

საქმე № 330210117001799878

საქმე №28/5911-18



**განჩინება
საქართველოს სახელით**

14 თებერვალი, 2019 წელი
თბილისი

ქ-

**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:**

**თავმჯდომარე - თეა სოხაშვილი-ნიკოლაიშვილი
მოსამართლეები: ამირან ძაბუნაძე
ოთარ სიჭინავა**

სხდომის მდივანი - თამარ ბლიაძე

აპელანტი - შ-----

წარმომადგენელი - ნ-----, ნ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ა-----

წარმომადგენელი - ა-----

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20.07.2018 წლის გადაწყვეტილება და 24.07.2018
წლის დამატებითი გადაწყვეტილება

დავის საგანი - ხელშეკრულების შეწყვეტა, ზიანის ანაზღაურება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
ახალი გადაწყვეტილების მიღება სარჩელის სრულად დაკმაყოფილების
შესახებ

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:**

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20.07.2018
წლის გადაწყვეტილებით, შ-- „-----“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ამავე სასამართლოს 24.07.2018 წლის დამატებითი გადაწყვეტილებით:

1. შ-- „-----“ მოთხოვნა იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტილად აღიარების შესახებ დაკმაყოფილდა.

2. შეწყვეტილად იქნა აღიარებული შ-- „-----“ და ა-----
----- შორის 2----- გაფორმებული
ქირავნობის ხელშეკრულება.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

2----- საქართველოში ა-----
-----ა და შ-- „-----“ შორის გაფორმდა მემორანდუმი
ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ, რომლის თანახმად, მხარეები
შეთანხმდნენ გაეფორმებინათ იჯარის ხელშეკრულება შ-- „-----“
საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე, მდებარე თ-----, მიწის
საკადასტრო კოდი 0-----

ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ მემორანდუმის 2.1. პუნქტის თანახმად, იმის გათვალისწინებით, რომ შ-- „-----“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მთლიანად დაყადაღებულია ს----- სასამართლოს მიერ, მხარეები აცხადებდნენ მზადყოფნას, რომ 2-----, უძრავი ქონების გათავისუფლების შემდგომ გააფორმებდნენ იჯარის ხელშეკრულებას 10 წლის ვადით და საიჯარო ქირის ღირებულება ყოველწლიურად განისაზღვრება 118 000 აშშ დოლარის ექვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში.

ამავე შეთანხმების 2.2 პუნქტის თანახმად, ა----- რ----- ს----- ნ-----
--- კ----- წ----- 2.1 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემდგომ ავანსად გადაიხდიდა 3 წლის საიჯარო ქირის ღირებულებას უკვე გადახდილი 118 000 აშშ დოლარის ჩათვლით, მემორანდუმის 2.4 პუნქტით ეს თანხა ჩაითვლებოდა საიჯარო ქირის ღირებულებაში მხარეთა შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების თანახმად.

ამავე მემორანდუმის 2.4 პუნქტის მიხედვით, ა----- რ----- ს----- ნ-----
----- კ----- წ----- გამოხატავდა მზადყოფნას, მემორანდუმის გაფორმებიდან 5 საბანკო დღის ვადაში ავანსად გადაეხადა შ-- „-----“ საიჯარო ქირა 118 000 აშშ დოლარი (დღგ-ის ჩათვლით), რაც ჩათვლილი იქნებოდა საიჯარო ქირის ღირებულებაში, მხარეთა შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების შესაბამისად.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

მემორანდუმი ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ (ს.ფ. 21-25).

მემორანდუმის საფუძველზე 2----- ა-----
-----ა და შ-- „-----“ შორის გაფორმდა ქირავნობის
ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით ქირავნობის საგანს წარმოადგენდა თ-----
-- გ----- ქ- №--შემდებარე არასასოფლო-სამეურნეო მიწის საერთო
ფართობიდან 1020 კვ.მ-დან ნაწილის 131 კვ.მ მიწა (საკადასტრო კოდი: 0-----
----). საიჯარო ქირა განისაზღვრა 118 000 აშშ დოლარით, საქართველოში
მოქმედი გადასახადების ჩათვლით.

ხელშეკრულების 3.4 და 3.5 პუნქტების თანახმად, ა----- რ----- ს-----
--- ნ----- კ----- წ----- ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 30
კალენდარული დღის განმავლობაში გადაიხდიდა ერთი წლის იჯარის
საფასურს სრულად. ანგარიშსწორება მხარეთა შორის განხორციელდება
წელიწადში ერთხელ არაუგვიანეს ყოველი წლის 30 ივნისისა.

ხელშეკრულების 6.1 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულება ძალაში შედიოდა
2015 წლის 29 მაისს და მოქმედებდა 2019 წლის 29 მაისამდე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ტომი პირველი, ს.ფ. 341-344). ქირავნობის
ხელშეკრულება (ტომი პირველი, ს.ფ. 33-37).

სასამართლომ მიუთითა, რომ მხარეთა შორის სადავო არ არის გარემოება იმის
შესახებ, რომ ა----- რ----- ს----- ნ----- კ----- წ----- შ--
„-----“ სასარგებლოდ 2014 წლის 29 აგვისტოს გადაიხადა 204 848 ლარი,
ხოლო, 2015 წლის 3 ივლისს - 265 134,20 ლარი 2-----
მემორანდუმისა და 2----- ხელშეკრულების საფუძველზე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ტომი პირველი, ს.ფ. 341-344). მოპასუხის ახსნა-
განმარტება (ტომი მეორე, 3-4). საგადახდო დავალება №-----, 03/07/2015 (ტომი
პირველი, ს.ფ. 189). საგადახდო დავალება №-----, 29/08/2014 (ტომი პირველი,
ს.ფ. 173).

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

სასამართლომ მიუთითა, რომ არ დგინდება 2----- ქირავნობის
ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოპასუხის (დამქირავებლის) დავალიანების
არსებობის ფაქტი.

განსახილველ შემთხვევაში უდავოდ დგინდება, რომ
ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ მემორანდუმის გაფორმების შემდეგ ა-----

----- რ----- ს----- ნ----- კ----- წ----- 2014 წლის 29 აგვისტოს გადაიხადა 204 848 ლარი (რაც არ არის სადავო, რომ იმ დროისათვის არსებული კურსის შესაბამისად წარმოადგენდა 118 000 აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში). შესაბამისად, ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ მემორანდუმის 2.4 პუნქტის თანახმად ნაკისრი ვალდებულება, შესრულებისათვის განსაზღვრულ ვადაში (5 საბანკო დღე), დამქირავებელმა შეასრულა სრულად.

2----- მხარეთა შორის გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე ა----- რ----- ს----- ნ----- კ----- წ----- 2015 წლის 3 ივლისს შ-- „-----“ სასარგებლოდ გადაიხადა 265 134,20 ლარი (რაც არ არის სადავო, რომ იმ დროისათვის არსებული კურსის შესაბამისად წარმოადგენდა 118 000 აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში).

მხარეები ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ მემორანდუმით (2.4 პუნქტის) შეთანხმდნენ, რომ მემორანდუმის გაფორმებიდან 5 საბანკო დღის ვადაში შ-- „-----“ ავანსად გადახდილი საიჯარო ქირა 118 000 აშშ დოლარი ჩათვლილი იქნებოდა საიჯარო ქირის ღირებულებაში.

ქირავნობის ხელშეკრულება გაფორმდა 2----- შესაბამისად, მემორანდუმის საფუძველზე 2014 წლის 29 აგვისტოს გადახდილი 204 848 ლარი, ერთი წლის ქირა, შეთანხმებული პირობების შესაბამისად, უნდა ჩათვლილიყო 2015 წლის 29 მაისიდან 2016 წლის 29 მაისამდე დამქირავებლის მიერ გადასახდელი ქირის ღირებულებაში. ა----- რ----- ს----- ნ----- კ----- წ----- მიერ 2015 წლის 3 ივლისს შ-- „-----“ სასარგებლოდ გადახდილი 265 134,20 ლარით, ერთი წლის ქირით, ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, დაიფარებოდა დამქირავებლის მიერ გადასახდელი ქირა 2016 წლის 29 მაისიდან 2017 წლის 29 მაისამდე.

შ-- „-----“ სარჩელი აღძრა 2017 წლის 01 თებერვალს, რა დროისათვის მოპასუხეს ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ მემორანდუმისა და ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყოველწლიური ქირა გადახდილი ჰქონდა 2017 წლის 29 მაისამდე.

შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელის სასამართლოში წარდგენის დროისათვის დამქირავებელს ქირის სახით გადაუხდელი დავალიანება არ ერიცხებოდა.

სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელე მოითხოვს ხელშეკრულების შეწყვეტას, თუმცა ამავე დროს მოითხოვს ქირის გადახდას დამქირავებლისაგან 2.2 პუნქტის თანახმად (სამი წლის ქირის გადახდას, რაც ჩაითვლებოდა საიჯარო ქირის ანგარიშში ავანსადგადახდილთანხის სახით).

სასამართლომ განმარტა, რომ იმ პირობებში, როცა შ-- „-----“ მოითხოვს ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტას, ხოლო, მოპასუხეს ამ მოთხოვნის განხორციელების დროისათვის არ გააჩნია გადაუხდელი ქირის სახით დაგროვილი დავალიანება და დამქირავებლის მიერ ავანსად გადახდილი თანხა უნდა ჩაითვალოს საიჯარო ქირის ყოველწლიურ ანგარიშში და ასევე, 2017 წლის 29 მაისამდე ქირის ღირებულება დამქირავებლის მიერ დაფარულია, ქირავნობის ხელშეკრულების 2.2 პუნქტის მოქმედებას ეცლება ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი და დამქირავებლისათვის, დამქირავებლის მოთხოვნიდან და ფაქტობრივი მოცემულობიდან გამომდინარე, არ წარმოუშობს რაიმე ვალდებულებას; რამდენადაც არ გრძელდება სამართლებრივი ურთიერთობა მხარეებს შორის, ამდენად დამქირავებლის მიერ გადახდის ვალდებულება ავანსისა, რაც მომავალში უნდა ჩათვლილიყო ქირის ღირებულებაში და გამიზნული იყო დაეფარა ყოველწლიური ქირის გადასახადი, რეალურად არ შეიძლება არსებობდეს.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

ს----- სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებმოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების, უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონითგათვალისწინებულისხვასაფუძვლებიდან.

ს----- სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლის თანახმად, ქირავნობის ხელშეკრულებით დამქირავებელი მოვალეა დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამქირავებელი მოვალეა დამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა. ამავე კოდექსის 553-ე მუხლის პირველი ნაწილის მეორე წინადადების თანახმად, თუ ქირის გადახდა დროის მონაკვეთებით განისაზღვრება, მაშინ იგი გადახდილ უნდა იქნეს დროის ამ მონაკვეთების გასვლის შემდეგ.

მხარეთა შორის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოშობილია 2----- ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ მემორანდუმიდან და 2----- ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე.

ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ მემორანდუმით მხარეებმა იკისრეს ქირავნობის ხელშეკრულების გაფორმების ვალდებულება 2----- და განსაზღვრეს პირობები, რომლითაც მხარეთა შორის მომავალში

გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მხარეთა უფლებები და მოვალეობები დამატებით უნდა მოწესრიგებულიყო.

მხარეებმა 2----- დათქმულ ვადაში, გააფორმეს ქირავნობის ხელშეკრულება, 10 წლის ვადით, შ-- „-----“ საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე, დამქირავებლის მიერ ყოველწლიურად 118 00 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ. მხარეებმა შეთანხმებებით განსაზღვრეს ქირის გადახდის წესი და დამქირავებლის მიერ თანხის ავანსად გადახდის ვალდებულება, რაც უნდა ჩათვლილიყო ყოველწლიურად გადასახდელ ქირის ანგარიშში.

სასამართლომ განმარტა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, დამქირავებელს 2----- ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ მემორანდუმისა და 2----- ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანება არ გააჩნია. ამდენად, შ-- „-----“ მოთხოვნა მოპასუხისათვის ქირის 236 000 აშშ დაკისრების შესახებ უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სასამართლომ, ასევე, მიუთითა, რომ მოსარჩელე ითხოვს მიუღებელი შემოსავლის სახით მოპასუხისათვის შ-- „-----“ სასარგებლოდ, 2016 წლის 30 ივნისიდან 2018 წლის 31 იანვრის ჩათვლით მიუღებელი შემოსავლის 60 778,22 ლარის, ხოლო 31 იანვრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ყოველთვიურად 4734,16 ლარის გადახდის დაკისრება.

სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისათვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისათვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულებაჯეროვნად რომ შესრულებულიყო.

სასამართლომ განმარტა, რომ კანონმდებელი დაზარალებულს (კრედიტორს) უფლებას აძლევს ზიანის ანაზღაურება მოითხოვოს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისათვის, არამედ იმ ანაცდენი სარგებლისათვის, რომელსაც დაზარალებული მიიღებდა სამოქალაქო ბრუნვის ნორმალური განვითარების შედეგად. მთავარი წინაპირობა მოცემული მუხლის გამოყენებისათვის არის სამართლებრივი სიკეთის ხელყოფა, რასაც შედეგად მოჰყვა ზიანის დადგომა. ზოგადი პრინციპის თანახმად, განსახილველი კატეგორიის დავაში, მოსარჩელეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელეს უნდა მიეთითებინა და დაემტკიცებინა, რომ მოპასუხის რომელი ქმედება (უმოქმედობა) იყო არამართლზომიერი, რომ ამ ქმედებამ (უმოქმედობამ) გამოიწვია ზიანი და რომ მოპასუხის ქმედებასა და დამდგარ

ზიანს შორის არსებობს მიზეზობრივი კავშირი, ასევე ის, თუ რას შეადგენს ზიანის ოდენობა. ამასთან, ვინაიდან მოსარჩელე ითხოვს ზიანის ანაზღაურებას მიუღებელი შემოსავლის სახით, მოსარჩელეს იმგვარი მტკიცებულებები უნდა წარედგინა, რომელიც შექმნიდა ობიექტურ სურათს ასეთი შემოსავლების მიღებასთან დაკავშირებით.

სასამართლომ მიუთითა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მართალია, მოსარჩელე მიუთითებს ნორმის ფაქტობრივ ელემენტებზე, თუმცა, მოპასუხე შესაგებლით არ დაეთანხმა შემოსავლის მიღების საკითხს, რამაც მოსარჩელეს მითითებული ფაქტის დადასტურების ვალდებულება წარმოუშვა. მტკიცებულება კი, რომელიც მოსარჩელის სამეწარმეო ურთიერთობის ფარგლებში (რასაც წინასწარ ივარაუდებდა ვალდებული პირი) შემოსავლის რეალურად მიღების შესაძლებლობას დაადასტურებდა, არ არის წარმოდგენილი. შესაბამისად, სასამართლომ დაასკვნა, რომ მოსარჩელემ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით დადგენილი სტანდარტით, ვერ დაძლია მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის მიყენების ფაქტის მტკიცების ტვირთი.

ამასთან, სასამართლოს შეფასებით, იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელის პირველი მოთხოვნა უსაფუძვლოა, შესაბამისად სამართლებრივი საფუძველი ეცლება პირველადი მოთხოვნიდან გამომდინარე მეორად მოთხოვნას.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 24 ივლისის დამატებით გადაწყვეტილებაში, რომლითაც შეწყვეტილად იქნა აღიარებული შ-- „-----“ და ა-----
----- შორის 2----- გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულება, სასამართლომ მიუთითა შემდეგი:

მოპასუხემ არ ცნო მოსარჩელის მოთხოვნა ხელშეკრულების შეწყვეტასთან დაკავშირებით, თუმცა მოპასუხემ შესაგებელი დაამყარა იმ გარემოებებზე, რომ იგი ქირავნობის საგანს არც ფლობს და არც სარგებლობს ამ საგნით, ასევე, შესაგებელში განმარტებულია, რომ მოპასუხეს არ გააჩნია რაიმე თანხის გადახდის ვალდებულება. ამდენად, მოპასუხეს, მიუხედავად იმისა, რომ პირდაპირი ფორმით არ დათანხმებია მოსარჩელის მოთხოვნას ხელშეკრულების შეწყვეტასთან დაკავშირებით, მისი პოზიცია მიმართულია იმისკენ, რომ მან არ გამოხატა სახელშეკრულებო ურთიერთობაში დარჩენის სურვილი შესაბამისი ინტერესის არარსებობის გამო და არ დაეთანხმა დამქირავებლის უფლება-ვალდებულებების არსებობას.

სასამართლომ დამატებით განმარტა, რომ მოპასუხის მხრიდან წარმოდგენილი იქნა თავდაპირველ ეტაპზე შეგებებული სარჩელი, რომლითაც იგი ითხოვდა 2--

----- დადებული იჯარის ხელშეკრულების ბათილობას. მართალია აღნიშნული შეგებებული სარჩელი განუხილველი დარჩა და მხარეს აღარ წარმოუდგენია მოთხოვნა, თუმცა, აღნიშნული ფაქტი კიდევ ერთხელ ადასტურებს, რომ მოპასუხეს არ აქვს სურვილი დარჩეს სახელშეკრულებო ურთიერთობაში მოსარჩელესთან.

სასამართლომ მიუთითა, რომ მართალია, სახეზე არ არის ის წინაპირობები, რაც გამჭირავებელს ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლებას ანიჭებს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით (სკ-ის 557-ე მუხლით განსაზღვრული დამჭირავებლის მიერ გაჭირავებული ნივთისათვის ზიანის მიყენების ან/და დაზიანების რეალური საშიშროების შექმნის შემთხვევა, ასევე სკ-ის 558-ე მუხლით განსაზღვრული ქირის გადაუხდელობის გამო გამჭირავებლისათვის ხელშეკრულების მოშლის უფლების წარმოშობა) და ხელშეკრულება არც მისი ვადის გასვლით წყდება (ს.ფ. 559), თუმცა, განსახილველ შემთხვევაში ხელშეკრულება მხარეებს შორის უნდა შეწყდეს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლით აღიარებული სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპის რეალიზებით.

ამდენად, სასამართლომ მიუთითა, რომ ის მოკლებულია შესაძლებლობას მხარეთა მიერ გამოხატული ნების შესაბამისად, იძულებით დატოვოს ისინი სახელშეკრულებო ურთიერთობაში, რის გამოც მიზანშეწონილად მიიჩნია, დააკმაყოფილოს მოსარჩელის მოთხოვნა ხელშეკრულების შეწყვეტასთან დაკავშირებით.

შ-- ,----- სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები;

აპელანტის განმარტებით, უნდა გაუქმდეს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება და ასევე, დამატებითი გადაწყვეტილება და მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის სრულად დაკმაყოფილების შესახებ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ ქირავნობის საგანი დამჭირავებელს ფაქტობრივ მფლობელობასა და სარგებლობაში გადაცემული ჰქონდა მხარეთა შორის 2----- გაფორმებული მემორანდუმის მომენტში და მას ქირავნობის ვადის გადახდის ვალდებულება წარმოეშვა ამ თარიღიდან. ამასთან, არც სარჩელში და არც შემდგომ დაფიქსირებულ პოზიციებში მოსარჩელე მხარეს არ დაუფიქსირებია ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის კონკრეტული თარიღი და არც სასამართლოს მოუთხოვია ასეთის დაზუსტება. სასამართლოს არც დამატებით გადაწყვეტილებაში არ განუსაზღვრავს ხელშეკრულების შეწყვეტის კონკრეტული თარიღი. ასევე, იჯარის საგანი დღემდე იმყოფება დამჭირავებლის

მფლობელობაში, რამეთუ იგი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 564-ე მუხლის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ დღემდე არ დაბრუნებია მესაკუთრეს. გარდა აღნიშნულისა, ხელშეკრულების შეწყვეტა უნდა მომხდარიყო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის დღიდან. სასამართლოში სარჩელით მიმართვის თარიღი ვერ იქნება ხელშეკრულების შეწყვეტის თარიღი, ვინაიდან მხოლოდ 2017 წლის 06 ივლისის წერილით საქართველოში ა-

შეატყობინა, რომ ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო მოპასუხის მიმართ წყვეტდა 2- ხელშეკრულებას და მოსთხოვა 10 დღის ვადაში, ხელშეკრულების 5.8. პუნქტის შესაბამისად, გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში დაებრუნებინა დაქირავებული უძრავი ქონება. აღნიშნული წერილის პასუხად 2017 წლის 10 ივლისის თარიღით გამოგზავნილი წერილის თანახმად მოპასუხეც თითქოსდა ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების შეწყვეტის მომხრეა, თუმცა, იმავე წლის 11 ივლისის წერილზე, რომლითაც შეთავაზებული იყო საჯარო რეესტრში მხარეთა ერთად მისვლა და ხელშეკრულების შეწყვეტის რეგისტრაცია, მოპასუხეს რეაგირება არ გაუკეთებია და შესაბამისად, არც უძრავი ქონება გადაუცია მესაკუთრისათვის გამონთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

გარდა აღნიშნულისა, აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ შეფასების გარეშე დატოვა შესაგებელში მოპასუხის მიერ გაკეთებული განცხდება, რომლითაც იგი აღიარებდა ქირავნობის თანხის შემდგომი გადახდის ვალდებულებას 2017 წლის 30 ივნისამდე.

სააპელაციო საჩივრის ავტორის განმარტებით, მემორანდუმის გაფორმებამდე მხარეები ზეპირად შეთანხმებული იყვნენ ქირავნობის საგანზე, მის ღირებულებაზე და ქირავნობის საგანი - საიჯარო მიწის ნაკვეთი გადაცემული იყო დამქირავებლისათვის, რომელსაც გ- უკან, შ- , კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე გაშენებული ჰქონდა მწვანე ნარგავები, რა დანიშნულებითაც შემდგომ მოპასუხესთან გაფორმდა ჯერ მემორანდუმი შემდეგ კი იჯარის ხელშეკრულება. მიწის ნაკვეთის საქართველოში ა- რ- ს- ნ- კ- წ- ათვის მემორანდუმის გაფორმების თარიღამდე გადაცემის ფაქტი დადასტურებულია თვით ამ უკანასკნელის მიერ 2016 წლის 05 დეკემბერს გაცემული ცნობით. სადაც მითითებულია, რომ იგი 2008 წლიდან გ- მოვლა-პატრონობას ახორციელებს. 2017 წლის 17 მარტს წარმოდგენილი გეიდარ ალიევის სახელობის სკვერის სურათებიდან იკვეთება, რომ 2013 წლის მდგომარეობით, ანუ მემორანდუმისა და იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებამდე გაცილებით უფრო ადრე გ- უკან, შ- , კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მოპასუხის მიერ გაშენებულია მწვანე ნარგავები.

მოპასუხემაც სწორედ გ-----ა და სკვერის მოვლა პატრონობის ინტერესებიდან გამომდინარე აიღო იჯარით სადავო მიწის ნაკვეთი.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

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.

იმავე კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს ამავე კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, 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.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს, კერძოდ,

2----- საქართველოში ა-----
-----ა და შ-- „-----“ შორის გაფორმდა მემორანდუმი ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ, რომლის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ გაეფორმებინათ იჯარის ხელშეკრულება შ-- „-----“ საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე, მდებარე თ-----, მიწის საკადასტრო კოდი 0-----

ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ მემორანდუმის 2.1. პუნქტის თანახმად, იმის გათვალისწინებით, რომ შ-- „-----“ საკუთრებაში არსებული უძრავი

ქონება მთლიანად დაყადაღებულია ს----- სასამართლოს მიერ, მხარეები აცხადებდნენ მზადყოფნას, რომ 2-----, უძრავი ქონების გათავისუფლების შემდგომ გააფორმებდნენ იჯარის ხელშეკრულებას 10 წლის ვადით და საიჯარო ქირის ღირებულება ყოველწლიურად განისაზღვრება 118 000 აშშ დოლარის ექვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში.

ამავე შეთანხმების 2.2 პუნქტის თანახმად, ა----- რ----- ს----- ნ----- კ----- წ----- 2.1 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემდგომ ავანსად გადაიხდიდა 3 წლის საიჯარო ქირის ღირებულებას უკვე გადახდილი 118 000 აშშ დოლარის ჩათვლით, მემორანდუმის 2.4 პუნქტით ეს თანხა ჩათვლებოდა საიჯარო ქირის ღირებულებაში მხარეთა შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების თანახმად.

ამავე მემორანდუმის 2.4 პუნქტის მიხედვით, ა----- რ----- ს----- ნ----- კ----- წ----- გამოხატავდა მზადყოფნას, მემორანდუმის გაფორმებიდან 5 საბანკო დღის ვადაში ავანსად გადაეხადა შ-- „-----“ საიჯარო ქირა 118 000 აშშ დოლარი (დღგ-ის ჩათვლით), რაც ჩათვლილი იქნებოდა საიჯარო ქირის ღირებულებაში, მხარეთა შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების შესაბამისად.

მემორანდუმის საფუძველზე 2----- ა-----
-----ა და შ-- „-----“ შორის გაფორმდა ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით ქირავნობის საგანს წარმოადგენდა თ----- გ----- ქ----- მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო მიწის საერთო ფართობიდან 1020 კვ.მ-დან ნაწილის 131 კვ.მ მიწა (საკადასტრო კოდი: 0-----). საიჯარო ქირა განისაზღვრა 118 000 აშშ დოლარით, საქართველოში მოქმედი გადასახადების ჩათვლით.

ხელშეკრულების 3.4 და 3.5 პუნქტების თანახმად, ა----- რ----- ს----- ნ----- კ----- წ----- ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 30 კალენდარული დღის განმავლობაში გადაიხდიდა ერთი წლის იჯარის საფასურს სრულად. ანგარიშსწორება მხარეთა შორის განხორციელდება წელიწადში ერთხელ არაუგვიანეს ყოველიწლის 30 ივნისისა.

ხელშეკრულების 6.1 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულება ძალაში შედიოდა 2015 წლის 29 მაისს და მოქმედებდა 2019 წლის 29 მაისამდე.

ა----- რ----- ს----- ნ----- კ----- წ----- შ-- „-----“ სასარგებლოდ 2014 წლის 29 აგვისტოს გადაიხადა 204 848 ლარი, ხოლო, 2015 წლის 3 ივლისს - 265 134,20 ლარი 2----- მემორანდუმისა და 2-----

----- ხელშეკრულების საფუძველზე.

ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ მემორანდუმის გაფორმების შემდეგ ა-----
----- რ----- ს----- ნ----- კ----- წ----- 2014 წლის 29
აგვისტოს გადაიხადა 204 848 ლარი (რაც არ არის სადავო, რომ იმ დროისათვის
არსებული კურსის შესაბამისად წარმოადგენდა 118 000 აშშ დოლარის
ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში). შესაბამისად, ურთიერთთანამშრომლობის
შესახებ მემორანდუმის 2.4 პუნქტის თანახმად ნაკისრი ვალდებულება,
შესრულებისათვის განსაზღვრულ ვადაში (5 საბანკო დღე), დამქირავებელმა
შეასრულა სრულად.

2----- მხარეთა შორის გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულების
საფუძველზე ა----- რ----- ს----- ნ----- კ----- წ-----
2015 წლის 3 ივლისს შ-- „-----“ სასარგებლოდ გადაიხადა 265 134,20 ლარი
(რაც არ არის სადავო, რომ იმ დროისათვის არსებული კურსის შესაბამისად
წარმოადგენდა 118 000 აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში).

მხარეები ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ მემორანდუმით (2.4 პუნქტის)
შეთანხმდნენ, რომ მემორანდუმის გაფორმებიდან 5 საბანკო დღის ვადაში შ-- „-
-----“ ავანსად გადახდილი საიჯარო ქირა 118 000 აშშ დოლარი
ჩათვლილი იქნებოდა საიჯარო ქირის ღირებულებაში.

ქირავნობის ხელშეკრულება გაფორმდა 2----- შესაბამისად,
მემორანდუმის საფუძველზე 2014 წლის 29 აგვისტოს გადახდილი 204 848
ლარი, ერთი წლის ქირა, შეთანხმებული პირობების შესაბამისად, უნდა
ჩათვლილიყო 2015 წლის 29 მაისიდან 2016 წლის 29 მაისამდე დამქირავებლის
მიერ გადასახდელი ქირის ღირებულებაში. ა----- რ----- ს----- ნ-----
----- კ----- წ----- მიერ 2015 წლის 3 ივლისს შ-- „-----“
სასარგებლოდ გადახდილი 265 134,20 ლარით, ერთი წლის ქირით,
ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, დაიფარებოდა დამქირავებლის
მიერ გადასახდელი ქირა 2016 წლის 29 მაისიდან 2017 წლის 29 მაისამდე.

შ-- „-----“ სარჩელი აღძრა 2017 წლის 10 თებერვალს, რა დროისათვის ა-----
-----ს ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ
მემორანდუმისა და ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე
ყოველწლიური ქირა გადახდილი ჰქონდა 2017 წლის 29 მაისამდე.

ს----- სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების
ძალით კრედიტორი უფლებმოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების
შესრულება. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების
წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა

იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების, უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონითგათვალისწინებულისხვასაფუძვლებიდან.

ს----- სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლის თანახმად, ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებელი მოვალეა დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამქირავებელი მოვალეა გამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა. ამავე კოდექსის 553-ე მუხლის პირველი ნაწილის მეორე წინადადების თანახმად, თუ ქირის გადახდა დროის მონაკვეთებით განისაზღვრება, მაშინ იგი გადახდილ უნდა იქნეს დროის ამ მონაკვეთების გასვლის შემდეგ.

მხარეთა შორის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოშობილია 2----- ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ მემორანდუმიდან და 2----- ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე.

ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ მემორანდუმით მხარეებმა იკისრეს ქირავნობის ხელშეკრულების გაფორმების ვალდებულება 2----- და განსაზღვრეს პირობები, რომლითაც მხარეთა შორის მომავალში გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მხარეთა უფლებები და მოვალეობები დამატებით უნდა მოწესრიგებულიყო.

მხარეებმა 2----- დათქმულ ვადაში, გააფორმეს ქირავნობის ხელშეკრულება, შ-- „-----“ საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე, დამქირავებლის მიერ ყოველწლიურად 118 00 აშშ დოლარის გადახდის სანაცვლოდ. მხარეებმა შეთანხმებებით განსაზღვრეს ქირის გადახდის წესი და დამქირავებლის მიერ თანხის ავანსად გადახდის ვალდებულება, რაც უნდა ჩათვლილიყო ყოველწლიურად გადასახდელ ქირის ანგარიშში.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ დამქირავებელს 2----- ურთიერთთანამშრომლობის შესახებ მემორანდუმისა და 2----- ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანება არ გააჩნია, რის გამოც, შ-- „-----“ მოთხოვნა ა----- რ----- ს----- ნ----- კ----- ქირის 236 000 აშშ დაკისრების შესახებ უსაფუძვლოა.

გარდა აღნიშნულისა, პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის - შ-- „-----“ პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ შესაგებელში მოწინააღმდეგე მხარის მიერ აღიარებულია ქირავნობის თანხის შემდგომი გადახდის ვალდებულება

2017 წლის 30 ივნისამდე.

პალატა მიუთითებს, რომ აღნიშნულის საპირისპიროდ, ა----- რ----- ს----- ნ----- კ----- მიერ საქმის პირველი ინსტანციის წესით განხილვისას წარდგენილ შესაგებელში აღნიშნულია, რომ მის მიერ 2017 წლის 30 ივნისამდე შესრულებულია თანხის გადახდის ვალდებულება, კერძოდ, მოპასუხე შესაგებელში მიუთითებდა, რომ 2015 წლის 03 ივლისს სოკარმა განახორციელა მეორე გადარიცხვა შ-- ,----- სასარგებლოდ, რაც მხარეთა შორის 2----- ----- ქირავნობის ხელშეკრულების შესაბამისად, წარმოადგენდა შემდგომი წლის საიჯარო გადასახადს, რომელიც ფარავს 2017 წლის 30 ივნისამდე პერიოდს, ამავე ხელშეკრულების 3.5 მუხლის შესაბამისად.

სააპელაციო პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ საქმის მასალებში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ ჯერ კიდევ მემორანდუმის გაფორმებამდე ზეპირი შეთანხმებით ქირავნობის საგანი დამქირავებლის ფაქტობრივ მფლობელობასა და სარგებლობაში გადაცემული ჰქონდა მხარეთა შორის 2----- გაფორმებული მომორანდუმის მომენტიდან, რის გამოც ქირავნობის თანხის გადახდის ვალდებულება მოპასუხეს წარმოეშვა აღნიშნული თარიღიდან. აღნიშნულის საპირისპიროდ, პალატა მიუთითებს შემდეგს:

მოპასუხე შესაგებელში არ დაეთანხმა ზემოაღნიშნულს და მიუთითა, რომ მოპასუხე საიჯარო ქონებას არ ფლობდა მხარეთა შორის მემორანდუმის გაფორმებამდე, ამასთან, საიჯარო ურთიერთობა შეიძლება წარმოიშვას მხოლოდ ქირავნობის ხელშეკრულების დადების თარიღიდან 2015 წლის 29 მაისიდან. შესაბამისად, მხარეთა შორის ზეპირი შეთანხმების საფუძველზე ქირავნობის საგნის მოპასუხის მფლობელობაში გადაცემის გარემოებას მემორანდუმის გაფორმებამდე (ასევე, არც მემორანდუმის გაფორმების შემდგომ) არ ადასტურებსა----- . გარდა აღნიშნულისა, საქმის მასალებში წარმოდგენილი მხარეებს შორის 2----- ----- გაფორმებული ურთიერთ-თანამშრომლობის მემორანდუმის 2.3 პუნქტის თანახმად, შ-- ,----- აიღო ვალდებულება მემორანდუმის მოქმედების პერიოდში და ა----- რ----- ს----- ნ----- კ----- ს----- წა----- ----- იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებამდე და მისი გაფორმების შემდეგაც იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში არ განკარგოს უძრავი ქონება 131 კვ.მ. მიწა, ,, და ამასთან, არ გადასცეს აღნიშნული ქონება მესამე პირებს დროებით სარგებლობაში...“ 2----- დადებული ქირავნობის ხელშეკრულების 5.1 პუნქტის შესაბამისად, მეიჯარეს ვალდებულება მოიჯარესათვის იჯარის საგნის გადაცემაზე, განისაზღვრა სწორედ ქირავნობის ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდეგ. აღნიშნული

შინაარსი, აგრეთვე, ამავე ხელშეკრულების 4.1 პუნქტიც, პალატის მოსაზრებით, წარმოადგენს იჯარის საგნის იჯარის (ქირავნობის) ხელშეკრულების გაფორმებამდე მოპასუხისათვის მფლობელობაში გადაცემისა და აღნიშნულის საფუძველზე საიჯარო დავალიანების არსებობის ფაქტის დადგენილად მიჩნევის თაობაზე შ-- ,----- (აპელანტის) მოსაზრებების საპირისპირო და გამომრიცხავ მტკიცებულებებს, რის გამოც აპელანტის ზემოაღნიშნული მოსაზრება დაუსაბუთებელია და ვერ იქნება გაზიარებული.

რაც შეეხება სარჩელის მოთხოვნას მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების თაობაზე, პალატას მიაჩნია, რომ შ-- ,----- მიერ შესაბამისი სარწმუნო მტკიცებულებებით ვერ იქნა დადასტურებული მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის მიყენების ფაქტი. ამასთან, ვინაიდან შ-- ,----- პირველი მოთხოვნა უსაფუძვლოა, შესაბამისად არ არსებობს ზემოაღნიშნული სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი. ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ არ არსებობს შ-- ,----- სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების წინაპირობა მოწინააღმდეგე მხარისათვის თანხის დაკისრების ნაწილში.

რაც შეეხება შ-- ,----- სააპელაციო საჩივრის მოთხოვნას თ-----ს საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 24 ივლისის დამატებითი გადაწყვეტილების შეცვლის თაობაზე იმდაგვარად, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტილად აღიარება მოხდეს სასამართლო გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის თარიღიდან, პალატის მიერ ვერ იქნება გაზიარებული შემდეგ გარემოებათა გამო, კერძოდ, დადგენილია, რომ მოსარჩელე შ-- ,----- 2017 წლის 24 თებერვლის დაზუსტებული სარჩელით ხელშეკრულების შეწყვეტის მოთხოვნა ჩამოაყლიბა შემდეგნაირად: შეწყვეტილად იქნეს აღიარებული შ-- ,----- და ა-----
----- საქართველოში შორის 2-----
დადებული იჯარის ხელშეკრულება (ტ.1, ს/ფ.76). თბილისის საქალაქო სასამართლის მიერ 2018 წლის 24 ივლისის დამატებითი გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის შესაბამისად, შ-- ,----- მოთხოვნა იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტილად აღიარების შესახებ დაკმაყოფილდა, შეწყვეტილად იქნა აღიარებული შ-- ,----- და ა-----
----- შორის 2----- გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულება.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ როგორც პირველი ინსტანციის წესით საქმის განხილვისას, ასევე, სააპელაციო სასამართლოში საქმის მსველელობისას მოპასუხე მხარე (მოწინააღმდეგე მხარე) მიუთითებდა

მხარეთა შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების ბათილობის საფუძვლებზე, და აღნიშნულიდან გამომდინარე, გამორიცხავდა მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის გაგრძელების შესაძლებლობას.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატის შეფასებით, იმ მოცემულობის ფარგლებში, როდესაც ქირავნობის ხელშეკრულების ერთ-ერთმა მხარემ, ამ შემთხვევაში, შ-- ,----- ხელშეკრულების შეწყვეტის მოთხოვნით სარჩელის აღძვრით გამოხატა ხელშეკრულების შეწყვეტის ნება, ხოლო, ხელშეკრულების მეორე მხარე დაეთანხმა ორმხრივი ხელშეკრულების შეწყვეტილად აღიარებას, პალატის შეფასებით, ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველს სწორედ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლით გათვალისწინებული მხარეთა სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპის რეალიზების უფლება წარმოადგენს. ამდენად, პალატის მოსაზრებით, განსახილველ შემთხვევაში, არც დამატებითი გადაწყვეტილების გამოტანისას და არც სააპელაციო საჩივრის განხილვის ეტაპზე არ არსებობს სადავო ქირავნობის ხელშეკრულების სასამართლოს გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის თარიღიდან შეწყვეტილად აღიარების დადგენის მატერიალურ-სამართლებრივი და პროცესუალური წინაპირობები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებების ერთობლივი და ლოგიკური შინაარსის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დასაბუთებულია და არ არსებობს მისი გაუქმების პროცესუალური და სამართლებრივი საფუძვლები.

შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და, შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და მიაჩნია, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

საპროცესო ხარჯები

აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივრებზე სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. შ-- ,----- სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;

2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 20.07.2018 წლის გადაწყვეტილება და ამავე სასამართლოს 24.07.2018 წლის დამატებითი გადაწყვეტილება;

3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.

4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**თავმჯდომარე
ნიკოლაიშვილი**

თეა სოხაშვილი-

**მოსამართლეები:
ძაბუნძიძე**

ამირან

ოთარ სიჭინავა