



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

27 თებერვალი, 2019 წელი

ქ. ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლეები : ნანა კალანდაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ირმა პერანიძე, ლაურა მიქავა

სხდომის მდივანი - ეკატერინე სილაგაძე

აპელანტი (მოსარჩელე, მოწინააღმდეგე მხარე) - გ-- ფ-----ე

წარმომადგენელი - ზ---- ხ-----

მოწინააღმდეგე მხარე (აპელანტები) - ზ----- მ-----ი, მ----- კ-----
--ე, ო---- ბ-----

წარმომადგენელი - ვ----- თ-----ე

დავის საგანი - თანხის დაკისრება, ზიანის ანაზღაურება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 ნოემბრის გადაწყვეტილება

1.1 აპელანტ გ-- ფ-----ის მოთხოვნა - სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელო მოთხოვნის სრულად დაკმაყოფილება.

1.2. აპელანტების - მ----- კ-----ის, ო---- ბ-----სა და ზ----- მ-----ის მოთხოვნა -სარჩელის დაკმაყოფილების ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

2.1. მოსარჩელის მოთხოვნა

2016 წლის 24 ივნისს გ-- ფ-----ემ (შემდგომში აპელანტი, მოწინააღმდეგე მხარე) სარჩელით მიმართა ქ-----ის საქალაქო სასამართლოს მოპასუხე ზ----- მ-----ის, მ----- კ-----ისა და ო---- ბ-----ს (შემდგომში აპელანტი, მოწინააღმდეგე მხარე) მიმართ თანხის დაკისრების

მოთხოვნით.

სარჩელის საფუძვლები

2.1.1. მოსარჩელის განმარტებით, იგი მოპასუხებთან ერთად წარმოადგენდა ქ. ქ-----ში, 9-----ს ქუჩა №--ში მდებარე უძრავი ქონების და ამ ქონებაზე განთავსებული გაზგასამართი სადგურის (შემდგომში-ობიექტი) თანამესაკუთრეს. 2014 წლის 01 ნოემბრამდე ობიექტი გაქირავებული იყო შპს „---- გ-- +-----“-ზე, რომელიც წარმოადგენს მის კუთვნილ კომპანიას. იგი კეთილსინდისიერად იხდიდა ყოველთვიურ ქირას 2500 (ორი ათას ხუთასი) ლარის ოდენობით. ხელშეკრულების ვადის გასვლის გამო, მან, როგორც შპს „---- გ-- +-----“-ის დირექტორმა, მოპასუხეებს შესთავაზა იჯარის ვადის გაგრძელება, გაზრდილი საიჯარო ქირის - 3740(სამი ათას შვიდასორმოცი) ლარის გადახდის პირობით, რასაც თანამესაკუთრეები არ დაეთანხმნენ იმ საფუძვლით, რომ ი.მ. რ----- ყ-----ი სთავაზობდა უფრო დიდ ქირას - 4000 (ოთხი ათასი) ლარს. შესაბამისად, სწორედ მასთან გააფორმეს ქირავნობის ხელშეკრულება 11 თვის ვადით.

2.1.2. 2014 წელს ობიექტში მოსარჩელის კუთვნილ 1/3 წილზე დავა დაიწყო ყოფილმა მესაკუთრემ ლ----- კ-----მ. აღნიშნული დავა დასრულდა 2016 წლის 20 მაისს უზენაესი სასამართლოს განჩინებით და დადგინდა, რომ მოსარჩელე გ-- ფ-----ე კანონიერად წარმოადგენდა ობიექტის 1/3 წილის მესაკუთრეს.

2.1.3. მოპასუხეები და დამქირავებელი რ----- ყ-----ი, იმაში დარწმუნებულები, რომ ლ----- კ-----ის მოთხოვნა დაკმაყოფილდებოდა და მოსარჩელე თავის კუთვნილ წილს დაკარგავდა, არაერთგზის მოთხოვნის მიუხედავად, მისი კუთვნილი წილის საიჯარო ქირის გადახდაზე თავს იკავებდნენ.

2.1.4. სასამართლო დავის დასრულების შემდეგ, მან კვლავ მიმართა თანამესაკუთრეებს და მოითხოვა მისი კუთვნილი თანხა, რასაც რეაგირება არ მოჰყოლია. შესაბამისად გ-- ფ-----ის მიერ სარჩელი იქნა წარდგენილი სასამართლოში და მოთხოვნილი იქნა 11 თვის (2014 წლის 19 ნოემბერი-2015 წლის 18 ოქტომბერი) განმავლობაში ი.მ. რ----- ყ-----ისაგან მიღებული, მასზე აუნაზღაურებელი, მისი წილი -1/3 საიჯარო ქირის -14652 (თოთხმეტი ათას ექვსას ორმოცათორმეტი) ლარის მოპასუხეებზე სოლიდალურად გადახდის დაკირება.

2.1.5. სასამართლოში სარჩელის წარდგენის შემდეგ, მოპასუხეების შესაგებლიდან მისთვის ცნობილი გახდა, რომ 2014 წლის 21 ნოემბერს ამ უკანასკნელთ თითქოსდა ხელშეკრულება გაუფორმებიათ მხოლოდ თავიანთ კუთვნილ 2/3 წილზე, საიჯარო ქირის თანხა კი განუსაზღვრიათ 1600 (ერთი ათას ექვსასი) ლარით, მაშინ როდესაც მის მიერ შეთავაზებული თანხა შეადგენდა 3740(სამი ათას შვიდასორმოცი) ლარს. შესაგებელზე თანდართული ხელშეკრულებებით, ასევე ცნობილი გახდა, რომ მოპასუხეებს ი/მ რ----- ყ-----ის გარდაცვალების შემდეგ საიჯარო ხელშეკრულებები, თითქოსდა მხოლოდ მათ

კუთვნილ 2/3 წილზე და ისევ საიჯარო ქირის 1600(ერთი ათას ექვსასი) ლარის ოდენობით, გაუფორმებიათ ჯერ რ----- ყ-----ის მეუღლესთან, ხოლო შემდეგ ი/მ დ-----სთან, რომელიც გარდაიცვალა 2016 წლის ივნისის თვის ბოლოს.

2.1.6. ზემოხსენებულიდან გამომდინარე, გ-- ფ-----ის მიერ დაზუსტებული სარჩელი იქნა წარდგენილი, სადაც დამატებით მიეთითა იმის შესახებ, რომ მოპასუხეების ქმედებების გამო, 2015 წლის ოქტომბრიდან 2016 წლის ივლისამდე -8(რვა) თვის განმავლობაში, ვერ მიიღო საიჯარო ქირა, თანამესაკუთრებზე შეთავაზებული 3740(სამი ათას შვიდასორმოცი) ლარის შესაბამისი პროპორციით, რაც ერთ თვეზე გაანგარიშებით შეადგენს (3740 ლარის მესამედი) 1246 (ერთი ათას ორასორმოცდაექვსი) ლარს, ამდენად, მოსარჩელის მიერ თავდაპირველი სარჩელით წარდგენილ მოთხოვნას დაემატა ხსენებული რვა თვის გათვალისწინებით, მისთვის მიყენებული ზიანის თანხის (1246X8) 9973 (ცხრა ათას ცხრაასსამოცდაცამეტი) ლარის ანაზღაურების მოთხოვნაც და შესაბამისად მოთხოვნილ იქნა მოპასუხეებს მის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაკისრებოდა (14652+9973)= 24 625 (ოცდაოთხი ათას ექვსასოცდახუთი ლარის გადახდა.

მოპასუხის პოზიცია

2.2.2. მოპასუხეებმა შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ გ-- ფ-----ის შეთავაზება იყო ტყუილი, როგორც მთელი მისი დამოკიდებულება მოპასუხეებთან ურთიერთობაში, მისი წინადადება უარყოფილი იქნა არა იმიტომ, რომ სხვამ უფრო მეტი საიჯარო ქირა შესთავაზათ, არამედ იმიტომ, რომ ეს იყო „არასანდო“ პირის შეთავაზება. მოპასუხეთა განმარტებით, მათ გააქირავეს მხოლოდ თავიანთი კუთვნილი 2/3 წილი, რისთვისაც რ----- ყ-----ი იხდიდა საიჯარო ქირას - 1600 (ერთი ათას ექვსასი) ლარს. მისი გარდაცვალების შემდგომ (2015 წლის ოქტომბერი) ხელშეკრულება გაუფორმეს იგივე პირობებით და თვენახევრის ვადით ლეილა ყ-----ს, ხოლო შემდეგ ორთვიანი ხელშეკრულებები გააფორმეს დ-----სთან.

2.3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

- გ-- ფ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ;
- მოპასუხეებს - მ----- კ-----ეს, ო---- ბ-----სა და ზ----- მ-----ს მოსარჩელე გ-- ფ-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრათ 14 652 (თოთხმეტი ათას ექვსასორმოცდათორმეტი) ლარის გადახდა;
- მოპასუხეებს - მ----- კ-----ეს, ო---- ბ-----სა და ზ----- მ-----ს მოსარჩელე გ-- ფ-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისრათ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის თანხა - 440(ოთხასორმოცი) ლარი და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის თანხა - 50 (ორმოცდაათი) ლარი;

- ქ-----ის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 24 ივნისის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ დარჩა ძალაში.

2.4. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.4.1. უძრავი ნივთი, მდებარე ქ.ქ-----ი 9 ა-----ს ქ. №-ა, საკადასტრო კოდი 0-----, თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნის გ-- ფ-----ეს (1/3 წილი), მ----- კ-----ეს, ზ----- მ-----ს და ო---- ბ-----ს (2/3 წილი), ამ ქონებაზე განთავსებულია გაზგასამართი სადგური.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

-ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (იხ.ს.ფ. 15-16).

2.4.2. დადგენილია და მხარეებს სადაოდ არ გაუხდიათ, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე ქ. ქ-----ი 9-----ს ქ. №-ა, 2014 წლის 01 ნოემბრამდე იჯარის ხელშეკრულებით გადაცემული ჰქონდა შპს-ს „----- გ-- +-----“, რომლის დირექტორი იყო გ-- ფ-----, საიჯარო ქირა შეადგენდა 2500 (ორი ათას ხუთასი) ლარს.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2013 წლის 01 დეკემბრის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 103)

- მხარეთა განმარტებები (იხ.სასამართლო სხდომის ოქმი).

სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.4.3. დადგენილია, რომ 2014 წლის 22 ოქტომბერს მოპასუხეებმა წერილობით მიმართეს შპს „----- გ-- +-----“-ის დირექტორს გ-- ფ-----ეს და აცნობეს, რომ 31 ოქტომბერს იწურებოდა იჯარის

ხელშეკრულების ვადა, შესაბამისად, ითხოვეს ობიექტის ჩაბარება გამართულ მდგომარეობაში. 2014 წლის 29 ოქტომბერს გ-- ფ-----ემ წერილობით უპასუხა თანამესაკუთრებს, რომ შპს „----- გ-- +-----“ გადაიხდიდა 3740 (სამი ათას შვიდასორმოცი) ლარს საიჯარო ქირის სახით, ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების შემთხვევაში, ხოლო თუ ისინი უფრო მაღალი ფასის შეთავაზების გამო აპირებდნენ სხვასთან ურთიერთობის გაგრძელებას, აღნიშნული საკითხი უნდა შეეთანხმებინათ მასთანაც, როგორც თანამესაკუთრესთან.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2014 წლის 22 ოქტომბრის წერილი (იხ.ს.ფ. 17);

- 2-----ს წერილი (იხ.ს.ფ. 18);

2.4.4. 2014 წლის 14 ნოემბერს ზ----- მ-----მა, ო---- ბ-----მ და მ----- კ-----ემ განიხილეს გაზგასამართი სადგურის გაქირავების თაობაზე არსებული შეთავაზებები და მიიღეს გადაწყვეტილება ხელშეკრულება გაეფორმებინათ ი.მ. რ----- ყ-----თან, შესაბამისად, უარი ეთქვათ შპს „----- გ-- +-----“-ის წინადადებაზე. წერილობით შედგენილ ოქმში, რომელიც ხელმოწერილია მოპასუხეების მიერ მითითებულია, რომ შპს „----- გ-- +-----“-ის მიერ შეთავაზებულ ქირას თვეში 3740 (სამი ათას შვიდასორმოცი) ლარს, ამჯობინებდნენ ი.მ. რ----- ყ-----ის მიერ შეთავაზებულ პირობას, თვეში 4000 (ოთხი ათასი) ლარის

გადახდის შესახებ, უარის თქმის სხვა მიზეზი ოქმში მითითებული არაა.

2014 წლის 18 ნოემბერს ზ----- მ-----მა, ო---- ბ-----მ და მ----- კ-----
ემ ი.მ. რ----- ყ-----თან გააფორმეს ხელშეკრულება თანასაკუთრების
ქონების ქირით გადაცემის შესახებ, 11 თვის ვადით, თვეში 4000 (ოთხი
ათასი) ლარის გადახდის პირობით. ხელშეკრულება დადებულია უძრავ
ქონებაზე, მდებარე ქ. ქ-----ი 9-----ს ქ. №-ა, საკადასტრო კოდი 0-----
--- და მასში მითითებულია არაა თანამესაკუთრეთა წილი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2-----ს ოქმი (იხ.ს.ფ. 17);
- 2-----ს წერილი (იხ.ს.ფ. 18);
- 2-----ს ხელშეკრულება (იხ.ს.ფ.20-21);

2.4.5. ლ----- კ-----ემ სარჩელი აღძრა გ-- ფ-----ის მიმართ, ქ. ქ-----ი 9-----
---ს ქ. №-ა-ში მდებარე უძრავი ქონების 1/3 წილის ნასყიდობის
ხელშეკრულების ბათილად ცნობის მოთხოვნით, ქ-----ის საქალაქო
სასამართლოს 2014 წლის 13 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით სარჩელი
დაკმაყოფილდა. ქ-----ის სააპელაციო სასამართლოს 2015 წლის 20
მარტის გადაწყვეტილებით კი პირველი ინსტანციის სასამართლოს
გადაწყვეტილება გაუქმდა, ხოლო ლ----- კ-----ის სარჩელი არ
დაკმაყოფილდა. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 20
მაისის განჩინებით ლ----- კ-----ის საჩივარი დარჩა განუხილველი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- სასამართლო გადაწყვეტილებები (იხ.ს.ფ. 22-43);

2.4.6. 2015 წლის 24 ივნისს გ-- ფ-----ემ წერილობით მიმართა
მოპასუხეებს და მოსთხოვა ინფორმაცია, ი.მ. რ----- ყ-----ი სრულად
უხდიდა თუ არა მათ ქირავნობის თანხას 4000 (ოთხი ათასი) ლარს, რა
წესით (ნაღდი, უნაღდო), როგორ ხდებოდა თანხის განაწილება.
ამავდროულად მიმართა ი.მ. რ----- ყ-----ს და მოსთხოვა ინფორმაცია,
იხდიდა იგი ქირას სრულად, თუ მის კუთვნილ 33.3% ინახავდა
სასამართლო დავის გადაწყვეტამდე.

მითითებულ წერილებს პასუხი გასცა მხოლოდ რ----- ყ-----მა,
რომელმაც უარი განაცხადა რაიმე სახის ინფორმაციის მიწოდებაზე,
იმ საფუძველით, რომ მას გ-- ფ-----ესთან არანაირი სახელშეკრულებო
ურთიერთობა არ ჰქონდა.

2016 წლის 5 იანვარს მოსარჩელემ კვლავ მიმართა წერილობით
მოპასუხეებს და მოითხოვა ქირავნობის ხელშეკრულებები,
გამომდინარე იქედან, რომ მათი გაფორმება არ ყოფილა
შეთანხმებული მასთან, როგორც თანამესაკუთრესთან. ასევე მოითხოვა
ინფორმაცია ქირის ოდენობის შესახებ, რათა გამოეთვალა მისთვის
მიყენებული ზიანის ოდენობა.

2016 წლის 20 ივნისის წერილით, გ-- ფ-----ემ მოპასუხეებს მოსთხოვა 11
თვის განმავლობაში ი.მ. რ----- ყ-----ისაგან მიღებული ქირის 1/3 წილი -
14 652 (თოთხმეტი ათას ექვსაორმოცდათორმეტი ლარი, ასევე 2015

წლის 18 ოქტომბრიდან მიღებული ქირის 1/3 წილი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2015 წლის 24 ივნისის წერილები (იხ.ს.ფ. 44-47);

- რ----- ყ-----ის წერილი (იხ.ს.ფ. 48);

- 2016 წლის 05 იანვრის და 20 ივნისის წერილები (იხ.ს.ფ. 48-52);

2.4.7. დადგენილია, რომ 2015 წლის 24 ოქტომბერს ო---- ბ-----მ, მ----- კ-----ემ და ზ----- მ-----მა ქ. ქ-----ში 9-----ს ქ. **№**-ა-ში მდებარე უძრავი ქონების 2/3 წილის იჯარით გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულება გააფორმეს ი.მ. ლ-----თან, ქირის ოდენობა განისაზღვრა 1600(ერთი ათას ექვსასი) ლარით. მოპასუხეებმა იგივე პირობებით ხელშეკრულება გააფორმეს ი.მ. დ-----სთან 2-----

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქირავნობის ხელშეკრულებები. (იხ.ს.ფ. 75-84);

-სალაროს ორდერები (იხ.ს.ფ. 168-178).

2.4.8. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხეთა განმარტება, რომ 2014 წლის 21 ნოემბერს მათ ახალი ხელშეკრულება გააფორმეს ი.მ. რ----- ყ-----თან, თანასაკუთრებაში რიცხული ქონების 2/3 წილზე, ქირის - თვეში 1600(ერთი ათას ექვსასი) ლარის გადახდის პირობით.

მოცემულ შემთხვევაში, წარმოდგენილი იქნა 2-----ს ხელშეკრულება ახალი პირობებით, მაგრამ სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხეთა განმარტება, რომ იგი ნამდვილად მოქმედებდა 2-----ს ხელშეკრულების ნაცვლად, რადგან გაურკვეველია, რატომ შეამცირეს მხარეებმა ქირის ოდენობა 4000 (ოთხი ათასი) ლარიდან 1600 (ერთი ათას ექვსასი) ლარამდე სამ დღეში (2014 წლის 18 ნოემბერის შემდეგ), მითუმეტეს მაშინ, როცა სწორედ ქირის ოდენობიდან გამომდინარე ხელშეკრულების გაგრძელებაზე უარი უთხრეს შპს „-----გ--+-----“-ს, რომელიც თვეში 3740 (სამი ათას შვიდასორმოცი) ლარს სთავაზობდა. სასამართლომ არადამაჯერებლად მიიჩნია ასეთი ხელშეკრულების არსებობა იმ პირობებშიც, როცა გ-- ფ-----ე არაერთხელ ითხოვდა ინფორმაციას 4000(ოთხი ათასი) ლარიდან თავისი წილის განკარგვის შესახებ და მას ერთხელაც არ უპასუხეს თანამესაკუთრებმა, რომ 2-----ს ხელშეკრულება შეწყდა და მის ნაცვლად მოქმედებდა 2-----ს ხელშეკრულება, მხოლოდ მათ კუთვნილ 2/3 წილზე, რაც შესაძლებლობას მისცემდა მოსარჩელეს გამოეყენებინა თავისი წილი, ასეთი შესაძლებლობის არსებობის შემთხვევაში.

ამდენად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2014 წლის 18 ნოემბრის ხელშეკრულება არ შეწყვეტილა და მოპასუხეები 11 თვის განმავლობაში ი.მ. რ----- ყ-----ისაგან იღებდნენ ქირას, თვეში 4000 (ოთხი ათასი) ლარის ოდენობით.

2.5. გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთება

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი

შეფასებისას სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 955-ე, 956-ე, 983-ე, 992-ე მუხლებზე და განმარტა შემდეგი:

2.5.1. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე ქ.ქ-----ი 9-----ს ქ. №-ა, საკადასტრო კოდი 0-----, ეკუთვნის გ-- ფ-----ეს (1/3 წილი), მ----- კ-----ეს, ზ----- მ----- და ო---- ბ-----ს (2/3 წილი), ამ ქონებაზე განთავსებულია გაზგასამართი სადგური. შესაბამისად, ვინაიდან, **არც საჯარო რეესტრის ჩანაწერით და არც მხარეთა შეთანხმებით არ არის განსაზღვრული, საერთო საკუთრებაში რომელია თითოეული მესაკუთრის წილი, იგი წარმოადგენს საზიარო ქონებას.**

2.5.2. დადგენილია, რომ 2014 წლის 14 ნოემბერს ზ----- მ-----მა, ო---- ბ-----მ და მ----- კ-----ემ განიხილეს ქ. ქ-----ში 9 ა-----ს ქ. №-ა, (საკადასტრო კოდი 0-----) მდებარე გაზგასამართი სადგურის გაქირავების საკითხი და მეოთხე თანამესაკუთრესთან -გ-- ფ-----ესთან შეთანხმების გარეშე მიიღეს გადაწყვეტილება ხელშეკრულება გაეფორმებინათ ი.მ. რ----- ყ-----თან მთელ ქონებაზე. 2014 წლის 18 ნოემბერს მხარეებმა გააფორმეს კიდევ ხელშეკრულება, 11 თვის ვადით, თვეში 4000 (ოთხი ათასი) ლარის გადახდის პირობით. მიუხედავად არაერთგზის მოთხოვნისა, მოპასუხეებმა, მოსარჩელეს არ მიაწოდეს ინფორმაცია, საიჯარო ქირის თანხიდან მისი 1/3 წილის განკარგვის თაობაზე და არც შესაბამისი წილი გადაუხდიათ მისთვის.

2.5.3. სასამართლომ მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 955-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის თანახმად თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თავისი წილის თანაზომიერი ნაყოფის ნაწილი,ამავე კოდექსის 983-ე მუხლზე, რომლის ძალითაც თუ უფლებამოსილი პირისათვის განკუთვნილ შესრულებას იღებს არაუფლებამოსილი პირი, მაშინ იგი მოვალეა მიღებული დაუბრუნოს უფლებამოსილ პირს.

2.5.4. სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი ფაქტობრივი გარემოებები შეაჯერა რა ზემოხსენებულ სამართლებრივ ნორმებთან , აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხეებმა გ-- ფ-----ესთან შეთანხმების გარეშე გააფორმეს ქირავნობის ხელშეკრულება ი.მ. რ----- ყ-----თან და მიუხედავად იმისა, რომ მოსარჩელეს გაქირავებული ქონების 1/3 წილი ეკუთვნოდა, მიღებული თანხიდან (თვეში 4000 ლარი), თანამესაკუთრეს არაფერი გადაუხადეს. შესაბამისად, სასამართლოს თვალსაზრისით, მოპასუხეებმა მიიღეს უფლებამოსილი პირისათვის განკუთვნილი შესრულება, რაც სასარჩელო მოთხოვნას, 11 თვის განმავლობაში მიუღებელი ქირის თანხის - 14 652 (თოთხმეტი ათას ექვსასორმოცდათორმეტი) ლარის მოპასუხეთათვის დაკისრების შესახებ, საფუძვლიანს ხდის.

2.5.6. სასამართლომ აპელირება გააკეთა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 998-ე მუხლზე, რომლის თანახმადაც, თუ ზიანის

დადგომაში მონაწილეობს რამდენიმე პირი, ისინი პასუხს აგებენ, როგორც სოლიდარული მოვალეები და მიუთითა, რომ ვინაიდან, მოცემულ შემთხვევაში გ-- ფ-----ისათვის გადასაცემი თანხა მიიღეს მოპასუხეებმა, მათ უნდა დაეკისროთ ამ თანხის გადახდა სოლიდარულად, მოსარჩელის სასარგებლოდ.

2.5.7. სასამართლომ განმარტა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 956-ე და 955-ე მუხლების შინაარსი, რომელთა თანახმადაც საზიარო საგანს მოწილენი ერთობლივად მართავენ, თითოეულ მოწილეს კი უფლება აქვს ისარგებლოს საზიარო საგნით ისე, რომ ზიანი არ მიადგეს დანარჩენ მოწილეთა სარგებლობას.

2.5.8. სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებისას აღნიშნა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, 2015 წლის 24 ოქტომბერს ო---- ბ-----მ, მ----- კ-----ემ და ზ----- მ----- --მა ქ. ქ-----ში, 9-----ს ქ. **№**-ა-ში მდებარე უძრავი ქონების 2/3 წილის იჯარით გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულება გააფორმეს ი.მ. ლ----- --თან, ქირის ოდენობა განისაზღვრა 1600 (ერთი ათას ექვსასი) ლარით. იგივე პირობებით გააფორმეს ხელშეკრულება მოპასუხეებმა ი.მ. დ-----

-----სთან 2-----
----- მითითებული ხელშეკრულებების შინაარსიდან იკვეთება, რომ ხელშეკრულება გაფორმდა არა მთელ ქონებაზე, არამედ მის 2/3 წილზე, მოსარჩელემ ვერ შესძლო დაედასტურებინა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ მას ამ ხელშეკრულებების გაფორმებით რაიმე ზიანი მიადგა, რადგან მას არ წარმოუდგენია შესაბამისი მტკიცებულება. სასამართლომ მიუთითა, რომ მხოლოდ განმარტება უძრავი ქონების 3740 (სამი ათას შვიდასორმოცი) ლარად გაქირავების პერსპექტივაზე ვერ დაადასტურებს ზიანის მიყენების ფაქტს, რადგან ი.მ. რ----- ყ----- თან ხელშეკრულების დასრულების შემდეგ გ-- ფ-----ეს არ შეუთავაზებია თავისი პირობა და არც ის არის დადასტურებული, რომ აღნიშნული უძრავი ქონება კვლავ ამ ფასად გაქირავდებოდა. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ამ ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნა დაუსაბუთებელი იყო, რის გამოც იგი არ დაკმაყოფილდა.

3. სააპელაციო საჩივრების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები **წინამდებარე გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა ორივე მხარემ**

3.1. გ-- ფ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1.1. აპელანტმა აღნიშნა, რომ სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების 6.2. პუნქტში მითითებული ის გარემოება, რომ მოპასუხეებმა 2015 წლის 24 ოქტომბრის შემდეგ, ჯერ ი/მ ლ-----თან, ხოლო შემდეგ ი/მ დ-----სთან გააფორმეს ხელშეკრულება უძრავი ქონების 2/3-ის იჯარით გადაცემის თაობაზე, არასწორია და წინააღმდეგობაში მოდის

თავად სასამართლოს მიერ, გადაწყვეტილების 6.1. პუნქტში დადგენილად მიჩნეულ იმ ფაქტობრივ გარემოებასთან, რომ **არც საჯარო რეესტრის ჩანაწერით და არც მხარეთა შეთანხმებით არ არის განსაზღვრული საერთო საკუთრებაში თითოეული მესაკუთრის წილი და იგი წარმოადგენს საზიარო ქონებას.**

3.1.2. სასამართლოს მსჯელობა წინააღმდეგობაში მოდის მის მიერვე დადგენილ გარემოებად მიჩნეულ იმ ფაქტთან, რომ **უძრავი ქონების 1/3 და 2/3 წილები გამოყოფილი არასოდეს არ ყოფილა და უძრავი ქონება წარმოადგენდა საზიარო ქონებას.** სასამართლოს არ მიუთითებია და ვერც მიუთითებდა იმ გარემოებას, რომლითაც რეალურად შესაძლებელი იქნებოდა ქონების 2/3 წილის ცალკე იჯარით გაცემა. მით უმეტეს, რომ საუბარი იყო, არა მხოლოდ მიწის ნაკვეთზე და შენობა-ნაგებობაზე, არამედ გაზგასამართი სადგურის დანადგარზე, რომლიდანაც რაიმე წილის გამოყოფაზე მსჯელობაც კი არასერიოზულია. შესაბამისად, აპელანტის მტკიცებით, **სასამართლოს მთავარი სამართლებრივი უსწორობა არის ის, რომ თითქოსდა მოპასუხეებმა 2015 წლის ოქტომბრის თვიდან იჯარით გასცეს არა მთლიანი ქონება, არამედ მხოლოდ 2/3 წილი.**

3.1.3. აპელანტის მითითებით საფუძვლიანი და კანონიერი იქნებოდა 2015 წლის ოქტომბრის თვის შემდეგ მისი ქონების იჯარით გაცემით გამოყენებული ზიანი მას გამოეთვალა 4000 (ოთხი ათასი) ლარიდან, რომელიც მისი ნებით შეამცირა 3740 (სამი ათას შვიდასი) ლარამდე. მას ჰქონდა საფუძვლიანი მოლოდინი ჩაეთვალა, რომ შემდგომი ხელშეკრულებები ფორმდებოდა იგივე 4000 (ოთხი ათასი) ლარის ოდენობით და მისი ამ მოლოდინის კანონიერება გამომდინარეობდა სასამართლოს მიერ მითითებული სამოქალაქო კოდექსის 956-ე მუხლის დანაწესიდან.

3.1.4. აპელანტის მტკიცებით, ყველა შემთხვევაში, სასამართლოს მიერ დადგენილი იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ ქონება წილობრივად რეალურად არ იყო გაყოფილი და თავად იჯარის საგნიდან გამომდინარე შეუძლებელი იყო მხოლოდ 2/3 წილის იჯარით გაცემა, მისთვის ზიანის მიყენების ფაქტზე რაიმე დამატებითი მტკიცების საჭიროება არ არსებობდა და სასამართლოს ზიანის ოდენობა უნდა გამოეანგარიშებინა, თუნდაც მოპასუხეთა მიერ მითითებული 1600 (ერთი ათას ექვსასი) ლარიდან.

3.2. ზ-----მ-----ის, მ-----კ-----ისა და ო---ბ-----ს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები:

3.2.1. აპელანტების მტკიცებით, მთავარი ფაქტობრივი უსწორობა,

რაზედაც დამყარებულია გადაწყვეტილება, წარმოადგენს სასამართლოს მითითება იმაზე, რომ გ-- ფ-----ისათვის გადასაცემი თანხა მიიღეს მოპასუხეებმა, რადგან აღნიშნული მტკიცების დადასტურებელი შესაბამისი მტკიცებულებები საქმეში წარმოდგენილი არ არის და ვერც იქნებოდა, ვინაიდან გ-- ფ-----ისთვის გადასაცემი არანაირი თანხა მათ არ მიუღიათ. ამავდროულად მნიშვნელოვანია, რომ ეს ფაქტი-თანხის მოპასუხეების მიერ მიღება, არის დოკუმენტალური მტკიცებულებებით დადასტურებადი ფაქტი, რადგანაც საქმე ეხება სამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში მეწარმის მხრიდან გასაცემ თანხას, რომელიც ექვემდებარება დაბეგვრას. ამ ფაქტის დადასტურებისთვის მოსარჩელეს უნდა წარმოედგინა რაიმე სახის მტკიცებულება ან დაეყენებინა შუამდგომლობა შესაბამისი ორგანოდან გამოთხოვისა, რაც არ მომხდარა, ვინაიდან მოსარჩელესთვისაც ცნობილი იყო, რომ არანაირი გ-- ფ-----ის კუთვნილი თანხა მათ არ მიუღიათ. საპირისპიროდ მათი მხრიდან წარდგენილი იქნა დოკუმენტი, რომლითაც ზუსტად დასტურდება მათთვის მოიჯარის მიერ გაცემული თანხა.

3.2.2. სასამართლო უთითებს, რომ რ----- ყ-----თან გაფორმებული ხელშეკრულების მხარე იყო გ-- ფ-----ეც, თუმცა ამავდროულად დადგენილად მიაჩნია ფაქტი, რომ თავად რ----- ყ-----მა წერილობით დაუდასტურა მოსარჩელეს, რომ მას გ-- ფ-----ესთან არანაირი სახელშეკრულებო ურთიერთობა არ აკავშირებდა.

3.2.3. სასამართლოს მიერ გამოყენებული იქნა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ სრულიად წინააღმდეგობრივია სასამართლოს მიერ სამოქალაქო კოდექსის 956-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესის გამოყენება ამ საქმის კონტექსტში სარჩელის დაკმაყოფილების კუთხით იმ პირობებში, როდესაც სწორედ ამ მუხლს ეწინააღმდეგება ის ბათილი გარიგება, რომელზედაც სასამართლო ამყარებს გადაწყვეტილების ფაქტობრივ ნაწილს.

3.2.4. სრულიად შეუსაბამოა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 983-ე მუხლის გამოყენება, რადგან სწორედ ამ მუხლის ნორმატიული შინაარსიდან გამომდინარეობს რომ მსგავსი დავების გადაწყვეტისას სასამართლომ აუცილებლად უნდა დაადგინოს არაუფლებამოსილი პირის მიერ თანხის მიღების ფაქტი, რაც განსახილველი საქმის ფარგლებში არ დადგენილა შესაბამისი უტყუარი მტკიცებულებებით.

3.2.5. აპელანტთა მოსაზრებით, ასევე აბსოლუტურად გაუგებარია სასამართლო გადაწყვეტილების ფარგლებში საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლის გამოყენება, გამომდინარე იქედან, რომ სასამართლოს მიერ არ დადგენილა და ვერც დადგინდებოდა მტკიცებულებების არარსებობის პირობებში მოპასუხეთა მიერ ისეთი

ქმედება ან უმოქმედობა, რასაც შესაძლოა ზიანი მიეყენებინა მოსარჩელისთვის.

3.2.6. აპელანტებს მიაჩნიათ, რომ გასახილველ შემთხვევაში სასამართლოს უნდა გამოეყენებინა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლი, რომლის საფუძველზეც მესაკუთრე უფლებამოსილია თავისუფლად ფლობდეს და განკარგავდეს თავის საკუთრებას, რაც მოიცავს არამართო ფაქტობრივ, არამედ უფლებრივ განკარგვას და თუ მოსარჩელე არ იყენებდა აღნიშნულ უფლებას, ეს არ და ვერ იქნება მოპასუხეთა ფინანსური პასუხისმგებლობის საფუძველი.

3.2.7. მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილებაში ასახულია დადგენილ გარემოებად ლ----- კ----- ესთან დავის საკითხი, რომლის ფარგლებშიც სადავო ქონება, ანუ შემდგომში გ-- ფ-----ის კუთვნილი 1/3 წილი, დაყადაღებული იყო, რაც, ბუნებრივია, როგორც მესაკუთრიდან ისე თანამესაკუთრებიდან სრულად გამორიცხავდა აღნიშნული ქონების განკარგვას.

3.2.8. აპელანტთა განმარტების თანახმად, მათთვის გაუგებარია როგორ მიიჩნია სასამართლომ 2-----ს ხელშეკრულება ნამდვილად, როცა ის დადებული იყო კანონდარღვევით, სხვის ქონებაზე. შესაბამისად, თანამესაკუთრეთა მიერ დროულად იქნა გამოსწორებული აღნიშნული, ვინაიდან მალევე მოახდინეს კანონისშესაბამის გარიგების დადება.

3.1.9. აპელანტთა თვალსაზრისით, გაუგებარია სასამართლოს მსჯელობა იმ კუთხითაც, რომ სასამართლომ არადამაჯერებლად მიიჩნია საიჯარო ქირის ცვალებადობა 4000 (ოთხასი ათასი) ლარიდან 1600 (ერთი ათას ექვსასი) ლარამდე, მაშინ როდესაც თავად დაადგინა, რომ მოსარჩელესთან საიჯარო ხელშეკრულება იყო 2500 (ორი ათას ხუთასი) ლარზე.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

4.1. 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. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 394-ე მუხლის „ე“ პუნქტის თანახმად, გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი. ამავე კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას საქმეზე.

4.2. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ წინამდებარე გადაწყვეტილების 2.4.1-2.4.8 პუნქტებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების შეფასების საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო დამატებით დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებას:

4.2.1. ამონაწერით მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან დადგენილია, რომ გ-- ფ-----ე არის შპს „ო-----+-----“-ის 100%-იანი წილის მესაკუთრე და ამავდროულად დირექტორი. (იხ. ამონაწერი - ს.ფ. 104).

4.2.2. განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობა გამომდინარეობს უსაფუძვლო გამდიდრებიდან, რომლის ფარგლებშიც შესაფასებელია ადგილი აქვს თუ არა უფლებამოსილი პირისათვის განკუთვნილი შესრულების მიღებას არაუფლებამოსილი პირის მიერ. ასევე მხარეთა შორის სადავოა არსებობს თუ არა გ-- ფ-----ისათვის ფართის გაქირავების შედეგად მიღებული მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების წინაპირობები.

4.2.3. დადგენილია, რომ უძრავი ნივთი, მდებარე ქ.ქ-----ი, 9 ა-----ს ქ. №-ა, საკადასტრო კოდი 0-----, თანასაკუთრების უფლებით ეკუთვნის გ-- ფ-----ეს (1/3 წილი), მ----- კ-----ეს, ზ----- მ-----ს და ო----- ბ-----ს (2/3 წილი), ამ ქონებაზე განთავსებულია გაზგასამართი სადგური.

4.2.4. დადგენილია, რომ 2014 წლის 18 ნოემბერს ზ----- მ-----მა, ო----- ბ-----მ და მ----- კ-----ემ ი.მ. რ----- ყ-----თან გააფორმეს ხელშეკრულება თანასაკუთრების ქონების ქირით გადაცემის შესახებ, 11 თვის ვადით, თვეში 4000 (ოთხი ათასი) ლარის გადახდის პირობით. ხელშეკრულება დადებულია უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ქ-----ი, 9-----ს ქ. №-ა, საკადასტრო კოდი 0----- და მასში მითითებულია არაა თანამესაკუთრეთა წილი.

სააპელაციო სასამართლო პირველი ინსტანციის სასამართლოს

მსგავსად არ იზიარებს აპელანტთა (მოპასუხეთა) განმარტებას, რომ 2014 წლის 21 ნოემბერს მათ ახალი ხელშეკრულება გააფორმეს ი.მ. რ---
-- ყ-----თან, თანასაკუთრებაში რიცხული ქონების 2/3 წილზე, ქირის -
თვეში 1600(ერთი ათას ექვსასი) ლარის გადახდის პირობით., რადგან
ასეთი მოკლებულია დამაჯერებლობას ისეთი გარემოების
არსებობისას, როცა სწორედ ქირის ოდენობიდან გამომდინარე
ხელშეკრულების გაგრძელებაზე თანამესაკუთრებმა უარი უთხრეს
შპს „---- გ--+----“-ს, რომელიც თვეში 3740 (სამი ათას შვიდასორმოცი)
ლარს სთავაზობდა, ხოლო მისი არაერთგზისი მოთხოვნა
მიეწოდებინათ ინფორმაცია 4000(ოთხი ათასი) ლარიდან თავისი
წილის განკარგვის შესახებ უპასუხოდ იქნა დატოვებული, სახელდობრ
მას არ მიწოდებია ინფორმაცია იმის თაობაზე, რომ 2-----ს
ხელშეკრულება შეწყდა და მის ნაცვლად მოქმედებდა 2-----
ს ხელშეკრულება, მხოლოდ მათ კუთვნილ 2/3 წილზე, რაც
შესაძლებლობას მისცემდა მოსარჩელეს გამოეყენებინა თავისი წილი,
ასეთი შესაძლებლობის არსებობის შემთხვევაში. შესაბამისად
სააპელაციო სასამართლოც დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2014
წლის 18 ნოემბრის ხელშეკრულება არ შეწყვეტილა და
მოპასუხეები 11 თვის განმავლობაში ი.მ. რ----- ყ-----ისაგან
იღებდნენ ქირას, თვეში 4000 (ოთხი ათასი) ლარის ოდენობით.

4.2.5. მხარეთა შორის სადავო არაა ის გარემოება, რომ თანამესაკუთრე
გ-- ფ-----ეს არ მიუღია ამ ქონების გაქირავებით მიღებული შემოსავალი.

4.2.6. სამოქალაქო კოდექსის 983-ე მუხლის თანახმად, თუ
უფლებამოსილი პირისათვის განკუთვნილ შესრულებას იღებს
არაუფლებამოსილი პირი, მაშინ იგი მოვალეა მიღებული დაუბრუნოს
უფლებამოსილ პირს.

4.2.7. მოცემული ნორმით დადგენილია უფლებამოსილი პირის
უფლება იმ პირის მიმართ, რომელმაც სამართლებრივი საფუძვლის
გარეშე მიიღო ფული ან გვაროვნული ნივთი, მოითხოვოს ამ სიკეთის
კრედიტორისათვის დაბრუნება, დადგენილია ასევე
არაუფლებამოსილი პირის ვალდებულება, დააბრუნოს ყველაფერი,
რაც მან უსაფუძვლოდ მიიღო. კანონმდებელი აღნიშნული ნორმის
გამოყენებისათვის სავალდებულოდ მიიჩნევს შესრულების მიღების
ნამდვილობის დადგენას, რადგანაც კანონისმიერი ამ ვალდებულებითი
ურთიერთობის ძირითად საფუძველს არაუფლებამოსილი პირის მიერ
შესრულების მიღება წარმოადგენს, რაც მსგავსად ვინდიკაციური
სარჩელისა, არაუფლებამოსილი პირის მიერ მიღებული შესრულების
უფლებამოსილი პირისათვის დაბრუნების უალტერნატივო
წინაპირობაა.

4.2.8. სააპელაციო პალატა არ იზიარებს მოპასუხეების მოსაზრებას იმის
თაობაზე, რომ მათ გაქირავებული ჰქონდათ მხოლოდ მათი წილი
საერთო ქონებიდან და რომ შესაბამისად თითქოსდა მათ არ მიუღიათ
გ-- ფ-----ის კუთვნილი წილის გაქირავების საფასური, რის გამოც

უსაფუძვლოა სასარჩელო მოთხოვნა თანხის დაკისრების თაობაზე. პალატა აღნიშნულთან დაკავშირებით მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში საერთო ქონებიდან რეალური წილი გამოყოფილი არ ყოფილა, რაც გამორიცხავს მოპასუხეების ამ მსჯელობების გაზიარების შესაძლებლობას. ამასთან, საერთო ქონების დანიშნულების და სპეციფიკურობის გათვალისწინებით ძნელად წარმოსადგენია მისი მხოლოდ 2/3 წილის გაქირავება. ამდენად, პალატას უსაფუძვლოდ მიაჩნია მოპასუხეების განმარტება, რომ მათ განკარგეს მხოლოდ მათი წილი საერთო ქონებიდან. პალატას მიაჩნია, რომ მოპასუხეების მიერ გაქირავებული იქნა მთლიანი ქონება 4000 (ოთხი ათასი) ლარად და შესაბამისად, ისინი სრულად იღებდნენ მისი გაქირავებით მიღებულ შემოსავალს.

4.2.9. ამდენად, პალატა სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობებს და მიაჩნია, რომ საზიარო ქონების განკარგვის შედეგად მიღებული 11 თვის შემოსავლის 1/3 ნაწილი სწორად იქნა დაკისრებული მოპასუხეებზე მოსარჩელის მიმართ, რის გამოც არ არსებობს ამ ნაწილში მიღებული გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძველი.

4.2.10. მოსარჩელის მეორე სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს ზიანის ანაზღაურება. მოცემულ შემთხვევაში გ-- ფ-----ე ითხოვს მოპასუხეებისათვის 2015 წლის ოქტომბრის თვიდან, ანუ როდესაც გავიდა წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების ვადა 2016 წლის ივლისამდე ანუ სარჩელის შეტანამდე - 8(რვა) თვის საიჯარო ქირის სახით მისაღები თანხის ზიანის სახით ანაზღაურებას. მოსარჩელის მითითებით იგი სთავაზობდა მოპასუხეებს მათ საკუთრებაში არსებული ქონების იჯარით გაცემას 3740 (სამი ათას შვიდასორმოცი) ლარად, რაზეც ისინი არ დაეთანხმნენ.

4.2.11. დადგენილია, რომ გ-- ფ-----ე არის შპს „ო-----+-----“-ის 100%-იანის წილის მესაკუთრე და ამავედროულად დირექტორიც. საქმის მასალებიდან იკვეთება, რომ შპს „ო----- 2008“ მზად იყო გაეგრძელებინა საიჯარო ურთიერთობა ფართის მესაკუთრეებთან, რა მიზნითაც მან შესთავაზა კიდევ მოპასუხეებს გაზრდილი საიჯარო ქირის გადახდა თვეში 3740 (სამი ათას შვიდასორმოცი) ლარის ოდენობით, რაზეც მოპასუხეებმა უარი განაცხადეს და ფართი 4000 (ოთხი ათასი) ლარად 11 თვის ვადით იჯარით გასცეს სხვა პირზე.

4.2.12. პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ აღნიშნული ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ, 2015 წლის 24 ოქტომბერს ო-- ბ-----მ, მ----- კ-----ემ და ზ----- მ-----მა ქ. ქ-----ში 9-----ს ქ. №-ა-ში მდებარე უძრავი ქონების იჯარით გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულება გააფორმეს ი.მ. ლ-----თან, ქირის ოდენობა განისაზღვრა 1600 (ერთი ათას ექვსასი) ლარით. იგივე პირობებით გაფორმეს ხელშეკრულება მოპასუხეებმა ი.მ. დ-----სთან 2-----

-----, მაშინ

როდესაც გ-- ფ-----ის მიერ შეთავაზებული საიჯარო ურთიერთობის გაგრძელების შემთხვევაში ყოველთვიური ქირის ოდენობა იქნებოდა 3740 (სამი ათას შვიდასორმოცი) ლარი, რომლიდანაც მისი წილის - 1/3 ნაწილი იქნებოდა თვეში 1246 (ერთი ათას ორასორმოცდაექვსი) ლარი, რაც რვა თვეზე გაანგარიშებით შეადგენს 9973 (ცხრა ათას ცხრაასსამოცდაცამეტი) ლარი. აღნიშნულ თანხას მოსარჩელე მიიღებდა 2015 წლის 24 ოქტომბრიდან 2016 წლის 24 ივნისამდე პერიოდში, თუმცა ვერ მიიღო, ვინაიდან მოპასუხეებმა უარი განაცხადეს შპს „ო-----+----“-სთან საიჯარო ურთიერთობის გაგრძელებაზე.

4.2.13. სააპელაციო პალატა სრულად იზიარებს აპელანტ გ-- ფ-----ის სამართლებრივ თვალსაზრისს იმის თაობაზე, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 956-ე მუხლის თანახმად საზიარო საგანს მოწილეები მართავენ რა ერთობლივად, აღნიშნული ნორმით იმპერატიული სახით დადგენილი დანაწესი მოპასუხეებს ვალდებულს ხდის ეცნობებინათ მისთვის, როგორც თანამოწილისათვის, საიჯარო ქირის შემცირების შესახებ და ისეთ შემთხვევაში, თუკი ეს უკანასკნელი კვლავ არ შეთავაზებდა მათ წინარე შეთავაზების მსგავსად 3740 (სამი ათას შვიდასორმოცი) ლარს, ასეთ შემთხვევაში არ იქნებოდა სწორი ზიანის ამ თანხიდან გამომგარიშება. განსახილველ შემთხვევაში კი სააპელაციო სასამართლო უტყუარად დადგენილად მიიჩნევს, რომ **გ-- ფ-----ის მხრიდან, როგორც თანამესაკუთრისაგან და ასევე როგორც შპს „ო-----+----“-ს დირექტორის მხრიდან განხორციელებული შეთავაზება (იხ. ს.ფ. 18) საიჯარო ურთიერთობის გაგრძელების შემთხვევაში ყოველთვიური ქირის ოდენობის 3740 (სამი ათას შვიდასორმოცი) ლარით განსაზღვრის თაობაზე იყო რეალური შეთავაზება**, რაც თანამესაკუთრეთა(თანამოწილეთა) მხრიდან, როგორც მესაკუთრეთა არარეგისტრირებული ამხანაგობის 2014 წლის 14 ნოემბრის #- ოქმი ცხადჰყოფს, **უარყოფილ იქნა მხოლოდ იმაზე მითითებით, რომ მესაკუთრეებისათვის უმჯობესი იყო საიჯარო ქირის სახით უფრო დიდი შემოსავლის -4000 (ოთხი ათასი) ლარის მიღება.** ამასთან სასამართლო უტყუარად დადგენილად მიიჩნევს იმ ფაქტობრივ გარემოებასაც, რომ გ-- ფ-----ე, როგორც უძრავი ქონების 1/3 წილის თანამესაკუთრე , მოპასუხეებს, როგორც 2/3 წილის თანამესაკუთრეებს წერილობითი თხოვნით მიმართავდა მიეწოდებინათ მისთვის შესაბამისი ინფორმაცია თანასაკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვის საკითხზე და განაწყენებას გამოთქვამდა იმის თაობაზე, რომ მისი უფლებების ხელყოფის ხარჯზე, ისე იქნა იჯარით გაცემული ქონება, რომ მისთვის ასეთზე შეთავაზებაც არ განუხორციელებიათ **.(იხ.გ-- ფ-----ის 2016 წლის 05 იანვრით დათარიღებული წერილი. ს.ფ. 48).**

4.2.14. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად,

ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისთვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო.

4.2.15. მიუღებელი შემოსავალი არის სარგებელი, რომელიც შეიძლება დამდგარიყო სამოქალაქო ბრუნვის ნორმალური განვითარების შედეგად (სუსგ 20.07.2001წ. საქმე №3კ/629-01). მიუღებელი შემოსავალი წარმოადგენს სავარაუდო შემოსავალს, რომელიც შეიძლება დამდგარიყო სამოქალაქო ბრუნვის ნორმალური განვითარების შემთხვევაში. ესაა ანაცდური მოგება, რომლის ანაზღაურებაც მოსარჩელის განსაკუთრებულ კომერციულ ინტერესში შედის, ვინაიდან კომერციულ ბრუნვაში მისი ინტერესი შემოსავლის მიღებისკენაა მიმართული (30.03.2007წ. საქმე №ას-509-893-06).

4.2.16. ამდენად, პალატა სრულად იზიარებს აპელანტ გ-- ფ-----ის მოსაზრებებს, რომ მოპასუხეების ქმედებით მან ვერ მიიღო მისი წილი შემოსავალი, რომელსაც იგი მიიღებდა ქონების 3740 (სამი ათას შვიდასორმოცი) ლარით იჯარით გაცემის შემთხვევაში. შესაბამისად, მას მიადგა ზიანი, მიუღებელი შემოსავლის სახით, რაც უნდა ანაზღაურდეს. ამდენად, მისი სასარჩელო მოთხოვნა ამ ნაწილშიც საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მ----- კ-----ის, ო-----ბ-----ს და ზ----- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო გ-- ფ-----ის სააპელაციო საჩივარი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს. ქ-----ის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 ნოემბრის გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს ნაწილობრივ და გაუქმებულ ნაწილში მიღებული უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც გ-- ფ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, 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.

მოცემულ შემთხვევაში, გ-- ფ-----ემ დავა მოიგო სრულად, შესაბამისად,

მ----- კ-----ეს, ო---- ბ-----ს და ზ----- მ-----ს ამ უკანასკნელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს პირველი ინსტანციის და სააპელაციო ინსტანციის სასამართლო წარმოებისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 698 (299+399=698) ლარის ანაზღაურება, ხოლო ვინაიდან მ----- კ-----ის, ო---- ბ-----სა და ზ----- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, მათ მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ გადაწყვიტა:

1. მ----- კ-----ის, ო---- ბ-----სა და ზ----- მ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. გ-- ფ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს .
3. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 14 ნოემბრის გადაწყვეტილება გ-- ფ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში გაუქმდეს და ამ ნაწილში მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება
4. გ-- ფ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს სრულად;
5. მ----- კ-----ეს, ო---- ბ-----სა და ზ----- მ-----ს გ-- ფ-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ 24 625 (ოცდაოთხი ათას ექვსასოცდახუთი) ლარის გადახდა;
6. მ----- კ-----ეს, ო---- ბ-----სა და ზ----- მ-----ს გ-- ფ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროთ ამ უკანასკნელის მიერ წინასწარ გადახდილი (პირველი ინსტანციის სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის - სახელმწიფო ბაჟის - 698(ექვსასოთხმოცდათვრამეტი) ლარის გადახდა(ანაზღაურება);
7. აპელანტების -მ----- კ-----ისს, ო---- ბ-----სა და ზ----- მ-----ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.
8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით.
9. გადაწყვეტილების 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 ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გადაწყვეტილების

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

მოსამართლეები:

**ნანა კალანდაძე
(თავმჯდომარე,
მომხსენებელი)**

ირმა პერანიძე

ლაურა მიქავა