

საქმე № 330210018002527314



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

საქმე №2ბ/6602-18

21 იანვარი,

2019 წელი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ნათია გუჯაბიძე

სხდომის მდივანი – ნათია ხოლოაშვილი

აპელანტი – გ----- (მოსარჩელე)

წარმომადგენელი – დ----- ი

მოწინააღმდეგე მხარე – გი----- (მოპასუხეები)

დავის საგანი – ქირავნობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება, ზიანის ანაზღაურება, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა – გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების შესახებ

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ქ-----, მდებარე
უძრავი ნივთის (მეორე სართული) გ-----ს უკანონო

მფლობელობიდან გამოთხოვა და გ-----
გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემა.

1.2. გ-----სათვის შ----- სასარგებლოდ 2-----
- „უძრავი ქონების ქირავნობის ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე, 2013 წლის 01 თებერვლიდან 2--- წლის 17 ივნისამდე ბინის ქირის საფასურის 2700 ლარის გადახდის დაკისრება.

1.3. გ-----სათვის გ----- სასარგებლოდ, 2-----
--- „უძრავი ქონების ქირავნობის ხელშეკრულებიდან“ გამომდინარე, 2--- წლის 17 ივნისიდან 2016 წლის 17 მარტამდე, ბინის ქირის საფასურის 900 ლარის გადახდის დაკისრება.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

2. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილებით:

2.1. მოსარჩელე შ----- სარჩელი დაკმაყოფილდა:

2.2. გ----- სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისრა უძრავი ქონების ქირის დავალიანება - 2700 ლარის ოდენობით.

2.3. მოპასუხე გ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა:

2.4. გ-----ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა ქ-----
----- მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი N-----) მეორე სართული და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაეცა გ-----.

2.5. გ----- სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისრა უძრავი ქონების ქირის დავალიანება - 200 ლარისა და ნივთის (ქონების) დაყოვნების გამო მიყენებული ზიანის ანაზღაურება 700 ლარის ოდენობით.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. ქ----- მდებარე საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრეს 2013 წლის 01 თებერვლამდე წარმოადგენდა გ-----
-----;

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. სარჩელი, სასამართლო სხდომის ოქმები);
- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 19);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 109).

3.2. 2----- გ----- შორის დადებულ

იქნა უძრავი ქონების ქირავნობის ხელშეკრულება სამი წლის ვადით, 2--- წლის 15 აგვისტომდე. ფართის ქირავნობის ფასი განისაზღვრა დამქირავებლის მიერ მესაკუთრისათვის ყოველთვიურად 100 ლარის გადახდით;

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. სარჩელი, სასამართლო სხდომის ოქმები);
- 2----- უძრავი ქონების ქირავნობის ხელშეკრულება (ს.გ 113-114);

3.3. 2----- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ქ.თბილისში, მ-----, მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი: N-----) მესაკუთრედ აღირიცხა მოსარჩელე შ-----;

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. სარჩელი, სასამართლო სხდომის ოქმები);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 108).

3.4. 2--- წლის 10 სექტემბერს ქ. თბილისის შ----- სამმართველოს პოლიციის მ----- მიერ გატარებული ღონისძიების საფუძველზე გამოთავისუფლებული იქნა შ----- საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირველი და მესამე სართულები „ხელმყოფის მოძრავი ნივთებისაგან“. ბინის მეორე სართულზე ვერ მოხერხდა ფართის გამოთავისუფლება, უძრავი ნივთის „ხელმყოფის“ მიერ ფართზე, გ----- და მოპასუხეს შორის 2----- გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულების წარდგენის გამო.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. სარჩელი, სასამართლო სხდომის ოქმები);
- საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ხელყოფის ან სხვაგვარად ხელშეშლის აღკვეთის N----- ოქმი (ს.ფ. 111);
- 2--- წლის 14 სექტემბრის საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ი----- სამმართველოს პოლიციის მ-----ს
#-----იმართვა (ს.ფ. 112);

3.5. 2-----, მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია გ-----

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. სარჩელი, სასამართლო სხდომის ოქმები);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 107).

3.6. მოპაუხე მხარის არაკვალიფიციური შედავების ფარგლებში, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ გ----- არ გადაუხდია დაქირავებული ფართის ქირა არც შ----- და არც

უძრავი ქონების ამჟამინდელი მესაკუთრისათვის.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.7. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილით, 102-ე მუხლით და 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულ საპროცესო სამართლებრივ საფუძვლებზე და დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. თ-----
----- მდებარე უძრავ ქონებას უკანონოდ ფლობს მოპასუხე გ-----
----- კერძოდ:

სასამართლომ უდავო გარემოებად მიიჩნია, რომ 2----- გ-----
----- შორის დადებულ იქნა უძრავი ქონების
ქირავნობის ხელშეკრულება სამი წლის ვადით, 2--- წლის 15 აგვისტომდე, რომლის საფუძველზეც მოპასუხეს საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრემ ყოველთვიური ქირის გადახდის სანაცვლოდ დაუთმო საცხოვრებელი სახლის მეორე სართულზე მდებარე 110კვ.მ ფართი. საქმეში წარმოდგენილია 2----- საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს ქ. თბილისის მთავარი სამმართველოს ი----- სამმართველოს პოლიციის მ-----ს #-----იმართვა, რომლითაც დასტურდება რომ მესაკუთრის ცვლილების მიუხედავად, ვერ განხორციელდა შ----- საკუთრებაში არსებული ბინის მე-2 სართულის გამონთავისუფლება, ვინაიდან უძრავი ნივთის „ხელმყოფის“ მიერ წარადგენილ იქნა ფართზე მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი, 2----- უძრავი ქონების ქირავნობის ძალაში მყოფი ხელშეკრულება.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე მხარის წარმომადგენლის არგუმენტაცია, რომ გ----- ქირავნობის ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის შემდგომ (2---წ 15 აგვისტოდან) აღარ ფლობს სადავო ფართს და მიუთითა, რომ საქმეში წარმოდგენილია მოსარჩელის მიერ მოპასუხისათვის დაზუსტებული სარჩელის, „----- მეშვეობით ჩაბარების დასტური, რომლითაც დგინდება, რომ გ-----
----სათვის განკუთვნილი გზავნილი 15.04.16 წელს ჩაიბარა ლ-----, მისამართზე: თბილისი, მ-----, სწორედ აღნიშნულ პიროვნება წარმოადგენს გ-----ს ნდობით აღჭურვილ პირს ნოტარიუს ქ----- მიერ 30.10.15წ პირდაპირი ელექტრონული კომუნიკაციის საშუალებით მიღებული რწმუნებულების მინდობილობის დამოწმებისას, ხოლო 26.04.16 წელს თბილისის საქალაქო სასამართლოში მოპასუხის მიერ წარმოდგენილია შესაგებელი, სადაც მხარის ძირითად (ფაქტობრივ ადგილსამყოფელად) გ----- თავადვე უთითებს მე--
-----ს. საყურადღებოა, ასევე რომ სწორედ თბილისი, მ-----
----- მითითებული, მოპასუხე გ-----ს საცხოვრებელ მისამართად, როგორც 2018 წლის 12 თებერვლის განცხადებაში საქმის გაცნობის თაობაზე, ასევე 2----- დაუსწრებელი

გადაწყვეტილების გაუქმებისა და საქმის წარმოების განახლების თაობაზე 2018 წლის 13 მარტით დათარიღებულ მისივე წარმომადგენლის საჩივარშიც, რაც მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტებასთან და წარმოდგენილ მტკიცებულებათა ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, განამტკიცა სასამართლოს დასკვნა, რომ გ----- დღემდე ფლობს ფართს, რომლის გამოთავისუფლებასაც ითხოვს უძრავი ქონების მესაკუთრე.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

3.8. საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრება აღიარებული და ხელშეუვალია.

სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ან/და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას. აღნიშნული დანაწესი ითვალისწინებს საკუთრების კანონისმიერ და სახელშეკრულებო ბოჭვას, რომელსაც გააჩნია თავისი ფარგლები, კერძოდ, არ შეიძლება, რომ საკუთრების ბოჭვამ, შეზღუდვამ მოსპოს საკუთრება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლებით გათვალისწინებული ნორმათა დანაწესის თანახმა, უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა ვლინდება საჯარო რეესტრიდან, ხოლო ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით რეესტრის მონაცემების მიმართ არსებობს უტყუარობის და სისრულის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერით დადგენილია, რომ ქ----- მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი N-----), მესაკუთრეს 2--- წლის 17 ივნისიდან წარმოადგენს მოსარჩელე გ-----

სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის (მფლობელთა) ხელთაა. ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან

ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს აუცილებელი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ანუ, ვინდიკაციური სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლზომიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ გ----- კუთვნილ უძრავ ქონებას სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე ფლობს მოპასუხე გ-----, რომელიც არ წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს
- მართლზომიერ მფლობელს. კერძოდ, დადგენილია, რომ რომ მას როგორც დამქირავებელს 2----- აგვისტოდან აღარ გააჩნია სადავო უძრავი ქონების მფლობელობის სამართლებრივი წინაპირობები და მისი მფლობელობა არალეგიტიმურ ხასიათს ატარებს.

ამდენად, ვინაიდან მოპასუხეს არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ უძრავ ქონებას ფლობს მართლზომიერად; მხარეთა შორის არ არსებობს რაიმე სახელშეკრულებო ურთიერთობა, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება შეზღუდულიყო მოპასუხეებთან მიმართებაში; ამასთან, არ არსებობს არც კანონისმიერი საფუძველი რაიმე შეზღუდვისათვის, შესაბამისად მოსარჩელე უფლებამოსილია სრულყოფილად განახორციელოს მის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე კანონით გარანტირებული უფლებები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის მიხედვით მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

გამომდინარე ზემოაღნიშნულიდან, გ----- სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს, მოპასუხის - გ-----ს უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა იქნეს უძრავი ქონების, მდებარე: ქ----- საკადასტრო კოდი N----- მეორე სართული და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში უნდა გადაეცეს მესაკუთრეს.

3.9. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლის თანახმად, ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებული მოვალეა დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს

ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამქირავებული მოვალეა დამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა. ამდენად, ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებითი-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე მხარეებს გააჩნიათ ხელშეკრულების პირობათა შესრულების ვალდებულება.

უდავო ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ გ-----
----- შორის 2----- დაიდო უძრავი ქონების ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც გამქირავებელმა დამქირავებელს ქირით გადასცა კერძო საცხოვრებელი სახლის, მდებარე: თ-----

----- პუნქტის თანახმად, ქირავნობის ფასი განისაზღვრა ყოველთვიურად 100 ლარის ოდენობით, ხოლო ხელშეკრულების მოქმედების ვადა - 2--- წლის 15 აგვისტოს ჩათვლით.

მხარეთა შორის სადავო არც ის გარემოებაა, რ-----
-----, მ-----, მდებარე უძრავი ქონების (საკ. კოდი N-----
-----) მესაკუთრეა მოსარჩელე შ-----, ხოლო 2--- წლის 17 ივნისიდან ამ უძრავი ქონების მესაკუთრეს წარმოადგენს მოსარჩელე გ-----

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 572-მუხლის თანახმად, თუ გამქირავებული გაქირავებულ ნივთს მესამე პირზე გაასხვისებს დამქირავებლისათვის მისი გადაცემის შემდეგ, შემძენი იკავებს გამქირავებლის ადგილს და მასზე გადადის ქირავნობის ურთიერთობიდან გამომდინარე უფლებები და მოვალეობები.

სსკ-ის 317-ე, 361.2-ე მუხლებზე დაყრდნობით, სასამართლომ აღნიშნა, რომ მესაკუთრის ცვლილების მიუხედავად, დამქირავებული ვალდებული იყო გამქირავებლისათვის (ახალი მესაკუთრისათვის) ყოველთვიურად ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში, გადაეხადა ბინის ქირა - 100 ლარი.

დადგენილია რომ, მოპასუხეს არ შეუსრულებია აღნიშნული ვალდებულება და ამდენად მოსარჩელეთა მოთხოვნა, მათ სასარგებლოდ მოპასუხეს დაეკისროს ბინის ქირის არსებული დავალიანების გადახდა

დასაბუთებულია; გ----- სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 2013 წლის 1 თებერვლიდან - 2--- წლის 17 ივნისამდე პერიოდზე, 27 თვის ქირის - 2700 ლარის გადახდა, ხოლო გ----- სასარგებლოდ 2--- წლის 17 ივნისიდან, ქირავნობის ხელშეკრულების ვადის ამოწურვამდე - 2--- წლის 15 აგვისტომდე - 200 ლარის ანაზღაურება.

3.10. სსკ-ის 394.1-ე მუხლი ადგენს სახელშეკრულებო ზიანის ანაზღაურების სამართლებრივ წინაპირობებს: მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ეს წესი არ მოქმედებს მაშინ, როცა მოვალეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ვალდებულების დარღვევისათვის“

განსახილველ შემთხვევაზე უდავოა, რომ გამქირავებელსა და დამქირავებელს შორის არსებობდა ქირავნობის ხელშეკრულება, ხოლო ამ ინსტიტუტისათვის დამახასიათებელია ზიანის ანაზღაურების საკითხის მოწესრიგება საკანონმდებლო სახით, კერძოდ სსკ-ის

567.1-ე მუხლით: „თუ დამქირავებელი ქირავნობის ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ უკან არ აბრუნებს გაქირავებულ ნივთს, მაშინ გამქირავებელს უფლება აქვს მოითხოვოს დაყოვნების განმავლობაში დადგენილი ქირის გადახდა, როგორც ზიანის ანაზღაურება“. აღნიშნული ნორმით გათვალისწინებული დანაწესი ასევე, ასახულ იქნა 2----- უძრავი ქონების ქირავნობის ხელშეკრულების მე-6 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტში.

უდავო გარემოებაა, რომ დამქირავებელს გამქირავებლისათვის ყოველთვიურად უნდა გადაეხადა 100 ლარი. საქმის განხილვის დროისათვის უძრავი ქონება, რომელიც ქირით იქნა გადაცემული მოპასუხისათვის, ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის მიუხედავად, კვლავ გ-----ს მფლობელობაშია. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელე გ----- მოთხოვნა ნივთის (ქონების) დაყოვნების გამო მიყენებული ზიანის სახით - გ-----სათვის 700 ლარის დაკისრების თაობაზე დასაბუთებულია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

4. გადაწყვეტილება გაასაჩივრა მოპასუხე მხარემ და სააპელაციო საჩივრით მოითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლა და ახალი გადაწყვეტილების მიღება, რომლითაც სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდება.

სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

5.1. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ ქ----- მდებარე უძრავ ქონებას უკანონოდ ფლობს მოპასუხე გ-----ს. გ----- ამჟამად (და საქმის

განხილვის მთელი დროის განმავლობაშიც) ფაქტობრივი საცხოვრებელი და მუდმივი მისამართი საქართველოში არ გააჩნია. იგი რ-----, თუმცა ალნიშნულ მისამართზე ცხოვრობს მისი ყოფილი მეუღლე, რომელთანაც იგი განქორწინებულია. რაც შეეხება, სადავო ფართს და მისამართს, ალნიშნულ სახლში გ----- ცხოვრობდა მხოლოდ 2----- ქირავნობის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადამდე, კერძოდ 2--- წლის 15 აგვისტომდე, რის შემდეგაც მითითებული სახლი დატოვა. ამასთან სახლის ახალ მესაკუთრესთან არანაირი შეთანხმება ქირავნობის ვადის გაგრძელების შესახებ, წერილობით თუ ზეპირი ფორმით არ მომხდარა.

5.2. სასამართლომ ყურადღება მიაქცია, მხოლოდ საპროცესო დოკუმენტებში გ-----ს მისამართად სადავო საცხოვრებელი სახლის მისამართის მითითების ფაქტს, თუმცა არ გაითვალისწინა საქმეში არსებული სხვა არაერთი მტკიცებულება, რომლებიც ადასტურებენ, რომ გ----- საქმის განხილვის პერიოდში, სასამართლოდან გაგზავნილი არც ერთი კორესპონდენცია პირადად არ ჩაბარებია, რის გამოც სასამართლომ საჯარო პუბლიკაცია გამოიყენა.

5.3. გ----- ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის შემდგომ საქართველოდან წავიდა და დღემდე ცხოვრობს საზღვარგარეთ და მხოლოდ პერიოდულად ჩამოდის საქართველოში. ალნიშნულს ადასტურებს თავად გ-----ს მიერ 30.10.2--- წ ლ-----ზე გაცემული რწმუნებულებაც, რომელიც ონლაინ წესით არის დადასტურებული, რა დროსაც გ----- ტ----- იმყოფებოდა. ამდენად, საქმეში საკმარისზე მეტი მტკიცებულებაა, რომლებიც ადასტურებს, რომ გ----- სადავო ფართს არ ფლობს და არც ფლობდა 2--- წლის აგვისტოს შემდეგ. ალნიშნულ სახლში ცხოვრობენ მისი თავდაპირველი მესაკუთრის გ----- შვილი ლ-----, თავის არასრულწლოვან შვილებთან ერთად და ასევე გ----- ხანდაზმული დედა. შესაბამისად, უძრავი ქონება ვერ იქნება გამოთხოვილი გ-----ს მფლობელობიდან, ვინაიდან იგი ალნიშნული ქონებას არ ფლობს.

5.4. სასამართლომ არასწორად დაადგინა გ-----ს მიერ სადავო ქონების მფლობელობის ფაქტი, რასაც შესაბამისად ჯაჭვურად მიება მასზე ქირის თანხის, თუ მიუღებელი შემოსავლის დაკისრება, რაც ნაწილობრივ არასწორად არის განხორციელებული. კერძოდ, როგორც ზემოთ აღინიშნა, გ----- ფართს აღარ ფლობს 2--- წლის 15 აგვისტოდან. სადავო ქონების მესაკუთრედ მოსარჩელე გ----- გახდა 2--- წლის 17 ივნისიდან, შესაბამისად მას უფლება აქვს მიიღოს მხოლოდ ალნიშნული პერიოდის თანხა, კერძოდ 2 თვის (არასრული თვე) 193,4 ლარი და ვინაიდან ქონების გადაცემის დაყოვნება გ-----ს ბრალით არ მომხდარა, დამატებით 700 ლარის მოთხოვნა მოსარჩელის მხრიდან სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია.

5.5. რაც შეეხება წინა მესაკუთრეს, ანუ მოსარჩელე შ-----ს, სასამართლომ მის ნაწილშიც არასწორად მოახდინა ქირავნობის თანხის დაკისრება გ----- ვინაიდან ქირავნობის ხელშეკრულების დადების დროს, ანუ 2----- სადავო სახლის მესაკუთრე იყო გი-----, შესაბამისად, ქირავნობის თანხას, ყოველთვიურ 100 ლარს იღებდა ეს უკანასკნელი. მესაკუთრის ცვლილების და იმ ფაქტის შესახებ, რომ შ----- 2013 წლის 01 თებერვლიდან წარმოადგენდა სადავო სახლის მესაკუთრეს, გ-----სთვის ცნობილი გახდა მხოლოდ 2--- წლის 10 სექტემბერს, მას შემდეგ რაც შსს ი----- პოლიციის მ-----ს მიერ მოხდა ხელშეშლის აღკვეთა და სახლის პირველი და მესამე სართულები გამოთავისუფლდა გ----- მფლობელობიდან. ასევე, აღსანიშნავია, რომ შ-----ს გ-----სთვის არ უცნობებია, რომ იგი გახდა მესაკუთრე და შესაბამისად არ მოუთხოვია ქირის თანხის გადახდა, რის გამოც გ----- ქირავნობის თანხას უხდიდა ძველ მესაკუთრეს გი-----ს. ამდენად, შ----- ქირის დაკისრების ნაწილში სარჩელი საფუძვლიანია, მხოლოდ 2--- წლის 10 სექტემბრიდან 2--- წლის 17 ივნისის ჩათვლით რაც შეადგენს 1023 ლარს.

გაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

6. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 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.

7. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის საფუძველზე, 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.

8. განსახილველ შემთხვევაში, პალატას მიაჩნია, რომ არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები.

ფაქტობრივ/სამართლებრივი დასაბუთება

9. სააპელაციო პალატა მხარეთა ყურადღებას ამახვილებს მტკიცების საპროცესო სამართლებრივ პრინციპებზე და განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე

მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. მოსარჩელე მოვალეა დაამტკიცოს ფაქტები, რომელთა საფუძველზე შეიძლება გაკეთდეს დასკვნა გადაწყვეტილებისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტების არსებობის ვარაუდის შესახებ, ხოლო იმ ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლებიც ასეთ ვარაუდს გააქარწყლებენ – დაკისრებული აქვს მოპასუხეს.

10. მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

10.1. ქ----- მდებარე საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრეს 2013 წლის 01 თებერვლამდე წარმოადგენდა გ-----
-----;

10.2. 2----- გ----- შორის დაიდო უძრავი ქონების ქირავნობის ხელშეკრულება სამი წლის ვადით, 2--- წლის 15 აგვისტომდე. ფართის ქირავნობის ფასი განისაზღვრა დამქირავებლის მიერ მესაკუთრისათვის ყოველთვიურად 100 ლარის გადახდით;

10.3. 2----- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, ქ.თბილისში, მ-----, მდებარე უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი: N-----) მესაკუთრედ აღირიცხა მოსარჩელე შ-----;

10.4. 2--- წლის 10 სექტემბერს ქ. თბილისის შ----- სამმართველოს პოლიციის მ----- მიერ გატარებული ღონისძიების საფუძველზე გამოთავისუფლებული იქნა შ----- საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირველი და მესამე სართულები „ხელმყოფის მოძრავი ნივთებისაგან“. ბინის მეორე სართულზე ვერ მოხერხდა ფართის გამოთავისუფლება, უძრავი ნივთის „ხელმყოფის“ მიერ ფართზე, გ----- და მოპასუხეს შორის 2----- გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულების წარდგენის გამო.

10.5. 2-----
-----, მესაკუთრედ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია გ-----

11. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე მუხლების დანაწესიდან გამომდინარე, მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე მხარის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა ისეთ გარემოებებსა და მტკიცებულებებზე მითითება, რაც გააქარწყლებდა სარჩელში მითითებულ ზემოაღნიშნულ ფაქტობრივ საფუძვლებს.

12. პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 201-ე მუხლის მეოთხე და მეხუთე ნაწილების თანახმად, პასუხში (შესაგებელში) სრულყოფილად და თანამიმდევრობით უნდა იყოს ასახული მოპასუხის მოსაზრებები სარჩელში მითითებულ თითოეულ ფაქტობრივ გარემოებასა და მტკიცებულებასთან

დაკავშირებით. თუ მოპასუხე არ ეთანხმება სარჩელში მოყვანილ რომელიმე გარემოებას, იგი ვალდებულია მიუთითოს ამის მიზეზი და დაასაბუთოს შესაბამისი არგუმენტაციით; წინააღმდეგ შემთხვევაში მას ერთმევა უფლება, შეასრულოს ასეთი მოქმედება საქმის არსებითად განხილვის დროს. მოპასუხე ვალდებულია, პასუხს დაურთოს მასში მითითებული ყველა მტკიცებულება. თუ მოპასუხეს საპატიო მიზეზით არ შეუძლია პასუხთან ერთად მტკიცებულებათა წარდგენა, იგი ვალდებულია, ამის შესახებ მიუთითოს პასუხში. წინააღმდეგ შემთხვევაში მოპასუხეს ერთმევა უფლება, შემდგომში წარადგინოს მტკიცებულებები“). სამოქალაქო პროცესში მტკიცების საგანი, რომელიც წარმოადგენს სადავო მატერიალურ სამართლებრივ ფაქტებს, რომელზეც მიუთითებენ მოსარჩელე და მოპასუხე, მოთხოვნის თუ შესაგებლის დასაბუთების ან გაქარწყლებისათვის, შეუძლებელია წარმოვიდგინოთ მტკიცებითი საქმიანობის გარეშე. სსსკ-ის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილი ნათელი დადასტურებაა იმისა, რომ მოპასუხე ვალდებულია, საქმის მომზადების მიზნით აქტიურად იმოქმედოს, რაც, უპირველესად, სასამართლოსათვის სარჩელზე მისი წერილობითი მოსაზრებების წარდგენაში გამოიხატება.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხის გ-----ს მიერ სარჩელზე წარმოდგენილი შესაგებელი არ შეიცავს რაიმე მითითებას სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების საპირისპირო გარემოებებსა და მტკიცებულებებზე (არაკვალიფიციური შესაგებელი). ასეთი შესაგებელი კი განიხლება, როგორც უპასუხოება, ანუ დასტური (აღიარება) სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებისა (შტეფან შმიტი, ჰარალდ ჰარალდ რიჰტერი „მოკლე შესავალი რელაციის მეთოდში“), რაც სრულად აცლის საფუძველს მოპასუხე მხარის ყველა სააპელაციო პრეტენზას.

13. რაც შეეხება, აპელანტის მითითებას იმ გარემოებაზე, რომ მან სარჩელის საპირისპირო შედავება საქმის მთავარ სხდომაზე განახორციელა, პალატა აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 219-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მხარეები შეზღუდული არიან, ახსნა-განმარტების მოსმენისას წარადგინონ ახალი მტკიცებულებები ან მიუთითონ ახალ გარემოებებზე, რომელთა შესახებაც არ ყოფილა მითითებული სარჩელსა თუ **შესაგებელში ან საქმის მომზადების სტადიაზე**, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მათ შესახებ თავის დროზე საპატიო მიზეზით არ იყო განცხადებული. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 380-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, სააპელაციო სასამართლო არ მიიღებს ახალ ფაქტებსა და მტკიცებულებებს, რომლებიც მხარეს შეეძლო წარედგინა პირველი ინსტანციის სასამართლოში საქმის განხილვისას, მაგრამ არასაპატიო მიზეზით არ წარადგინა.

14. აღნიშნული საპროცესო-სამართლებრივი საფუძვლებიდან

გამომდინარე, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მთავარ სხდომაზე არგუმენტირებული ახსნა-განმარტების წარმოდგენისას მოპასუხეს წარმოეშვა იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომ მან სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე მტკიცებულებები საპატიო მიზეზით (სსკ-ის 215-ე მუხლი) ვერ წარმოადგინა, თუმცა მოპასუხეს ასეთი მტკიცება არც პირველი ინსტანციის და არც სააპელაციო ინსტანციის სასამართლოში არ განუხორციელებია. შესაბამისად, სააპელაციო პალატა ვერ იმსჯელებს მოპასუხის მიერ სააპელაციო საჩივარში მითითებულ ახალ ფაქტობრივ გარემოებებზე.

15. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390.3 მუხლის „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.

16. სააპელაციო პალატა ეთანხმება და იზიარებს მოცემულ საქმეზე პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით და მიუთითებს მათზე. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 183-ე, 311-312-ე, 168-ე, 316-ე-317-ე, 361-ე, 531-ე, 567-ე, 572-ე მუხლების სამართლებრივ საფუძველზე მართებულად დააკმაყოფილა სარჩელი და გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დატოვებული უნდა იქნეს უცვლელად.

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

17. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, 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, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა დარჩეს.

საპროცესო ხარჯები

18. აპელანტის მიერ წინასწარ გადახდილი ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

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

1. გ-----ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 24 ივლისის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ წინასწარ გადახდილი ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.
4. განჩინება სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;
5. 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 გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
გუჯაბიძე**

ნათია