



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

10 ივლისი, 2018 წელი

ქ. ბათუმი

შესავალი ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ხათუნა ბოლქვაძე სხდომის მდივანი ცირა ქარცივაძე

მოსარჩელე
წარმომადგენელი

შპს „ა-----ა“
ი-----

მოპასუხე
წარმომადგენელი

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია
მ-----ე

დავის საგანი

იჯარის ხელშეკრულების ვადის გაგრძელება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1. დავალდებულდეს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია გააგრძელოს 2 წლითა და 10 თვის ვადით 2006 წლის 20 თებერვლის იჯარის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც შპს „ა-----ა“ იჯარით ქონდა გადაცემული ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქN82-ში მდებარე 782 კვმ ფართი.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე სარჩელს არ ცნობს და მოითხოვს, რომ უარი ეთქვას მოსარჩელეს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლობისა და დაუსაბუთებლობის გამო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2006 წლის 20 თებერვალს შპს „ა-----ას“ და პროფესიულ უმაღლეს პოლიტექნიკურ სასაწავლებელს (ამჟამად სსიპ პროფესიული კოლეჯი „ბ-----ი“) შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე შპს „ა-----ას“ 10 წლის ვადით გადაეცა ორსართულიანი შენობა, 782 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართით, (საკადასტრო კოდი: 05.26.02.061) მდებარე ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. №82-ში. თავის მხრივ აღნიშნული ფართი პროფესიულ უმაღლეს პოლიტექნიკურ სასაწავლებელს გადაცემული ჰქონდა აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსგან უსასყიდლო უზუფრუქტის საფუძველზე.

2006 წლის 20 სექტემბერს სსიპ „ბათუმის პოლიტექნიკურ პროფესიულ ლიცეუმსა“ და შპს „ა-----ას“ შორის დადებული 2006 წლის 20 თებერვლის იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. №82-ში მდებარე 660,9კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე რეგისტრირებული იქნა იჯარის უფლება შპს „ა-----ას“ სასარგებლოდ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2006 წლის 20 თებერვლის იჯარის ხელშეკრულება;
- საჯარო რეესტრის 2006 წლის 20 სექტემბრის ამონაწერი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.2. სსიპ პროფესიული კოლეჯი „ბ-----ის“ ადმინისტრაციამ 2011 წლის 5 სექტემბრის №01-02/50 ბრძანებით, ცალმხრივად გააუქმა შპს „ა-----ასთან“ 2006 წლის 20 თებერვალს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება, რასაც არ დაეთანხმა შპს „ა-----ას“ და ამ ბრძანების კანონიერების შესახებ ბათუმის საქალაქო სასამართლოში აღძრა სარჩელი, ბრძანების ბათილად ცნობის მოთხოვნით.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 21 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, რომელიც კანონიერ ძალაშია შესული, შპს „ა-----ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 07 ივლისის გადაწყვეტილება;
- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 25 აპრილის გადაწყვეტილება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.3. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის №882010909648-03 (10.12.2010) რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. №82 და სახელმწიფოს საკუთრების უფლება აღირიცხა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 5288 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (მასზე განლაგებულია 1011,7კვ.მ. შენობა-ნაგებობა) დაზუსტებული მონაცემებით

(საკადასტრო კოდი 05.26.02.061).

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის №882011327485-06 (02.08.2011) რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით განხორციელდა იჯარის უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და შპს „ა-----ას“ იჯარის უფლება აღირიცხა ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. №82-ში მდებარე 782კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე.

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის №882011509512-03 (25.10.2011) რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით ზემოთ მითითებულ უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 05.26.02.061, უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულების გაუქმების შესახებ შეთანხმებისა (ნოტარიუსი ვ.ნინიძე, თარიღი 19.10.2011წ. რეგ. №111139255) და აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2011 წლის 07 სექტემბრის აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2005 წლის 13 სექტემბრის №453 ბრძანების 1-ლი პუნქტის ნაწილობრივ ძალადაკარგულად გამოცხადების შესახებ №379 ბრძანების შესაბამისად, განხორციელდა უზუფრუქტის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 07 ივლისის გადაწყვეტილება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.4. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის №882012056241-03 (16.02.2012) რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებით უძრავ ნივთზე საკადასტრო კოდით 05.26.02.061 განხორციელდა რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია და თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს - საკრებულოს თავმჯდომარის 2012 წლის 07 თებერვლის „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის სახელზე საკუთრების უფლებით აღრიცხვის შესახებ“ №02/48 ბრძანების საფუძველზე აღირიცხა, თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის მერიის საკუთრების უფლება.

2012 წლის 24 მაისს N04-03/11164 წერილით ქ. ბათუმის მერიამ აცნობა შპს „ა-----ას“, რომ იჯარის ხელშეკრულებაში მითითებული საიჯარო ქირა გადაეხადა მერიის ანგარიშზე და მიუთითა ანგარიშის ნომერი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 07 ივლისის გადაწყვეტილება;
- ქალაქ ბათუმის საკრებულოს თავმჯდომარის 2012 წლის 07 თებერვლის №02/48 ბრძანება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.5. 2012 წლის 15 აგვისტოს ქ. ბათუმის მერიის ადმინისტრაციამ 25-04/359 წერილით საჯარო რეესტრის ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურს სთხოვა

საჯარო რეესტრში სადაო ქონებაზე იჯარის ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანა, კერძოდ ბათუმში, ჯ-----ის ქN82-ში არსებულ 782 კვმ ფართის მეიჯარედ თვითმმართველი ქ. ბათუმის მერიის და მოიჯარედ შპს „ა-----ის“ რეგისტრაცია. აღნიშნული წერილის თანახმად სარეგისტრაციო სამსახურმა 2012 წლის 12 სექტემბერს მოთხოვნა დააკმაყოფილა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.
- 2012 წლის 15 აგვისტოს წერილის ასლი.
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი.

3.1.6. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში 2013 წლის 11 ივნისს წარდგენილი იქნა სსიპ „პროფესიული კოლეჯი ბ-----ის“ სარეგისტრაციო განაცხადი იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნით, უძრავ ნივთზე, მდებარე ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. №82. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 25 ივნისის გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერდა იმ საფუძველით, რომ განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იქნა წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმით და წესით. კერძოდ, განმცხადებელს განემარტა, რომ დასაზუსტებელი იყო მოთხოვნა, ვინაიდან წარმოდგენილი დოკუმენტებით არ დგინდებოდა მოთხოვნის არსი. 2013 წლის 24 ივლისს სარეგისტრაციო სამსახურში დამატებით წარდგენილი იქნა სსიპ „პროფესიული კოლეჯი ბ-----ის“ 24.07.2013წ. №01-09/312 მიმართვა. ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 08 აგვისტოს №882013268506-06 გადაწყვეტილებით სარეგისტრაციო წარმოება განახლდა, ხოლო იმავე წლის 08 აგვისტოს მიღებული იქნა №882013268506-07 გადაწყვეტილება, რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ და გაიცა ახალი ამონაწერი, სადაც იჯარის ხელშეკრულება ქ. ბათუმის მერიას და შპს „ა-----ას“ შორის უკვე აღარ იყო რეგისტრირებული, რაც გასაჩივრდა შპს „ა-----ის“ მიერ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.
- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებები.

3.1.7. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 25 აპრილის (საქმე№3-440/13წ.) გადაწყვეტილებით შპს „ა-----ას“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი, რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 2013 წლის 08 აგვისტოს №882013268506-07 გადაწყვეტილება და

სარეგისტრაციო სამსახურს დაევალა, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლის, გამოკვლევისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა (სსიპ პროფესიული კოლეჯი „ბ-----ის“ განცხადებასთან მიმართებაში) გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში; დანარჩენი მოთხოვნის ნაწილში შპს „ა-----ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

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

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 25.04.2014წლის (საქმე №3-440/13წ.) გადაწყვეტილება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.
- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 07 ივლისის გადაწყვეტილება;

3.1.8. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის შესაბამის ელექტრონულ პროგრამაში 2015 წლის 06 ივლისს რეგისტრირებული იქნა №882015376057 პირობითი განცხადება, რაზეც საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2015 წლის 10 ივლისს მიღებული იქნა №882015376057-03 გადაწყვეტილება, რეგისტრაციის (მოთხოვნის) დაკმაყოფილების შესახებ და აღდგა ბათილად ცნობილი აქტით რეგისტრაციამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობა, კერძოდ, უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ბათუმი, ჯ-----ის ქ. №82-ში მდებარე 782 კვ.მ. შენობა-ნაგებობაზე აღდგა იჯარის უფლება, შპს „ა-----ას“ სასარგებლოდ (მესაკუთრე თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 07 ივლისის გადაწყვეტილება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.9. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2014 წლის 25 აპრილის (საქმე №3-440/13წ.) გადაწყვეტილების შესაბამისად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის შესაბამის ელექტრონულ პროგრამაში 2015 წლის 10 ივლისს რეგისტრირებული იქნა №882015387790 პირობითი განცხადება იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციის თაობაზე, რაზეც ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურმა 2015 წლის 16 ივლისს მიიღო №882015387790-03 გადაწყვეტილება, სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ და განმარტა, რომ სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ

სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის 16.07.2015წ. №882015387790-03 გადაწყვეტილება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.10. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურში კანცელარიის მეშვეობით 2015 წლის 26 აგვისტოს წარდგენილი იქნა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის №25/16401 მიმართვა და უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის შესაბამის ელექტრონულ პროგრამაში რეგისტრირებული იქნა, №882015502199 პირობითი განცხადება. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2015 წლის 26 აგვისტოს №25/16401 მიმართვით, იმ საფუძველით, რომ უფლებამოსილ პირს წარმოადგენდა ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია, ხოლო ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2011 წლის 21 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, სსიპ პროფესიული კოლეჯი „ბ-----ის“ დირექტორის 2011 წლის 05 სექტემბრის შპს „ა-----ასთან“ 2006 წლის 20 თებერვალს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის თაობაზე №01-02/50 ბრძანება დატოვებული იქნა კანონიერ ძალაში, მოთხოვნილი იქნა იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე ქ. ბათუმი, ჯ-----ის ქ. №82 (საკადასტრო კოდი 05.26.02.061).

ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2015 წლის 07 სექტემბერს მიღებული იქნა №882015502199-03 გადაწყვეტილება რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, რომლითაც განხორციელდა იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე ქ. ბათუმი, ჯ-----ის ქ. №82 (საკადასტრო კოდი 05.26.02.061).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.
- სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებები.

3.1.11. ზ/აღნიშნულის შემდეგ შპს „ა-----ამ“ სარჩელი აღზდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონალური ოფისისა და ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ და მოითხოვა იჯარის შეწყვეტის რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს აჭარის რეგიონალური ოფისის 2015 წლის 7 სექტემბრის N8820155022199-033 გადაწყვეტილების ბათილად ცნობა.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 07 ივლისის N3-707/15 გადაწყვეტილებით შპს „ა-----ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.
- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 07.07.2016 წლის N3-707/15 გადაწყვეტილება.

3.1.12. 2016 წლის 22 ივლისს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებული იქნა N2-1451/16 გადაწყვეტილება, რომლითაც დაკმაყოფილდა ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის სარჩელი, შპს „ა-----ის“ უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი იქნა ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის კუთვნილი უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქN82-ში (ს/კ 05.26.02.061) და დავალდებულდა შპს „ა-----ა“ გამოთავისუფლებული ქონება თავისუფალ მდგომარეობაში ჩააბაროს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას. აღნიშნული გადაწყვეტილება მიქცეული იქნა დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.
- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 27.07.2016 წლის N2-1451/16 გადაწყვეტილება.
- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 12.09.2016 წლის N2-1451/16 განჩინება გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად მიქცევის შესახებ.

3.2. დადგენილი სადაო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ფაქტობრივი გარემოებები, რაც მნიშვნელოვანია დავის გადასაწყვეტად, მხარეთა შორის სადავო არ გამხდარა.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ შპს „ა-----ას“-ს სასარჩელო მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8, 115-ე, 316-ე, 317-ე, 319-ე, 361-ე, 394-ე, 395-ე, 408-ე, 409-ე, 411-ე, 412-ე, 581-ე მუხლებით. ასევე საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-4 და 105-ე მუხლებით

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი ნაწილით დაცულია სასამართლოსათვის მიმართვის უფლება. უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ერთ-ერთ ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლობიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცავს ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი აწესრიგებს პირთა თანასწორობაზე დამყარებულ კერძო ხასიათის ქონებრივ, საოჯახო და პირად ურთიერთობებს. აღნიშნული კოდექსის მე-8 მუხლის თანახმად კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის სუბიექტი შეიძლება იყოს ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი. ეს წესი გამოიყენება როგორც სამეწარმეო, ასევე არასამეწარმეო, საქართველოსა თუ სხვა ქვეყნის პირების მიმართ. სახელმწიფო ორგანოებისა და საჯარო სამართლის იურიდიული პირების კერძოსამართლებრივი ურთიერთობები სხვა პირებთან ასევე წესრიგდება სამოქალაქო კანონებით, თუკი ეს ურთიერთობები სახელმწიფოებრივი ან საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, არ უნდა მოწესრიგდეს საჯარო სამართლით. ამავე ნორმის მესამე ნაწილი კი ადგენს, რომ სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი.

სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის შესაბამისად კი დადგენილია, რომ სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლობიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიაღგეს სხვას.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოს უპირველესი ამოცანაც სამოქალაქო უფლების მართლობიერად განხორციელების უზრუნველყოფაში მდგომარეობს. ნებისმიერი დავის განხილვისას, როგორც წესი, სასამართლო ამოწმებს უფლების გამოყენებისა და ვალდებულების შესრულების მართლობიერების საკითხს და მის საფუძველზე აფასებს მხარეთა მოთხოვნების მართებულობას.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316.1 მუხლის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება, ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მხარეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება

წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სასამართლო განმარტავს, რომ გარიგებათა დადების წესს არეგულირებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლი, რომლის პირველი ნაწილითაც კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას. თუ საზოგადოების ან პიროვნების არსებითი ინტერესების დაცვისათვის ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია სახელმწიფოს ნებართვაზე, მაშინ ეს უნდა მოწესრიგდეს ცალკე კანონით.

დადგენილია, რომ მხარეებს შორის 2006 წლის 20 თებერვლიდან დადებული იყო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე შპს „ა-----ას“ 10 წლის ვადით გადაეცა ორსართულიანი შენობა, 782 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართით, (საკადასტრო კოდი: 05.26.02.061) მდებარე ქ. ბათუმში, ჯ-----ის ქ. №82-ში.

აღნიშნული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე მხარეებს შორის წარმოშობილი იქნა უფლება-მოვალეობები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361.2 მუხლის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

6.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის თანახმად იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძღოლის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზედაც. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად ჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

დადგენილია, რომ მხარეებს შორის წლების განმავლობაში მიმდინარეობდა სასამართლო დავები იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტაზე და საჯარო რეესტრში განხორციელებული ცვლილების თაობაზე. ასევე საქმეში წარმოდგენილი სასამართლო გადაწყვეტილებებით დადგენილია, რომ არ დადასტურებულა მოპასუხე ადმინისტრაციული ორგანოს მხრიდან

ხელშეკრულების შეწყვეტასთან დაკავშირებული მართლსაწინააღმდეგი ქმედებები.

მოსარჩელე კი მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ადმინისტრაციულმა ორგანომ სახელშეკრულებო მოთხოვნების დარღვევით და მისი უკანონო ქმედებებით მას მიაყენა ზიანი, კერძოდ მთელი საიჯარო პერიოდის განმავლობაში მან სრულად გადაიხადა საიჯარო ქირა, თუმცა 2 წლისა და 10 თვის განმავლობაში ვერ სარგებლობდა იჯარის საგნით, რაც გახდა იმის საფუძველი, რომ ვერ გაიარა აკრედიტაცია და გაუუქმეს რეგისტრაცია.

6.5. ამდენად სასამართლო მიიჩნევს, რომ ფაქტობრივად მოსარჩელე მოითხოვს მოპასუხისაგან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების (სარგებლობაში ხელშეშლის) დარღვევის გამო ზიანის ანაზღაურებას, თუმცა კონკრეტული ზიანი მის მიერ არ არის მითითებული და ზიანის ანაზღაურების ანგარიშში მოითხოვს პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენას, რაც მოსარჩელის მტკიცებით გამოიხატება იმაში, რომ უნდა დავალდებულდეს მოპასუხე გაუგრძელოს იმ ვადით ხელშეკრულება, რა ვადითაც მან ვერ შეძლო ქონებით სარგებლობა, კერძოდ 2 წლითა და 10 თვით.

ამდენად მოსარჩელის მიერ ზიანის ანაზღაურება მოთხოვნილია სახელშეკრულებო ურთიერთობის საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 394 მუხლი ადგენს, რომ მხარემ მხოლოდ მაშინ შეიძლება მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება, თუ დარღვეული იქნა მოვალის მიერ რაიმე ვალდებულება, ამავე კოდექსის 395-ე მუხლი კი ადგენს, რომ მოვალეს პასუხისმგებლობა დაეკისრება მხოლოდ განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიყენებული ზიანისათვის, თუ სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული და ვალდებულების არსიდანაც სხვა რამ არ გამომდინარეობს. ამავე კოდექსის 326-ე მუხლის შესაბამისად კი წესები სახელშეკრულებო ვალდებულების შესახებ გამოიყენება ასევე სხვა არასახელშეკრულებო ვალდებულებათა მიმართ, თუკი ვალდებულების ხასიათიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის თანახმად იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება. ამავე კოდექსის 409-ე მუხლის თანახმად, თუ ზიანის ანაზღაურება პირვანდელი მდგომარეობით აღდგენით შეუძლებელია ან ამისათვის საჭიროა არათანაზომიერად დიდი ხარჯები, მაშინ კრედიტორს შეიძლება მიეცეს ფულადი კომპენსაცია.

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”. ამავე კოდექსის 412 მუხლი იმპერატიულად განსაზღვრავს, რომ ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს.

აღნიშნული ნორმებიდან გამომდინარე პირს ზიანის ანაზღაურება ეკისრება, თუ არსებობს ზიანის მიყენებისათვის პასუხისმგებლობის დაკისრების პირობები, ანუ თუ სახეზეა ზიანი, ზიანი მიყენებულია მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებით, მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებასა და ზიანს შორის არსებობს მიზეზობრივი კავშირი და ბრალი ზიანის მიმყენებელს მიუძღვის, რაც მოცემულ შემთხვევაში წარმოდგენილი მასალებით არ დასტურდება.

ამდენად სასამართლო განმარტავს, რომ სახელშეკრულებო ზიანის შემადგენლობის აუცილებელ ელემენტს წარმოადგენს ზიანის არსებობა. შესაბამისად, თუ არაა ზიანი, არც ქონებრივი პასუხისმგებლობის საკითხი შეიძლება დადგეს. ზიანი კი მართლსაწინააღმდეგო მოქმედების შედეგია, ანუ ისეთი მართლსაწინააღმდეგო მოქმედების, როდესაც ხდება ვალდებულების დარღვევა.

სამოქალაქო კოდექსის 394-ე, 395-ე, 411-ე და 412-ე მუხლებით კი იმპერატიულადაა განსაზღვრული თუ როდის შეიძლება დაეკისროს ზიანის ანაზღაურება მხარეს. კერძოდ აღნიშნული მუხლების თანახმად, პირს ზიანის ანაზღაურება ეკისრება, თუ დარღვეულია მხარის მიერ სახელშეკრულებო ვალდებულება და შესაბამისად არსებობს ზიანის მიყენებისათვის პასუხისმგებლობის დაკისრების პირობები, ანუ თუ სახეზეა ზიანი, ზიანი მიყენებულია მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებით, მართლსაწინააღმდეგო მოქმედებასა და ზიანს შორის არსებობს მიზეზობრივი კავშირი და ბრალი ზიანის მიმყენებელს მიუძღვის.

ზ/აღნიშნულიდან გამომდინარე ვინაიდან არ დგინდება მოპასუხის მხრიდან რაიმე სახელშეკრულებო პირობის დარღვევის ფაქტი, შესაბამისად სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ არსებობს მოპასუხეზე ზიანის ანაზღაურების სახით რაიმე ქმედების დავალდებულების საფუძველიც.

იმისათვის, რათა სამოქალაქო-სამართლებრივი პასუხისმგებლობის ზომად მოპასუხეს დაეკისროს ზიანის ანაზღაურება, აუცილებელია, რომ სახეზე იყოს ფაქტობრივად დამდგარი ზიანი. ფაქტობრივად დამდგარი ზიანი კი თავის მხრივ მართლსაწინააღმდეგო მოქმედების, ანუ სახელშეკრულებო ვალდებულების მართლსაწინააღმდეგო დარღვევის შედეგია. სასამართლო სრულიად იზიარებს მოპასუხის წარმომადგენლის მტკიცებას სარჩელის დაუსაბუთებლობის შესახებ და განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე მხარე ფაქტობრივად დამდგარ ზიანს უწოდებს იმ გარემოებას, რომ

მან მოპასუხის უკანონო ქმედების გამო ვერ ისარგებლა ქონებით, რის გამოც ვერ გაიარა აკრედიტაცია, თუმცა მის მიერ არ ყოფილა წამოდგენილი მტკიცებულებები, რომ მან მართლაც ვერ გაიარა აკრედიტაცია და აღნიშნული გამოიწვია სწორედ მოპასუხის ქმედებამ.

6.6 ამასთან სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ სადაო იჯარის ხელშეკრულება დაიდო 2006 წლის 20 თებერვალს 10 წლის ვადით, 2016 წლის 20 თებერვლამდე. შესაბამისად ამჟამად გასულია იჯარის ხელშეკრულების ვადა და არ არსებობს არანაირი საფუძველი მესაკუთრის იძულებისა, გააგრძელოს იჯარის ხელშეკრულება.

სასამართლო განმარტავს, რომ საკუთრების უფლება სამართლის ერთ-ერთი ყველაზე ძველი და ფუნდამენტური უფლებაა, რომელიც გულისხმობს პირის შესაძლებლობას საკუთარი ნების შესაბამისად და სხვათა ინტერესების შეუღლებად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ქონებას. სასამართლო ასევე მიუთითებს, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის დანაწესზე, რომლის თანხმადაც დადგეილია, რომ 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, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

6.7. გარდა ზ/აღნიშნულისა სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა ეფუძნება დისპოზიციურობის პრინციპს, რაც გულისხმობს მხარეთა თავისუფლებას განკარგოს თავისი მატერიალური და საპროცესო უფლებები. აღნიშნული პრინციპის გამოხატულებაა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლი, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით, ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის შეტანის შესახებ. ამავე კოდექსის მე-4 მუხლის თანახმად დადგენილია, რომ სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. დისპოზიციურობის პრინციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ

რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ამა თუ იმ ფაქტობრივი გარემოებების დასადასტურებლად. ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების უტყუარად არსებობა. დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპი გულისხმობს მხარეების ვალდებულებას წარმოადგინონ სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების უფრო მყარი და დამაჯერებელი მტკიცებულებები, რითაც სასამართლოს შეუქმნიან თავიანთი პოზიციის დამაჯერებელ შინაგან რწმენას. შესაბამისად, გადაწყვეტილება იქნება იმ შინაარსისა, რა შინაარსის გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობას შექმნის მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად იმპერატიულად არის დადგენილი, რომ თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მესამე ნაწილის შესაბამისად, საქმის გარემოებები, რომლებიც უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. სასამართლო განმარტავს, რომ ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება, თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ასეთი მტკიცებულების სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად მიჩნევა ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად კი სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე სასამართლომ შეაფასა რა საქმეში არსებული მტკიცებულებები, გამოიკვლია რა სასამართლო სხდომაზე ისინი სრულად, ყოველმხრივ და ობიექტურად, მიიჩნევს, რომ შპს „ა-----ის“ სასარჩელო მოთხოვნა არის დაუსაბუთებელი, რაც მის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველია.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37 მუხლის თანახმად სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები. სასამართლოსგარეშე ხარჯებს კი წარმოადგენს

ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები და სხვა აუცილებელი ხარჯები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად კი დადგენილია, რომ იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. ამავე კოდექსის თანახმად ასევე დადგენილია, რომ იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არა უმეტეს ამ კოდექსის 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ოდენობისა.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან შპს „ა-----ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, ამიტომ მოსარჩელეს მის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით უნდა ჩაეთვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად. შესაბამისად არ არსებობს მოსარჩელის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟისა და სხვა საპროცესო ხარჯების მოპასუხეზე დაკისრების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვეტა:

1. შპს „ა-----ის“ სასარჩელო მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდეს.
2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ. ქუთაისი ნიუ-პორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეზე ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
3. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა

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

მოსამართლე

ხათუნა ბოლქვაძე