



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

საქმე №-ბ-136-2019
27 ივნისი 2019 წელი

ქ.ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე: თამარ სვანიძე
მოსამართლეები: ირმა პერანიძე
სიმონ ჩხაიძე

სხდომის მდივანი _ ბექა გიორგაძე

აპელანტი: ქალაქ ბათუმის მერია
წარმომადგენელი: ვ----- გ-----ე

აპელანტი: შპს "B-----"
წარმომადგენელი: მ----- ჯ-----

მოწინააღმდეგე მხარე: შპს "დ-----ი"
წარმომადგენელი: დირექტორი რ----- ჭ-----ე, ე----- მ-----ე

დავის საგანი: ხელშეკრულების შეწყვეტის დავალდებულება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს
2015 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
ახალი გადაწყვეტილების მიღებით შპს "დ-----ის" სარჩელის
დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

სააპელაციო პალატამ გამოარკვია:

1. 2015 წლის 11 მარტს, შპს „დ-----მა“ სასარჩელო განცხადებით მიმართა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს, მოპასუხეების - ქ. ბათუმის მერიისა და შპს „B-----ის“ მიმართ და მოითხოვა - დავალდებულდეს ქ. ბათუმის მერია მიწის ნაკვეთის საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით გამოყენების გამო, შპს „B-----“-ს შეუწყვიტოს 2----- მიწის ნაკვეთის სასყიდლიანი აღნაგობის უფლებით სარგებლობაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება.

2. **მოსარჩელის განმარტებით**, 2006 წელს საჯარო სამართლის იურიდიულმა პირმა - „ზ-----მა“ გამოაცხადა კონკურსი ბათუმის ზ-----ში მოწონებული და დადგენილი წესით დამტკიცებული სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტაციის საფუძველზე ორი იდენტური ახალი კაფე-ბარის მშენებლობისა და მიმდებარე ინფრასტრუქტურის სრული განახლების მოთხოვნით. გამოცხადებული კონკურსის პირობების დაკმაყოფილებისა და საუკეთესო შეთავაზების გამო კონკურსში გაიმარჯვა მოსარჩელემ, შპს „დ-----მა“.

მშენებლობის დასრულებისა და ინფრასტრუქტურის სრული განახლების შემდგომ ბათუმში კ-----ს №- და №-ში გაიხსნა და ფუნქციონირება დაიწყო საზოგადოებრივი კვების, დასვენებისა და გასართობმა ცენტრმა „ტ-----მა“. კომერციული საქმიანობა სრულად აკმაყოფილებდა საქართველოს კანონმდებლობის ყველა მოთხოვნას და იყო მომგებიანი, შესაბამისად, საქართველოს ბიუჯეტში შეიტანებოდა მნიშვნელოვანი გადასახადები.

2010 წელს გასართობ ცენტრ „ტ-----ის“ მეზობლად, პირდაპირ პლაჟზე მოპასუხე შპს „B-----მა“ უნებართვოდ ააშენა კონსტრუქციები და დაიწყო ფუნქციონირება მოსარჩელის იდენტური პროფილის მრავალფუნქციურმა გასართობმა ცენტრმა „P-----მა“. უნებართვო მრავალფუნქციური გასართობი ცენტრი განთავსდა 7392 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, რომელმაც დაუკარგა შპს „დ-----ის“ გასართობ ობიექტს ფუნქციონალური დატვირთვა: ჩაიკეტა პლაჟზე თავისუფალი გასასვლელი, დაიხურა ზღვის ხედი, მოპასუხემ სანებართვო მოთხოვნების შეუსრულებლობის გზით მომხმარებელს მიაწოდა მომსახურება ნაკლებ ფასად და უკეთეს ადგილზე. ამიტომ, შპს „დ-----ის“ გასართობმა ცენტრმა დაკარგა ფუნქციონალური დატვირთვა, კელარ მიიზიდა მომხმარებელი, **რადგანაც კონსტრუქციულ ნაგებობებს შორის დაიბადა არაჯანსაღი კონკურენცია**, მიმზიდველი აღმოჩნდა მოპასუხის მიერ აშენებული დიდი გასართობი ცენტრი, ხოლო ყველა სხვა ობიექტებმა ითამაშა მეორე ხარისხოვანი როლი. „P-----ის“ უნებართვო შენობა-ნაგებობებმა წაართვა მომხმარებელი მეზობლად განთავსებულ ობიექტებს.

მოსარჩელის მითითებით, ქ.ბათუმის მერიის მიერ საქართველოს რეზიდენტი პირებისათვის გაცხადებული შეთავაზება ითვალისწინებდა და მოითხოვდა ამ ტერიტორიაზე ე.წ. პირსის მშენებლობას უკვე დამტკიცებული პროექტით, რომლის მიხედვითაც შავი ზღვის ამ მონაკვეთში (აკვატორიაში) უნდა აშენებულიყო ზღვაში შემავალი სასეირნო ბილიკები ნავმისადგომით (პირსი), რომელზედაც განთავსდებოდა სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტები, მათ შორის კაფე-ბარები. გამოცხადებული პროექტი მოითხოვდა მნიშვნელოვან

დანახარჯებს, რადგანაც კონსტრუქციის ძირითადი ნაწილი უნდა განთავსებულიყო უშუალოდ ზღვაში და არა პლაჟზე. საამისო სახსრების უქონლობის გამო ქართველი მეწარმეები (რეზიდენტები) ვერ დათანხმდნენ წინადადებაზე, თუმცა განვითარებულმა მოვლენებმა ცხადყო, რომ ასეთი მოთხოვნები უცხო ქვეყნის პირებს (არარეზიდენტებს) არ წარედგინებოდათ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე მოსარჩელემ მიიჩნია, რომ ვინაიდან შპს „B-----ის“ მიერ აგებული ობიექტი უკანონოა, მოპასუხეს არა აქვს მშენებლობის ნებართვა. შესაბამისად, მისი შემოსავალიც უკანონოა, ქ.ბათუმის მერიას კი გააჩნია აღნიშნული უკანონობის აღკვეთის უნარი და სამართლებრივი შესაძლებლობა, თუმცა იგი არ იყენებს მას, რის გამოც მოსარჩელემ მიიჩნია, რომ ქ.ბათუმის მერია უნდა დავალდებულდეს შეუწყვიტოს მოპასუხე შპს „B-----ს“ მიწის ნაკვეთის სასყიდლიანი აღნაგობის უფლებით სარგებლობაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება და აღკვეთოს უკანონო ფართით სარგებლობა, რადგან ამ უკანონო სარგებლობით მოსარჩელეს ადგენა ზიანი.

3. მოპასუხე ქ. ბათუმის მერიამ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მართალია შპს „B-----“-ის მიერ უკანონოდ განხორციელდა მშენებლობა, რის გამოც იგი ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ 2013 წლის 16 ოქტომბრის 227 დადგენილებით დაჯარიმდა 3000 ლარით და დავალდებულდა განახორციელოს უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობის დემონტაჟი, მაგრამ აღნიშნული არ წარმოადგენს მხარეებს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების გაუქმების საფუძველს, რის გამოც ქ. ბათუმის მერიის წარმომადგენელი მიიჩნევს, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

4. მოპასუხე შპს „B-----“-ის წარმომადგენელმა არ ცნო სარჩელი და განმარტა, რომ არავითარ უკანონო საქმიანობას, განხორციელებულს შპს „B-----“-ის მხრიდან არ ჰქონია და არ აქვს ადგილი. ის, რომ შპს „დ-----ის“ სამეწარმეო საქმიანობას შეექმნა გარკვეული ფინანსური ხასიათის პრობლემები, როგორც ამას თავად მოსარჩელე უთითებს, ვერ იქნება განსახილველი სამოქალაქო დავის ფარგლებში განსჯის საგანი და მას არავითარი მნიშვნელობა არ აქვს დავის გადაწყვეტისათვის. რაც შეეხება ბათუმის მერიის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებებს, რომლებიც მიმართული იყო ნაგებობის დემონტაჟისაკენ, ეს საკითხი დღემდე არის მხარეებს შორის სასამართლო დავის საგანი და ეს გარემოება არ შეიძლება გახდეს აღნაგობის ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი.

5. ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილებით: შპს „დ-----ის“ სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა; ქ. ბათუმის მერიას დაევალა შეეწყვიტა შპს „B-----ისთვის“ 2----- ხელშეკრულება მიწის ნაკვეთის სასყიდლიანი აღნაგობის უფლებით გადაცემის შესახებ.

სარჩელის განმხილველმა სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

5.1. _ სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2006 წელს საჯარო სამართლის იურიდიულმა პირმა „ზ-----მა“ გამოაცხადა კონკურსი ბათუმის ზ-----ში მოწონებული და დადგენილი წესით დამტკიცებული სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტაციის საფუძველზე ორი იდენტური ახალი კაფე-ბარის მშენებლობისა და მიმდებარე ინფრასტრუქტურის სრული განახლების მოთხოვნით. გამოცხადებულ კონკურსში გაიმარჯვა შპს „დ-----მა“.

5.2. _ 2----- სსიპ „ზ-----სა“ და შპს „დ-----ს“ შორის გაფორმებული იქნა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც შპს „დ-----ს“ იჯარით გადაეცა ბათუმის ზ-----ის ტერიტორიაზე, კ-----ს ქუჩის გაგრძელებაზე მარჯვნივ და მარცხნივ განთავსებული კაფე-ბარები, თითოეული ფაქტიური სასარგებლო ფართობით 400 კვ.მეტრი.

5.3. _ ხელშეკრულების თანახმად, ხელშეკრულების ვადა განისაზღვრა 49 წლით, საიჯარო ქირის ოდენობა კი პირველი 5 წლის განმავლობაში შეადგენდა 20 000 ლარს, მომდევნო 5 წლის განმავლობაში - 30 000 ლარს, ხოლო შემდგომ წლებში - 40 000 ლარს.

5.4. _ მშენებლობის დასრულებისა და ინფრასტრუქტურის სრული განახლების შემდგომ აღნიშნულ ტერიტორიაზე გაიხსნა და ფუნქციონირება დაიწყო საზოგადოებრივი კვების, დასვენებისა და გასართობმა ცენტრმა „ტ-----მა“.

5.5. _ 2009 წლის 6 აპრილს ქ. ბათუმის მერიას და შპს „დ-----ს“ შორის გაფორმებული იქნა შეთანხმება, რომლის თანახმადაც ცვლილება შევიდა 2----- სსიპ „ზ-----სა“ და შპს „დ-----ს“ შორის გაფორმებულ ხელშეკრულებაში. ხელშეკრულებას ეწოდა „აღნაგობის ხელშეკრულება“, ხელშეკრულების ტექსტში მხარედ (მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ) სსიპ „ზ-----ის“ ნაცვლად მიეთითა ქ. ბათუმის მერია. აღნიშნული ხელშეკრულებით მიწის ნაკვეთის აღნაგობის უფლებით გადაცემის ვადად განისაზღვრა 49 წელი, ხოლო ხელშეკრულების ძალაში ყოფნის ვადა 2055 წლის 9 ივნისამდე. აღნაგობის უფლებით გადაცემული მიწის ნაკვეთის სარგებლობის საზღაური განისაზღვრა პირველი ხუთი წლის განმავლობაში 20000 ლარით, მომდევნო 5 წლის განმავლობაში - 30000 ლარით, ხოლო შემდეგ წლებში - 40 000 ლარით.

5.6. _ სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2-----, შპს „B-----სა“ და ქ. ბათუმის მერიას შორის გაფორმდა სასყიდლიანი აღნაგობით მიწის ნაკვეთის გადაცემის ხელშეკრულება. აღნაგობის ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „B-----ს“ სარგებლობაში გადაეცა ბათუმში, ზღვისპირა ბულვარის ტერიტორიაზე სექტორ №---ში მდებარე მიწის ნაკვეთი, ფართობით 7391 კვ.მ (საკადასტრო კოდი: 0-----). აღნაგობის საზღაურის მთლიანი ოდენობა ხელშეკრულების მიხედვით შედგენს ყოველწლიურად 15 000 ლარს. ხელშეკრულება მხარეებს შორის გაფორმებული იქნა 29 წლის ვადით. აღნიშნული ხელშეკრულების 4.3.3. პუნქტის თანახმად, აღნაგობის უფლების მქონე პირს უფლება ჰქონდა არსებული ნორმების დაცვით დაემონტაჟებინა აღნაგობის უფლებით გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე ყველა აუცილებელი

ტექნიკური და სხვა მოწყობილობა, რაც აღნაგობის უფლებით გადაცემული მიწის ნაკვეთის მიზნობრივად გამოყენების მიზნით მის საქმიანობასთან იყო დაკავშირებული. ამავე ხელშეკრულების 4.4.2. პუნქტით აღნაგობის უფლების მქონე პირმა იკისრა ვალდებულება არ განეხორციელებინა კანონსაწინააღმდეგო ქმედება აღნაგობის უფლებით აღებული ქონების მიმართ; ასევე აენაზღაურებინა მესაკუთრისათვის აღნაგობის უფლებით გადაცემული მიწის ნაკვეთის ან სხვა ქონების მდგომარეობის გაუარესებით გამოწვეული ზიანი. ხელშეკრულების 4.4.8.9. პუნქტში მითითებულია, რომ „აღნაგობის უფლების მქონეს უფლება აქვს აღნაგობის უფლებით გადაცემულ ტერიტორიაზე განათავსოს (ააშენოს) თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკით ან საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 08 ივლისის №1-1/1254 ბრძანებით დამტკიცებული „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებისა“ და თვითმმართველი ქალაქი - ბათუმის საკრებულოს 2009 წლის 27 თებერვლის №4-1 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცითი ტერიტორიული დაგეგმვის (ქალაქმშენებლობითი) სხვა დოკუმენტაციის წესის“ შესაბამისად შემუშავებული და დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დასაშვებ სახეობას მიკუთვნებული ობიექტები იმდაგვარად, რომ აღნიშნულით არ შემცირდეს 4.4.8.2. პუნქტით გათვალისწინებული ტერიტორიის ფუნქციური დანიშნულება“. ამავე ხელშეკრულების 4.4.9.2. პუნქტის თანახმად კი აღნაგობის უფლების მქონეს ვალდებულებას წარმოადგენდა საკუთარი ხარჯებითა და საშუალებებით უზრუნველყო სააუქციონო პირობების შესრულების მიზნით განხორციელებული ქმედებისათვის დაწესებული ნებართვებისა და ლიცენზიების მოპოვება. აღნაგობის ხელშეკრულების მე-9 პუნქტით დადგენილ იქნა ხელშეკრულების ვადამდე გაუქმების პირობები. აღნიშნული ნორმის თანახმად, ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის ერთ-ერთ პირობას წარმოადგენს ის გარემოება, თუკი აღნაგობის უფლებით გადაცემული მიწის ნაკვეთის გამოყენებით ირღვევა საქართველოს კანონმდებლობა.

5.7. _ სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი მასალების, მხარეთა განმარტებების და შპს „დ-----ს“ 2-----ს დასკვნის საფუძველზე დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ. ბათუმის მერიის მიერ შპს „B-----ზე“ 2-----აღნაგობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული 7391 კვ.მეტრი ფართის არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ფაქტობრივად მდებარეობს შპს „დ-----ისთვის“ აღნაგობის ხელშეკრულებით გადაცემული და ამჟამად მის მფლობელობაში არსებული ობიექტების (კაფე-ბარი „ტ-----ის“) წინ ზღვაზე გასასვლელზე, პირდაპირ ზღვის პირას, სადაც შპს „B-----ის“ მიერ მოწყობილი იქნა პირსი, ორ მხარეს კაფე-ბარი და სავაჭრო ობიექტები. აღნიშნული ობიექტების მოწყობამ კი შეზღუდა შპს „დ-----ის“ ობიექტებიდან ზღვის სანაპიროზე დამსვენებელთა პირდაპირი მოხვედრის შესაძლებლობა, გააუარესა შპს „დ-----ის“ კაფე-ბარი „ტ-----იდან“ ზღვის ხედი, ნაცვლად ზღვისა აღნიშნული კაფე-ბარებიდან დამსვენებელი ხედავს მხოლოდ

შპს „B-----ის“ მიერ აგებული ობიექტების სახურავს.

5.8. _ შპს „დ-----ს“ დასკვნის თანახმად, შპს „B-----ის“ მიერ განხორციელებულმა განაშენიანებებმა პირდაპირ იმოქმედა შპს „დ-----ის“ მიერ აღნაგობის უფლებით აღებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ქ. ბათუმის ცენტრალურ ბულვარში მდებარე №- და №- კაფე-ბარების (ე.წ. ტ-----ის) საბაზრო ღირებულებაზე, რადგან აღნიშნული ობიექტების ირგვლივ შეიქმნა არაკონკურენტუნარიანი გარემო, რამაც გააუარესა მათი საუკეთესო და ეფექტური გამოყენების შესაძლებლობა. ზღვაზე გასასვლელზე აგებულმა კაფე-ბარებმა და სხვა ობიექტებმა შეზღუდეს ზღვის პირდაპირი ხედვის საშუალება, რაც დასკვნის თანახმად ერთ-ერთ შემზღუდავ გარემოებად ითვლება. ამასთან, სასამართლომ ამავე აუდიტის დასკვნის საფუძველზე გაიზიარა მოსარჩელის მტკიცება იმის თაობაზეც, რომ ქ. ბათუმის მერიასთან გაფორმებული აღნაგობის ხელშეკრულებებით შპს „B-----“ ჩაყენებულია უპირატეს მდგომარეობაში, რაც გამოიხატა იმაში, რომ შპს „დ-----ი“ 1 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთში სასყიდლის სახით იხდის წელიწადში 37,40 ლარს, 2016 წლიდან კი ეს გადასახადი გაიზრდება 49,90 ლარამდე, ხოლო შპს „B-----“-ი აღნაგობის მთელი პერიოდის განმავლობაში წელიწადში იხდის 1 კვ.მ ფართის მიწის ნაკვეთში მხოლოდ 2,03 ლარს. შესაბამისად, აღნაგობის უფლებით აღებული მიწის ნაკვეთის დიდი სიდიდე და დაბალი გადასახადი უკეთეს უპირატეს პირობებში აყენებს შპს „B-----ს“ და მას შეუძლია კონკურენტის მიმართ გამოიყენოს დემპინგური ფასები. შესაბამისად, სასამართლომ საფუძვლიანად მიიჩნია მოსარჩელის მტკიცება, რომ სწორედ აღნიშნულის გამო მკვეთრად მცირდება „ტ-----ის“ ფუნქციონირების შედეგად მისაღები წმინდა საოპერაციო შემოსავალი, რაც შესაბამისად ამცირებს მის საბაზო ღირებულებას, რითიც აშკარა ზიანს განიცდის მოსარჩელე.

5.9. _ სასამართლომ ასევე დადგენილად მიიჩნია, რომ შპს „B-----მა“ 2-----აღნაგობის ხელშეკრულებით გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე, ზღვისპირა ბულვარში უნებართოდ განახორციელა ზ/აღნიშნული სადავო ობიექტების მშენებლობა, რომლის ფუნქციონირებითაც აშკარა ზიანი ადგება მოსარჩელეს.

5.10. _ სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ შპს „B-----ის“ მიერ კანონით დადგენილი წესით არ ყოფილა მოპოვებული სათანადო ნებართვები. აღნიშნული დასტურდება ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ 2013 წლის 16 ოქტომბერს მიღებული №--- დადგენილებით, რომლის თანახმადაც შპს „B-----“ ქ. ბათუმში, ზღვისპირა ბულვარში უნებართვო მშენებლობის წარმოების გამო დაჯარიმებული იქნა 3000 ლარით. ამავე დადგენილებით გადაწყდა შპს „B-----ის“ მიერ ზღვისპირა ბულვარში განხორციელებული საზოგადოებრივი ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა და უნებართვოდ აშენებული ობიექტის დემონტაჟი. სასამართლოს მითითებით, აღნიშნული დადგენილება ამჟამად აღსრულებული არ არის და შპს „B-----ის“ მიერ გრძელდება სადავო უნებართვოდ აშენებული ობიექტების ფუნქციონირება.

5.11. _ ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ დაჯარიმების და სათანადო ნებართვის გარეშე აგებული ნაგებობის

დემონტაჟის შესახებ გამოტანილი დადგენილების მიღების შემდეგ შპს „B-----მა“ დაიწყო ზ/აღნიშნული საზოგადოებრივი ობიექტის მშენებლობის ნებართვის მოპოვების სამუშაოები, რისთვისაც მან 2014 წლის 10 თებერვალს მიმართა ქ. ბათუმის მერიას და მოითხოვა ზემოაღნიშნული საზოგადოებრივი ობიექტის მშენებლობის მიზნით შესაბამისი არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება, რაზედაც ქ. ბათუმის საკრებულოს თავმჯდომარის 2014 წლის 25 თებერვლის №----- ბრძანებით უარი ეთქვა.

5.12. _ სასამართლოს მითითებით, საქმეში წარმოდგენილი სასამართლოს გადაწყვეტილებებით, სწორედ აღნიშნული ნებართვის მიღებაზე უარის თქმის დადგენილების კანონიერებაზე მიმდინარეობს ამჟამად ქ. ბათუმის მერიასა და შპს „B-----ს“ შორის სასამართლო დავა, რომელიც ამ ეტაპისათვის დასრულებული არ არის. თუმცა მხარეებს შორის სადავო არ არის ის გარემოება, რომ შპს „B-----ს“ ობიექტი სათანადო ნებართვის გარეშე აქვს აშენებული და იგი ამჟამად ისე ფუნქციონირებს.

5.13. _ სასამართლომ გაიზიარა მოსარჩელის მტკიცება იმის თაობაზე, რომ მოპასუხე შპს „B-----ის“ მიერ სათანადო ნებართვის გარეშე აშენებული საზოგადოებრივი ობიექტის ფუნქციონირებით მას ადგება მნიშვნელოვანი ზიანი. ამასთან, შპს „B-----ის“ მიერ დარღვეული იქნა აღნაგობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და მის მიერ აღნაგობის უფლებით გადაცემული მიწის ნაკვეთის გამოყენებით ირღვევა საქართველოს კანონმდებლობა, რაც ქ. ბათუმის მერიასა და შპს „B-----ს“ შორის 2010 წლის 10 ივნისს გაფორმებული აღნაგობის ხელშეკრულების 9.1.3.2. პუნქტის თანახმად წარმოადგენს აღნაგობის ხელშეკრულების ვადამდე მოშლის საფუძველს, თუმცა მიუხედავად აღნიშნულისა ქ. ბათუმის მერიის მიერ დღემდე არ მომხდარა შპს „B-----თან“ ხელშეკრულების შეწყვეტა.

5.14. სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველად სასამართლომ მიუთითა: საქართველოს კონსტიტუციის 30-ე და 42-ე მუხლებზე; სამოქალაქო კოდექსის მე-8, 115-ე, 316-ე, 317-ე მუხლებზე; სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-4, 102-ე და 105-ე მუხლებზე.

6. სააპელაციო საჩივრების საფუძვლები:

სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრეს ქ. ბათუმის მერიამ და შპს „B-----მა“, რომლებმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვეს.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

6.1. აპელანტის წარმომადგენლის განმარტებით, სასამართლომ უსწოროდ დაადგინა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ქ. ბათუმის მერიის მიერ შპს "B-----"-ზე 2----- აღნაგობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული 7391 კვ.მ. ფართის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე,

შპს "B-----"-ის მიერ, მრავალფუნქციური გასართობი ობიექტების განთავსებით, მკვეთრად მცირდება შპს "დ-----ის" კაფე-ბარის ფუნქციონირების შედეგად მისაღები წმინდა საოპერაციო შემოსავალი, რაც შესაბამისად ამცირებს მის საბაზრო ღირებულებას, რითაც აშკარა ზიანს განიცდის მოსარჩელე მხარე;

წინამდებარე ფაქტობრივ გარემოებას საქმისთვის არ აქვს არსებითი მნიშვნელობა, ვინაიდან აღნიშნული არ აძლევს საფუძველს მოსარჩელე მხარეს, ჩაერიოს 2----- აღნაგობის ხელშეკრულებაში, რომელიც დადებულია სხვა კერძო სამართლის სუბიექტებს შორის, მისი მონაწილეობის გარეშე და მოითხოვოს ისეთი ქმედების დავალდებულება, რომელიც მხოლოდ და მხოლოდ კონკრეტული სუბიექტის, როგორც კერძოსამართლებრივი გარიგების მხარის უფლებას წარმოადგენს.

სასამართლომ უსწოროდ დაადგინა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ შპს "B-----"-ის მიერ დარღვეულ იქნა აღნაგობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და მის მიერ აღნაგობით გადაცემული მიწის ნაკვეთით სარგებლობით ირღვევა საქართველოს კანონმდებლობა, რაც ქ. ბათუმის მერიასა და შპს "B-----"-ს შორის 2----- აღნაგობის ხელშეკრულების 9.1.3.2. პუნქტის თანახმად, წარმოადგენს ხელშეკრულების ვადამდე მოშლის საფუძველს;

აპელანტის მითითებით, 2----- აღნაგობის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე, შპს "B-----" ვალდებული იყო განეთავსებინა ზღვაზე სასეირნო ბაქანი - პირსი, და საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტი ზღვისპირა პლაჟზე. შპს "B-----"-მა განახორციელა აღნიშნული ობიექტების მშენებლობა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესაბამისად და დაიწყო მშენებლობის მოპოვების სამუშაოები.

2014 წლის 19 დეკემბერს შპს "B-----"-ს უარი ეთქვა მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე ზღვაზე სასეირნო ბაქნის (პირსის) მშენებლობასთან დაკავშირებით, ასევე ზღვისპირა ბულვარში უნებართვო მშენებლობის წარმოების გამო დაჯარიმდა 3000 ლარით და დადგინდა უნებართვო მშენებლობის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა (დემონტაჟი), რაზეც დღეის მდგომარეობით მიმდინარეობს დავა.

აპელანტი განმარტავს, რომ შპს "B-----"-ის მიერ აღნაგობის უფლებით გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ობიექტების მშენებლობის ნებართვის არსებობა არ არსებობა არ არის არანაირ სამართლებრივ კავშირში აღნაგობის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებასთან და ნებართვის არ არსებობა არ ნიშნავს სახელშეკრულებო პირობების დარღვევას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მიერ, უსწოროდ მოხდა იმ სადავო ფაქტობრივი გარემოების დადგენა, რომ შპს "B-----"-ის მიერ დარღვეულ იქნა აღნაგობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და მის მიერ აღნაგობით გადაცემული მიწის ნაკვეთის სარგებლობით ირღვევა საქართველოს კანონმდებლობა, რაც ქ. ბათუმის მერიასა და შპს "B-----"-ს შორის 2----- აღნაგობის ხელშეკრულების 9.1.3.2. პუნქტის თანახმად, წარმოადგენს

ხელშეკრულების ვადამდე მოშლის საფუძველს;

აპელანტის მითითებით, 2-----, ქ. ბათუმის მერიასა და შპს "B-----"-ს შორის, მხარეთა ნების ავტონომიის საფუძველზე გაფორმდა სამოქალაქო სამართლებრივი გარიგება-აღნაგობის ხელშეკრულება. აღნიშნული სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში, ხელშეკრულების არცერთ მხარეს არ გამოუხატავს სურვილი ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტისა, ვინაიდან არ არსებობს აღნაგობის ხელშეკრულების შეწყვეტის არცერთი სამართლებრივი საფუძველი. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სადავო სასამართლო გადაწყვეტილებით, მოსარჩელის მხრიდან განხორციელდა შეჭრა სრულიად სხვა გარიგების (რომლის მხარესაც თავად მოსარჩელე არ წარმოადგენს) მხარეების ნების ავტონომიის ფარგლებში.

სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, საცილო გარიგებების შეცვლის უფლება აქვს მხოლოდ და მხოლოდ დაინტერესებულ პირს, რომელიც არ შეიძლება ნებისმიერი მესამე პირი იყოს. აღნიშნული სადავო გადაწყვეტილებით, მივიღეთ ისეთ სასამართლო პრაქტიკას, რომლის საფუძველზეც ნებისმიერ პირს მიეცემა შესაძლებლობა, ჩაერიოს სხვა პირების მიერ დადებულ კერძო-სამართლებრივ გარიგებებში, და "უკარნახოს" მათ, თუ რა გადაწყვეტილებები მიიღონ სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში, რაც მნიშვნელოვან საფრთხეს შეუქმნის როგორც სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობას, ასევე მხარეთა ნების ავტონომიასა და ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპებს.

გარდა აღნიშნულისა, სადავო გადაწყვეტილებით ირღვევა საქართველოს კონსტიტუციით გათვალისწინებული ისეთი ფუნდამენტური უფლება, როგორიცაა საკუთრების უფლება, ვინაიდან ქ. ბათუმის მერიას სასამართლოს "განზრახი" უკანონო გადაწყვეტილების საფუძველზე ხელი ეშლება საკუთრების უფლების განხორციელებაში, ფაქტობრივად, სასამართლო გადაწყვეტილებით ქ. ბათუმის მერიას ეკრძალება საკუთრების განკარგვა, ვინაიდან 2----- აღნაგობის ხელშეკრულება მოქმედი კანონმდებლობის სრული დაცვით არის გაფორმებული.

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილით, განმარტებულ იქნა მთელი რიგი მატერიალური თუ პროცესუალური ნორმები, თუმცა, აღნიშნული ნორმები შინაარსობრივად არ უკავშირდება დავის საგანს და სასარჩელო მოთხოვნას. მოსარჩელე მხარის სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენდა ქ. ბათუმის მერიის დავალდებულება, ცალმხრივად შეეწყვიტა აღნაგობის ხელშეკრულება შპს "B-----"-სათვის. არც სასარჩელო განცხადებით, არც მოსარჩელის ახსნა-განმარტებითა და საპაექრო სიტყვით არ მომხდარა იმ სამართლებრივ საფუძველზე მითითება, რომელიც გაამართლებდა სასარჩელო მოთხოვნას. აღნიშნულზე მითითება ვერც ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სადავო გადაწყვეტილებით ვერ მოხდა, ვინაიდან ასეთი ნორმა ან/და ნორმათა განმარტება არც მოქმედ კანონმდებლობაში და არც უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკაში არ არსებობს. უფრო მეტიც, აღნიშნული სადავო გადაწყვეტილებით, მოხდა ქ. ბათუმის მერიისთვის ისეთი ქმედების განხორციელების დავალდებულება, რომლის შეცვლის უფლებაც

შპს "B-----"-ს გააჩნია.

6.2. შპს "B-----"-ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის წარმომადგენლის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა ის გარემოება, რომ შპს "B-----"-ის მიერ დარღვეულ იქნა აღნაგობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები და რომ მის მიერ აღნაგობის უფლებით გადაცემული მიწის ნაკვეთის გამოყენებით ირღვევა საქართველოს კანონმდებლობა, რაც წარმოადგენს აღნაგობის ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის საფუძველს.

სასამართლო ისე ავითარებს ზემოხსენებულ მსჯელობას, რომ არაფერს ამბობს იმაზე, თუ რაში გამოიხატა შპს „B-----“-ის მიერ მიწის ნაკვეთის საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით გამოყენება. სავარაუდოდ სასამართლო გულისხმობს იმას, რომ შპს „B-----“-ის მფლობელობაში არსებული საზოგადოებრივი ობიექტის მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესი ჯერ კიდევ არ არის დასრულებული და მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებული საქმე ისევ სასამართლოს წარმოებაშია, თუმცა ასეთ შემთხვევაშიც კი, დაუშვებელია სასამართლომ დაადგინოს აღნაგობის უფლებით გადაცემული მიწის ნაკვეთის გამოყენებით საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევის ფაქტი მაშინ, როდესაც მხარე შპს "B-----"-ი, რომელსაც დაუსაბუთებლად ეუბნება უარს ადმინისტრაციული ორგანო არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებაზე, სასამართლოში დავობს თავისი დარღვეული უფლების აღსადგენად/დასაცავად. ამგვარ ვითარებაში, მხარის საქმიანობის კანონსაწინააღმდეგოდ შერაცხვა სასამართლოს მხრიდან გაუმართლებელი და უსაფუძვლოა.

სასამართლო არ განმარტავს, თუ ვისი მხრიდან ჰქონდა ადგილი სამოქალაქო უფლების ბოროტად გამოყენებას. თუ სასამართლო მიიჩნევს, რომ შპს "B-----"-ის მიერ სასყიდლიანი აღნაგობის უფლებით სარგებლობა ხდება ბოროტად, მხოლოდ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიაღგეს შპს "დ-----ს" და მის სამეწარმეო საქმიანობას, მაშინ სასამართლოს უნდა ემსჯელა ამ საკითხზე და სათანადოდ დაესაბუთებინა. გაუგებარია, თუ როგორ შეიძლება დასაბუთდეს შპს "B-----"-ის მიერ სამოქალაქო უფლებით ბოროტად სარგებლობის ფაქტი იმ ვითარებაში, როდესაც იგი წარმოადგენს კერძო სამართლის სუბიექტს, რომელიც სახელშეკრულებო ურთიერთობაში იმყოფება ქ. ბათუმის მერიასთან და მოქმედებს ქ. ბათუმის მერიასთან გაფორმებული კერძო-სამართლებრივი გარიგების მოთხოვნათა შესაბამისად. ის გარემოება, რომ შპს "B-----"-ს ჯერჯერობით არ აქვს მოპოვებული მშენებლობის ნებართვა მის სარგებლობაში არსებულ საზოგადოებრივ ობიექტზე, ვერ იქნება საკმარისი საფუძველი ამგვარი მსჯელობის განვითარებისათვის. რაც შეეხება ქ. ბათუმის მერიის მხრიდან უფლების ბოროტად გამოყენების საკითხს - აპელანტს მიაჩნია, რომ არც ამ შემთხვევაში ჰქონია ადგილი ამგვარს, მაგრამ იმ შემთხვევაშიც კი, თუ თეორიულად დავუშვებთ, რომ ამგვარს ადგილი ჰქონდა ქ. ბათუმის მერიის მხრიდან, შპს "დ-----ი", როგორც დაზარალებული

სუბიექტი, უნდა ედავოს ქ. ბათუმის მერიას, როგორც სავარაუდო ზიანის მიმყენებელს და მოსთხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

აპელანტის მითითებით, 2----- აღნაგობის ხელშეკრულება წარმოადგენს მხარეთა ნების ავტონომიის ფარგლებში დადებულ სამოქალაქო-სამართლებრივ გარიგებას, რომლის მოთხოვნებიც ჯეროვნად სრულდება ორივე მხარის მიერ და გარიგების არცერთ მხარეს არ გამოუთქვამს აღნაგობის ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილი (ვინაიდან არ არსებობს აღნაგობის ხელშეკრულების შეწყვეტის არცერთი სამართლებრივი საფუძველი), შესაბამისად აპელანტს მიაჩნია, რომ დაუშვებელია მოსარჩელის მხრიდან განხორციელდეს შეჭრა სრულიად სხვა გარიგების (რომლის მხარესაც თავად მოსარჩელე არ წარმოადგენს) მხარეების ნების ავტონომიის ფარგლებში და ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპის საწინააღმდეგოდ მოთხოვნილი იქნეს დავალდებულება გარიგების ერთ-ერთი მხარისა, რომ მან შეუწყვიტოს აღნაგობის ხელშეკრულება შპს "B-----"-ს.

კიდევაც რომ გავიზიაროთ სასამართლოს მიერ განვითარებული მსჯელობა იმ ნაწილში, რომ შპს "B-----"-ის საზოგადოებრივი ობიექტის ამოქმედების შემდგომ შპს "დ-----"-ის შემოსავალმა სამეწარმეო საქმიანობიდან იკლო და აღნიშნულთან პირდაპირ კავშირშია შპს "B-----"-ის მფლობელობაში არსებული საზოგადოებრივი ობიექტი, აღნიშნულიც არ აძლევს საფუძველს მოსარჩელეს, რომ ამგვარი ფორმით ჩაერიოს 2----- აღნაგობის ხელშეკრულებაში, რადგან საქართველოს კონსტიტუცია და მოქმედი კანონმდებლობა კრძალავს მონოპოლიური საქმიანობის განხორციელებას და ადგენს თავისუფალი მეწარმეობის პრინციპს, რაც სამეწარმეო სამართლის ყველა სუბიექტს აძლევს უფლებას, რომ თავისუფლად განახორციელოს სამეწარმეო საქმიანობა, შესთავაზოს მომხმარებელს უკეთესი პირობები და ამავდროულად აკისრებს ვალდებულებასაც, რომ ითმინოს კონკურენცია იმ სფეროში, რომელშიც ესა თუ ის პირი ახორციელებს თავის საქმიანობას.

სასამართლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ფარგლებში საერთოდ არ მსჯელობს იმაზე, თუ რომელ მატერიალურ-სამართლებრივ ნორმაზე დაყრდნობით ჩაერია კერძო-სამართლებრივ ურთიერთობაში და დაავალა სახელშეკრულებო ურთიერთობის ერთ-ერთ მხარეს ხელშეკრულების ვადაზე ადრე მოშლა.

სასამართლოს მტკიცებით ქ. ბათუმის მერიამ არათანაბარი პირობები შესთავაზა შპს „დ-----“-ს თუ ეს მართლაც ასეა, ეს ვერ იქნება ქ. ბათუმის მერიასა და შპს „B-----“-ს შორის არსებული ხელშეკრულების ვადაზე ადრე მოშლის სამართლებრივი საფუძველი, რადგან ასეთს არც კანონი და არც ხელშეკრულება არ ითვალისწინებს. რატომ უნდა აგოს პასუხი შპს "B-----"-მა ქ.ბათუმის მერიის მიერ მიღებულ, თუნდაც დავუშვათ და არამართლზომიერ გადაწყვეტილებაზე. თუ შპს "დ-----"-ი დაასაბუთებს იმას, რომ სახელმწიფომ/თვითმმართველობამ იგი ჩააყენა არათანაბარ პირობებში შპს "B-----"-თან მიმართებით და ამგვარმა ქმედებამ მას მიაყენა ზიანი, ეს საკითხი შპს დ-----სა და ქ. ბათუმის მერიას შორის დავის საგანი უნდა იყოს ზიანის ანაზღაურების თაობაზე და არა წარმოდგენილი სარჩელის დაკმაყოფილების

საფუძველი;

– **ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 11 თებერვლის განჩინებით** ქ. ბათუმის მერიის და შპს „B-----ის“ სააპელაციო საჩივრები, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილებაზე, განსჯადობით განსახილველად გადაეცა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატას. სამოქალაქო საქმეთა პალატამ მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის არსებული სამართალურთიერთობა საჯარო-სამართლებრივი ურთიერთობაა, რის გამოც წარმოდგენილი სარჩელი ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით განსახილველი იყო (ტომი 1, ს/ფ 334-339);

– ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 9 ივნისის გადაწყვეტილებით შპს „B-----ის“ და ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილება; შპს „დ-----ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა (ტომი 2, ს/ფ 122-151);

– დასახელებული გადაწყვეტილება საკასაციო წესით იქნა გასაჩივრებული მოსარჩელე მხარის შპს „დ-----ის“ მიერ (ტომი 2, ს/ფ 162-171);

– საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 29 ივნისის განჩინებით შპს „დ-----ის“ საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ გაუქმდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 9 ივნისის გადაწყვეტილება და საქმე ხელახალი განხილვისათვის გადაეცა განსჯად სასამართლოს - ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატას (ტომი 2, ს/ფ 211-229);

– ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018 წლის 12 აპრილის განჩინებით შპს „B-----ისა“ და ქალაქ ბათუმის მერიის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილება; შპს „დ-----ის“ სარჩელი - დარჩა განუხილველი. სამოქალაქო საქმეთა პალატის მითითებით, კონკრეტულ დავაში მოსარჩელე დავობდა თავისი კანონიერი უფლებების შეზღუდვას, კონკრეტულად კი იმას, რომ მას არათანაბარ კონკურენციის პირობებში უწევდა სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელება, რითიც ირღვეოდა „კონკურენციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნები. სასამართლომ მიუთითა, რომ ამ კანონის დარღვევის თაობაზე დავას განიხილავს თბილისის საქალაქო სასამართლო. შესაბამისად, პალატამ მიიჩნია, რომ შპს „დ-----ის“ სარჩელი თბილისის საქალაქო სასამართლოს განსჯადია, რის გამოც იგი განუხილველი დატოვა (ტომი 2, ს/ფ 342-353);

– დასახელებული განჩინება კერძო საჩივრით იქნა გასაჩივრებული მოსარჩელე მხარის შპს „დ-----ის“ მიერ, რომელმაც გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება და საქმის ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში განსახილველად დაბრუნება მოითხოვა (ტომი 2, ს/ფ 364-371);

– საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2018 წლის 24 დეკემბრის განჩინებით შპს „დ-----ის“ კერძო საჩივარი დაკმაყოფილდა; გაუქმდა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2018

წლის 12 აპრილის განჩინება და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სასამართლოს. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ არასწორად იხელმძღვანელა სსკ-ის 187-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, რადგანაც, ამავე კოდექსის 22-ე მუხლის თანახმად, სასამართლომ განსჯადობის წესებიდან დაცვით თავის წარმოებაში მიღებული საქმე უნდა განიხილოს და არსებითად გადაწყვიტოს თუნდაც ეს საქმე შემდგომში სხვა სასამართლოს განსჯადი გახდეს. მითითებული ნორმა სწრაფი და ეფექტიანი მართლმსაჯულების პრინციპის განმტკიცება (ტომი 3, ს/ფ 42-48).

7. გამომდინარე ზემოაღნიშნულიდან სააპელაციო სასამართლომ მოუსმინა მხარეებსა და მათ წარმომადგენლებს, შეამოწმა და მისცა შეფასება საქმეზე შეკრებილ მტკიცებულებებს, პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით და მიიჩნევს, რომ შპს „B-----“-ისა და ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს; გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილება და მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება; შპს „დ-----ის“ სარჩელი - ქ. ბათუმის მერიისთვის მიწის ნაკვეთის საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით გამოყენების გამო, შპს „B-----ისთვის“ 2----- მიწის ნაკვეთის სასყიდლიანი აღნაგობის უფლებით გადაცემის შესახებ ხელშეკრულების შეწყვეტის დავალაგებულება - არ დაკმაყოფილდეს;

ამგვარ გადაწყვეტილებამდე პალატა შემდეგ გარემოებათა გამო მივიდა

პალატის მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

7.1. _ 2006 წელს საჯარო სამართლის იურიდიულმა პირმა „ზ-----მა“ გამოაცხადა კონკურსი ბათუმის ზ-----ში მოწონებული და დადგენილი წესით დამტკიცებული სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტაციის საფუძველზე ორი იდენტური ახალი კაფე-ბარის მშენებლობისა და მიმდებარე ინფრასტრუქტურის სრული განახლების მოთხოვნით. გამოცხადებულ კონკურსში გაიმარჯვა შპს „დ-----მა“.

7.2. _ 2----- სსიპ „ზ-----სა“ და შპს „დ-----ს“ შორის გაფორმებული იქნა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც შპს „დ-----ს“ იჯარით გადაეცა ბათუმის ზ-----ის ტერიტორიაზე, კ-----ს ქუჩის გაგრძელებაზე მარჯვნივ და მარცხნივ განთავსებული კაფე-ბარები, თითოეული ფაქტიური სასარგებლო ფართით 400 კვ.მეტრი. ხელშეკრულების თანახმად, ხელშეკრულების ვადა განისაზღვრა 49 წლით, საიჯარო ქირის ოდენობა კი პირველი 5 წლის განმავლობაში შეადგენდა 20 000 ლარს, მომდევნო 5 წლის განმავლობაში - 30 000 ლარს, ხოლო შემდგომ წლებში - 40 000 ლარს (ტომი 1, ს/ფ 20-23).

7.3. _ მშენებლობის დასრულებისა და ინფრასტრუქტურის სრული

განახლების შემდგომ აღნიშნულ ტერიტორიაზე გაიხსნა და ფუნქციონირება დაიწყო საზოგადოებრივი კვების, დასვენებისა და გასართობმა ცენტრმა „ტ-----მა“.

7.4. _ 2009 წლის 6 აპრილს ქ. ბათუმის მერიას და შპს „დ-----ს“ შორის გაფორმებული იქნა შეთანხმება, რომლის თანახმადაც ცვლილება შევიდა 2-----სსიპ „ზ-----სა“ და შპს „დ-----ს“ შორის გაფორმებულ ხელშეკრულებაში. ხელშეკრულებას ეწოდა „აღნაგობის ხელშეკრულება“, ხელშეკრულების ტექსტში მხარედ (მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ) სსიპ „ზ-----ის“ ნაცვლად მიეთითა **ქ. ბათუმის მერია**. აღნიშნული ხელშეკრულებით მიწის ნაკვეთის აღნაგობის უფლებით გადაცემის ვადად განისაზღვრა 49 წელი და ხელშეკრულება ძალაშია 2055 წლის 9 ივნისამდე. აღნაგობის უფლებით გადაცემული მიწის ნაკვეთის სარგებლობის საზღაური განისაზღვრა პირველი ხუთი წლის განმავლობაში 20000 ლარით, მომდევნო 5 წლის განმავლობაში - 30000 ლარით, ხოლო შემდეგ წლებში - 40 000 ლარით (ტომი 1, ს/ფ 24-25).

7.5. _ 2-----, შპს „B-----სა“ და ქ. ბათუმის მერიას შორის გაფორმდა სასყიდლიანი აღნაგობით მიწის ნაკვეთის გადაცემის ხელშეკრულება. აღნაგობის ხელშეკრულების საფუძველზე შპს „B-----ს“ სარგებლობაში გადაეცა ბათუმში, ზღვისპირა ბულვარის ტერიტორიაზე სექტორ №---ში მდებარე მიწის ნაკვეთი, ფართობით 7391 კვ.მ (საკადასტრო კოდი: 0-----). აღნაგობის საზღაურის მთლიანი ოდენობა ხელშეკრულების მიხედვით შედგენს ყოველწლიურად 15 000 ლარს. ხელშეკრულება მხარეებს შორის გაფორმებული იქნა 29 წლის ვადით.

აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად:

აღნაგობის უფლების მქონე პირს უფლება ჰქონდა არსებული ნორმების დაცვით დაემონტაჟებინა აღნაგობის უფლებით გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე ყველა აუცილებელი ტექნიკური და სხვა მოწყობილობა, რაც აღნაგობის უფლებით გადაცემული მიწის ნაკვეთის მიზნობრივად გამოყენების მიზნით მის საქმიანობასთან იყო დაკავშირებული (4.3.3. პუნქტი);

აღნაგობის უფლების მქონე პირმა ხელშეკრულებით იკისრა გარკვეული ვალდებულებები, რომელთაგანაც აღსანიშნავია შემდეგი:

აუნაზღაუროს მესაკუთრეს აღნაგობის უფლებით გადაცემული მიწის ნაკვეთის ან სხვა ქონების მდგომარეობის გაუარესებით გამოწვეული ზიანი (4.4.3. პუნქტი); აღნაგობის უფლებით გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე ზღვის შესაბამისი ტერიტორიის გამოყენებით საკუთარი ხარჯებითა და საშუალებებით ააშენოს პირსი და მოაწყოს შესაბამისი ინფრასტრუქტურა (4.4.8.1. პუნქტი); აღნაგობის უფლებით გადაცემულ მიწის ნაკვეთიდან პლაჟის იმ ნაწილზე, რომელიც უშუალოდ არ ესაზღვრება აშენებულ (ასაშენებელ) ჰიდროტექნიკურ ნაგებობას (პირსს) და არ ემსახურება მის უშუალო (პირდაპირ) ფუნქციონირებას, სახელშეკრულებო ვადის განმავლობაში: ა) შეუნარჩუნოს პლაჟს ფუნქციური დანიშნულება; ბ) განახორციელოს მისი მოვლა-პატრონობა და დასუფთავება; გ) აწარმოოს არსებული ინფრასტრუქტურის განახლება-აღდგენა (4.4.8.2. პუნქტი); აღნაგობის უფლები მქონეს უფლება არ აქვს 4.4.8.2. პუნქტით გათვალისწინებულ ტერიტორიაზე

აკრძალოს ნებისმიერი დაინტერესებული პირის დაშვება ან საამისოდ დააწესოს რაიმე სახის საზღაური. ამ მიზნით მას აკრძალული აქვს აღნაგობის უფლებით გადაცემული მიწის ნაკვეთის ნებისმიერი სახით შემოღობვა, ასევე ობიექტის იმდაგვარად განთავსება, რაც ხელს შეუშლის ამ მიწის ნაკვეთის გავლით ნებისმიერი დაინტერესებული პირის ზღვის სანაპიროზე მოხვედრას (4.4.8.3. პუნქტი); მთელი სახელშეკრულებო პერიოდის განმავლობაში 01 მაისიდან 01 ოქტომბრამდე განახორციელოს ამ მიწის ნაკვეთისა და მიმდებარე ტერიტორიის ყოველდღიური დასუფთავება. ამ მიზნით მას შესაბამისი პროფილის მქონე ორგანიზაციასთან უნდა გააფორმოს გარიგება და წარუდგინოს მერიას (4.4.8.4. და 4.4.8.5. პუნქტები); აღნაგობის უფლებით გადაცემული მიწის ნაკვეთის გამოყენებამ არ უნდა გამოიწვიოს ზღვის, აღნაგობის უფლებით გადაცემული მიწის ნაკვეთის და მიმდებარე ტერიტორიის დაბინძურება და მათი მდგომარეობის გაუარესება. აღნიშნულზე პასუხისმგებლობა ეკისრება აღნაგობის უფლების მქონეს (4.4.8.8. პუნქტი); „აღნაგობის უფლების მქონეს უფლება აქვს აღნაგობის უფლებით გადაცემულ ტერიტორიაზე განათავსოს (ააშენოს) თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკით ან საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 08 ივლისის №1-1/1254 ბრძანებით დამტკიცებული „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებისა“ და თვითმმართველი ქალაქი - ბათუმის საკრებულოს 2009 წლის 27 თებერვლის №4-1 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცითი ტერიტორიული დაგეგმვის (ქალაქმშენებლობითი) სხვა დოკუმენტაციის წესის“ შესაბამისად შემუშავებული და დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით დასაშვებ სახეობას მიკუთვნებული ობიექტები იმდაგვარად, რომ აღნიშნულით არ შემცირდეს 4.4.8.2. პუნქტით გათვალისწინებული ტერიტორიის ფუნქციური დანიშნულება“ (4.4.8.9. პუნქტი); საკუთარი ხარჯებითა და საშუალებებით უზრუნველყოს სააუქციონო პირობების შესრულების მიზნით განხორციელებული ქმედებისათვის დაწესებული ნებართვებისა და ლიცენზიების მოპოვება (4.4.9.2. პუნქტი);

ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის ერთ-ერთ პირობას წარმოადგენს ის გარემოება, თუკი აღნაგობის უფლებით გადაცემული მიწის ნაკვეთის გამოყენებით ირღვევა საქართველოს კანონმდებლობა (9.1.3.2 პუნქტი); (ტომი 1, ს/ფ 30-34).

7.6. _ შპს „B-----მა“ 2----- აღნაგობის ხელშეკრულებით გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე, ზღვისპირა ბულვარში უნებართოდ განახორციელა ზ/აღნიშნული სადავო ობიექტების მშენებლობა, რის გამოც მუნიციპალიტეტის მიერ იგი დაჯარიმდა 3000 ლარით, ასევე დაევალა უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობის დემონტაჟი (ტომი 2, ს/ფ 40-42).

7.7. _ ქ. ბათუმის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ დაჯარიმების და სათანადო ნებართვის გარეშე აგებული ნაგებობის დემონტაჟის შესახებ გამოტანილი დადგენილების მიღების შემდეგ შპს „B-----

მა“ დაიწყო ზ/აღნიშნული საზოგადოებრივი ობიექტის მშენებლობის ნებართვის მოპოვების სამუშაოები, რისთვისაც მან 2014 წლის 10 თებერვალს მიმართა ქ. ბათუმის მერიას და მოითხოვა ზემოაღნიშნული საზოგადოებრივი ობიექტის მშენებლობის მიზნით შესაბამისი არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება, რაზედაც ქ. ბათუმის საკრებულოს თავმჯდომარის 2014 წლის 25 თებერვლის №---- ბრძანებით უარი ეთქვა (ტომი 2, ს/ფ 80-81).

7.8. _ წარმოდგენილი სასამართლოს გადაწყვეტილებებით, სწორედ აღნიშნული ნებართვის მიღებაზე უარის თქმის დადგენილების კანონიერებაზე მიმდინარეობს ამჟამად ქ. ბათუმის მერიასა და შპს „B-----ს“ შორის სასამართლო დავა, რომელიც ამ ეტაპისათვის დასრულებული არ არის (ტომი 1, ს/ფ 238-251).

7.9. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენლის მიერ წარმოდგენილი იქნა 2019 წლის 21 მარტის 04/80 ბრძანება, და საქართველოს კონკურენციის სააგენტოს გადაწყვეტილება 2019 წლის 3 იანვრის 01/01 საჩივრის საფუძველზე მოკვლევის დაწყებაზე უარის თქმის შესახებ.

7.10. როგორც წარმოდგენილი გადაწყვეტილებით ირკვევა 2019 წლის 3 იანვარს საქართველოს კონკურენციის სააგენტოს შპს „დ-----მა“ მიმართა საჩივრით-ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიმართ მომჩივნის აზრით მერიამ „კონკურენციის შესახებ“ საქართველოს კანონი დაარღვია, რაც გამოიხატა ეკონომიკური აგენტისთვის ისეთი შელავათის დაწესებაში, რაც მას კონკურენტებთან შედარებით უპირატეს მდგომარეობაში აყენებს.

7.11. დადგენილია, რომ კონკურენციის სააგენტოს მიერ შპს „დ-----ის“ საჩივარი არ იქნა დასაშვებად ცნობილი. და მომჩივანს უარი ეთქვა წარმოდგენილი საჩივრის საფუძველზე საქმის მოკვლევის დაწყებაზე.

7.12. სააპელაციო სასამართლოს მიერ ასევე უდავოდაა დადგენილი რომ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ 2018 წლის 4 სექტემბერს მიღებულ იქნა ბრძანება 2590, როლის თანახმად შეწყდა ქ. ბათუმის მერიასა და შპს „დ-----ს“ შორის 2----- დადებული აღნაგობის ხელშეკრულება.

7.13. წარმოდგენილი ბრძანებით დგინდება, რომ აღნაგობის ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი გახდა აღნაგობის უფლების მქონე პირის შპს „დ-----ის“ მიერ მიუხედავად არაერთგზისი ზეპირი თუ წერილობითი გაფრთხილება აღნაგობის საზღაურის გადაუხდელობა, რამაც 426946 ლარი შეადგინა.

სამართლებრივი დასაბუთება:

7.14. განსახილველ შემთხვევაში, შპს „დ-----ის“ სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს ქ. ბათუმის მერიისთვის მიწის ნაკვეთის საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით გამოყენების გამო, შპს „B-----“-ისთვის 2----- მიწის ნაკვეთის სასყიდლიანი აღნაგობის უფლებით გადაცემის შესახებ ხელშეკრულების შეწყვეტის დავალდებულება.

7.15. მოსარჩელე მიუთითებს, რომ ბათუმის მერიამ იგი არათანაბარ

მდგომარეობაში ჩააყენა მოპასუხესთან, რაც გამოიხატა იმაში, რომ მერიამ მასთან შედარებით შეღავათიანი პირობებით გააფორმა აღნაგობის ხელშეკრულება შპს „B-----“-თან.

7.16. მოსარჩელის განმარტებით, შპს „B-----მა“ უნებართვოდ ააშენა მრავალფუნქციური გასართობი ცენტრი, რომელმაც დაუკარგა შპს „დ-----ის“ გასართობ ობიექტს ფუნქციონალური დატვირთვა: ჩაიკეტა პლაჟზე თავისუფალი გასასვლელი, დაიხურა ზღვის ხედი, სანებართვო მოთხოვნების შეუსრულებლობის გზით მომხმარებელს მიაწოდა მომსახურება ნაკლებ ფასად და უკეთეს ადგილზე. ამიტომ, შპს „დ-----ის“ გასართობმა ცენტრმა დაკარგა ფუნქციონალური დატვირთვა, ვეღარ მიიზიდა მომხმარებელი, რადგანაც კონსტრუქციულ ნაგებობებს შორის დაიბადა არაჯანსაღი კონკურენცია.

7.17. მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ ვინაიდან შპს „B-----“-ის მიერ აგებული ობიექტი უკანონოა, შესაბამისად, მისი შემოსავალიც უკანონოა, ქ.ბათუმის მერიას კი გააჩნია აღნიშნული უკანონობის აღკვეთის უნარი და სამართლებრივი შესაძლებლობა, თუმცა იგი არ იყენებს მას, რის გამოც მოსარჩელემ მიიჩნია, რომ ქ.ბათუმის მერია უნდა დავალებულდეს შეუწყვიტოს მოპასუხე შპს „B-----“-ს მიწის ნაკვეთის სასყიდლიანი აღნაგობის უფლებით სარგებლობაში გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება და აღკვეთოს უკანონო ფართით სარგებლობა, რომლის უკანონო სარგებლობით მას ადგენა ზიანი.

7.18. ამ გარემოებებზე მითითებით, მოსარჩელეს მიაჩნია, რომ დაირღვა „კონკურენციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნები, რაც ბათუმის მერიასა და შპს „B-----“-ს შორის დადებული აღნაგობის ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველია.

7.19. თავისი მოთხოვნის მართებულობის დასადასტურებლად მოსარჩელემ სასამართლოში წარმოადგინა აუდიტის დასკვნა (ს.ფ...) აუდიტის დასკვნის თანახმად „ბატუნის“ კუთვნილმა ობიექტმა ფაქტობრივად ჩააკეტა ტ-----ის ობიექტებში ზღვის სანაპიროდან პირდაპირ მისასვლელი გზა. ზღვის გასასვლელზე აგებულმა კაფე-ბარებმა შეზღუდეს ზღვის პირდაპირი ხედვის საშუალება, დ-----ი შეზღუდულია დასაჯდომი ადგილების გაზრდაში, რადგან ბატუნის მიწის ნაკვეთი სივრცობრივად უფრო დიდია: ბატუნი 1კვ.. მიწის ნაკვეთზე იხდის ბევრად უფრო ნაკლებ თანხას ვიდრე დ-----ი..." და ა.შ.

7.20. სადავო საკითხის გადასაწყვეტად სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი ადგენს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტს, რომლის შესაბამისადაც, მხარემ უნდა ამტკიცოს ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომელთა დამტკიცება მისთვის ობიექტურად შესაძლებელია. სწორედ აღნიშნულ სტანდარტს ეფუძნება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლი, რომლის მიხედვითაც, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის

მტკიცებულებებით.

7.21. ამდენად, მოცემული მუხლების დანაწესიდან გამომდინარე მოსარჩელის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენს იმ გარემოების დადასტურება, რომ ადგილი ჰქონდა „კონკურენციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნების დარღვევას, რაც მის მიერ ვერანაირი სარწმუნო და სათანადო მტკიცებულებით დადასტურებული ვერ იქნა.

7.22. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

7.23. სააპელაციო პალატა არ იზიარებს მოსარჩელის იმ მოსაზრებას, რომ ბათუმის მერიამ მასთან შედარებით შეღავათიანი პირობებით გააფორმა აღნაგობის ხელშეკრულება შპს „B-----“-თან, რითაც იგი არათანაბარ მდგომარეობაში ჩააყენა მოპასუხესთან. აღნიშნული გარემოების გამორკვევის მიზნით შესაფასებელია საქმეში წარმოდგენილი მხარეთა შორის გაფორმებული აღნაგობის ხელშეკრულებები.

7.24. მოცემულ შემთხვევაში, შპს „დ-----თან“ აღნაგობის ხელშეკრულება დაიდო 49 წლის ვადით, საშელავათო ანაზღაურებით, კერძოდ, პირველი ხუთი წლის განმავლობაში უნდა გადაეხადა 20000 ლარი, მომდევნო 5 წლის განმავლობაში - 30000 ლარი, შემდეგ წლებში კი - 40 000 ლარი. ხოლო შპს „B-----“-თან აღნაგობის ხელშეკრულება დაიდო 29 წლის ვადით, აღნაგობის საზღაურის მთლიანი ოდენობა ხელშეკრულების მიხედვით შედგენს ყოველწლიურად 15 000 ლარს. მართალია წარმოდგენილი ხელშეკრულებებიდან ირკვევა, რომ ქ.ბათუმის მერიამ შპს „B-----“-ს განუსაზღვრა ნაკლები აღნაგობის საფასურის გადახდა, თუმცა აღნიშნული ხელშეკრულებით შპს „B-----“-ს, შპს „დ-----ისაგან“ განსხვავებით, ნაკისრი აქვს უამრავი საინვესტიციო ვალდებულებები, რომლის განხორციელებაც დაკავშირებულია სოლიდურ ხარჯებთან. გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ შპს „დ-----თან“ აღნაგობის ხელშეკრულება დაიდო 49 წლის ვადით, ხოლო შპს „B-----“-თან 29 წლის ვადით.

7.25. შპს „დ-----ს“ გადაეცა არა მხოლოდ მიწის ნაკვეთი არამედ მიწის ნაკვეთზე დამაგრებული 2 შენობა-ნგებობა, ხოლო შპს „ბ-----“ გადაეცა თავისუფალი მიწის ნაკვეთი, და აღნაგობის ხელშეკრულებით რომელიც მას 29 წლის ვადით გაუფორმდა შპს დ-----ისგან განსხვავებით (რომელთანაც 49 წლიანი აღნაგობის ხელშეკრულება იყო გაფორმებული) მას მთელი რიგი ვალდებულებების შესრულება დაევალა მათ შორის ... აშენება, პლაჟის მოვლა, ინფრასტრუქტურის მოვლა და განახლება....

7.26. გამომდინარე აღნიშნულიდან პალატა ვერ მიიჩნევს დადასტურებულად მოსარჩელის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ ქ. ბათუმის მერიის მიერ დაირღვა „კონკურენციის შესახებ“ საქართველოს

კანონი, რაც შპს „დ-----თან“ მერიის მიერ დადებული აღნაგობის ხელშეკრულების-შეწყვეტის საფუძველია.

7.27. ამასთან სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას მიაპყრობს დავის გადაწყვეტისათვის უმნიშვნელოვანს გარემოებას იმის შესახებ, რომ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 04.06.2018წ. №---- ბრძანებით, აღნაგობის საზღაურის დადგენილ ვადაში გადაუხდელობის გამო, მერიის მიერ შეწყვეტილი იქნა ქ.ბათუმის მერიასა და შპს „დ-----ს“ შორის 2006 წლის 09 ივნისს დადებული აღნაგობის ხელშეკრულება, რითაც ფაქტიურად საფუძველი გამოეცალა შპს „დ-----ის“ სასარჩელო მოთხოვნას.

7.28. „კონკურენციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 1-ლი მუხლის თანახმად (კანონის რეგულირების სფერო) ეს კანონი ადგენს თავისუფალი და სამართლიანი კონკურენციის არამართლობიერი შეზღუდვისაგან დაცვის პრინციპებს, რაც თავისუფალი ვაჭრობისა და კონკურენტუნარიანი ბაზრის განვითარების საფუძველია. ამ კანონით განისაზღვრება თავისუფალი ვაჭრობისა და კონკურენციის არამართლობიერად შემზღუდველი ქმედებები, თავისუფალი ვაჭრობისა და კონკურენციის დარღვევის თავიდან აცილების და აღკვეთის სამართლებრივი საფუძველები და უფლებამოსილი ორგანოს კომპეტენცია.

7.29. მითითებული კანონის მე-7 მუხლით განსაზღვრულია ის, თუ რას გულისმობს კონკურენციის შემზღუდველი ხელშეკრულება, გადაწყვეტილება და შეთანხმებული ქმედება. აღნიშნულ მუხლში გაკეთებული ჩამონათვალის თანახმად ასეთად შეიძლება განხილულ იქნეს: ეკონომიკურ აგენტებს შორის ისეთი ხელშეკრულების დადება, ან ისეთი გადაწყვეტილების მიღება, ან ისეთი შეთანხმებული ქმედების განხორციელება, რომლის მიზანი, ან რომლის შედეგია შესაბამის ბაზარზე კონკურენციის შეზღუდვა, დაუშვებლობა ან/და აკრძალვა.

7.30. კერძოდ: შესყიდვის ან გაყიდვის ფასების ან სხვა სავაჭრო პირობების პირდაპირ ან არაპირდაპირ დადგენა, ინვესტიციების შეზღუდვა, გარკვეული სავაჭრო პარტნიორების მიმართ იდენტურ ტრანზაქციებზე განსხვავებული, დისკრიმინაციული პირობების გამოყენება, რითაც ხდება მათი კონკურენციულად წამგებიან მდგომარეობაში ჩაყენება, გარიგების პირობად გარიგების მხარისათვის ისეთი დამატებითი ვალდებულების დაკისრება, რომელიც არც კომერციულად და არც საგნობრივად დაკავშირებული არ არის გარიგების საგანთან....და ა.შ.

7.31. პალატის მოსაზრებით, განსხვავებული სახელშეკრულებო პირობების გამო (ასე მაგ: მოსარჩელისათვის მიწის გადაცემა-შენობა-ნაგებობიანად, ხოლო შპს „ბატუნისთვის“-შენობა ნაგებობის გარეშე) რამაც განსხვავებული ფასებიც გამოიწვია. ქ. ბათუმის მერიას არ დაუდგენია იდენტურ ტრანზაქციაზე - განსხვავებული პირობები, მაგრამ პალატის მოსაზრებით ასეც რომ იყოს სასარჩელო მოთხოვნას (ხელშეკრულების შეწყვეტის დავალდებულების თაობაზე.) მაინც არ აქვს ... პერსპექტივა, გამომდინარე იქედან, რომ მოთხოვნა, რომელსაც მოსარჩელე აყენებს სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების დადასტურებულად მიჩნევის შემთხვევაშიც კი ვერ გახდება

სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი. რადგან: „კონკურენციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის 2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად ამ კანონის (კონკურენციის შესახებ საქართველოს კანონი) დარღვევის შემთხვევაში ადმინისტრაციულ ორგანოს შეიძლება მოეთხოვოს მის მიერ მიღებული კანონსაწინააღმდეგო გადაწყვეტილების გაუქმება.

7.32. პალატის მოსაზრებით მოსარჩელეს, თუკი ის მიიჩნევდა, რომ მის მიმართ დაირღვა კონკურენციის შესახებ საქართველოს კანონი შეეძლო ადმინისტრაციულ ორგანოსთვის მოეთხოვა სწორედაც რომ საკუთრივ მის მიმართ მიღებული იმ კანონსაწინააღმდეგო გადაწყვეტილების გაუქმება (მაგ: არასამართლიანი საფასურის დაწესება აღნაგობის ხელშეკრულებისთვის) და საკითხის იმგვარი გადაწყვეტა, რომელიც მას თანაბარ პირობებში ჩააყენებდა ამ შემთხვევაში მოპასუხე შპს „ბატუნთან“. თუ დასახელებულ ნორმას მივცემთ იმგვარ განმარტებას, რომ მე-18 მუხლის 2 პუნქტის ბ ქვეპუნქტში კანონმდებელი „კანონსაწინააღმდეგო გადაწყვეტილების გაუქმებაში“- გულისმობს იმ სუბიექტთან ხელშეკრულების გაუქმებას, რომელიც მერიამ უკეთეს პირობებში ჩააყენა (ამ შემთხვევაში მოსარჩელე) -პალატა მიიჩნევს, რომ ეს იქნებოდა მეტად მკაცრი და გაუმართლებელი სანქცია, ხელშეკრულების მონაწილე იმ სუბიექტისათვის (შპს „ბატუნისათვის“), რომელიც მოქმედებდა ხელშეკრულების ფარგლებში კანონიერად და თავისი ეკონომიკური მიზნებიდან გამომდინარე.

7.33. რაც შეეხება შპს „ბატუნის“ მიერ ნაწარმოებ უკანონო მშენებლობას...რაზედაც ასევე უთითებს მოსარჩელე მხარე დადგენილია, რომ ამ მიმართებით დავები მერიასა და შპს „ბ-----“ შორის არ დასრულებულა.

7.34. ჰიპოტეტურად რომც დავუშვათ, ის ვითარება რომ შპს „ბ-----“ უკანონო მშენებლობა აქვს ნაწარმოები, ცხადია ეს გარემოება ვერანაირად ვერ გახდება მასთან აღნაგობის ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი, რადგან მიწის ნაკვეთზე ნაწარმოები უკანონო მშენებლობა (ანუ მხოლოდ ეს გარემოება) ვერ გამოიწვევს აღნაგობის უფლების შეწყვეტას თანახმად სსკ-ის 238-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა.

7.35. და მაინც ყველაზე უმთავრესი და უმნიშვნელოვანესი, რაც სრულიად გამორიცხავს აღძრული სარჩელის დაკმაყოფილებას არის ის შექმნილი რეალობა, რომ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიამ მოსარჩელეს შეუწყვიტა აღნაგობის ხელშეკრულება და დღეის მდგომარეობით იგი მასთან სახელშეკრულებო ურთიერთობაში არ იმყოფება.

7.36. ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ ნაკლები ოდენობით აღნაგობის საზღაურის განსაზღვრით და გარკვეული ვალდებულებებით დატვირთული აღნაგობის ხელშეკრულების დადება ბათუმის მერიის მხრიდან, მისი მიზნიდან გამომდინარე, გონივრული, პროპორციული და სამართლიანია, რაც არ არღვევს მხარეთა შორის სამართლიან ბალანსს და სამოქალაქო სამართალში ხელშეკრულების დადებისას არსებულ კერძო ავტონომიის პრინციპს.

7.37. სააპელაციო პალატა ასევე ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის იმ

მითითებას, რომ შპს „B-----“-ის მიერ აგებული ობიექტი უკანონოა, შესაბამისად, მისი შემოსავალიც უკანონოა. დადგენილია, რომ შპს „B-----“-ს უარი ეთქვა მშენებლობის ნებართვის მიღებაზე, რომელზეც ქ. ბათუმის მერიასა და შპს „B-----“-ს შორის მიმდინარეობს სასამართლო დავა და ამ ეტაპისათვის დასრულებული არ არის. დადგენილია, რომ ობიექტების მშენებლობის გამო, შპს „B-----“-ი მუნიციპალიტეტის მიერ იგი დაჯარიმდა 3000 ლარით, ასევე დაევალა უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობის დემონტაჟი, რაც ასევე სადაოდაა გამხდარი. ამდენად, უკანონო ობიექტების მშენებლობის გამო, მერიის მიერ აღგილი აქვს შესაბამისი ქმედითი ღონისძიებების განხორციელებას. ხოლო დავის საბოლოო გადაწყვეტამდე ამ საკითხზე მსჯელობა უმართებულოა. ამასთან, პალატა მიუთითებს, რომ ობიექტის უკანონოდ აშენება უპირობოდ არ განაპირობებს მის რეალიზაციის შედეგად მიღებული შემოსავლის უკანონოდ ცნობას. ის გარემოება, რომ შპს „B-----“-მა, როგორც მოსარჩელის განმარტებიდან ირკვევა, მომხმარებელს მიაწოდა უკეთესი მომსახურება ვერ გახდება სამეწარმეო საქმიანობის არაჯანსაღ კონკურენციად მიჩნევის საფუძველი. საქმეში წარმოდგენილი სათანადო მტკიცებულებებით არ დგინდება ის გარემოება, რომ შპს „დ-----“-ი უშუალოდ შპს „B-----“-ის სამეწარმეო საქმიანობის შედეგად განიცდის ზიანს.

7.38. ამდენად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ არსებობს შპს „B-----“-ისთვის 2----- მიწის ნაკვეთის სასყიდლიანი აღნაგობის უფლებით გადაცემის შესახებ ხელშეკრულების შეწყვეტის დავალდებულების კანონისმიერი საფუძველი.

7.39. დავის გადაწყვეტისათვის არც თუ უმნიშვნელოვანია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ ქ. ბათუმის მერიამ შპს „დ-----“-თან სახელშეკრულებო ურთიერთობაში ბათუმის ზ----- ჩაანაცვლა რომლითაც 2006 წელს ცვლილება შევიდა „სსიპ ზ-----“-სა და დ-----ს შორის დადებულ იჯარის ხელშეკრულებაში და მას აღნაგობის ხელშეკრულება ეწოდა. ხოლო რაც შეეხება შპს „B-----“-ს მასთან 2010 წელს გაფორმდა აღნაგობის ხელშეკრულება, დაკმაყოფილდა რა მისი განცხადება, რომლითაც შპს „B-----“-ი ითხოვდა ბუღვარის ტერიტორიაზე 21 000 00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის სარგებლობაში გადაცემას პარკის აშენების პირობით, რა მიზნითაც იგი განახორციელებდა 6 000 000 00 აშშ დოლარის ინვესტიციას.

ცხადია თუ შევადარებთ ერთმანეთს ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის როგორც ერთი, ასევე მეორე (შპს „დ-----“-ისა და შპს „B-----“-ის) სუბიექტის მიერ ნაკისრ ვალდებულებებს სწორედ ამ ვალდებულებათა მასშტაბების გათვალისწინებით მხარეებთან როგორც შპს „დ-----“-თან ისე შპს „B-----“-თან დადებულ და განსაზღვრული სახელშეკრულებო პირობები პალატის მოსაზრებით არ უნდა შეფასდეს საქართველოს კანონით „კონკურენციის შესახებ“-კონკურენციის პირობების დარღვევად.

7.40. ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ შპს „დ-----“-ის სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. 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, შპს „დ-----ს“ შპს „B-----“-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის - 150 ლარის გადახდა;

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ გადაწყვიტა:

1. შპს „B-----“-ისა და ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს;
2. გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 11 აგვისტოს გადაწყვეტილება და მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
3. შპს „დ-----ის“ სარჩელი - ქ. ბათუმის მერიისთვის მიწის ნაკვეთის საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით გამოყენების გამო, შპს „B-----ისთვის“ 2----- მიწის ნაკვეთის სასყიდლიანი აღნაგობის უფლებით გადაცემის შესახებ ხელშეკრულების შეწყვეტის დავალდებულების მოთხოვნა - არ დაკმაყოფილდეს;
4. დაეკისროს შპს „დ-----ს“ შპს „B-----“-ის სასარგებლოდ 150 ლარი;
5. 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.
6. 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.

7. პირები, რომლებიც არ განეკუთვნებიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებულ სუბიექტებს, ვალდებული არიან გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არაუგვიანეს 30 დღისა გამოცხადდნენ სასამართლოში გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარების მიზნით.

8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, გადაწყვეტილების დადგენილებითი ნაწილის მე-5-8 პუნქტებით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;

თავმჯდომარე:

თამარ სვანიძე

მოსამართლეები:

ირმა პერანიძე

სიმონ ჩხაიძე