



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

საქმე № 2\ბ-1183

04 აპრილი, 2019 წელი

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე: თამარ სვანიძე

მოსამართლეები: სიმონ ჩხაიძე

ირმა პერანიძე

სხდომის მდივანი _ ბექა გიორგაძე

აპელანტი (მოსარჩელე): ქ-----ე

წარმომადგენელი: ნ-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე): შპს „პ-----ი“

წარმომადგენელი: მ-----ი

თანამოპასუხე: დ-----ე

წარმომადგენელი: მ-----ი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება

დავის საგანი: ხელშეკრულების ნაწილის ბათილად ცნობა, საიჯარო თანხის დაკისრება, საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტა და ფართის გამოთავისუფლება

აღწერილობითი ნაწილი:

ქ-----ემ სარჩელი აღძრა ბათუმის საქალაქო სასამართლოში, მოპასუხედ შპს „პ-----ი“ დაასახელა და მოითხოვა: 2----- მხარეებს შორის გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულების 7.3 პუნქტის ბათილად ცნობა; 2----- მოსარჩელეს, შ-----ესა (თანამესაკუთრესა) და მოპასუხეს (იგივე მოიჯარეს) შორის დადებული საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტა, მოპასუხის დავალდებულება, გამოთავისუფლოს უძრავი ქონება და თავისუფალ მდგომარეობაში ჩააბაროს მოსარჩელეს; მოპასუხეს დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ 2014 წლის 12 ნოემბრიდან სარჩელის აღძვრამდე, ანუ 2016 წლის 12 იანვრამდე, საიჯარო თანხის – 13000 ლარისა და ყოველთვიურად 1000 ლარის გადახდა სარჩელის აღძვრიდან, ანუ 2016 წლის იანვრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.

მოსარჩელის განმარტებით: იგი შ-----ესთან ერთად ბ----- ქუჩის კვეთაზე მდებარე უძრავი ნივთის თანამესაკუთრეა. 2----- დან ქონება იჯარით აქვს აღებული შპს „პ-----ს“. იმის გამო, რომ მოპასუხე არ იხდიდა იჯარის გადასახადს, 2014 წლის 12 ნოემბერს მოსარჩელემ მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს და მოითხოვა მოპასუხისათვის ქირის დაკისრება, რაც დაკმაყოფილდა კიდევ და რაზედაც არსებობს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება. მიუხედავად ამისა, შპს „პ-----ი“ დღესაც არ იხდის საიჯარო ქირას. სარჩელის შეტანიდან გასულია 13 თვე, შესაბამისად, პ-----ს ახალი დავალიანება დაემატა, რაც შეადგენს 26 000 ლარს, ნახევარი აღნიშნული თანხისა ეკუთვნის მოსარჩელეს, როგორც საიჯარო ფართის თანამესაკუთრეს, (1/2 ნაწილისა)

იმის გამო, რომ მოპასუხე არ იხდის საიჯარო ქირას მოსარჩელე იძულებულია დაიცვას თავისი შელახული უფლება, მოითხოვოს საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტა, ასევე იჯარის ხელშეკრულების 7.3. პუნქტის ბათილად ცნობა, სადაც გაკეთებულია დათქმა იმის შესახებ, რომ შეუძლებელია ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტა.

მოპასუხე შპს „პ-----ის“ წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ იგი გამობატავს მზაობას კ/ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დაკისრებული თანხა გადაიხადოს, მაგრამ მოსარჩელე არ იღებს ამ თანხას, მეორე თანამესაკუთრეს კი მოპასუხემ გადაუხადა იჯარის ქირა, აქედან გამომდინარე ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი არ არსებობს. რაც შეეხება იჯარის ხელშეკრულების 7.3 პუნქტის ბათილობას მხარე ვერ მიუთითებს ისეთ სამართლებრივ საფუძვლებს, რაც გარიგების ამ ნაწილში ბათილობას გამოიწვევს. შესაბამისად განმარტავს, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილებით: 1. ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ქ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა შპს „პ-----ის“ მიმართ ხელშეკრულების ნაწილის ბათილად ცნობის, საიჯარო თანხის დაკისრების და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში ქონების დაბრუნების თაობაზე; **1.1.** ბათილად იქნა ცნობილი ერთი მხრივ ქ-----ს და შ-----ეს და მეორე მხრივ შპს „პ-----ს“ შორის 2----- გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების 7.3 პუნქტი, სადაც მითითებულია, რომ ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტა დაუშვებელია. **1.2.** შპს „პ-----“ დაეკისრა ქ-----ის სასარგებლოდ 2014 წლის 12 ნოემბრიდან სარჩელის აღძვრამდე, ანუ 2016 წლის 12 იანვრამდე გადასახდელი საიჯარო ქირის თანხა 13 000 ლარის ოდენობით. **1.3.** ქ-----ის სარჩელი უძრავი ქონების გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში ჩაბარების დავალდებულების მოთხოვნის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა. **2.** შპს „პ-----ს“ დაეკისრა სახელმწიფო ბაჟის გადახდა ბიუჯეტის სასარგებლოდ 390 ლარის

ოდენობით.

რაც შეეხება მოთხოვნას: 2016 წლის იანვრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე საიჯარო ქირის დაკისრების მოთხოვნით-მოთხოვნის ამ ნაწილზე სასამართლოს არ უმსჯელია და გადაწყვეტილება არ მიუღია.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ქ. ბ-----ში მდებარე 636,03 კვმ არასაცხოვრებელი ფართი (ს/კ №-----) წარმოადგენს ქ-----ის და შ-----ის თანასაკუთრებას. თითოეულს ეკუთვნის უძრავი ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილი.

2----- ერთის მხრივ, ქ-----ეს და შ-----ეს და მეორეს მხრივ, შპს „კ-----ს“ შორის გაფორმდა უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება, რომლითაც ქ. ბ-----ში მდებარე 636,03 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი (ს/კ №-----) ერთი წლის ვადით გადაეცა შპს „კ-----ს“. იჯარის ყოველთვიური ქირა 2000 ლარით განსაზღვრა.

ამავე ხელშეკრულების 4.2 პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ თუ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე არცერთი მხარე არ განაცხადებდა ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილს, იგი ავტომატურად ითვლებოდა გაგრძელებულად მორიგი ერთი წლის ვადით.

ხელშეკრულების 7.3 პუნქტის თანახმად „ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტა დაუშვებელია“.

დადგენილია, რომ მხარეებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის გასვლის შემდეგ არ მოუთხოვიათ იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტა რის გამოც 2-----ს ხელშეკრულება იმავე პირობებით გაგრძელდა მომდევნო წლებშიც.

მოპასუხემ შპს „კ-----მა“ საიჯარო პერიოდის განმავლობაში არა ერთხელ დაარღვია იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და არ გადაიხდა საიჯარო ქირა, რის გამოც ქ-----ემ მიმართა სასამართლოს და მოითხოვა საიჯარო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე შპს

”პ-----ზე” ქირის დაკისრება 34000 ლარის ოდენობით, ასევე მოითხოვა მოპასუხე შპს ”პ-----ის” დავალდებულება თავისუფალ მდგომარეობაში ჩააბაროს ქ-----ეს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. ბ----- (ს/კ №-----).

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 29 მაისის №2/2476-2015 კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით ქ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ: შპს ”პ-----ს” ქ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა საიჯარო ქირის გადახდა 17000 ლარის ოდენობით, რომელშიც შედიოდა საიჯარო ქირა 2013 წლის მაისის თვიდან 2014 წლის 12 ნოემბრამდე, ხოლო ამავე გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა ქ-----ის სარჩელი სადავო უძრავი ქონების გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში ჩაბარების დავალდებულების ნაწილი.

დავის განმხილველმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხე შპს ”პ-----ს” არც 2014 წლის 12 ნოემბრიდან ანუ გადაწყვეტილების გამოტანის დროიდან არ გადაუხდია საიჯარო ქირა მოსარჩელე ქ-----ისათვის, ამიტომ სწორედ ამ პერიოდიდან 2014 წლის 12 ნოემბრიდან მას გადასახდელი აქვს ქ-----ის მიერ ახალი სარჩელის აღძვრამდე, ანუ 2016 წლის 12 იანვრამდე, 13 თვის დავალიანება, რაც შეადგენს 26 000 ლარს.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ შპს ”პ-----მა“ კერ დაადასტურა 2014 წლის ნოემბრის შემდეგ საიჯარო ქირის გადახდის ფაქტი. ეს ფაქტობრივი გარემოება, არც **შესაგებლითაა შედავებული**, რაც აძლევს მოსარჩელეს უფლებას მოითხოვოს საიჯარო ქირა მისი კუთვნილი წილის პროპორციულად (ანუ 26 000/2) 13 000 ლარის ოდენობით გამომდინარე იქედან, რომ ქ-----ე მთლიანი საიჯარო ფართის $\frac{1}{2}$ ნაწილის მესაკუთრეა.

სასამართლომ დასაბუთებულად მიიჩნია მოსარჩელის მოთხოვნა 2-----ს საიჯარო ხელშეკრულების 7.3 პუნქტის ბათილად ცნობის ნაწილში და განმარტა, რომ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში კანონი ითვალისწინებს

ხელშეკრულების მოშლის პირობებს და მისი საწინააღმდეგო შეთანხმება კანონით დაუშვებელია. ამასთან დადგენილია, რომ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში საიჯარო ხელშეკრულების მოშლას ითვალისწინებს სამოქალაქო კოდექსის 558-ე და 561-ე მუხლებიც. ასევე სამოქალაქო კოდექსის 348-ე მუხლის ზ” პუნქტის დანაწესიც ბათილად მიიჩნევს ხელშეკრულების სტანდარტულ პირობებში მითითებულ დებულებას, რომლითაც შემთავაზებლის მიერ ძირითადი ვალდებულების დარღვევისას ხელშეკრულების მეორე მხარეს ერთმევა ან ეზღუდება უფლება, უარი თქვას ხელშეკრულებაზე.

სასამართლომ განმარტა, რომ არ არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი სადავო უძრავი ქონების გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში ჩაბარების დავალდებულების ნაწილშიც შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 170-ე; 172-ე მუხლებზე და განმარტა რომ მოსარჩელე არის ქ. ბ-----ში მდებარე სადაო უძრავი ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილის მესაკუთრე, მოპასუხე შპს ”ვ-----ი” კი არის აღნიშნული უძრავი ქონების მფლობელი, რომელსაც ამ ნივთის ფლობის უფლება მიღებული აქვს სადაო უძრავი ნივთის მესაკუთრეებთან ქ-----ესთან და შ-----ესთან 2----- გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე.

ასევე დადგენილია, რომ მოიჯარეების ქ-----ის და შ-----ის მიერ არ მომხდარა მხარებს შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტა კანონით დადგენილი წესით.

ამდენად არ დასტურდებოდა შპს ”ვ-----ის” მიერ სადაო უძრავი ქონების უკანონოდ ფლობის ფაქტი. მოპასუხე წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 160-162-ე მუხლებით დაცული უფლების მქონე პირს - მართლობიერ მფლობელს. შესაბამისად, არ არსებობდა სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი სადაო უძრავი ქონების გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში ჩაბარების დავალდებულების ნაწილში.

მოსარჩელე ქ-----ემ და მოპასუხე შპს „კ-----მა“ სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს გადაწყვეტილება და მოითხოვეს გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღება ქ-----მ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში, ხოლო სარჩელის დაკმაყოფილებულ ნაწილზე შპს „კ-----მა“ წარმოადგინა სააპელაციო საჩივარი.

აპელანტის ქ-----ის განმარტებით, ბათუმის საქალაქო სასამართლომ გადაწყვეტილებაში, მიუხედავად იმისა, რომ საიჯარო თანხა დააკისრა მოპასუხეს, საერთოდ არ იმსჯელა იმ მოთხოვნაზე, რომლითაც იგი თანხის დაკისრებას გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ითხოვდა-

სასამართლოს საერთოდ არ უმსჯელია ხელშეკრულების შეწყვეტის როგორც სამართლებრივ, ისე ფაქტობრივ გარემოებებზე, რაც ერთ-ერთი ძირითადი მოთხოვნა იყო. -

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ 558-ე მუხლით ხელშეკრულების მოშლა ქირის გადაუხდელობის გამო გამჭირავებელს შეუძლია მხოლოდ მაშინ თუ დამჭირავებელმა ქირა არ გადაიხადა სამი თვის განმავლობაში. 558-ე მუხლი ადგენს ქირავნობის ხელშეკრულების მხარის ინიციატივით შეწყვეტის სპეციალურ წესს. აღნიშნული ნორმა ქირავნობის ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლებამოსილებას ანიჭებს გამჭირავებელს. ამდენად, მისი მიზანია გამჭირავებლის ინტერესების დაცვა ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში. გამჭირავებლის უფლებას, მიიღოს ხელშეკრულებით შეთანხმებული ქირა შეესაბამება დამჭირავებლის ვალდებულება, გადაუხადოს ეს თანხა გამჭირავებელს (532). ქირის გადახდა დამჭირავებლის უმთავრესი ვალდებულებაა, ამიტომაც კანონმდებელი მკაცრად უდგება ამ ვალდებულების დარღვევას და მიიჩნევს ქირავნობის ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის საფუძვლად. ქირის თანხის დავალიანება მოიცავს, ასევე დაუფარავ დამატებით ხარჯებსაც. 557-ე მუხლის ანალოგიურად, ქირის თანხის გადაუხდელობის გამო ქირავნობის

ხელშეკრულების შეწყვეტა ხორციელდება ხელშეკრულების მეორე მხარისათვის წარდგენილი განცხადებით. სამართლებრივი თვალსაზრისით ხელშეკრულების შეწყვეტის განცხადება წარმოადგენს ცალმხრივ მიღება სავალდებულო გარიგებას და იგი შეიძლება დაიდოს ნებისმიერი ფორმით.

სასამართლომ არ გამოიყენენა კანონი რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, სსკ-ის 170-ე, 172-ე, 558-ე მუხლები.

აპელანტი განმარტავს იმასაც, რომ საექვოა მან რეალური გაყოფა მოახდინოს ქონებისა, რადგან მოპასუხემ და თანამესაკუთრემ (რომელსაც ფაქტობრივად ერთი სუბიექტი წარმოადგენს, ისე გადააკეთეს ქონება, რომ მას რეალური გაყოფის გზაც მოუჭრეს.)

ამ და სხვა გარემოებათა გამო აპელანტი ითხოვს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებას.

სასამართლოს გადაწყვეტილებაზე სააპელაციო საჩივარი წარადგინა შპს „პ-----მაც“.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად ცნო ბათილად ხელშეკრულების 7.3 პუნქტი. ხელშეკრულების 7.3 პუნქტის უკანონობასთან დაკავშირებით.

აპელანტის განმარტებით ხელშეკრულებაში მონაწილეობს: ორი მეიჯარე და ერთი მოიჯარე, შესაბამისად დანაწესი, რომ "ცალმხრივად ხელშეკრულების შეწყვეტა დაუშვებელია" გულისხმობს იმას, რომ ერთ-ერთი მეიჯარის მიერ ხელშეკრულების შეწყვეტა დაუშვებელია ცალმხრივად, რადგან ამ შემთხვევაში მეორე მეიჯარის დ-----ის რომელიც შ-----ის უფლებამონაცვლეა, კანონიერი ინტერესები ილახება, გამომდინარე იქედან, რომ ქონება თანამესაკუთრეთა შორის რეალურად გამიჯნული არაა.

იჯარის ხელშეკრულება გაფორმდა საქმიანი ურთიერთობიდან გამომდინარე და მისი შეწყვეტა მხოლოდ ერთის ნება-სურვილით არ უნდა მოხდეს, რადგანაც ზიანის დადგომის შემთხვევაში დ-----ე, როგორც ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე დაზარალებულია და ეს მაშინ, როცა ის არ ითხოვს ხელშეკრულების შეწყვეტას. სწორედ ამ დაცულობის მიზნით ჩაიდო

ხელშეკრულებაში აღნიშნული დანაწესი.

განსახილველ საქმეში თავდაპირველი თანამესაკუთრე შ-----ე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მესამე პირად იქნა ჩამბული დამოუკიდებელი მოთხოვნის გარეშე.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 14 სექტემბრის განჩინებით საქმეში მესამე პირად დამოუკიდებელი მოთხოვნის გარეშე ჩამბული იქნა შ-----ის უფლებამონაცვლე დ-----ე, მოგვიანებით, იმავე სხდომაზე, მესამე პირად დამოუკიდებელი მოთხოვნის გარეშე ჩამბულ დ-----ეს შეეცალა საპროცესო სტატუსი და იგი თანამოპასუხის სტატუსით (მოსარჩელის მოსაზრების გათვალისწინებით) იქნა ჩამბული დავაში.

თანამოპასუხის დ. ვარშანიძის წარმომადგენელმა სააპელაციო სასამართლოს სხდომაზე განმარტა, რომ მას სურს გაგრძელდეს იჯარის ხელშეკრულება, და არ არის მომხრე იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტისა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 14 დეკემბრის განჩინებით ქ-----ის და შპს „ვ-----ის“ სააპელაციო საჩივრები არ დაკმაყოფილდა; დარჩა უცვლელი ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილება.

რაც საკასაციო წესით იქნა გასაჩივრებული ქ-----ის მიერ.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 4 ოქტომბრის განჩინებით საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა, გაუქმდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებული განჩინება და საქმე ხელახლა განხილვისათვის ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს დაუბრუნდა.

საკასაციო სასამართლომ მიუთითა, რომ იგი მოკლებულია შესაძლებლობას შეამოწმოს გასაჩივრებული განჩინების კანონიერება ხელშეკრულების შეწყვეტის, უძრავი ქონების გამოთავისუფლების და მოსარჩელისათვის ჩაბარებაზე უარყოფის ნაწილში, ვიდრე საქმეზე არ დადგინდება დავის გადაწყვეტისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა

გარემოება.

უზენაესმა სასამართლომ მიუთითა და ერთმანეთისაგან გამიჯნა ხელშეკრულების მოშლის (შეწყვეტის) და ხელშეკრულებიდან გასვლის (უარი ხელშეკრულებაზე) ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები; განმარტა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელის მოთხოვნას არა ხელშეკრულებიდან გასვლა (უარი ხელშეკრულებაზე) არამედ ხელშეკრულების მოშლა, შეწყვეტა-წარმოადგენს.

განმარტა, რომ სააპელაციო სასამართლოს დავის სამართლებრივი კვალიფიკაციისას არ უმსჯელია იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის (მოშლის) თაობაზე.

იჯარის ხელშეკრულების მოშლა (შეწყვეტა) შემოწმებული არ არის მოთხოვნის წარმომშობ დამფუძნებელ მატერიალურ-სამართლებრივ ნორმასთან (393-ე მუხლის 2 ნაწილის „ბ“ პუნქტი).

უზენაესმა სასამართლომ მიუთითა, რომ კონკრეტულ შემთხვევაში ხელშეკრულების მონაწილეა 2 პირი; საქმის ხელახალი განხილვისას უნდა შემოწმდეს წარმოეშვა თუ არა კრედიტორს მოვალის მიმართ ის მოთხოვნა, რომელიც კონკრეტულ შემთხვევაში წარმოადგენს მისთვის სამართლებრივად განპირობებულ ინტერესს იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტისათვის (მოშლისათვის) სსკ 581, 558-ე, 561-ე მუხლებით გათვალისწინებული სამართლებრივი წანამძღვრების განხორციელებულად მიჩნევის საფუძველზე. რაც შეეხება მოსარჩელის უფლებას ნივთის გამოთხოვის შესახებ, იგი უნდა შემოწმდეს საქართველოს ს.კ. 173-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის წანამძღვრებთან მიმართებით.

დავის ხელახალი განხილვისას სააპელაციო სასამართლომ გაითვალისწინა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამართლებრივი მითითებანი, რაც სავალდებულოა ქვემდგომი სასამართლოსათვის სსკ-ის 412-ე მუხლის ძალით.

პალატა ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ ვინაიდან ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 14 დეკემბრის განჩინება არ

გაუსაჩივრებია შპს „კ-----ს“... კანონიერ ძალაშია შესული სასამართლოს გადაწყვეტილება, ხელშეკრულების 7.3. პუნქტის ბათილად ცნობასთან დაკავშირებით.

რაც შეეხება მოსარჩელის მოთხოვნას აღსრულებამდე საიჯარო ქირის დაკისრებასთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს პოზიციით, რადგან მოთხოვნის ამ ნაწილზე 1-ლი ინსტანციის სასამართლოს არ უმსჯელია და არ მიუღია გადაწყვეტილება, იგი ვერც სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანი გახდება.

ამდენად, სააპელაციო სასამართლოს განსჯის და მსჯელობის საგანია მხარეთა შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის (მოშლის) კანონშესაბამისობა და ფართის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში ჩაბარება მოსარჩელისათვის.

სააპელაციო სასამართლომ საქმის ხელახალი განხილვისას მოუსმინა მხარეებს, მათ წარმომადგენლებს და მიიჩნევს, რომ ქ-----ის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში; ქ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს; შეწყვეტილად უნდა იქნეს აღიარებული 2----- ქ-----ს, დ. ვარშანიძესა (წინამორბედი შაქრო დევაძე) და შპს „კ-----ს“ შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულება; შპს „კ-----ი“ უნდა დაკლდეულდეს გამოთავისუფლოს უძრავი ქონება და თავისუფალ მდგომარეობაში ჩააბაროს ქ-----ს.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

დადგენილია, რომ ქ. ბ-----ში მდებარე 636,03 კვმ არასაცხოვრებელი ფართი (ს/კ №-----) წარმოდგენდა ქ-----ის და მ-----ის თანასაკუთრებას. თითოეულს ეკუთვნოდა უძრავი ქონების $\frac{1}{2}$ ნაწილი.

დადგენილია, რომ უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. ბ-----

-ში (ს/კ №-----) თანამესაკუთრეთა რეალური წილი გამოყოფილი არ არის.

დადგენილია, რომ ერთი მხრივ, მოსარჩელე ქ-----ეს და თავდაპირველ თანამესაკუთრე შ-----ეს, ხოლო მეორე მხრივ, მოიჯარე შპს „პ-----ს“ შორის 2011 წლის 01 ივლისს გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლითაც ქ-----ის და შ-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება ერთი წლის ვადით იჯარით გადაეცა მოპასუხეს შპს „პ-----ს“. ყოველთვიური საიჯარო ქირა განისაზღვრა 2000 ლარით.

დადგენილია, რომ მხარეებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის გასვლის შემდეგ არ მოუთხოვიათ ხელშეკრულების შეწყვეტა და ხელშეკრულება იმავე პირობებით გაგრძელდა მომდევნო წლებშიც.

დადგენილია, რომ მოპასუხემ საიჯარო პერიოდის განმავლობაში არაერთგზის დაარღვია იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება ქ-----ისათვის საიჯარო ქირის გადახდის შესახებ. რის გამოც ქ-----ემ სარჩელით მიმართა სასამართლოს.

დადგენილია, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს, 2015 წლის 29 მაისის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა რა ქ-----ის სარჩელი შპს „პ-----ს“ ქ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა საიჯარო ქირა - 17000 ლარი, რაც მოიცავს საიჯარო ქირას 2013 წლის მაისიდან 2014 წლის 12 ნოემბრამდე-პერიოდისათვის.

ასევე კანონიერ ძალაში შესული ბათუმის საქალაქო სასამართლოს, 2016 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც შპს „პ-----ს“ ქ-----ის სასარგებლოდ დაკისრებული აქვს საიჯარო ქირა - 13000 ლარი, რომელშიც შედის საიჯარო ქირა 2014 წლის 12 ნოემბრიდან 2016 წლის 12 იანვრამდე პერიოდისათვის.

დადგენილია, რომ აღნიშნულ საქმეში შ-----ე პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მესამე პირად იქნა ჩამბული დამოუკიდებელი მოთხოვნის გარეშე.

დადგენილია, რომ თავისი 1/2 წილი უძრავი ქონებისა დავის პერიოდში შ---

-----ემ გაასხვისა დ-----ეზე.

დადგენილია, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 14 სექტემბრის განჩინებით საქმეში მესამე პირად დამოუკიდებელი მოთხოვნის გარეშე ჩამბული შ-----ის უფლებამონაცვლედ ჩამბული იქნა დ-----ე, ხოლო იმავე სხდომაზე, 2017 წლის 14 სექტემბრის, განჩინებით მესამე პირად დამოუკიდებელი მოთხოვნის გარეშე ჩამბული დ-----ე საქმეში ჩამბული იქნა თანამოპასუხის სტატუსით (მოსარჩელის მოსაზრების გათვალისწინებით).

დადგენილია, რომ დ-----ეს სურს გაგრძელდეს იჯარის ხელშეკრულება.

დადგენილია, რომ თანამესაკუთრე დ-----ე ამავდროულად წარმოადგენს შპს „პ-----ის“ დირექტორს.

დადგენილია, რომ ქ-----ე წლების მანძილზე მოკლებულია ყოველგვარ შესაძლებლობებს თავისი სურვილისამებრ მართოს და განკარგოს თავისი წილი ქონებისა ან მიიღოს შემოსავალი კუთვნილი წილი ქონებიდან.

დადგენილია, რომ მას განსაკუთრებული ძალისხმევა და სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები დაჭირდა საიმისოდ რომ მიეღო კანონიერი შემოსავალი წილი ქონებიდან-იჯარის ქირის სახით.

დადგენილია, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილებით, ბათილად იქნა ცნობილი ერთი მხრივ, ქ-----ეს და შ-----ეს და მეორე მხრივ, შპს „პ-----ს“ შორის დადებული 2-----ს იჯარის ხელშეკრულების 7.3 პუნქტი, სადაც მითითებული იყო, რომ ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტა დაუშვებელი იყო.

დადგენილია, რომ ამ ნაწილში გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში.

დადგენილია, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით, მიუხედავად იმისა, რომ საიჯარო თანხა დააკისრა

მოპასუხეს, საერთოდ არ აქვს მსჯელობა იმ მოთხოვნაზე, რომლითაც იგი თანხის დაკისრებას გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ითხოვდა. ამდენად სასამართლოს გადაწყვეტილება მოთხოვნის ამ ნაწილზე-მიღებული არ არის.

სამართლებრივი დასაბუთება:

პალატა განმარტავს, რომ სააპელაციო პალატის შეფასების საგანს წარმოადგენს ქ-----ის სასარჩელო მოთხოვნების: იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტა, უძრავი ქონების გამოთავისუფლება და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში მოსარჩელისათვის ჩაბარება-უარყოფის ნაწილში სასამართლოს გადაწყვეტილება. უპირველესად სააპელაციო პალატა იმსჯელებს იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის მართლობიერებაზე, რაზეც დამოკიდებულია შემდგომი სასარჩელო მოთხოვნები.

დადგენილია, რომ მხარეები - ერთი მხრივ, ქ-----ე და დ-----ე (მეიჯარეები) და მეორე მხრივ, შპს „კ-----ი (მოიჯარე) იმყოფებიან საიჯარო-სამართლებრივ ურთიერთობებში, სსკ-ის 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 გაძლოლის 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. იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581 – 606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

საქმეში წარმოდგენილი კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებებით პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ შპს „კ-----ი“ წლებია ნებაყოფლობით არ უხდის ქ-----ეს მის კუთვნილ საიჯარო ქირას, რის გამოც მოსარჩელეს

უწევს სასამართლოში დავების წარმოება დარღვეული ქონებრივი უფლების აღსადგენად. შესაბამისად, სრულიად სამართლიანად იგი ითხოვს იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტას. ამ მხრივ პალატა ვერ გაიზიარებს შპს „პ-----ის“ მოსაზრებებს, რომ ქ-----ე გამიზნულად არ იღებდა მათგან საიჯარო ქირას და უსაფუძვლოდ ითხოვს ხელშეკრულების შეწყვეტას, ვინაიდან, ამ შემთხვევაში, შპს „პ-----ს“ შეედლო ესარგებლა სსკ-ის 434-ე მუხლით გათვალისწინებული დანაწესით და იჯარის ქირის თანხა შეეტანა ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე, რითაც იგი გათავისუფლდებოდა კრედიტორის წინაშე ვალდებულებისაგან, რაც მის მიერ განხორციელებული არ იქნა.

დადგენილია, რომ ხანგრძლივი პერიოდის განმავლობაში მოიჯარე ქ-----ეს არ უხდის გადასახადს.

ამდენად, ქ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა - იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე, ეფუძნება სსკ-ის 558-ე მუხლს, რომლის თანახმადაც გამჭირავებელს შეუძლია ხელშეკრულება მოშალოს ვადამდე, თუ დამჭირავებელმა ქირა არ გადაიხადა სამი თვის განმავლობაში.

561-ე მუხლის თანახმად, ქირავნობის ხელშეკრულების მოშლის ვადა შეადგენს სამ თვეს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა საქმის გარემოებებიდან ან მხარეთა შეთანხმებიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

დადგენილია, რომ რამე სახის სხვაგვარი შეთანხმება ხელშეკრულების შეწყვეტასთან დაკავშირებით, ვიდრე საკანონმდებლო (561-ე მუხლი) რეგულაცია-მხარეთა შორის არ დადებულია.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ იჯარის საგანი წარმოადგენს თანასაკუთრებას, რომლის $\frac{1}{2}$ - ის მესაკუთრეა ქ-----ე, ხოლო დარჩენილი $\frac{1}{2}$ -ის დ-----ე. ამასთან, დადგენილია, რომ ამ უძრავი ქონება თანამესაკუთრეთა შორის რეალურად გაყოფილი არ არის.

უდავოა, რომ უძრავი ქონების თანამესაკუთრე დ-----ეს არ სურს იჯარის ხელშეკრულების მოშლა, იგი მიუთითებს, რომ შპს „პ-----ი“ მას უხდის საიჯარო ქირას.

არსებული რეალობის პირობებში, სასამართლოს შეფასების საგანია ის

თუ, რამდენად მართლზომიერია ერთ-ერთი თანამესაკუთრის დასაბუთებული მოთხოვნის საფუძველზე იჯარის ხელშეკრულების მოშლა (შეწყვეტა), მაშინ როცა მეორე თანამესაკუთრე ამის წინააღმდეგია.

სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი.

ამავე კოდექსის 115-ე მუხლის თანახმად, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას.

ამავე კოდექსის 955-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თითოეულ მოწილეს უფლება აქვს ისარგებლოს საზიარო საგნით ისე, რომ ზიანი არ მიადგეს დანარჩენ მოწილეთა სარგებლობას.

უზენაესი სასამართლოს მიერ მიღებულ არაერთ განჩინებაში-სრულიად ერთმნიშვნელოვნად განიმარტა კეთილსინდისიერების ინსტიტუტის განსაკუთრებული მნიშვნელობა სამოქალაქო სამართლისათვის და ითქვა, რომ იგი მთლიანად კერძო სამართლის უმთავრეს პრინციპს წარმოადგენს. უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, სსკ-ის მე-8 მუხლის მესამე ნაწილის დანაწესის შესაბამისად, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები. კოდექსის ეს დანაწესი, მოიცავს მთელ კერძო სამართალს. აღნიშნული ნორმის დანაწესის მოქმედება ცალსახა და იმპერატიულია, ამიტომაც მხარეებს არ აქვთ უფლება ხელშეკრულებით ან შეთანხმებით გამორიცხოონ მისი მოქმედება. სსკ-ის მე-8 მუხლის მესამე ნაწილი განსაზღვრავს კეთილსინდისიერებას, როგორც ვალდებულების ძირითად და აუცილებელ კომპონენტს და მხოლოდ ვალდებულებათა შესრულებით არ შემოიფარგლება. იგი წარმოადგენს კანონისმიერ მოთხოვნას და გულისხმობს, ზოგადად, სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა მიერ ურთიერთობის სხვა მონაწილის ინტერესების პატივისცემას, საკუთარი როლისა და პასუხისმგებლობის გათვალისწინებას, თუნდაც იმ შემთხვევაში,

როდესაც მას კონკრეტული პირდაპირი ვალდებულება არ ეკისრება (სუსგ 9.03.2016წ. საქმე №ას-898-848-2015).

თანამედროვე ქართულ სამართლებრივ სივრცეში კეთილსინდისიერება მატერიალურ სამართლებრივ ნორმად გადაიქცა და სამართლიანობასა და თანასწორობაზე დამყარებულ სამართლებრივ სისტემაში გაერთიანდა, რითაც უფრო ფართო დატვირთვა შეიძინა. კეთილსინდისიერების პრინციპი თანამედროვე განვითარებული ქვეყნების კანონმდებლობასა და დოქტრინაში დიდწილად დაკავშირებულია მორალურ სტანდარტებთან. კეთილსინდისიერება ნიშნავს გულწრფელობას, სამართლიანობას, ვალდებულებების მიმართ პატიოსან დამოკიდებულებას.

კეთილსინდისიერების პრინციპის ძირითადი ფუნქცია ურთიერთობის მონაწილეთა ინტერესების არა დაპირისპირება, არამედ მათი სოლიდარობაა, რაც ნორმალური სამოქალაქო ბრუნვის საფუძველია.

კეთილსინდისიერება გულისხმობს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა მოქმედებას პასუხისმგებლობით, და ერთმანეთის უფლებებისადმი პატივისცემით მოპყრობას. კეთილსინდისიერება როგორც ნორმატიული, ისე სუბიექტური ნების განმარტების ინსტრუმენტია. მის საფუძველზე აღმოიფხვრება როგორც კანონის, ისე ხელშეკრულების ხარვეზი. კეთილსინდისიერების პრინციპის შინაარსი, უპირველეს ყოვლისა, იმით გამოიხატება, რომ მხარეს, გარდა ვალდებულების ჯეროვანი შესრულებისა, ევალება ვალდებულების კეთილსინდისიერად შესრულებაც, ანუ კონტრაქტის პატივსადები ინტერესების გათვალისწინება და დაცვა. ამ მოთხოვნის დარღვევა კი არა მხოლოდ სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების პროცესში, არამედ სახელშეკრულებო მოლაპარაკებათა და ძირითადი ვალდებულებების შესრულების შემდგომ ეტაპზეც შეიძლება პასუხისმგებლობის დაკისრების საფუძველი გახდეს.

კეთილსინდისიერების პრინციპს სამი ფუნქცია ეკისრება: 1) ყველა ხელშეკრულება უნდა განიმარტოს კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარე; 2) კეთილსინდისიერების პრინციპს აქვს ხარვეზის (სამართლის

ნორმის ხარვეზის) შემავსებელი ფუნქცია, ასევე ხელშეკრულების პირობათა (რომლებიც მხარეთა მიერ ან/და კანონით არ იყო გათვალისწინებული) დამატების ფუნქცია; 3) გამაუქმებელი, შემზღუდავი და „მაკორექტირებელი“ ფუნქცია.

კეთილსინდისიერების პრინციპი უპირველეს ყოვლისა, გულისხმობს კონტრაქტის ინტერესების გათვალისწინებას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში ადგილი აქვს უფლების ბოროტად გამოყენებას. (სუსგ 29.06.2015წ., საქმე №ას-1338-1376-2015) იგი წარმოადგენს სამოქალაქო სამართლის შეფასებით კრიტერიუმს, რომლის შესაბამისადაც, სამართლიანისა და უსამართლოს გამიჯვნის გზით, პირი იღებს ობიექტური დამკვირვებლის შეფასებით ყველაზე სამართლიან გადაწყვეტილებას. კეთილსინდისიერების პრინციპი ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში მიჩნეულია უშუალოდ მოქმედ სამართალდ და მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად (სუსგ 21.05.2012წ. საქმე №ას-221-213-2012), რომლის მიზანი სამართლიანი შედეგის დადგომა და უსამართლო შედეგის თავიდან აცილებაა (სუსგ 24.06.2011წ. საქმე №ას-23-18-2011).

კეთილსინდისიერების პრინციპის გამოყენება აქტუალური ხდება მაშინ, როცა პირის მოთხოვნა ან ქმედება ფორმალურად შეესაბამება მოქმედ მატერიალურ კანონმდებლობას, მაგრამ მისი განხორციელება კონკრეტულ შემთხვევაში უსამართლოა (სუსგ 4.11.2015წ. საქმე №ას-528-501-2015). შესაბამისად, მისი ფუნქცია აშკარად უსამართლო შედეგების თავიდან აცილებაა, რაც პირდაპირ უკავშირდება სამოქალაქო ურთიერთობათა სტაბილურობასა და სიმყარეს (სუსგ 18.11.2015, საქმე №ას-549-521-2015).

გამომდინარე ზემოაღნიშნული განმარტებიდან და შეფასებიდან პალატას მიაჩნია, რომ ქ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე, დ-----ის პოზიციის მიუხედავად, საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან, იჯარის ხელშეკრულების არსებობით ფაქტია მოსარჩელეს წლებია მხოლოდ ზიანი ადგება. მას სჭირდება განსაკუთრებული ძალისხმევა იმისათვის(მათ შორის სასამართლოში დავის

წარმოების გზით) რათა დაიცვას თავის დარღვეული უფლება. დ-----ის უარი ხელშეკრულების მოშლაზე შეფასებული უნდა იქნეს როგორც მისი უფლების ბოროტად გამოყენება. ამ შემთხვევაში არც თუ უმნიშვნელოა ის გარემოებაც, რომ დ-----ე არის შპს „კ-----ის“ დირექტორი. ამდენად, იგი იმგვარად სარგებლობს საზიარო საგნით, რომ ამით მხოლოდ ზიანი ადგება უძრავი ქონების თანამესაკუთრე ქ-----ეს.

დამფუძნებელი სამართლებრივი ნორმები ხელშეკრულების მოშლის, შეწყვეტისა არის სამოქალაქო კოდექსის 561, 558, 581- მუხლები „ქირავნობის ხელშეკრულების მოშლის ვადა შეადგენს სამ თვეს, გარდა იმ შემთხვევისა როცა საქმის გარემოებებიდან ან მხარეთა შეთანხმებიდან გამომდინარე სხვა რამ არ გამომდინარეობს(561 მ) „გამქირავებელს შეუძლია ხელშეკრულება მოშალოს ვადამდე, თუ დამქირავებელმა ქირა არ გადაიხადა 3 თვის განმავლობაში“.

უდავოა, რომ განსახილველ შემთხვევაში გამქირავებელს მეიჯარეს) ქ-----ეს დაცული აქვს როგორც ხელშეკრულების მოშლის 3 თვიანი ვადა (იგი უკვე წლებია დავას აწარმოებს მოიჯარესთან)

ასევე უდავოა, რომ ბევრი ხნის განმავლობაში მოიჯარეს ქ-----ისათვის არ გადაუხდია იჯარის თანხა, და უფლების დასაცავად ქ-----ეს სასამართლოსთვის მიმართვა უწევს.

უდავოა, რომ მოპასუხეს შესაგებელში არც მიუთითებია იმაზე, რომ იგი იხდის იჯარის ქირას.

სამოქალაქო კოდექსის 427-ე მუხლის თანახმად „ვალდებულებითი ურთიერთობა წყდება კრედიტორის სასარგებლოდ ვალდებულების შესრულებით“.

რაც შეეხება საკითხს იმის თაობაზე, რამდენად აქვს ქ-----ეს ნივთის გამოთხოვის უფლება მოიჯარისაგან (იმის გათვალისწინებით, რომ მეორე მეიჯარე, თანამესაკუთრე ამის წინააღმდეგია), პალატა მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს ამის უფლება აქვს.

ამ უფლების საფუძველზე ქ-----ემ წაუყენა მოთხოვნები მესამე

პირს. (ამ შემთხვევაში მოიჯარეს) თანასაკუთრებაში არსებულ ქონებაზე სრულიად სამართლიანად და დასაბუთებულად) და ითხოვს მისგან ქონების გამოთხოვას და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში ჩაბარებას...

სამოქალაქო კოდექსის 957-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად „თითოეულ მონაწილეს შეუძლია სამართლიანი შეხედულების მიხედვით მოითხოვოს ყველა მონაწილის ინტერესების შესაბამისი მართვა და სარგებლობა, თუკი ეს შეთანხმებით ან უმრავლესობის გადაწყვეტილებით არ არის მოწესრიგებული“.

უდავოა და ფაქტია, რომ ხელშეკრულების მოშლის -შეწყვეტის საფუძველი სახეზეა, უდავოა ისიც, რომ ქონებაზე მეიჯარეებს აქვთ საზიარო უფლება, თუმცა ერთ-ერთი მეიჯარე, რომელიც იმავდროულად მოიჯარის წარმომადგენელია (დ-----ე) თავის თავთან ნების გამოვლენაზე რომ შეწყვიტოს ხელშეკრულება-უარს ამბობს.

-ცხადია ასეთი სარგებლობის წესი-უსამართლოა. ასეთ შემთხვევაში კანონის სწორედ ზემოაღნიშნული ნორმა (957-ეს მე-2 ნაწილი) თითოეულ მონაწილეს აძლევს უფლებას მოითხოვოს სამართლიანი შეხედულების მიხედვით მართვა და სარგებლობა საზიარო საგნისა. ის თუ რა არის სამართლიანი-სასამართლოს გადასაწყვეტია.

სააპელაციო სასამართლო ვერ მიიჩნევს სამართლიანად საზიარო საგნის იმგვარ მართვას (იჯარით გასხვისებას) როცა სარგებელს მხოლოდ ერთი თანამესაკუთრე იღებს, ხოლო მეორეს კი გამუდმებით უწევს დარღვეული უფლებისთვის დავების წარმოება.

ასეთ რეალობაში პალატა მიიჩნევს, რომ სწორია, კანონშესაბამისია და სამართლიანი მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილება, ხელშეკრულების შეწყვეტა და საიჯარო ქონების გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში მოსარჩელისათვის ჩაბარება.

პალატა მიიჩნევს, რომ მოთხოვნა დასაბუთებულია, სამართლიანია, კანონიერია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

სამოქალაქო კოდექსის 173-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად,

საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. თითოეულ თანამესაკუთრეს შეუძლია მოთხოვნები წარუდგინოს მესამე პირებს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების გამო.

ამავე კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს არაერთი განმარტებით, სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ვინდიკაციური მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, მოპასუხე უნდა ფლობდეს სადავო ნივთს და მფლობელს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. იმ შემთხვევაში, თუ დადგინდება სამივე გარემოების არსებობა, სარჩელი საფუძველიანია.

როგორც აღინიშნა, მოცემულ შემთხვევაში, საჯარო რეესტრის მონაცემების მიხედვით, მოსარჩელე წარმოადგენს სადაო უძრავი ქონების თანამესაკუთრეს.

ვინაიდან, სააპელაციო პალატას დასაბუთებულად მიაჩნია ქ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე, აღარ

არსებობს შპს „კ-----ის“ მიერ საიჯარო საგნის მართლობითი ფლობის საფუძვლები, რაც ქ-----ის ვინდიკაციური სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველია.

სამოქალაქო კოდექსის 168-ე მუხლის თანახმად, ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ ქ-----ის სააპელაციო საჩივარი საფუძვლიანი და უნდა დაკმაყოფილდეს.

საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად: იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან გასაჩივრებულ ნაწილში ქ-----ის სასარჩელო მოთხოვნები დაკმაყოფილდა, შპს „კ-----ს“ და დ-----ეს ქ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის - 8640 ლარის გადახდა;

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გადაწყვიტა:

1. ქ-----ის სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 18 ნოემბრის გადაწყვეტილება ქ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში და საპროცესო ხარჯის - 390 ლარის დაკისრების ნაწილში (გადაწყვეტილების 1.3 პუნქტი და 2 პუნქტი);
3. ქ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. შეწყვეტილად იქნეს აღიარებული 2----- ქ-----ეს, დ-----ესა და მოიჯარე შპს „პ-----ს“ შორის იჯარის ხელშეკრულება;
5. დავალდებულდეს მოპასუხე შპს „პ-----ი“ გამოათავისუფლოს ქ-----, საკადასტრო კოდი №----- მდებარე უძრავი ქონება და აღნიშნული ფართი თავისუფალ მდგომარეობაში ჩააბაროს მოსარჩელეს;
6. დაეკისროს დ-----ეს და შპს „პ-----ს“ ქ-----ის სასარგებლოდ 8640 ლარი;
7. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.
8. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.
9. პირები, რომლებიც არ განეკუთვნებიან საქართველოს

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებულ სუბიექტებს, ვალდებულნი არიან გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არაუგვიანეს 30 დღისა გამოცხადდნენ სასამართლოში გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარების მიზნით.

12. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, გადაწყვეტილების დადგენილებითი ნაწილის მე-9-11 პუნქტებით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;

თავმჯდომარე:

თამარ

სვანიძე

მოსამართლეები:

სიმონ ჩხაიძე

ირმა პერანიძე