

საქმე №33-21011900-990003

საქმე №2ზ/4-92-19



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

01 ნოემბერი, 2019 წელი

ქ.

თბილისი

თავმჯდომარე, მომხსენებელი - რევაზ ნადარაია

მოსამართლეები: გელა ქირია, გენადი მაკარიძე

სხდომის მდივანი - ბექან ნემსაძე

აპელანტი - სს „გ-----ი“

წარმომადგენლები - ნ-----ა

მოწინააღმდეგე მხარე - შპს „ს-----ი“

წარმომადგენელი - მ-----ე

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 19 აგვისტოს გადაწყვეტილება

დავის საგანი ძირითად სარჩელში - იჯარის ხელშეკრულებების შეწყვეტილად ცნობა, საიჯარო ურთიერთობიდან გამომდინარე დავალიანების თანხის და ზიანის (მიუღებელი შემოსავლის) თანხის დაკისრება, საიჯარო ქონებების მოსარჩელისათვის დაბრუნება და გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემა.

დავის საგანი შეგებებულ სარჩელში - ზიანის ანაზღაურება.

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით გასაჩივრებულ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. მოსარჩელე შპს „ს-----ის“ წარმომადგენელმა სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე სს „გ-----ის“ მიმართ იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტილად ცნობის, საიჯარო ურთიერთობიდან გამომდინარე დავალიანების თანხის და ზიანის (მიუღებელი შემოსავლის) თანხის დაკისრების, ფართის გამონთავისუფლებისა და მისი მოსარჩელისათვის დაბრუნების მოთხოვნით.

2. მოპასუხე - სს „გ-----მა“ სარჩელი არ ცნო.

3. სს „გ-----ის“ წარმომადგენელმა შეგებებული სარჩელით მიმართა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიას მოპასუხე შპს „ს-----ის“ მიმართ ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნით.

4. მოპასუხე - შპს „ს-----მა“ შეგებებული სარჩელი არ ცნო.

5. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 19 აგვისტოს გადაწყვეტილებით შპს „ს-----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ;

5.1. შეწყვეტილად იქნა ცნობილი მხარეებს შორის 2-----რის და 2-----ის საიჯარო ხელშეკრულებები და ამ ხელშეკრულებების საფუძველზე წარმოშობილი საიჯარო სამართლებრივი ურთიერთობები. გამოთხოვილ იქნა სს „გ-----ის“ უკანონო სარგებლობიდან და დაუბრუნდა შპს „-----ის“ სოფელ უ-----სში 38 0-- კვ.მ. ა-----ეო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული 143- კვ.მ. ფართის შ-----1, ს/კ #6-1-4-0-- და ქ. ბ-----ში, თ-----ის გამზირზე არსებული 6556 კვ.მ. ა-----ეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული მოსარჩელის კუთვნილი 296 კვ.მ. ფართის შენობა-ნაგებობა, ს/კ 0-3-0-0-- ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში, ელექტროენერგიის, წყლის, კანალიზაციის, გათბობის, ვენტილაციის კონდენცირების კომუნიკაციების სრული აღჭრუვილობით და შესაბამისი მრიცხველებით, სავაჭრო ცენტრის ფუნქციონირებისათვის ყველა საჭირო ინვენტარით და დანადგარით, მათ შორის სამზარეულო და საოფისე ინვენტარით, დანადგარებით, საყოფაცხოვრებო ტექნიკით, სამზარეულოს ჭურჭლით და აქსესუარებით, მოპასუხისათვის საიჯარო ქონების გადაცემის დროისათვის არსებული მდგომარეობით.

5.2. არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისათვის ზიანის ანაზღაურებაზე შპს „ს-----ის“ სასარგებლოდ ყოველთვიურად 109 781.50 ლარის ოდენობით, 2019 წლის 28 აპრილიდან საიჯარო ქონებების შპს „ს-----ისათვის“ დაბრუნებამდე, საიჯარო ქონებების მეიჯარისათვის დაბრუნების დაყოვნებისა და ბიზნეს ინტერესების განხორციელებაში ხელშეშლისათვის დაკისრების შესახებ.

5.3. არ დაკმაყოფილდა მოპასუხე სს „გ-----ისათვის“ ზიანის სახით ყოველთვიურად 443- ლარის გადახდის (რითაც მცირდება საბუღალტრო უწყისში მითითებული მოძრავი ნივთების ღირებულება), საიჯარო ფართებზე, კერძოდ, ქ-----ის სოფელ უ-----სში 38 0-- კვ.მ. ა-----ეო მიწის ნაკვეთზე განთავსებული 143- კვ.მ. ფართის N-----აში, ს/კ 6-1-4-0-- და ქ. ბ-----ში, თ-----ის გამზირზე არსებული 6556 კვ.მ. ა-----ეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული მოსარჩელის კუთვნილი 296 კვ.მ. ფართის შენობა-ნაგებობაში, ს/კ 0-3-0-0--, განთავსებული მოსარჩელის კუთვნილი მოძრავი ნივთების დაბრუნებამდე დაკისრების თაობაზე.

5.4. მოპასუხე სს „გ-----ს“ მოსარჩელის სასარგებლოდ ზიანის სახით დაეკისრა ყოველთვიურად იჯარის თანხების გადახდა, საიჯარო ქონებების დაბრუნების დაყოვნების სრულ პერიოდზე 2019 წლის 28 აპრილიდან საიჯარო ქონებების დაბრუნებამდე.

6. არ დაკმაყოფილდა სს „გ-----ის“ შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა მოპასუხე შპს „ს-----ისათვის“ ზიანის ანაზრაურობის სახით 4-86 ლარის გადახდის დაკისრების შესახებ.

7. შპს „ს-----ს“ უარი ეთქვა გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ შუამდგომლობის დაკმაყოფილებაზე.

8. სს „გ-----ს“ შპს „ს-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისრა სახელმწიფო ბაჟის 360 ლარის გადახდა.

9. ძირითადი და შეგებებული სარჩელით მოსარჩელეთა მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალა სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

10. აღნიშნული გადაწყვეტილება სს „გ-----ის“ წარმომადგენელმა გაასაჩივრა სააპელაციო წესით და მოითხოვა, გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 19 აგვისტოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის 1.1. პუნქტი და სააპელაციო სასამართლომ ახალი გადაწყვეტილებით არ დააკმაყოფილოს შპს „ს-----ის“ სარჩელის შესაბამისი ნაწილი.

5. აპელანტის - სს „გ-----ის“ სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები:

5.1. აპელანტის - სს „გ-----ის“ წარმომადგენლის განმარტებით, სასამართლომ საქმე განიხილა საქმის გარემოებების გამოკვლევის გარეშე. კერძოდ, სარჩელი დააკმაყოფილა ისე, რომ სასამართლომ არ გაითვალისწინა სს „გ-----ის“ არგუმენტაცია სახელშეკრულებო დანაწესთან დაკავშირებით. დაცული იქნა მხოლოდ მოსარჩელის ინტერესი. იჯარის ხელშეკრულების თანახმად, ხელშეკრულების შეწყვეტა დასაშვებია მხარეთა შეთანხმებით, რომელიმე მხარის მიერ ამ ხელშეკრულების პირობების უხეში დარღვევისას, კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში. მოცემულ ვითარებაში, ადგილი არ ჰქონია არცერთ დასახელებულ გარემოებას, შესაბამისად, ცალმხრივად და თვითნებურად, საიჯარო ურთიერთობების მოშლა სს „გ-----ის“ ტიპის კომპანიასთან არაკეთილსინდისიერი ქმედებაა მესაკუთრის მხრიდან, მით უფრო იმ ვითარებაში, როცა წლების განმავლობაში მხარეები იმყოფებოდნენ 20-- წელს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებების შებოჭვის ფარგლებში. იმ მოცემულობაში, როდესაც მოქმედებს მხარეთა შორის განუსაზღვრელი ვადით დადებული იჯარის ხელშეკრულებები, აშკარაა, რომ შპს „ს-----ის“ ცალმხრივი გადაწყვეტილება ზიანს აყენებს სს „გ-----ს“, საფრთხეს უქმნის მის რეაბილიტაციის პროცესს. ერთადერთი არგუმენტი, რასაც იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე მოსარჩელე ამყარებს, წარმოადგენს მხოლოდ მისი ბიზნეს ინტერესი, რაც რეალურად გაზიარებული იქნა სასამართლოს მიერ და აისახა კიდევ გადაწყვეტილებაში.

აპელანტის განმარტებით, მიუხედავად იმისა, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის წარმოებაშია სს „გ-----ის“ გადახდისუუნარობის საქმე, სასამართლომ არ გაითვალისწინა, რომ იჯარის ხელშეკრულებების შეწყვეტის ცალმხრივად გამოვლენილი ნება სს „გ-----ს“ მნიშვნელოვანი ზიანის წინაშე აყენებს. აღსანიშნავია ის შემოსავლები, რომელსაც სადავო ობიექტებიდან იღებს სს „გ-----ი“. აღნიშნული შემოსავლები მნიშვნელოვან როლს ასრულებს რეაბილიტაციის გეგმის

შესრულების საკითხში. რეაბილიტაციის გეგმის შესრულების დარღვევა ნიშნავს უამრავი კრედიტორული მოთხოვნის შესრულების საკითხის ეჭვქვეშ დაყენებას, რასაც ასევე ემატება მიმდინარე კრედიტორული მოთხოვნების მიმართ არსებული ვალდებულებები. ასევე, მნიშვნელოვანია ყურადღება მიექცეს იმ ფაქტს, რომ მოპასუხის მიერ ცალმხრივად ხელშეკრულების შეწყვეტა, გულისხმობს იმას, რომ მოპასუხე სადავო ფართებში აპირებს სს „გ-----ის“ ტიპის ბიზნეს საქმიანობას, ან სს „გ-----ის“ კონკურენტი კომპანიისათვის საიჯარო ფართების გადაცემას, რაც თავისთავად განაპირობებს „გ-----ის“ მომხმარებლების მიტაცებას, იმ მომხმარებლების/კლიენტების მოტაცებას, რომლებიც „გ-----მა“ მრავალწლიანი შრომის შედეგად მოიპოვა, რასაც ახლა მოპასუხე მზა ბაზის სახით უსასყიდლოდ მიიღებს.

აპელანტის - სს „გ-----ის“ წარმომადგენელი აღნიშნავს, რომ სასამართლომ ასევე არ გაითვალისწინა ის გარემოება, რომ სს „გ-----ს“ არანაირი საიჯარო დავალიანება არ ერიცხება შპს „ს-----ის“ მიმართ. მოსარჩელე უთითებდა, რომ სს „გ-----ის“ მხრიდან დარღვეული იყო სახელშეკრულებო ვალდებულებები საიჯარო ქირის გადახდის ნაწილში, რაც ვერ იქნა დასაბუთებული მის მიერ. სს „გ-----ს“ შესრულებული აქვს ვალდებულება ამ ნაწილში, თუმცა სასამართლომ მაინც არ გაიზიარა მოსარჩელის ცალმხრივი ნება ხელშეკრულების შეწყვეტის ნაწილში იმ ვითარებაში, როდესაც აღნიშნულის არც ფაქტობრივი და არც სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობდა.

5.2. აპელანტის - სს „გ-----ის“ წარმომადგენლის განმარტებით, მართლზომიერად ფლობს სადავო საიჯარო ფართებს. მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც სამართლებრივ საფუძველზე ახორციელებს ნივთის მიმართ ფაქტობრივ ბატონობას. მართლზომიერ მფლობელად უნდა ჩაითვალოს როგორც ნივთის მესაკუთრე, ისე ყველა ის პირი, რომელსაც მფლობელობა კანონიერი გზით აქვს მოპოვებული. მოპასუხე იჯარის ხელშეკრულებების შეწყვეტის ძირითად არგუმენტად უთითებს ხელშეკრულებების 15.5. პუნქტზე, რომლის თანახმად, მხარეებს შეუძლიათ შეწყვიტონ ხელშეკრულება ნებისმიერ დროს, თუმცა აღნიშნულ არგუმენტაციას სს „გ-----ი“ უპირისპირებს ამავე ხელშეკრულებების 13.3. პუნქტს, რომლის მიხედვით, ხელშეკრულების მოქმედება შეიძლება შეწყდეს: მხარეთა შეთანხმებით, რომელიმე მხარის მიერ ამ ხელშეკრულებების პირობების უხეში დარღვევისას ან კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევაში.

აპელანტის მითითებით, ფაქტია, რომ საიჯარო ურთიერთობა განუწაზღვრელი ვადით სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფორმატშია გადასული, ხოლო გრძელვადიანი ხელშეკრულების შეწყვეტა მართლზომიერად იქნება მიჩნეული, თუ ხელშეკრულების ცალმხრივი შეწყვეტა განპირობებულია პატივსადები საფუძველით. პატივსადები საფუძველის ნომრაციულ განმარტებას თავად ნორმა არ განსაზღვრავს. კერძოდ, საფუძველი პატივსადებია, თუ სახეზეა დაუძლეველი ძალა ან სხვა რაიმე ორმხრივი და არა ცალმხრივი ინტერესი, რაც სახელშეკრულებო ურთიერთობის გაგრძელებას შეუძლებელს ხდის. თუ ხელშეკრულების შეწყვეტა მხოლოდ ცალმხრივი ინტერესით არის განპირობებული, ამგვარ ვითარებაში, მხარეს სახელშეკრულებო ურთიერთობის გაგრძელება უნდა მოეთხოვოს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, თუ მხარე მაინც წყვეტს სახელშეკრულებო ურთიერთობას, ამ შეწყვეტით მეორე მხარეს ზიანი არ უნდა მიაღგეს.

აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საკუთრების უფლებას.

როგორც სასამართლოსთვის ცნობილია, საკუთრება არ წარმოადგენს აბსოლუტური უფლების სახეს და მისი შეზღუდვა დასაშვებია კანონით დადგენილი წესით, მათ შორის, სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი მხოტავი დანაწესით. კერძოდ, საკუთრების უფლება ექვემდებარება შეზღუდვას და მისი სოციალური ფუნქციის გათვალისწინებით, აღნიშნულ უფლებაში ზომიერი ჩარევის გზით, განიმარტება საკუთრების, როგორც დეფინირებადი უფლების შინაარსი. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ განმარტა, რომ მესაკუთრემ უნდა გაითავისოს, რომ არა მხოლოდ მას აქვს ინტერესები, არამედ ის იმყოფება სხვა ინტერესთა გარემოცვაში, რომელთაგანაც ის იზოლირებული არ არის და სადაც აუცილებელია ინტერესთა გონივრული ბალანსის დაცვა (იხ. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს 2007 წლის 18 მაისის #2/1-370,382,390,40-,40-გადაწყვეტილება, II. პ.8).

აპელანტი აღნიშნავს, რომ სასამართლომ არ გაიზიარა სს „გ-----ის“ პოზიცია, რომ უკიდურეს შემთხვევაში, ხელშეკრულების მოშლა დასაშვებია მხოლოდ საიჯარო წლის ბოლოსათვის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 589-ე მუხლის თანახმად, თუ მიწის ნაკვეთის ან უფლების იჯარისას არ არის განსაზღვრული იჯარის ვადა, მაშინ ხელშეკრულების მოშლა დასაშვებია მხოლოდ საიჯარო წლის ბოლოსთვის. იგი შეიძლება მოიშალოს საიჯარო წლის დამთავრებიდან არაუგვიანეს ერთი თვისა. შესაბამისად, მოპასუხის მხრიდან ადგილი აქვს არაკეთილსინდისიერ და არაკანონიერ ქმედებებს, როდესაც პატივსაღები მიზეზის გარეშე წყვეტს განუსაზღვრელი ვადით დადებულ იჯარის ხელშეკრულებებს. გასათვალისწინებელია ასევე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 575-ე მუხლი, რომელიც დამქირავებელს ანიჭებს უფლებას, დაიცვას თავისი მფლობელობა ყოველი დამრღვევისაგან, მათ შორის მესაკუთრისგანაც.

სასამართლომ ისე დააკმაყოფილა შპს „ს-----ის“ სარჩელი, რომ არ გაითვალისწინა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 8.3. მუხლი, რომლის თანახმად, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეები ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი. ამავე კოდექსის 115-ე მუხლი კრძალავს პირის მიერ უფლების ბოროტად გამოყენებას. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი აწესრიგებს თანასწორუფლებიანობაზე დამყარებულ ურთიერთობებს. ფიზიკური და იურიდიული პირები თავიანთ სამოქალაქო უფლებებს ახორციელებენ დამოუკიდებლად, გარდა იმ შემთხვევებისა, თუ კანონით არის განსაზღვრული კონკრეტული შემთხვევა. ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპი ისე არ უნდა იქნეს გაგებული, თითქოს მხარეებს ჰქონდეთ ნებისმიერი შინაარსით ხელშეკრულების დადების შესაძლებლობა, არამედ ხელშეკრულება უნდა ემყარებოდეს ისეთ პრინციპებს, როგორიცაა - ეთიკურობა, მორალი და სამართლის არაბოროტად გამოყენება.

აპელანტის განმარტებით, შპს „ს-----მა“ ვერ დაასაბუთა ის გარემოება, რომ სს „გ-----ს“ რაიმე სახის საიჯარო დავალიანება ერიცხება, ან რაიმე სახის კომუნალურ გადასახადებს არ იხდის. ერთადერთი არგუმენტი, რასაც მოსარჩელე უთითებდა იჯარის ხელშეკრულებების შეწყვეტის მიზეზად, არის 20-0 წლიდან შვილობილი კომპანიით ოპერირების სურვილი სს „გ-----ის“ მიერ დაკავებულ საიჯარო ფართებში, ანუ მესაკუთრის მიზანი ვინდიკაციური სარჩელის აღძვრისას იყო მხოლოდ მეიჯარის

დუბლირება, იგივე საქმიანობის განხორციელება სადავო ფართებში და ამით მეიჯარისათვის მნიშვნელოვანი ზიანის მიყენება.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

6. შპს „ს-----ი“ რეგისტრირებულია 2006 წლის 22 სექტემბერს. მის ხელმძღვანელობა/წარმომადგენლობის უფლებამოსილებას ახროცილებს დირექტორი ლ-----ე, ხოლო საზოგადოების დამფუძნებელი პარტნიორია შპს „ენერჯი ჯორჯია“ 100 %-იანი წილით (ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო იურიდიული პირების რეესტრიდან - ტომი I, ს.ფ. 27-29).

7. სს „გ-----ი“ რეგისტრირებულია 2009 წლის 03 სექტემბერს. კომპანიის მიმართ მიმდინარეობს რეაბილიტაციის საქმის წარმოება, ხოლო ხელმძღვანელობა/წარმომადგენლობის უფლებამოსილება მინიჭებული აქვს გენერალურ დირექტორს გ-----ს და რეაბილიტაციის მმართველს - შპს „ბ-----ნს“ (ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო იურიდიული პირების რეესტრიდან - ტომი I, ს.ფ. 31-38).

8. 2-----არს შპს „ს-----სა“ და შპს „ჯ-----ს“ (შემდეგში სს „გ-----ი“) შორის დაიდოს საიჯარო ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, საიჯარო ქონებას წარმოადგენდა ქ-----ის სოფ. უ-----სში მდებარე უძრავი ქონება, კერძოდ, 38 0-- კვ.მ. ა-----ეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული N-----ა, საერთო ფართობით 143- კვ.მ, ს/კ 6-1-4-0-- (საიჯარო ხელშეკრულება - ტომი I, ს.ფ. 52-55).

9. 2-----ს შპს „ს-----სა“ და სს „გ-----ს“ შორის დაიდოს საიჯარო ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, საიჯარო ქონებას წარმოადგენდა ქ. ბ-----ში, თ-----ის გამზირზე მდებარე უძრავი ქონება, კერძოდ, 6556 კვ.მ. ა-----ეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული 296 კვ.მ. ფართის კომერციული ფართი სავაჭრო ცენტრის მოსაწყობად, ს/კ 0-3-0-0-- (საიჯარო ხელშეკრულება - ტომი I, ს.ფ. 58-61).

10. 2-----რის და 2-----ის საიჯარო ხელშეკრულებების 13.1. პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ ხელმოწერის დღიდან და ძალაშია 2014 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით. იმ შემთხვევაში, თუ მხარეები წერილობით არ შეთანხმდებიან ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ, ხელშეკრულების მოქმედების ვადა ავტომატურად გაგრძელდება 2 (ორი) წლის ვადით. აღნიშნული ხელშეკრულების 13.2. პუნქტის მიხედვით, საიჯარო ხელშეკრულების 13.1. პუნქტით განსაზღვრული ხელშეკრულების მოქმედების დამატებითი 2 წლიანი ვადის გასვლის შემდეგ, მოიჯარეს აქვს უფლება ისარგებლოს უპირატესი საიჯარო ხელშეკრულების დადების უფლებით. მეიჯარე ვალდებულია ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე შესთავაზოს მოიჯარეს ამ ხელშეკრულების ვადის გაგრძელება ან ახალი საიჯარო ხელშეკრულების დადება ახალი პირობებით. თუ შეთავაზებიდან 15 დღის ვადაში მეიჯარე მოიჯარისაგან არ მიიღებს თანხმობას შეთავაზებულ წინადადებაზე, მაშინ მეიჯარეს უფლება აქვს გააფორმოს საიჯარო ხელშეკრულება სხვა პირთან. 13.3. პუნქტის თანახმად, კი ხელშეკრულების მოქმედება შეიძლება შეწყდეს: მხარეთა შეთანხმებით, რომელიმე მხარის მიერ ამ

ხელშეკრულების პირობების უხეში დარღვევისას, კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში (საიჯარო ხელშეკრულება - ტომი I, ს.ფ. 52-55; 58-61).

11. 201- წლის 31 დეკემბერს შპს „ს-----სა“ და სს „გ-----ს“ შორის მოხდა შეთანხმება და 2-----რის და 2-----ის საიჯარო ხელშეკრულებების მოქმედების ვადა გაგრძელდა 2017 წლის 01 აპრილამდე, რომელსაც მხოლოდ მეიჯარის შპს „ს-----ის“ დირექტორი აწერდა ხელს (შე----- - ტომი I, ს.ფ. 57; 63).

12. უძრავი ქონების, მდებარე: ქ-----ი, სოფ. უ-----სი, ს/კ 6-1-4-0--, მესაკუთრეს წარმოადგენს სახელმწიფო, რომელსაც აღნაგობის ხელშეკრულება აქვს გაფორმებული შპს „ს-----თან“ 2010 წლის 15 ივლისიდან 40 წლის ვადით, 20-9 წლის 12 ივლისამდე (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ტომი I, ს.ფ. 64-66).

13. უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ბ-----ი, თ-----ის გამზირი, ს/კ 0-3-0-0--, მესაკუთრეს წარმოადგენს შპს „ს-----ი“ (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ტომი I, ს.ფ. 67-6-).

14. სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და მათ სამართლებრივ შეფასებებს შპს „ს-----სა“ და სს „გ-----ს“ შორის არსებული 2-----რის და 2-----ის საიჯარო ხელშეკრულებების შეწყვეტასთან დაკავშირებით და დამატებით განმარტავს შემდეგს:

15. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

1-ს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლის თანახმად, ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებელი მოვალეა დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამქირავებელი მოვალეა გამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა.

17. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 559-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ქირავნობის ურთიერთობა შეწყდება ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ დამქირავებელი სარგებლობს ნივთით ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგაც და გამქირავებელი ამაზე არ ედავება, მაშინ ხელშეკრულება განაზღვრება განუსაზღვრელი ვადით, ხოლო ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ ქირავნობის ხელშეკრულების ვადა არ არის განსაზღვრული, ქირავნობის ურთიერთობა შეწყდება ხელშეკრულების მოშლის შესახებ განცხადების გაკეთებით.

18. ქირავნობის მსგავსად, იჯარა გრძელვადიანი ურთიერთობაა და შეიძლება მრავალი წელიც გაგრძელდეს, თუმცა, მსგავსად სხვა ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობებისა, იგი ადრე თუ გვიან წყდება. იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის მიმართ დადგენილი შეწყვეტის ზოგადი საფუძვლები, რომლებსაც ემატება იჯარის თავში მოცემული იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის სპეციალური საფუძვლები.

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

20. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 584-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულების ვადის გასვლისას, მოიჯარემ უნდა დაუბრუნოს მეიჯარეს ინვენტარი. მეიჯარეს შეუძლია უარი თქვას მოიჯარის მიერ შეძენილი ინვენტარის მიღებაზე, თუ იგი მიწის ნაკვეთზე სწორი მეურნეობის გაძლოლისათვის ზედმეტია ან მეტად ძვირია; უარის თქმასთან ერთად მიუღებელ ინვენტარზე საკუთრების უფლება გადადის მოიჯარეზე. თუკი არსებობს სხვაობა მიღებული და დაბრუნებული ინვენტარის შეფასებებს შორის, ეს სხვაობა ფულით უნდა ანაზღაურდეს. შეფასებას საფუძვლად უნდა დაედოს ის ფასები, რომლებიც მოქმედებდა იჯარის ხელშეკრულების დასრულების მომენტისათვის.

21. განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილია შპს „ს-----ის“ დირექტორის ლ-----ის 2019 წლის 28 იანვრის მიმართვები სს „გ-----ის“ დირექტორის და რეაბილიტაციის მმართველის მიმართ, რომლითაც მათ აცნობებს, რომ შპს „ს-----ის“ საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებებზე წყვეტს საიჯარო ხელშეკრულებებს 2019 წლის 28 აპრილიდან და ითხოვს საიჯარო ქონების გამოთავისუფლებას და კომუნალური თუ სხვა დავალიანების დაფარვას. ასევე, საქმეში წარმოდგენილია სს „გ-----ის“ გენერალური დირექტორის 2019 წლის 19 აპრილის წერილი შპს „ს-----ის“ დირექტორის მიმართ, რომლითაც აცნობებს, რომ მისი მოთხოვნა იჯარის ხელშეკრულებების ცალმხრივად შეწყვეტის თაობაზე კანონშეუსაბამოა და აღნიშნული საკითხის დარეგულირების მიზნით, აუცილებელია მხარეთა შორის მოლაპარაკებების წარმოება. აღნიშნული მტკიცებულებები ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ შპს „ს-----ის“ სს „გ-----თან“ არსებული იჯარის ხელშეკრულებების შეწყვეტის ნება გამოავლინა 2019 წლის 28 იანვრის წერილებით, ხოლო სს „გ-----ისათვის“ ცნობილი იყო შპს „ს-----ის“ პოზიცია იჯარის ხელშეკრულებების შეწყვეტასთან დაკავშირებით და მიუხედავად ამისა, სს „გ-----ი“ დღემდე აგრძელებს საქმიანობას და საიჯარო ნივთს არ უბრუნებს მესაკუთრეს. ზემოაღნიშნულ ნორმათა თანახმად, პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას იჯარის ხელშეკრულებების შეწყვეტასთან დაკავშირებით და მიაჩნია, რომ არსებობდა აღნიშნული ხელშეკრულებების შეწყვეტის ლეგიტიმური საფუძველი, ვინაიდან საიჯარო ურთიერთობა, მსგავსად ქირავნობის ურთიერთობისა, შეიძლება შეწყდეს ხელშეკრულების მოშლის შესახებ განცხადების გაკეთებით. მხარეთა შორის არსებული 2-----რის და 2-----ის საიჯარო ხელშეკრულებების 15.5. პუნქტის თანახმად, მხარეებს უფლება აქვთ შეწყვიტონ ხელშეკრულება ნებისმიერ დროს, რის შესახებაც ერთი მხარე მეორეს აცნობებს 3 (სამი) თვით ადრე წერილობით. განსახილველ შემთხვევაში, შპს „ს-----ის“ კანონის მოთხოვნათა დაცვით და აღნიშნული ხელშეკრულებების 15.5. პუნქტით დადგენილ ვადებში მიმართა სს „გ-----ს“ მხარეთა შორის არსებული იჯარის

ხელშეკრულებების შეწყვეტის თაობაზე.

22. პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ მხარეებს არ შეეძლოთ ხელშეკრულების შეწყვეტა საიჯარო ხელშეკრულებების 13.3. პუნქტიდან გამომდინარე, რომლის თანახმადაც, ხელშეკრულება შეიძლება შეწყდეს: მხარეთა შეთანხმებით, რომელიმე მხარის მიერ ამ ხელშეკრულებების პირობების უხეში დარღვევისას, კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში. პალატა განმარტავს, რომ საიჯარო ხელშეკრულებების 13.3. პუნქტი ხელშეკრულების შეწყვეტის ზოგად საფუძვლებს უთითებს, სადაც ერთ-ერთ პირობად მხარეთა შეთანხმებაა მითითებული, ხოლო თავის მხრივ, მხარეთა შეთანხმება განსაზღვრულია აღნიშნული ხელშეკრულებების 15.5. პუნქტში, რომლის თანახმადაც, მხარეებს უფლება აქვთ შეწყვიტონ ხელშეკრულება ნებისმიერ დროს, რის შესახებაც ერთი მხარე მეორეს აცნობებს 3 (სამი) თვით ადრე წერილობით. შესაბამისად, პალატა აღნიშნავს, რომ საიჯარო ხელშეკრულებების 15.5. პუნქტით, განსაზღვრულია მხარეთა შეთანხმებით ხელშეკრულების შეწყვეტის შესაძლებლობა.

23. რაც შეეხება აპელანტის - სს „გ-----ის“ პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ იჯარის ხელშეკრულების მოშლა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 589-ე მუხლის თანახმად, დასაშვებია მხოლოდ საიჯარო წლის ბოლოსათვის, ვერ გაიზიარებს, ვინაიდან აღნიშნული მუხლის დანაწესი ეხება მიწის ნაკვეთის ან უფლების იჯარას და მასთან დაკავშირებულ სამართლებრივი ურთიერთობის მოწესრიგებას, ხოლო განსახილველ შემთხვევაში, შპს „ს-----სა“ და სს „გ-----ს“ შორის გაფორმებული 2-----რის და 2-----ის იჯარის ხელშეკრულებების საგანს წარმოადგენს ქ-----ის სოფ. უ-----სში მდებარე ა-----ეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული N-----ა და ქ. ბ-----ში, თ-----ის გამზირზე არსებული კომერციული ფართი და არა მიწის ნაკვეთი ან უფლების იჯარა, რის გამოც სადავო ურთიერთობა ვერ მოექცევა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 589-ე მუხლის რეგულირების ფარგლებში. შესაბამისად, სს „გ-----ის“ აპელირება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 589-ე მუხლით მოცემული დავის გადაწყვეტის თაობაზე დაუსაბუთებელია, სამართლებრივ საფუძველს მოკლებულია და გაზიარებული ვერ იქნება სააპელაციო სასამართლოს მიერ.

24. რაც შეეხება შპს „ს-----ის“ სასარჩელო მოთხოვნას სს „გ-----ის“ უკანონო მფლობელობიდან საიჯარო ქონებების დაბრუნების შესახებ, აღნიშნულთან დაკავშირებით პალატა განმარტავს, რომ სადავო სამართალურთიერთობა ეხება მესაკუთრის პრეტენზიას მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან უძრავი ნივთების გამოთხოვის თაობაზე. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა (ვინდიკაციური სარჩელი) მესაკუთრის უფლების დაცვის აღიარებული საშუალებაა. ესაა სარჩელი, რომელსაც მესაკუთრე მაშინ იყენებს, როდესაც შელახულია ნივთზე მისი მფლობელობა, სახელდობრ, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის ხელთაა. ვინდიკაციური სარჩელის არსი საკუთრების აბსოლუტური ბუნებიდან მომდინარეობს, რაც გულისხმობს მესაკუთრის თავისუფლებას, ნებისმიერ დროს დაეუფლოს კუთვნილ ნივთს ან ისარგებლოს ამ ნივთით, მათ შორის, მოითხოვოს უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ამდენად, მესაკუთრეს უფლება აქვს, ნებისმიერ დროს მიმართოს სასამართლოს მის საკუთრებაში არსებული ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნით. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს მიერ დამკვიდრებული პრაქტიკის თანახმად, ვინდიკაციური სარჩელის დასაკმაყოფილებლად კუმულაციურად,

სამი წინაპირობა უნდა არსებობდეს: მოსარჩელე ნივთის მესაკუთრე უნდა იყოს, მოპასუხე სადავო ქონებას უნდა ფლობდეს და მას ამ ნივთის ფლობის უფლება არ უნდა ჰქონდეს (იხ.სუსგ #ას-707-677-201-, 23.09.201- წ). იმ შემთხვევაში თუ დადგინდება სამივე გარემოების არსებობა, სარჩელი საფუძვლიანია, შესაბამისად, პალატა მნიშვნელოვნად მიიჩნევს დასახელებული ელემენტების ცალ-ცალკე გამოკვლევას.

25. პალატა მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 311-ე მუხლების დანაწესზე და განმარტავს, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრის ჩანაწერით დასტურდება. ამავე კოდექსის 312-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, რეესტრის მონაცემების მიმართ უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია არსებობს, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე მათი უზუსტობა არ დამტკიცდება.

26. განსახილველ შემთხვევაში, იმ პირობებში, როდესაც სასამართლოს მიერ შპს „ს-----სა“ და სს „გ-----ს“ შორის არსებული 2-----რის და 2-----ის იჯარის ხელშეკრულებები ცნობილ იქნა შეწყვეტილად და საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერების თანახმად, საიჯარო ქონება მდებარე: ქ. ბ-----ი, თ-----ის გამზირი, ს/კ 0-3-0-0--, საკუთრების უფლებით ეკუთვნის შპს „ს-----ს“, ხოლო უძრავი ქონება, მდებარე: ქ-----ის სოფ. უ-----სი, ს/კ 6-1-4-0-- საკუთრების უფლებით ეკუთვნის სახელმწიფოს, რომელსაც აღნაგობის ხელშეკრულება აქვს გაფორმებული შპს „ს-----თან“ 20-9 წლის 12 ივლისამდე, დგინდება, რომ აპელანტს - სს „გ-----ს“ აღნიშნული უძრავი ქონებები დაკავებული აქვს არამართობიერად და მას ფლობს კანონიერი საფუძვლის გარეშე.

27. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 158-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ეს წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან. საკუთრების პრეზუმფცია არ გამოიყენება არც ძველი მფლობელის მიმართ, თუ მან ეს ნივთი დაკარგა, მოჰპარეს ან სხვაგვარად გავიდა იგი მისი მფლობელობიდან. საკუთრების პრეზუმფცია მოქმედებს ძველი მფლობელის სასარგებლოდ მხოლოდ მისი მფლობელობის პერიოდში.

28. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერ 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 უფლების ბოროტად გამოყენებას არ წარმოადგენს. ამავე კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც მფლობელს ამ ნივთის ფლობის უფლება ჰქონდა.

29. სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია რა ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილებისთვის საჭირო სამი წინაპირობიდან ორი, კერძოდ, 1) მოსარჩელე უძრავი ქონების მესაკუთრეა, 2) აპელანტი კი მის უძრავ ქონებას ფლობს, გადადის მესამე ელემენტის დადგენაზე და გამოიკვლევს, აპელანტ მხარეს გააჩნია, თუ არა, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფლობის სამართლებრივი საფუძველი. საქმის მასალებში არ არსებობს მტკიცებულება და არც მხარეთა ახსნა-განმარტებით დასტურდება, რომ მხარეთა შორის სხვა სახელშეკრულებო ურთიერთობა

არსებობდა, გარდა იჯარის ხელშეკრულებებისა, რომელიც სასამართლოს მიერ შეწყვეტილად იქნა ცნობილი, რითაც მოსარჩელე (მესაკუთრე) შეიძლება მოპასუხესთან მიმართებაში შეზღუდულიყო. ამასთან, არც უფლებრივი შებოჭვისთვის აუცილებელი კანონისმიერი საფუძველია სახეზე. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, გარემოებას მასზედ, რომ აპელანტი უძრავ ქონებებს მართლზომიერი საფუძვლის გარეშე ფლობს.

3-. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1-8-ე მუხლის მიხედვით, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს დასაბუთებულ პრეტენზიას წაუყენებს. **ამდენად, ვინაიდან, გამოიკვეთა სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი ყველა წინაპირობა, დადგინდა, რომ შპს „ს-----ს“ უფლება ჰქონდა, სადავო ქონებების მისთვის გადაცემა მოეთხოვა.**

31. პალატა აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო სამართალში მტკიცების ტვირთის გადანაწილების სამართლიანი და ობიექტური სტანდარტი არსებობს. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 და 10-ე მუხლების თანახმად, სამართალწარმოება შეჯიბრებითობის საფუძველზე მიმდინარეობს. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან ეს ფაქტები, რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული.

32. ამდენად, სამოქალაქო პროცესში სასამართლო შებოჭილია არა მარტო მხარეთა სასარჩელო მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის ფარგლებით, არამედ მხარეთა მითითებებით, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული. თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს ამყარებს. ამ გარემოებათა დამტკიცება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით და ექსპერტთა დასკვნებით შეიძლება. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. მხარეებს მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების ტვირთი თანაბრად ეკისრებათ.

33. საქართველოს საკასაციო სასამართლოს პრაქტიკით დადგენილია, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის შემთხვევაში, მტკიცების საგანში შემავალი სამი ელემენტიდან (მოსარჩელის საკუთრების უფლების არსებობა ნივთზე; ამ ნივთის მოპასუხის მფლობელობაში ყოფნა; მოპასუხის მიერ ნივთის არამართლზომიერი ფლობა) პირველი ორის დადასტურების ვალდებულება მოსარჩელეს ეკისრება, ხოლო მესამე ელემენტზე მას მითითების ვალდებულება გააჩნია. მოსარჩელემ საჯარო რეესტრის ამონაწერი წარადგინა, რომლითაც მისი საკუთრების უფლებაა გარანტირებული და ასევე, სადავო გარემოებას არ წარმოადგენს, რომ სს „გ-----ი“ ფლობს სადავო უძრავ ქონებებს. რაც შეეხება მესამე ელემენტს - ნივთის მართლზომიერ ფლობას, მოპასუხის მტკიცების საგანში შედის მისი ფლობის ნამდვილი უფლების დადასტურება (მართლზომიერი მფლობელი, მესაკუთრე). საპროცესო კანონმდებლობა ადგენს მხარის

სრულ უფლებას, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის ფარგლებში (საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 და მე-4 მუხლები), თავისუფლად წარადგინოს მტკიცებულებები, რომლებიც, მისი შეფასებით, მისი პოზიციის მართებულობას ადასტურებენ.

34. განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხის მტკიცების საგანში შემავალ გარემოებას წარმოადგენდა იმ გარემოების დადასტურება, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება მას მართლზომიერად ჰქონდა დაკავებული. აპელანტი სს „გ-----ი“ კი, სააპელაციო საჩივარში მხოლოდ განმარტავს იმ გარემოებას, რომ სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საკუთრების უფლებას. სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ იმ პირობებში, როდესაც საქმეში ვინდიკაციური სარჩელის დაკმაყოფილების სამივე საფუძველი სახეზეა და საჯარო რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფცია კანონით დადგენილი წესით შედავებული არ არის, აპელანტის მიერ წარდგენილი სააპელაციო საჩივარი მისი შინაარსის გათვალისწინებით, კვალიფიციურ შედავებად ვერ იქნება მიჩნეული.

35. საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

36. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის პირველი დამატებითი ოქმის, პირველი მუხლი იცავს საკუთრების უფლებას, კერძოდ, ყველა ფიზიკურ და იურიდიულ პირს უფლება აქვს დაუბრკოლებლად ისარგებლოს თავისი ქონებით. არავის არ შეიძლება წაერთვას ქონება, იმ შემთხვევის გარდა, როცა ამას საზოგადოების ინტერესები მოითხოვს და იმ პირობით, რაც გათვალისწინებულია კანონით და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით.

37. ამასთანავე, ადამიანის უფლებათა ევროპულმა სასამართლომ საქმეში „**მარქსი ბელგიის**“ წინააღმდეგ განმარტა: „იმის აღიარებით, რომ ყოველ ადამიანს აქვს თავისი საკუთრებით (ქონებით) შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება, ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის დამატებით ოქმის პირველი მუხლი, არსებითად უზრუნველყოფს საკუთრების უფლებას. ეს არის სრულიად ცხადი წარმოდგენა, რომელსაც ტოვებს სიტყვები „საკუთრება“ და „საკუთრების გამოყენება“. (მარქსი ბელგიის წინააღმდეგ, **CASE OF MARCKX v. BELGIUM**, ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს გადაწყვეტილება; განაცხადი =6-33/74, სტრასბურგი, 1979 წლის 13 ივნისი).

38. განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერების საფუძველზე და აღნაგობის ხელშეკრულების თანახმად, დადგენილია, რომ შპს „ს-----ი“ არის მესაკუთრე, ხოლო სს „გ-----ს“ არც პირველი ინსტანციის სასამართლოში და არც სააპელაციო საჩივრის განხილვის ეტაზე არ წარმოუდგენია იმ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რომ სადავო უძრავ ქონებებს ფლობს კანონიერად. ამასთანავე, პალატა მიუთითებს, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს მკაფიო და კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებებს და სამართლებრივ პოზიციებს, თუ რატომ უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და შპს „ს-----ის“ სარჩელი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ არ დაკმაყოფილდეს. აპელანტის მიერ ზოგადი და ზეპირსიტყვიერი განმარტებები სათანადო მტკიცებულებების გარეშე, არ წარმოადგენს საკმარის სამართლებრივ საფუძველს სააპელაციო საჩივრის დასაკმაყოფილებლად.

39. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1-8-ე მუხლის თანახმად, მესაკუთრის პრეტენზიის გამო ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

40. ამდენად, ვინაიდან სახეზე იყო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე და 172-ე მუხლებით გათვალისწინებული ყველა წინაპირობა, პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად მიიჩნია, რომ შპს „ს-----ის“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილებულიყო და სს „გ-----ის“ უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილი უნდა ყოფილიყო უძრავი ქონებები და თავისუფალ მდგომარეობაში, ინვენტართან ერთად უნდა გადასცემოდა შპს „ს-----ს“.

41. ამდენად, პალატას მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებები და დასკვნები არსებითად სწორია, ხოლო ვინაიდან აპელანტმა ვერ დაძლია გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების დასაბუთება დამაჯერებელი და სარწმუნო მტკიცებულებებით, არ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილების კანონისმიერი საფუძველი.

42. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა დაუსაბუთებლად მიიჩნევს სს „გ-----ის“ სააპელაციო საჩივარს და ასკვნის, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ და შესაბამისად, არ არსებობს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

43. სააპელაციო სასამართლო აქვე აღნიშნავს, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული პრეტენზიებიდან პალატამ ყურადღება გაამახვილა მხოლოდ იმ პრეტენზიებზე, რომლებიც მოცემული დავის გადასაწყვეტად სამართლებრივად მნიშვნელოვანია. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯ-ა საქართველოს წინააღმდეგ, # 7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81); Boldea v. Romania, par. 3-).

44. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

4- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლოს განჩინება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ. თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

46. სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიამ საქმე განიხილა არსებითი ხასიათის საპროცესო დარღვევების გარეშე.

ამასთან, არსებითად სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა მათ. შესაბამისად, პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით.

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

48. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით კი, ამ მუხლში აღნიშნული წესები შეეხება აგრეთვე სასამართლო ხარჯების განაწილებას, რომლებიც გასწიეს მხარეებმა საქმის სააპელაციო და საკასაციო ინსტანციებში წარმოებისას.

49. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „თ“ პუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს არაქონებრივ დავაზე – 100 ლარს, სააპელაციო და საკასაციო საჩივრებზე – შესაბამისად 150 და 3-0 ლარს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ პუნქტის თანახმად, დავის საგნის ფასი განისაზღვრება 4 000 ლარით, თუ ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა) შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ არაქონებრივ დავასთან ერთად განიხილება მისგან წარმოშობილი ქონებრივ-სამართლებრივი დავა, დავის საგნის ფასი განისაზღვრება უფრო მაღალი ღირებულების მოთხოვნის მიხედვით.

50. მოცემულ შემთხვევაში, აპელანტის მოთხოვნას წარმოადგენს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება იჯარის ხელშეკრულებების შეწყვეტილად ცნობისა და საიჯარო ქონებების მოსარჩელისათვის დაბრუნების ნაწილში, ხოლო მის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 3-0 ლარის ოდენობით.

51. ზემოაღნიშნულ ნორმათა თანახმად, იმის გათვალისწინებით, რომ მოცემულ შემთხვევაში, არაქონებრივ დავასთან - საიჯარო ხელშეკრულებების შეწყვეტილად ცნობასთან ერთად განიხილება მისგან წარმოშობილი ქონებრივი დავაც - საიჯარო ქონებების მოსარჩელისათვის დაბრუნება, დავის საგნის ფასი უნდა განისაზღვროს უფრო მაღალი ღირებულების მოთხოვნის მიხედვით. უფრო მაღალი ღირებულების მოთხოვნას კი წარმოადგენს საიჯარო საიჯარო ქონებების მოსარჩელისათვის დაბრუნება და აპელანტი ვალდებული იყო გადაეხადა სახელმწიფო ბაჟი 1-0 ლარის ოდენობით (4000 ლარის 4 %).

შესაბამისად, აპელანტის - სს „გ-----ის“ მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 1-0 ლარის ოდენობით უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად, ხოლო 140 ლარი უნდა დაუბრუნდეს აპელანტს, როგორც ზედმეტად გადახდილი.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. სს „გ-----ის“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 19 აგვისტოს გადაწყვეტილება.
3. აპელანტის - სს „გ-----ის“ მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 1-0 ლარი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
4. აპელანტს - სს „გ-----ს“ (ს/ნ 2-----1) სახელმწიფო ბიუჯეტის ანგარიშიდან დაუბრუნდეს მის მიერ, 0----- წელს საგადახდო დავალებით #1-----, გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 3-0 ლარიდან 140 ლარი.
5. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.
6. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას, ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 3- დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 3--ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე:

რევაზ ნადარაია

მოსამართლეები:

გელა ქირია

გენადი მაკარიძე