნისიდან წარმოადგენს ს----- ბ---ი“. შესაბამისად, მოიჯარე - შპს „რ-----ი“ არ იყო უფლებამოსილი 2016 წლის 2 აგვისტოს გაეფორმებინა ქვეიჯარის ხელშეკრულება ს----- ბ---ის“ თანხმობის გარეშე. აღნიშნული გამორიცხავს მოპასუხის მიერ სადავო ქონების მართლზომიერი ფლობის ფაქტს. მით უფრო ქვეიჯარის ხელშეკრულება გაფორმებულია თავდაპირველ მეიჯარესთან - ამჟამინდელ მოპასუხესთან, რაც შესაძლოა სწორედ კანონიერი მესაკუთრისათვის ქონებით სარგებლობის ხელშეშლის მიზნით იყოს მოტივირებული და არა რეალური საიჯარო ურთიერთობების ჩამოყალიბებით.

2.8. ს----- ბ---ი“ არ არის შეზღუდული მოპასუხის მხრიდან სადავო ნივთის ფლობით, რადგან მოპასუხე არ წარმოადგენენ სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირებს - მართლზომიერ მფლობელს.

2.9. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის წარმოდგენილი არგუმენტი სადავო ქონებაზე დადებულ ყადაღასთან დაკავშირებით და განმარტა შემდეგი: ს----- სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის 151-ე მუხლის შესაბამისად ყადაღა არის სისხლის სამართლის საპროცესო იძულების ღონისძიება, რომელიც გამოიყენება ქონების შესაძლო ჩამორთმევის უზრუნველსაყოფად თუ არსებობს მონაცემები, რომ ქონებას გადამალავენ ან დახარჯავენ ან/და ქონება დანაშაულებრივი გზით არის მოპოვებული. ამავე კოდექსის 152-ე მუხლის შესაბამისად ქონებაზე ყადაღის დადება მესაკუთრეს ან მფლობელს უკრძალავს ქონების განკარგვას, ხოლო აუცილებლობის შემთხვევაში – აგრეთვე ქონებით სარგებლობას. მოპასუხის აზრით სადავო ქონებაზე დადებული ყადაღა გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილებას იმ საფუძველით, რომ ყადაღა მესაკუთრეს უკრძალავს ქონების განკარგვას ან სარგებლობას. ქონების კანონიერი

მფობელისათვის დაბრუნების შემთხვევაში კი შესაძლებელია მოხდეს ქონების განკარგვა ან სარგებლობა, რაც ეწინააღმდეგება ყადაღის არსს. აღნიშნული არგუმენტი სამართლებრივ საფუძველსაა მოკლებული ვინაიდან, სისხლის სამართლის საქმის ფარგლებში დადებული ყადაღა ვერ გამორიცხავს მესაკუთრის უფლებას სასამართლოს წესით უკანონო მფლობელობიდან გამოითხოვოს კუთვნილი ნივთი. მოპასუხე მხარე არ არის უფლებამოსილი რაიმე ფორმით გააკონტროლოს დადებული ყადაღის აქტის შესრულება. აღნიშნული მხოლოდ შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს კომპეტენციაა.

2.10. მოსარჩელე არის სადავო უძრავი ნივთის მესაკუთრე, რომელიც აღძრული სარჩელის ფარგლებში, ფაქტიურად ითხოვს მოპასუხის გამოსახლებას და ნივთის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემას. ამ შემთხვევაში, მოთხოვნა ვინდიკაციური ხასიათისაა და არსებობს ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისათვის საჭირო ფაქტობრივი გარემოებები, რის გამოც, მოსარჩელეს აქვს სრული უფლება მოსთხოვოს კუთვნილ ნივთზე მოპასუხის ფაქტობრივი მფლობელობის შეწყვეტა და თავად განკარგოს საკუთარი ნივთი. შესაბამისად, ს----- ბ---ის” სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. სისხლის სამართლის საქმეზე დადებული ყადაღა ზღუდავს საგნის განკარგვის და ასევე მისი სარგებლობის უფლებას. ს----- ბ---ის“ მიერ წარმოდგენილი ვინდიკაციური სარჩელი გამომდინარეობდა სწორედ ნივთის სარგებლობის უფლებიდან, რაც მას სისხლის სამართლის სასამართლოს მიერ მიღებული განჩინებით შეზღუდული ჰქონდა. აპელანტს მიაჩნია, რომ ს----- ბ---ს“ დროებით შეზღუდული ჰქონდა ე.ი არ გააჩნდა ნივთზე სარგებლობის უფლება და სასამართლოს არ უნდა დაეკმაყოფილებინა მოსარჩელის მოთხოვნა.

ამასთან, შპს „მ-----ის“ მიერ წარდგენილ იქნა ქვეიჯარის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, სადავო უძრავი ქონება, ქონების კანონიერი მოიჯარისაგან ქვეიჯარის უფლებით გაცემული იყო მოპასუხეზე. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ აღნიშნული ქვეიჯარის ხელშეკრულების ბათილობაზე ან/და მისი იურიდიული ძალის შემოწმებაზე მოთხოვნა ს----- ბ---ს“ წარდგენილი არ ჰქონია. ს----- სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლი განმარტავს, რომ სასამართლოს უფლება არა აქვს მიაკუთვნოს თავისი გადაწყვეტილებით მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა. კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნას არ წარმოადგენდა ქვეიჯარის ხელშეკრულების ნამდვილობის დადგენა, ხოლო თავის მხრივ, სასამართლომ საკუთარი ინიციატივით დაადგინა, რომ მოიჯარეს - შპს „თ-----ი ფ-----ი მ-----ს“ არ ჰქონდა უფლება ქვეიჯარით გაეცა ქონება და ამიტომ ქვეიჯარის ხელშეკრულებას არ ჰქონდა იურიდიული ძალა. ხაზგასასმელია ისიც, რომ აღნიშნული

გადაწყვეტილებით სასამართლომ გადაწყვიტა შპს „თ-----ი ფ-----ი მ-----ის“ მიერ დადებული ქვეიჯარის ხელშეკრულების ბედი - გამოაცხადა იგი იურიდიული ძალის არმქონედ მაშინ როდესაც ეს კომპანია, არათუ მხარედ, არამედ მესამე პირადაც კი არ ყოფილა ჩაბმული საქმის განხილვაში.

ამასთან, ხაზგასასმელია, სასამართლომ მიიჩნია, რომ თითქოს მესაკუთრის უფლება საკუთრების მფლობელობაზე და სარგებლობაზე შეუზღუდავია და არ შეიძლება იქნეს შებოჭილი, მაშინ როდესაც დასახელებული მუხლი არაორაზროვნად მიუთითებს, რომ მესაკუთრეს უფლება აქვს ნივთის მფლობელობასა და სარგებლობაზე სწორედ სახელშეკრულებო ბოჭვის ფარგლებში.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

სააპელაციო პალატა გაეცნო საქმის მასალებს, შეისწავლა სააპელაციო საჩივრის საფუძვლიანობა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა, მოისმინა მხარეთა (წარმომადგენლების) მოსაზრებები და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

ს----- 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.

სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის დასაბუთებული, რაც ს----- სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველია.

ს----- სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

ს----- 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.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯლარკავა ს----- წინააღმდეგ, №7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61, *Garcia Ruiz v. Spain* [GC] par.26; *Jahnke and Lenoble v France* (dec.); *Perez v France* [GC], par. 81).

უპირველეს ყოვლისა, პალატა არ იზიარებს აპელანტის მოსაზრებას, რომ უძრავ ნივთზე ყადაღის დადება მესაკუთრეს ართმევს შესაძლებლობას გამოითხოვოს ნივთი უკანონო მფლობელობიდან. ყადაღა უზრუნველყოფის ღონისძიებაა რომლითაც მესაკუთრეს ეკრძალება საკუთრების განკარგვა. აღნიშნული არ გულისხმობს მესაკუთრის შეზღუდვას პეტიტორულ (ვინდიკაციური სარჩელი) ან პოსესორულ (ნეგატორული სარჩელი) დაცვაზე. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა (ვინდიკაციური სარჩელი) მესაკუთრის უფლების დაცვის აღიარებული საშუალებაა. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როდესაც შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. **ვინდიკაციური სარჩელის არსი საკუთრების აბსოლუტური ბუნებიდან მომდინარეობს, რაც გულისხმობს მესაკუთრის თავისუფლებას, ნებისმიერ დროს დაეუფლოს კუთვნილ ნივთს ან ისარგებლოს ამ ნივთით, მათ შორის, მოითხოვოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა.** ამდენად, მესაკუთრეს უფლება აქვს, ნებისმიერ დროს მიმართოს სასამართლოს მის საკუთრებაში არსებული ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით. შესაბამისად, ს----- ბ---ის“ უფლება სასამართლო წესით დარღვეული უფლების დაცვაზე, ქონებაზე არსებული ყადაღის გამო - შეზღუდვას ვერ დაექვემდებარება.

4.2. რაც შეეხება იჯარის ხელშეკრულებას, თავდაპირველად, მიზანშეწონილია მსჯელობა 01/02/2010 წლის იჯარის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით, რომლითაც შპს „მ-----მა“ უძრავი ქონება, მდებარე: ქ----- და ს.კ 0----- იჯარით გადასცა შპს „რ-----ის“ ათი წლის ვადით.

პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო რისკი მოსალოდნელი საფრთხეა, საშიშროება, რომელმაც შესაძლოა ხელშეკრულების მხარის ქონებრივი პასუხისმგებლობა, დანაკლისი გამოიწვიოს. სამოქალაქო რისკის ფარგლებში მოქმედებს ნებისმიერი პირი, რომელიც შედის ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში და ამყარებს სხვადასხვა სახელშეკრულებო ურთიერთობებს. მხარეებს აწევს კონტრაქტის შერჩევისა და ხელშეკრულების შინაარსის განსაზღვრის რისკი. ხელშეკრულების მხარემ ხელშეკრულების ფარგლებში

განსახორციელებელი უფლება-მოვალეობები წინდახედულად უნდა განახორციელოს. წინდახედულების მასშტაბს უფრო ფართოს ხდის მეწარმე სუბიექტის ბრუნვაში მონაწილეობა, რომელმაც სამოქალაქო რისკი გულმოდგინედ და გონივრულად უნდა შეაფასოს და იგი ამ გზით მინიმუმადე დაიყვანოს. მეწარმის მიერ სამართლებრივი შედეგის დადგომისაკენ მიმართული ქმედებისადმი კანონმდებლის მიერ შეფასების უფრო ფართო სტანდარტის დაწესება განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ ის კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებისათვის დამახასიათებელ რისკებს, უკეთ აღიქვამს. ის ფაქტი, რომ სამოქალაქო ბრუნვაში მეწარმის მიერ განხორციელებული ქმედება გონივრული და კონსტრუქციული უნდა იყოს წარმოადგენს პრეზუმფციას, რომელიც თავისი ბუნებით იურიდიული ფიქციაა და ამ ვარაუდს არ აუქმებს შემდგომში მეწარმე პირის მიერ გამოჩენილი წინდაუხედაობა.

ამასთან, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს განმარტოს უფლებრივი ნაკლის არსი და მიუთითებს შემდეგს: უფლებრივი ნაკლი სახეზეა, როდესაც კერძო ან საჯარო სამართლის საფუძველზე წარმოშობილმა მესამე პირის უფლებამ შესაძლოა დააბრკოლოს ნასყიდობის საგნის საკუთრების, მფლობელობის ან შეუზღუდავი მოხმარების უფლება. გადამწყვეტი ფაქტორი უფლებრივი ნაკლის არსებობისათვის არის ის, რომ საკუთრება, რომელსაც იძენს მყიდველი ინდივიდუალურადაა დატვირთული მესამე პირის სანივთო ან ვალდებულებითი უფლებებით. აღსანიშნავია, რომ მყიდველის ინფორმირება ნასყიდობის საგანზე უფლებრივი ნაკლის არსებობის თაობაზე საჯარო რეესტრის ამონაწერით ხდება და მასში მითითებული მონაცემების მიმართ, რომელიც მოიცავს მესაკუთრის ვინაობასა და ნივთის უფლებრივ მდგომარეობას მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, თუმცა, აღნიშნულ ვარაუდს აქარწყლებს პირის შესაძლებლობა შეეცყო მესაკუთრის უფლებრივი ხარვეზის თაობაზე.

შესაბამისად, სამოქალაქო კოდექსის 495-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ სუბიექტს ნივთის დაუყოვნებლივ შემოწმების ვალდებულება ეკისრება, რაც გულისხმობს, რომ იგი არამხოლოდ საჯარო რეესტრის ამონაწერს უნდა დაეყრდნოს, არამედ შესაძლებლობის ფარგლებში სხვადასხვა დაწესებულებიდან მოიძიოს ინფორმაცია ნივთის თაობაზე. შემოწმების ვალდებულების განხორციელების შემდეგ ნივთის ნაკლის თაობაზე გამყიდველის წინაშე პრეტენზიის წარუდგენლობა მყიდველს ნივთის ნაკლის გამო მოთხოვნის უფლებას უკარგავს, რა დროსაც, ივარაუდება, რომ მყიდველის გაცნობიერებული ან წინდაუხედავი ქმედების გამო მის საკუთრებაში ნივთი ისეთ მდგომარეობაში გადავიდა, როგორიც იგი ძველი მესაკუთრის ხელში იყო, ანუ ნაკლიანი.

02/08/2016 წელს, ქ.თბილისში, მ----- N-- ს.კ 0----- და ს.კ 0----- მდებარე უძრავი ქონებების ს----- ბ---ის“ საკუთრებაში ყოფნის დროს, ქვეიჯარის შესახებ ხელშეკრულებით შპს „თ----ი ფ-----ი მ-----ის“ დირექტორმა შპს „მ-----ის“, სამი წლის ვადით, ქვეიჯარით გადასცა უძრავი ქონება მდებარე: ქ-----, მ----- N-- ს.კ 0----- და ს.კ 0-----.

ვინაიდან, მოსარჩელემ სადავო გახადა იჯარის ხელშეკრულების ის პირობა, რომლითაც მოიჯარეს ქვეიჯარის ხელშეკრულების დადების უფლებამოსილება მიენიჭა, პალატა მიზანშეწონილად მიიჩნევს ყურადღება გაამახვილოს მასზე და მიუთითებს შემდეგს: იჯარის ხელშეკრულების დადების დროს - 01/02/2010 წელს, სადავო ქონების მესაკუთრე, შესაბამისად მეიჯარე იყო შპს „მ-----ი“, ხოლო მოიჯარე იყო შპს „რ-----ი“. ხელშეკრულებით არ დგინდება მიანიჭა თუ არა მოიჯარეს მეიჯარემ მისი თანხმობის გარეშე ქონების ქვეიჯარით გაცემის უფლებამოსილება, რადგან 01/02/2010 წლის იჯარის ხელშეკრულების 11.1 პუნქტი გაურკვეველი შინაარსისაა. აღნიშნული პუნქტით, **„მხარეები თანხმდებიან, რომ მოიჯარეს უფლება მეიჯარის თანხმობის გარეშე გასცეს საიჯარო ქონება ან მისი ნაწილი ქვეიჯარით ნებისმიერ მესამე პირზე.**

სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლით, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტო გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან. მითითებული ნორმის მიზანია, დავის შემთხვევაში გაირკვეს, რა განზრახვა ჰქონდათ მხარეებს ხელშეკრულების დადებისას და როგორ უნდა გავიგოთ ხელშეკრულების სადავო გამონათქვამი. ასეთ შემთხვევაში მხარეების მიერ ხელშეკრულებაში განსაზღვრული გამონათქვამი განსხვავებულად არის გაგებული. აღნიშნული გამორიცხავს ხელშეკრულების განმარტების შესაძლებლობას იმის მიხედვით, თუ რას ფიქრობდა ნების გამომვლენი ან ნების მიმღები. სწორედ ამიტომაც, კანონით გადამწყვეტია „ნების გონივრული განსჯა“, რაც ნიშნავს სადავო გამონათქვამის იმ მნიშვნელობის დადგენას, რომელსაც გონიერი ადამიანი ანალოგიურ პირობებში მიანიჭებდა. გონივრულობა მოცემული ურთიერთობის სრულად აღქმა და განსჯაა და არა გამოყენებული გამონათქვამის ვიწრო გაგება. **განსახილველ შემთხვევაში, თვით ხელშეკრულების მხარეებმა მიუთითეს, რომ** მესაკუთრემ მოიჯარეს მიანიჭა უფლებამოსილება მეიჯარის თანხმობის გარეშე გასცეს საიჯარო ქონება ან მისი ნაწილი ქვეიჯარით ნებისმიერ მესამე პირზე. ამდენად, შპს „თ-----ი ფ-----ი მ-----ს“ ჰქონდა უფლება საიჯარო ქონება ქვეიჯარით გადაეცა მესამე პირზე. **ხაზგასასმელია, რომ ს----- ბ---მა“ სადავო ქონება ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებიდან გარკვეული ვადის გასვლის შემდეგ დაირეგისტრირა საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში და ნივთის შეძენიდან თითქმის ოთხი წლის გასვლის შემდგომ მოითხოვა მისი უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა ისე, რომ მფლობელობის წარმოშობის საფუძვლები ძალაშია (იჯარისა და ქვეიჯარის ხელშეკრულებები) და გაუქმებული არ არის. ამდენად, მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების გონივრული განსჯის შედეგად შესაძლებელია დავასკვნათ, რომ ს----- ბ---მა“ იცოდა, ან უნდა სცოდნოდა უფლებრივი ნაკლის თაობაზე, თუმცა, აღნიშნულის შესახებ პრეტენზია არ განუცხადებია.**

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხემ წარმოადგინა იმ გარემოების

დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ სადავო უძრავ ქონებას ფლობს კანონიერად და როგორც იჯარის, ასევე ქვეიჯარის ხელშეკრულება იურიდიული ძალის მქონეა. მხარეთა შორის არსებობს სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეზღუდულია მოპასუხესთან მიმართებაში. შპს „მ----- --ი“ წარმოდგენს სადავო უძრავი ნივთის მართლზომიერ მფლობელს. შესაბამისად, პალატა დადგენილად მიიჩნევს მოპასუხის მიერ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის კანონიერად ფლობის ფაქტს. აღნიშნული გარემოებები კი, ს----- სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი საფუძველიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 6 ივნისის გადაწყვეტილება.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. ს----- 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 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.

ვინაიდან, წინამდებარე გადაწყვეტილებით, დაკმაყოფილდა წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი, ხოლო აპელანტს გადავადებული ჰქონდა სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულება წინამდებარე გადაწყვეტილების მიღებამდე, ს----- - ბ---ს“ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 160 ლარის გადახდა.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ და ა ა დ გ ი ნ ა:

1. შპს "მ-----ის" სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 06 ივნისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი

გადაწყვეტილება;

3. ს----- ბ---ის" სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;

4. ს----- ბ---ს" სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 160 ლარის გადახდა.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ს----- უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

6. 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 თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ანა გოგიშვილი