

საქმე N2/415-18
330210118002247508



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

20 ნოემბერი, 2018 წ.
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - ზაალ მარუაშვილი
სხდომის მდივანი - ნინო ართილაყვა

მხარეები:

მოსარჩელე - თა-----ი

წარმომადგენელი - ირ-----ი

მოპასუხეები:

1. შპს „გრ-----ი“

წარმომადგენლები: ტა-----ი, მზ-----ე,
ნი-----ე

2. შპს „გრ----- კ-----ა“

წარმომადგენელი - ტა-----ი

დავის საგანი - საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციის შეწყვეტა, საიჯარო ქირის დავალიანებისა და პირგასამტეხლოს გადახდა, ზიანის ანაზღაურება, გარიგების ბათილად ცნობა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

- 1.1. დაევალოს შპს „გრ-----ს“ მოახდინოს საჯარო რეესტრში მის სასარგებლოდ მოსარჩელის კუთვნილ სასტუმროს, კაფისა და საოფისე ფართებზე რეგისტრირებული ქირავნობის ხელშეკრულებების შეწყვეტის რეგისტრაცია;
- 1.2. მოპასუხე, შპს „გრ-----ს“ დაეკისროს საიჯარო ქირის დავალიანების გადახდა 94359.39 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით;
- 1.3. მოპასუხე, შპს „გრ-----ს“ დაეკისროს 2017 წლის 1 დეკემბრიდან საჯარო რეესტრში ხელშეკრულების შეწყვეტის რეგისტრაციამდე ყოველი დღისათვის 667 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა;
- 1.4. მოპასუხე, შპს „გრ-----ს“ დაეკისროს კომპენსაციის გადახდა 120 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით;
- 1.5. ბათილად იქნას ცნობილი მოპასუხეთა შორის 03/11/2017წ. დადებული უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება და ეს ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხოს მოპასუხე, შპს „გრ-----ის“ საკუთრებად.

სარჩელის საფუძვლები:

20/02/2017წ. მოსარჩელესა და შპს „გრ-----ს“ შორის დაიდო უძრავი ქონებების (სასტუმრო, კაფე და საოფისე ფართი) ქირავნობის ხელშეკრულებები, 5 წლის ვადით - 2022 წლის 21 თებერვლამდე. საიჯარო ქირა შეადგენდა თვეში 20000 აშშ დოლარს. კერძოდ, სასტუმროს ქირა - 15000, კაფე - 2600, ხოლო ოფისი - 2400 აშშ დოლარს, ექვივალენტს ლარში.

20/10/2017წ. მოსარჩელემ ელექტრონულ ფოსტაზე მიიღო შეტყობინება მოიჯარის სახელით იმის შესახებ, რომ მან დაკარგა ინტერესი ქირავნობის ხელშეკრულებებისადმი. მოპასუხემ ცალმხრივად მოშალა ქირავნობის ხელშეკრულებები და 2017 წლის 4-6 დეკემბერს მოახდინა საიჯარო ქონების დაბრუნება, თუმცა მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერასა და საჯარო რეესტრში ქირავნობის შეწყვეტის რეგისტრაციაზე უარი განაცხადა.

საჯარო რეესტრში მოსარჩელეს უარი ეთქვა ქირავნობის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციაზე მოპასუხის თანხმობის გარეშე.

შპს „გრ-----ს“ ერიცხება ქირის დავალიანება, რაც 2017 წლის 30 ნოემბრის მდგომარეობით, შეადგენს 94359.30 აშშ დოლარს.

საქმის ზეპირი განხილვისას, მოსარჩელემ განმარტა, რომ 94359.38 აშშ დოლარიდან ძირითადი დავალიანებაა 89654.30 აშშ დოლარი, ხოლო პირგასამტეხლო - 4705 აშშ დოლარი (10/1/2018წ. 15:57:28 სთ).

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ ქირავნობის უფლების რეგისტრაციის შეწყვეტაზე მოპასუხის უარის გამო, მას ხელი ეშლება ხელახლა გააქირავოს ეს ქონება, რის გამოც ადგება ზიანი მიუღებელი შემოსავლის სახით, თვეში 667

აშშ დოლარის ოდენობით, რაც შპს „გრ-----ს“ უნდა დაეკისროს 2017 წლის 1 დეკემბრიდან ხელშეკრულების შეწყვეტის საჯარო რეგისტრში რეგისტრაციამდე.

მოსარჩელე, სასტუმროს ქირავნობის ხელშეკრულების მე-5 მუხლის მე-6 პუნქტის საფუძველზე, ითხოვს, შპს „გრ-----ისათვის“ კომპენსაციის სახით 12000 აშშ დოლარის დაკისრებას, ქირავნობის ხელშეკრულების ვადამდე მოშლის გამო, რამდენადაც სახეზე არ იყო ამავე ხელშეკრულების მე-5 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული, ქირავნობის ვადამდე მოშლის გამამართლებელი შემთხვევები.

მოპასუხეთა შორის დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების მოთხოვნის ნაწილში, მოსარჩელე განმარტავს, რომ მოპასუხეებს შორის ეს ხელშეკრულება დაიდო მოსარჩელესთან ზემოაღნიშნული ქირავნობის ხელშეკრულებების მოშლიდან 2 დღეში - 2017 წლის 3 ნოემბერს. ორივე მოპასუხის ერთადერთი პარტნიორი - საზოგადოების კაპიტალში 100%-იანი წილის მესაკუთრე და დირექტორი არის ამ-----
--ი.

ეს გარიგება წარმოადგენს მოჩვენებით/თვალთმაქცურ გარიგებას, რამდენადაც ის დადებულია იმ ილუზიის შესაქმნელად, რომ შპს „გრ-----ს“ არ აქვს ქონება, რისი საშუალებითაც მოსარჩელეს მოუსპო მოთხოვნების დაკმაყოფილების საშუალება; ასევე, არ მომხდარა ამ გარიგებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასის - 1858352 ლარის გადახდა. შესაბამისად, ეს გარიგება ცნობილი უნდა იქნეს ბათილად.

2. მოპასუხეთა პოზიცია

მოპასუხეებმა ერთობლივი წერილობითი შესაგებლით სარჩელი არ ცნეს.

2.1. შესაგებლის საფუძვლები:

სარჩელში მითითებული ხელშეკრულებების შეწყვეტა, 20/10/2017წ. შეტყობინებით, არ მომხდარა შპს „გრ-----ის“ მიერ. ამ ხელშეკრულებით მოსარჩელეს ეცნობა, რომ საიჯარო ქირის ოდენობა არ შეესაბამებოდა მხარეთა შორის დადებულ შეთანხმებასთან და მოიჯარე განიხილავდა ამ ხელშეკრულებების შეწყვეტის შესაძლებლობას. ამასთან, ეს ხელშეკრულებები, რომლებითაც განხორციელდა ეკონომიკური აქტივობების (ბიზნეს-საქმიანობის) გადაცემა, დადებულია მოტყუებით, რამდენადაც მოსარჩელის მიერ შპს „გრ-----ისათვის“ წინასწარ მიწოდებული ინფორმაცია საიჯარო ქონების მიმდინარე და ჰიპოთეტური შემოსავლის შესახებ, არ იყო რეალური - იჯარის საგნის რეალური საბაზრო ღირებულება ოთხჯერ აღემატებოდა ხელშეკრულებით განსაზღვრულს.

შპს „გრ-----მა“ მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ, თუმცა მისთვის გაუგებარი მიზეზით რეგისტრაცია არ გაუქმებულა.

მოიჯარეს ხელშეკრულების ფაქტობრივად შეწყვეტის პერიოდისათვის

გადახდილი ჰქონდა ქირა, ხოლო რაც შეეხება ვალდებულებისათვის თავის არიდებას, იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნა, უზრუნველყოფილია იპოთეკით, შესაბამისად, არ არსებობდა ქონების მოსაჩვენებლად გადაფორმების საფუძველი.

მოპასუხემ განმარტა, რომ ქირავნობის ხელშეკრულებები ეწინააღმდეგება ზნეობრივ ნორმებს, რამდენადაც გარიგების ფასი რამდენჯერმე აღემატება რეალურად არსებულ საბაზრო ფასს, შესაბამისად, ეს გარიგებები ბათილია მართლსაწინააღმდეგობისა და ამორალურობის საფუძველით.

შპს „გრ-----მა“ ასევე განმარტა, რომ არ არსებობდა ზიანის ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება, ასევე პირგასამტეხლოს გამოყენების საფუძველი. დადებით შემთხვევაშიც, ეს პირგასამტეხლო 120000 აშშ დოლარი, იყო შეუსაბამოდ მაღალი. მოპასუხემ საქმის არსებითად განხილვისას სადავოდ გახადა ქირის დავალიანების მოცულობა და ასევე, განმარტა, რომ მოსარჩელეს წინასწარ გადაუხადა (დეპოზიტზე შეიტანა) 40000 აშშ დოლარი 2017 წლის 20 თებერვლიდან 20 აპრილამდე, რაც მოსარჩელეს არ აქვს გამოკლებული დავალიანებას, შესაბამისად, ეს თანხა უნდა გაიქვითოს ქირის დავალიანებაში (იხ. 26/10/2018წ. სასამართლო სხდომის ოქმი. 16:19:36სთ.).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. თა-----სა და შპს „გრ-----ს“ (შემდგომში - „პირველი მოპასუხე“) შორის, 2017 წლის 20 თებერვალს დაიდო, ქ-----ში, პირველ სართულზე მდებარე, 675.80 კვ.მ. უძრავი ქონების (სასტუმროს ფართი; ს.კ. 0-----) იჯარის ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 5 წლით - 2017 წლის 20 თებერვლიდან 2022 წლის 21 თებერვლამდე, ხოლო საიჯარო ქირა - ყოველთვიურად 15000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი.

შპს „გრ-----ის“ მიერ, გარანტიის სახით წინასწარ იქნა გადახდილი 60 000 აშშ დოლარი, რომელიც უნდა გაქვითულიყო ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით გათვალისწინებულ საავანსო თანხაში (ხელშეკრულების ვადის პირველი ორი და ბოლო ორი თვის ქირა).

ხელშეკრულების 5.6. პუნქტით, დამქირავებლის მიერ ხელშეკრულების პატივსადები მიზეზის გარეშე შეწყვეტის შემთხვევაში, გათვალისწინებული იქნა კომპენსაცია (პირგასამტეხლო) 120000 აშშ დოლარის ოდენობით, რომლის გადაუხდელობის შემთხვევაშიც, მოსარჩელეს მიენიჭა მიეღო საკუთრების უფლება ამავე ხელშეკრულების 7.3. პუნქტებით გათვალისწინებული, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონებაზე.

ამ უძრავ ნივთზე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოპასუხის სარგებლობის უფლება რეგისტრირებული იქნა საჯარო რეესტრში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი;
- შესაგებელი;
- ხელშეკრულება (ტ.1. ს.ფ-ები: 25-40);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. 1. ს.ფ.-ები: 225-226);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.2. შპს „გრ-----ის“ მიერ ნაკისრი იმ ვალდებულებების უზრუნველყოფის მიზნით, რომლებიც წარმოშობილია და/ან წარმოიშობოდა ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებების საფუძველზე, თა-----სა და ამ-----ს შორის, 2017 წლის 2 მარტს, დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება, რომლითაც იპოთეკით დაიცვირთა ამ უკანასკნელის საკუთრებაში არსებული ორი უძრავი ქონება, მდებარე ქალაქ ბ-----.

იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოცულობა განისაზღვრა 12000 აშშ დოლარით (ექვივალენტი ლარში).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი;
- შესაგებელი;
- იპოთეკის ხელშეკრულება (ტ.1. ს.ფ-ები: 142-165);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. 1. ს.ფ. 236);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.3. თა-----სა და შპს „გრ-----ს“ შორის, 2017 წლის 20 თებერვალს დაიდო, ქ-----ში, პირველ სართულზე მდებარე, 88.62 კვ.მ. და 36.17 კვ.მ. უძრავი ქონების (კომერციული ფართი - კაფე; ს.კ. 0-----) იჯარის ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 5 წლით - 2017 წლის 20 თებერვლიდან 2022 წლის 21 თებერვლამდე, ხოლო საიჯარო ქირა - ყოველთვიურად 2600 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი.

ამ უძრავ ნივთზე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოპასუხის სარგებლობის უფლება რეგისტრირებული იქნა საჯარო რეესტრში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი;
- შესაგებელი;
- ხელშეკრულება (ტ.1. ს.ფ-ები: 41-56);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ. 1. ს.ფ. 236);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.4. თა-----სა და შპს „გრ-----ს“ შორის, 2017 წლის 20 თებერვალს დაიდო, ქ-----ში, პირველ სართულზე მდებარე, 51.07 კვ.მ. და 26.78 კვ.მ. უძრავი ქონების (ოფისი; ს.კ. 0-----) იჯარის

ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 5 წლით - 2017 წლის 20 თებერვლიდან 2022 წლის 21 თებერვლამდე, ხოლო საიჯარო ქირა - ყოველთვიურად 2400 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი.

ამ უძრავ ნივთზე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მოპასუხის სარგებლობის უფლება რეგისტრირებული იქნა საჯარო რეესტრში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი;
- შესაგებელი;
- ხელშეკრულება (ტ.1. ს.ფ-ები: 41-56);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.5. ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებები შეწყვეტილი იქნა 2017 წლის ნოემბრის ბოლოს (შეწყვეტის საფუძვლებზე იხ. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები) და საიჯარო ფართი დაბრუნდა მოსარჩელის ფაქტობრივ მფლობელობაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი;
- შესაგებელი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.6. 2017 წლის 29 ნოემბერს, მოსარჩელემ განცხადებებით მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ქირავნობის უფლებების შეწყვეტის შესახებ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს გადაწყვეტილებებით, შეჩერებული იქნა სარეგისტრაციო წარმოება, ვინაიდან არ იყო წარდგენილი ქირავნობის უფლების შეწყვეტის დამადასტურებელი, ორივე მხარის მიერ ხელმოწერილი დოკუმენტი.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, 2018 წლის 4 იანვარს, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, შპს „გრ-----ის“ სახელით, წარდგენილი იქნა მო-----ის განცხადებები, ქირავნობის უფლებების შეწყვეტის შესახებ და სარეგისტრაციო წარმოება განაზღაურდა, თუმცა, რამდენადაც დასახელებულ პირს არ გააჩნდა შპს „გრ-----ის“ წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება, უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია ვერ განხორციელდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი;
- შესაგებელი;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განცხადების მიღების ბარათები და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების გადაწყვეტილებები (ტ. 1. ს.ფ.-ები: 75-80);
- განცხადებები, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განცხადების

მიღების ბარათები და სარეგისტრაციო წარმოების განახლების გადაწყვეტილებები (ტ. 1. ს.ფ.-ები: 203-214);

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.7. შპს „გრ-----სა“ და შპს „გრ----- კონსტუქციას“ (შემდგომში „მე-2 მოპასუხე“) შორის 2017 წლის 3 ნოემბერს დაიდო ხელშეკრულება, ქა-----

-----) ნასყიდობის შესახებ და დასახელებული უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხა ამ უკანასკნელის საკუთრებად.

ნასყიდობის ფასი განისაზღვრა 1858352 ლარით.

შპს „გრ-----ისა“ და შპს „გრ----- კ-----ის“ საწესდებო კაპიტალში 100%-იანი წილის მფლობელი და ორივე საწარმოს დირექტორია ამ-----ი.

შპს „გრ-----ს“ საკუთრებაში უძრავი ქონება არ გააჩნია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი;
- შესაგებელი;
- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ.1. ს.ფ.-ები: 84-86);
- ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან (ტ. 1. ს.ფ.-ები: 86-88);
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 05/01/2018წ. წერილები (ტ. 1. ს.ფ.-ები: 23-24);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.1.8. შპს „გრ-----ის“ მიერ თა-----ისათვის ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებების უზრუნველყოფის ფარგლებში, წინასწარ იქნა გადახდილი გარანტია 800000 აშშ დოლარი, საიდანაც 400000 აშშ დოლარი მოსარჩელის მიერ არ არის გამოკლებული გადასახდელ ქირას, მოპასუხე კი თანახმაა ეს თანხა გაიქვითოს ქირის დავალიანებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი;
- შესაგებელი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო დადგენილად თვლის საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მოპასუხე, შპს „გრ-----ის“ 2017 წლის 31 ოქტომბრის ელექტრონული წერილი, წარმოადგენს

შეტყობინებას მოსარჩელე, თა-----თან დადებული ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებებიდან გასვლის შესახებ, რისთვისაც არ არსებობდა პატივსაღები საფუძველი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი;
- შესაგებელი;
- შპს „გრ-----ის“ წერილები (ტ. 1. ს.ფ-ები: 73, 89);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.2.2. სასამართლო დადგენილად თვლის საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებას, რომ შპს „გრ-----ს“ მოსარჩელესთან დადებული ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებებიდან გასვლის დროისათვის ერიცხებოდა საიჯარო ქირის დავალიანება ჯამში, 94359.39 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ოდენობით, საიდანაც ძირითადი დავალიანებაა 89654.30 აშშ დოლარი, ხოლო პირგასამტეხლო - 4705 აშშ დოლარი (10/1/2018წ. სხდომის ოქმი. 15:57:28 სთ).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი;
- შესაგებელი;
- საგადახდო დავალებების ასლები (ტ.1. ს.ფ.-ები: 135-147);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.2.3. სასამართლო დადგენილად თვლის საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებას, რომ შპს „გრ----- კ----- ას“, როგორც მყიდველს, შპს „გრ-----ისათვის“, როგორც გამყიდველისათვის, არ გადაუხდია 2017 წლის 3 ნოემბრის სადავო ნასყიდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნასყიდობის ფასი 1858352 ლარი. შესაბამისად, არ დასტურდება მხარეთა მიერ ხელშეკრულებაში მითითებული ფაქტი „მყიდველის“ მიერ ნასყიდობის საგნის ღირებულების გადახდის შესახებ. ამდენად, იმის გათვალისწინებითაც, რომ ამ ქონების შპს „გრ----- კ-----ის“ საკუთრებაში აღრიცხვის შემდეგ, შპს „გრ-----ის“ საკუთრებაში სხვა ქონება არ დარჩა, ეს გარიგება დადებულია მოსარჩელესთან ხელშეკრულების მოშლის შესახებ შეტყობინების გაგზავნიდან (31/10/2017წ.) ორი დღის შემდეგ და მოპასუხე კომპანიებს არ მიუთითებიათ ის კომერციული ინტერესი, რისი დაკმაყოფილებაც უნდა მომხდარიყო ამ გარიგებით, სასამართლო თვლის, რომ მოპასუხე კომპანიების მიერ ადგილი ჰქონდა შეთანხმებულ, მოჩვენებით ქმედებას, რაც გამოიხატა დასახელებული გარიგების გაფორმებაში, რათა შპს „გრ-----ის“, როგორც მოვალის მიერ, მოსარჩელის, როგორც კრედიტორის, წინაშე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ფულადი ვალდებულების შესრულების შესახებ სასამართლოსადმი მიმართვის შემთხვევაში, შეუძლებელი გამხდარიყო სასამართლო

გადაწყვეტილებით დაკისრებული ვალდებულების აღსრულება - თანხის გადახდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი;
- შესაგებელი;
- ამონაწერები მოპასუხეთა საბანკო ანგარიშებიდან და საბანკო დაწესებულებების წერილები (ტ. 2. ს.ფ-ები: 20-249);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

3.2.4. სასამართლო დადგენილად თვლის ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მოპასუხე, შპს „გრ-----ის“ ამ გადაწყვეტილების 3.1.6. პუნქტში მითითებული ქმედების შედეგად, მოსარჩელეს არ მიდგომია ზიანი მიუღებელი შემოსავლის სახით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი;
- შესაგებელი;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განცხადების მიღების ბარათები და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების გადაწყვეტილებები (ტ. 1. ს.ფ.-ები: 75-80);
- განცხადებები, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს განცხადების მიღების ბარათები და სარეგისტრაციო წარმოების განახლების გადაწყვეტილებები (ტ. 1. ს.ფ.-ები: 203-214);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილი, 54-ე მუხლი, 56-ე მუხლის პირველი ნაწილი, 115-ე მუხლი, 316-ე მუხლის პირველი ნაწილი, 317-ე მუხლის პირველი ნაწილი, 319-ე მუხლის პირველი ნაწილი, 327-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილები, 361-ე, 383-ე მუხლები, 399-ე მუხლის პირველი ნაწილი, 405-ე, 411-412-ე, 417-420-ე, 427-ე მუხლები, 429-ე მუხლის პირველი ნაწილი, 581-ე მუხლი, 588-ე მუხლის პირველი ნაწილი, 992-ე, 998-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

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

სასამართლო თვლის, რომ მოსარჩელესა და პირველ მოპასუხეს შორის დადებული ხელშეკრულებები, მიუხედავად სათაურისა - „ქირავნობის ხელშეკრულება“ - თავისი სამართლებრივი ბუნებით, წარმოადგენს იჯარის ხელშეკრულებებს, რამდენადაც ქირავნობისას ხელშეკრულების მიზანია მხოლოდ მოხმარება, ნივთით სარგებლობა შემოსავლის მიღების გარეშე. მოცემულ შემთხვევაში კი, როგორც ეს ამ ხელშეკრულების შინაარსითა და საქმეში არსებული მტკიცებულებებით დგინდება, მოპასუხე, შპს „გრ-----ს“ ამ ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული უძრავი ქონება გადაეცა სასტუმროს, კაფისა და საოფისე დანიშნულებით, ანუ ეკონომიკური - შემოსავლის (მოგების) მიღების მიზნით გამოყენებისათვის.

მიუხედავად ამისა, იჯარა ქირავნობის სახეობას წარმოადგენს, ორივეგან ხდება ქონების დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში გადაცემა, ორივე ხელშეკრულება ორმხრივი, სასყიდლიანი და კონსესუალურია. აქედან გამომდინარე საიჯარო ურთიერთობები რეგულირდება ქირავნობის ნორმებით თუ იჯარის სპეციალურ მუხლებში არ არის გათვალისწინებული სპეციალური საიჯარო ურთიერთობა.

უდავოდ დადგენილია, რომ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებებზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მოპასუხის ქირავნობის (იჯარის) უფლება.

უდავოდ დადგენილია, რომ 2017 წლის ნოემბრის ბოლოს მხარეთა შორის დადებული სამივე იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტით, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება იჯარა. ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის თანახმად, კერძო სამართლის იურიდიული პირის მონაწილეობით 1 წელზე მეტი ვადით დადებული გარიგებების (მათ შორის, გარიგებებისა, რომელთა საერთო ვადა აღემატება 1 წელს) საფუძველზე უფლებების წარმოშობისათვის აუცილებელია მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. ამავე

კანონის 26-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს.

საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ მიუხედავად მოსარჩელის მოთხოვნისა, საჯარო რეესტრში ვერ ხორციელდება იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია, მოპასუხის, როგორც მოიჯარის/მისი უფლებამოსილი პირის მიერ ხელმოწერილი ამ უფლების შეწყვეტის დამადასტურებელი დოკუმენტის საჯარო რეესტრში წარუდგენლობის გამო (ტ.1. ს.ფ.-ები: 75-80).

სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი.

საკასაციო სასამართლომ ერთ-ერთ საქმეზე განმარტა: „სსკ-ის მე-8 მუხლის მესამე ნაწილის დანაწესით - სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან, კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები. ეს დანაწესი მოიცავს მთელ კერძო სამართალს, რომელსაც ავსებს სსკ-ის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილი. სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მესამე ნაწილი განსაზღვრავს კეთილსინდისიერებას, როგორც ვალდებულების ძირითად და იმანენტურ კომპონენტს და მხოლოდ ვალდებულებათა შესრულებით არ შემოიფარგლება, ხოლო 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის დანაწესი იმის შესახებ, რომ ვალდებულება უნდა შესრულდეს კეთილსინდისიერად, წარმოადგენს კანონისმიერ მოთხოვნას და გულისხმობს ზოგადად სამოქალაქო-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა მიერ ურთიერთობის სხვა მონაწილის ინტერესების პატივისცემას, საკუთარი როლისა და პასუხისმგებლობის გათავისუფლებას თუნდაც იმ შემთხვევაში, როდესაც მას კონკრეტული პირდაპირი ვალდებულება არ ეკისრება. კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარე, ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე მხარეთა თანამშრომლობა, მეორე მხარის ინტერესების გათვალისწინება საჭიროა ამ ურთიერთობის ნორმალურად განვითარებისათვის. ასეთ შემთხვევაში, ორივე მხარე იქნება კმაყოფილი: კრედიტორი - ვალდებულების შესრულების მიღებით, ხოლო მოვალე - ვალდებულებისაგან გათავისუფლებით. კეთილსინდისიერების პრინციპის ძირითადი ფუნქცია ურთიერთობის მონაწილეთა ინტერესების არა დაპირისპირება, არამედ მათი სოლიდარობაა, რაც ნორმალური სამოქალაქო ბრუნვის საფუძველია. კეთილსინდისიერება არა მარტო უფლების არსებობის, არამედ მოვალეობების შესრულების ვარაუდიცაა

(იხ. სუსგ საქმე Nსა-264-250 2-15, 18 მაისი 2016 წელი, №ას-570-541-2015, 11 ნოემბერი, 2015 წელი).

განსახილველ შემთხვევაში, ისეთ პირობებში, როდესაც იჯარის ხელშეკრულებები შეწყდა 2017 წლის 1 დეკემბრიდან, მოპასუხის ქმედებას, რაც გამოიხატება იჯარის უფლების რეგისტრაციის შეწყვეტის შესახებ განცხადების საჯარო რეესტრისათვის წარუდგენლობაში, არ გააჩნია რაიმე ობიექტური გამართლება, შესაბამისად, სამოქალაქო კოდექსის მოხმობილი ნორმა მოსარჩელეს ანიჭებს უფლებას მოსთხოვოს მოპასუხეს ამ ვალდებულების შესრულება, რის საფუძველზედაც, სასამართლო თვლის, რომ ეს სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს და მოსარჩელე, თა-----
-----ის საკუთრებაში არსებულ, საკადასტრო კოდებით: 0-----,
0----- და 0----- რეგისტრირებულ უძრავ ქონებებზე, მოპასუხე, შპს „გრ-----ის“ (ს.ნ.4-----) ქირავნობის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში უნდა განხორციელდეს მოპასუხე, შპს „გრ-----ის“ თანხმობის გარეშე.

6.2. სასამართლო ვერ გაიზიარებს პირველი მოპასუხის შედავებას მე-2 სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით, იჯარის ხელშეკრულებების, როგორც ზნეობის საწინააღმდეგო გარიგებების, ბათილობის შესახებ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლით, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, „სამართლებრივ სახელმწიფოში მართლწესრიგის არსებობას უზრუნველყოფს, როგორც კანონი, ასევე, მორალური ქცევის სტანდარტი, შესაბამისად, მიუხედავად იმისა, რომ კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებში კერძო ავტონომიისა და თავისუფალი კონტრაქტების პრინციპი მოქმედებს, გარიგება, რომელიც საზოგადოებაში „საყოველთაოდ მიღებულ ქცევის სტანდარტს“ ეწინააღმდეგება, ამორალურგარიგებად მიიჩნევა და ბათილობის სამართლებრივ შედეგებს უკავშირდება. სსკ-ის 54-ე მუხლის საკანონმდებლო დანაწესის მიზანს სწორედ იმგვარი გარიგებების თავიდან აცილება წარმოადგენს, რომლებიც ფორმალურად კანონსაწინააღმდეგო არ არის, თუმცა, თავისი არსით, საზოგადოებრივ მართლწესრიგს არღვევს და სამოქალაქო ბრუნვის სუბიექტთა თანაცხოვრებას აუარესებს, რაც შედეგობრივად, სამოქალაქო ბრუნვას აფერხებს. ამდენად, გარიგების ბათილობისას უნდა არსებობდეს ამ ნორმის რომელიმე კომპონენტის დარღვევით დადებული ხელშეკრულება (სუსგ 1.03.2016წ. საქმე Nას-15-15-2016, 28.02.2018წ. საქმე Nას-28-25-2017, 10.11.2017წ. საქმე Nას-1106-1026-2017,

14.07.2014წ. საქმე Nას-375-352-2014).

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, „სახელშეკრულებო-სამართლებრივი ურთიერთობა ეფუძნება ხელშემკვრელი მხარეების მიერ ნამდვილი ნების გამოვლენის შედეგად მათთვის სასურველი უფლება-მოვალეობების წარმოშობას. სახელშეკრულებო სამართალში მოქმედებს მხარეთა ნების ავტონომია, რომლის ფარგლებში შესაძლებელია ხელშეკრულების იმგვარ პირობებზე შეთანხმება, რომლებიც ოპტიმალურად მისაღებია გარიგების ყველა მონაწილისათვის. ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერით მხარეები ადასტურებენ იმ სამართლებრივი შედეგის მიღების სურვილსა და მზაობას, რაც ხელშეკრულებით გაითვალისწინეს“ (იხ. სუსგ Nას-272-272-2018, 23 მარტი, 2018 წელი).

„სამართლებრივ სახელმწიფოში მართლწესრიგის არსებობას უზრუნველყოფს, როგორც კანონი, ასევე, მორალური ქცევის სტანდარტი, შესაბამისად, მიუხედავად იმისა, რომ კერძოსამართლებრივ ურთიერთობებში კერძო ავტონომიისა და თავისუფალი კონტრაქტების პრინციპი მოქმედებს, გარიგება, რომელიც საზოგადოებაში „საყოველთაოდ მიღებულ ქცევის სტანდარტს“ ეწინააღმდეგება, ამორალურ გარიგებად მიიჩნევა და ბათილობის სამართლებრივ შედეგებს უკავშირდება. სსკ-ის 54-ე მუხლის საკანონმდებლო დანაწესის მიზანს სწორედ იმგვარი გარიგებების თავიდან აცილება წარმოადგენს, რომლებიც ფორმალურად კანონსაწინააღმდეგო არ არის, თუმცა, თავისი არსით, საზოგადოებრივ მართლწესრიგს არღვევს და სამოქალაქო ბრუნვის სუბიექტთა თანაცხოვრებას აუარესებს, რაც შედეგობრივად, სამოქალაქო ბრუნვას აფერხებს“ (იხ. სუსგ Nას-15-15-2016, 1 მარტი 2016 წელი).

სასამართლო მოიხმობს ასევე საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებას სამოქალაქო Nას-809-809-2018 საქმეზე 13/07/2018წ. განჩინებიდან, სადაც საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ „**მხოლოდ ... ზოგადი შედავებით, სადავო გარიგების ბათილობის საფუძვლები წარმოშობილად ვერ მიიჩნევა. აღნიშნული თავის მხრივ, წინააღმდეგობაში მოვა აგრეთვე გარიგების მონაწილე მეორე მხარის – კრედიტორის სახელშეკრულებო ინტერესის განხორციელებასთანაც. ვინაიდან, ვიცავთ რა გარიგების ერთი მხარის უფლებას, არ უნდა დავუშვათ მეორე მხარის ინტერესების დაუსაბუთებელი შელახვა. ამგვარი მიდგომა, პირიქით წაახალისებს გარიგების მონაწილეთა ქცევის არაკეთილსინდისიერებას. საკასაციო პალატა გარიგების მონაწილეთა ქცევის კეთილსინდისიერების დაცვის აუცილებლობაზე გაამახვილებს ყურადღებას და განმარტავს, რომ კეთილსინდისიერების**

პრინციპს სამი ფუნქცია ეკისრება: 1) ყველა ხელშეკრულება უნდა განიმარტოს კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარე; 2) კეთილსინდისიერების პრინციპს აქვს ხარვეზის (სამართლის ნორმის ხარვეზის) შემავსებელი ფუნქცია, ასევე ხელშეკრულების პირობათა (რომლებიც მხარეთა მიერ ან/და კანონით არ იყო გათვალისწინებული) დამატების ფუნქცია; 3) გამაუქმებელი, შემზღუდავი და „მაკორექტირებელი“ ფუნქცია. კეთილსინდისიერების ზემოაღნიშნული ფუნქციებიდან გამომდინარეობს, რომ ნებისმიერ ვალდებულებით-სამართლებრივ ურთიერთობაში კრედიტორს არ შეუძლია, უარი თქვას მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების მცირე ხელშეწყობაზე, როდესაც მოვალეს კრედიტორის მხრიდან ესაჭიროება ასეთი ხელშეწყობა მასზე ნაკისრი ვალდებულების ჯეროვნად შესრულებისათვის. კეთილსინდისიერების პრინციპი უპირველეს ყოვლისა, გულისხმობს კონტრაქტის ინტერესების გათვალისწინებას, რომლის არარსებობის შემთხვევაში ადგილი აქვს უფლების ბოროტად გამოყენებას. იგი წარმოადგენს სამოქალაქო სამართლის შეფასებით კრიტერიუმს, რომლის შესაბამისადაც, სამართლიანისა და უსამართლოს გამიჯვნის გზით, პირი იღებს ობიექტური დამკვირვებლის შეფასებით ყველაზე სამართლიან გადაწყვეტილებას. კეთილსინდისიერების პრინციპი ქართულ სასამართლო პრაქტიკაში მიჩნეულია უშუალოდ მოქმედ სამართლად და მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად, რომლის მიზანი სამართლიანი შედეგის დადგომა და უსამართლო შედეგის თავიდან აცილებაა. კეთილსინდისიერების პრინციპის გამოყენება აქტუალური ხდება მაშინ, როცა პირის მოთხოვნა ან ქმედება ფორმალურად შეესაბამება მოქმედ მატერიალურ კანონმდებლობას, მაგრამ მისი განხორციელება კონკრეტულ შემთხვევაში უსამართლოა. შესაბამისად, მისი ფუნქცია აშკარად უსამართლო შედეგების თავიდან აცილებაა, რაც პირდაპირ უკავშირდება სამოქალაქო ურთიერთობათა სტაბილურობასა და სიმყარეს. ევროპის სახელშეკრულებო სამართლის პრინციპების მიხედვით, თითოეული მხარე ვალდებულია, მოქმედებდეს კეთილსინდისიერებისა და სამართლიანობის ფარგლებში, რაც არ შეიძლება შეიზღუდოს ან გამოირიცხოს ხელშეკრულებით. კეთილსინდისიერებისა და ნდობის პრინციპი მიჩნეულია ყოველისმომცველ პრინციპად, თუ არ არის დადგენილი კონკრეტული შემთხვევისთვის სპეციალური დანაწესი. მართალია, მისი შინაარსი საკმაოდ ზოგადი ხასიათისაა, თუმცა კონკრეტიზაციას ცალკეულ მოთხოვნებში, კერძოდ, ურთიერთგამომრიცხველი მოქმედებების აკრძალვაში, ასევე, ორმხრივ ინფორმირებულების ვალდებულებაში ჰპოვებს. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარე, ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე მხარეთა თანამშრომლობა,

მეორე მხარის ინტერესების გათვალისწინება, მეორე მხარის უფლებებისა და ქონებისადმი განსაკუთრებული გულისხმიერების გამოჩენა საჭიროა ამ ურთიერთობის ნორმალურად განვითარებისათვის. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სსკ-ის 316-ე მუხლის მეორე ნაწილი, ხელშეკრულების ყოველ მხარეს ვალდებულების შინაარსისა და ხასიათის გათვალისწინებით ავალდებულებს გამოიჩინოს მეორე მხარის ქონებისა და უფლებებისადმი გულისხმიერება. გულისხმიერების ვალდებულება მხარეებისათვის დამატებითი ვალდებულების დაკისრებას არ გულისხმობს, ყოველთვის ვალდებულების შინაარსშივე მოიაზრება და ერთგვარ მორალურ კატეგორიას განეკუთვნება. იგი შეიძლება გულისხმობდეს ასევე წინასახელშეკრულებო პერიოდში მხარის მიერ განხორციელებული ქმედებებისადმი პატივისცემას, აგრეთვე, მისთვის სათანადო ინფორმაციის მიწოდების ვალდებულებასაც. ევროპის სახელშეკრულებო სამართლის პრინციპებში (მუხლი 1:202) გულისხმიერების ვალდებულება ნახსენებია როგორც Duty of Co-operate, რაც შეიძლება გაგებული იქნეს გულისხმიერებად, ასევე, თანამშრომლობის ვალდებულებად. ამ პრინციპის დარღვევა წარმოადგენს სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევას და ამ დროს გამოიყენება ვალდებულების დარღვევის დროს გათვალისწინებული სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, მოვალეს შეუძლია, მიუთითოს ამ საფუძვლებზე იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ კრედიტორმა დაარღვია გულისხმიერების ვალდებულება. მოცემულ შემთხვევაში, სადავო ნაწილში, გარიგების მართლობიერად მიჩნევისათვის განმსაზღვრელია სახელშეკრულებო ურთიერთობის მონაწილის კეთილსინდისიერებისა და მეორე მონაწილის უფლებებისა და ქონებისადმი განსაკუთრებული გულისხმიერების ვალდებულების დაცულობა" (სუსგ 8.06.2018წ. საქმე №ას-1498-1418-2017).

იჯარის ხელშეკრულების დადებისას, მოსარჩელის არაკეთილსინდისიერი ქცევა და ხელშეკრულების მეორე მხარის უფლებებისა და ქონებისადმი გულისხმიერების ვალდებულების დარღვევა, მოცემულ შემთხვევაში არ დგინდება. მხარეთა შორის დადებულ იჯარის ხელშეკრულებებს არ ჰყავს ძლიერი და სუსტი მხარეები - მოსარჩელე, როგორც მეიჯარე, არ ყოფილა ბაზარზე დომინირებული მდგომარეობის მქონე პირი და არ სარგებლობდა სხვა რაიმე კანონისმიერი ან სახელშეკრულებო უპირატესობით; მასთან იჯარის ხელშეკრულებების დადებაზე უარის თქმა არ აყენებდა პირველ მოპასუხეს ისეთი აუცილებლობის წინაშე, რითაც შეიძლებოდა შეზღუდულიყო მისი თავისუფალი არჩევანის უფლება. შესაბამისად, ისეთ პირობებში, როდესაც პირველი მოპასუხე, როგორც მოიჯარე, არ მიუთითებს მოსარჩელე თა-----ის, როგორც მეიჯარის მხრიდან ისეთი (მართლსაწინააღმდეგო) ქმედების

ჩადენაზე, რასაც შეეძლო გამოეწვია საიჯარო ქირის განსაზღვრის შესახებ მოიჯარის ნების თავისუფლების ხელყოფა, სასამართლო თლის, რომ მარტოოდენ საიჯარო ქირის ოდენობაზე მითითებით, რომელიც ხელშეკრულებების დადებიდან 9 თვის გასვლის შემდეგ გახდა მოიჯარისათვის მიუღებელი, ამ გარიგებების ბათილად ცნობის მოთხოვნა, მათ ამორალურობაზე მითითებით, უსაფუძვლოა.

6.3. საქმეზე უდავოდ დადგენილია, რომ პირველმა მოპასუხემ, მოსარჩელესთან დადებული იჯარის ხელშეკრულებების ფარგლებში, ამ ხელშეკრულებების მე-3 მუხლის შესაბამისად, წინასწარ გადაუხადა მოსარჩელეს ჯამში 80000 აშშ დოლარი (ექვივალენტი ლარში). მათ შორის, სასტუმროს იჯარის ხელშეკრულების - 60000 აშშ დოლარი, კაფეს ხელშეკრულების - 10400 და ოფისის - 9600 აშშ დოლარი.

იმის გათვალისწინებით, რომ მხარეთა შორის ზემოაღნიშნული სახელშეკრულებო ურთიერთობა გრძელდებოდა 10 თვის განმავლობაში - 2017 წლის 20 თებერვლიდან, ამავე წლის 1 დეკემბრამდე - ამ ხნის განმავლობაში, მოპასუხეს საიჯარო ქირის სახით, ჯამურად, სამივე ქონებაზე უნდა გადაეხადა 200 000 აშშ დოლარი (სასტუმრო თვეში - 15000, კაფე - 2600, ხოლო ოფისი - 2400 აშშ დოლარი, ჯამში, ყოველთვიურად - 20000 აშშ დოლარი).

მოსარჩელე აცხადებს, რომ მოპასუხე ქირას იხდიდა 2017 წლის აგვისტომდე, ისიც არასრულად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 427-ე მუხლით, ვალდებულებითი ურთიერთობა წყდება კრედიტორის სასარგებლოდ ვალდებულების შესრულებით (შესრულება), ხოლო ამავე კოდექსის 429-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, კრედიტორმა მოვალის მოთხოვნით შესრულების მთლიანად ან ნაწილობრივ მიღების შესახებ უნდა გასცეს ამის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

ფულადი ვალდებულების შესრულების დადასტურებასთან დაკავშირებით, მტკიცების ტვირთის გადანაწილების თვალსაზრისით, არსებობს მყარად ჩამოყალიბებული სასამართლო პრაქტიკა. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, „სამოქალაქო კოდექსის 429-ე მუხლი ადგენს ვალდებულების შესრულების მიღების წესს. მითითებული ნორმიდან გამომდინარე, კრედიტორი ყოველთვის ვალდებულია, გასცეს მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუ ამას მოვალე მოითხოვს. კანონში კრედიტორის მიმართ არსებობს ერთმნიშვნელოვანი მოთხოვნა, რაც სწორედ იმაში მდგომარეობს, რომ მას, მოვალის მოთხოვნის შემთხვევაში, ეკისრება ამგვარი დოკუმენტის გაცემის ვალდებულება. ამ შემთხვევაში, კანონმდებლის პრინციპული დამოკიდებულება იმითაა განპირობებული, რომ მაქსიმალურად აღმოიფხვრას ხელშეკრულების მონაწილე მხარეთა არაკეთილსინდისიერება. თუმცა

კანონი ასეთივე მომთხოვნი არ არის მოვალის მიმართ, კერძოდ, რაიმე ვალდებულება მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით მოვალეს ამგვარი საბუთის გამოთხოვაზე არ ეკისრება. კანონმდებლის ასეთი დამოკიდებულება კი, განპირობებულია მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების წესით, რაც იმაში მდგომარეობს, რომ შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტის ფლობა აუცილებლობას წარმოადგენს მოვალისათვის, რადგან საპროცესო-სამართლებრივი თვალსაზრისით, ფულადი ვალდებულების შესრულების მტკიცების ტვირთი სწორედ მას ეკისრება. შესაბამისად, სადავოობის შემთხვევაში, მოვალემ ამ დოკუმენტით შეიძლება დაადასტუროს ვალდებულების შესრულების შესახებ ფაქტობრივი გარემოება, რასაც ვერ ვიტყვით კრედიტორზე - რომელსაც არანაირი საჭიროება არ აქვს, ფლობდეს ამ დოკუმენტს არც პროცესუალური და არც მატერიალურ სამართლებრივი თვალსაზრისით. სწორედ ამიტომ მოვალე აღჭურვილია მთელი რიგი უფლებებით, რომ შესძლოს ვალდებულების შესრულების და კრედიტორის მიერ ამ შესრულების მიღების ფაქტის დადასტურება. ამ უფლების გამოუყენებლობა კი, წარმოადგენს მის რისკს და შესაძლოა აისახოს ზემოთ მითითებული გარემოების დაუდასტურებლობაში (იხ. სუსგ. 11/11/2015წ. ნას-570-541-2015).

განსახილველ შემთხვევაში, პირველმა მოპასუხემ, მისი მტკიცების ტვირთის ფარგლებში, ვერ წარმოუდგინა სასამართლოს ვერცერთი განკუთვნილი და დასაშვები მტკიცებულება იმის დასადასტურებლად, რომ მას გადახდილი აქვს აღნიშნული თანხა.

მანვე, ახსნა-განმარტების მიცემისას, მოითხოვა, დავალიანების თანხიდან - 94359.38 აშშ დოლარი - პირგასამტეხლოს - 4705 ლარის, როგორც შეუსაბამოდ მაღლის, შემცირება (იხ. 26/10/2018წ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 219-ე მუხლის პირველი ნაწილით, მხარეები შეზღუდული არიან, ახსნა-განმარტების მოსმენისას წარადგინონ ახალი მტკიცებულებები ან მიუთითონ ახალ გარემოებებზე, რომელთა შესახებაც არ ყოფილა მითითებული სარჩელსა თუ შესაგებელში ან საქმის მომზადების სტადიაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მათ შესახებ თავის დროზე საპატიო მიზეზით არ იყო განცხადებული.

სასამართლო თვლის, რომ დასახელებული ნორმის თანახმად, მოპასუხის მიერ მითითება ამ ახალ ფაქტობრივ გარემოებებზე, დაუშვებელია, რამდენადაც მას თავისუფლად შეეძლო აღნიშნული შედავების წარმოდგენა საქმის მომზადების ეტაპზე, რაც არ განუხორციელებია, ხოლო საპატიო მიზეზი ამ გარემოების სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მითითებისათვის (სსსკ-ის 215-ე მუხლის მე-3 ნაწილი), საქმეში არ მოიპოვება; ასეთის არსებობის შემთხვევაშიც, მოპასუხეს არ მიუთითებია, თუ რაში გამოიხატება

პირგასამტეხლოს შეუსაბამობა, მაშინ როდესაც მიუხედავად ხელშეკრულებების 10.2. პუნქტით განსაზღვრული პირგასამტეხლოს ოდენობისა - ყოველთვიური ქირის 0.1% ყოველ ვადაგადაცელებულ დღეზე - დარიცხული პირგასამტეხლო - 4705 აშშ დოლარი - ძირითად დავალიანებასთან (89654.38 აშშ დოლარი) მიმართებაში, არ არის შეუსაბამოდ მაღალი. შესაბამისად სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხოლოდ ახსნა-განმარტებაზე მითითება არ არის საკმარისი აღნიშნული თანხის გადახდის დასადასტურებლად.

გამომდინარე ზემოაღნიშნულიდან, სასამართლო თვლის, რომ პირველ მოპასუხეს, მოსარჩელის სასარგებლოდ, საიჯარო ქირის დავალიანების სახით, უნდა დაეკისროს 94359.38 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა.

6.4. სასამართლო სხდომაზე, პირველი მოპასუხის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ თანახმა იყო მოსარჩელის დეპოზიტზე გარანტიის სახით შეტანილი 40000 აშშ დოლარი გაქვითულიყო დავალიანებაში, რასაც ეს უკანასკნელი დაეთანხმა (26/10/2018წ. სასამართლოს მთავარი სხდომის ოქმი. 16:24:40სთ.).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 442-ე მუხლის თანახმად, ორ პირს შორის არსებული ურთიერთმოთხოვნა შეიძლება გაქვითვით შეწყდეს, თუ დამდგარია ამ მოთხოვნათა შესრულების ვადა. ვალდებულებათა გაქვითვა შესაძლებელია მაშინაც, როცა ერთ-ერთი მოთხოვნის შესრულების ვადა ჯერ არ დამდგარა, მაგრამ ამ მოთხოვნის უფლების მქონე მხარს უჭერს გაქვითვას. ვალდებულებათა გაქვითვა ხორციელდება მეორე მხარისათვის შეტყობინებით.ამავე კოდექსის 445-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების იმ მხარეს, რომელსაც ეცნობა გაქვითვის შესახებ, აქვს რამდენიმე გასაქვითი მოთხოვნა, მაშინ გამოიყენება 387-ე მუხლის წესები.

შეგებებული სარჩელის წარდგენის გარეშე ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვის შესახებ, არსებობს მყარად ჩამოყალიბებული სასამართლო პრაქტიკა, კერძოდ, საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, „გაქვითვა წარმოადგენს პირის მატერიალურ-სამართლებრივ აღმჭურველ უფლებას და ამ უფლების რეალიზაციას ერთ-ერთი მხარე მეორე მხარისათვის შეტყობინებით ახდენს. შესაბამისად, მხარეს ამ უფლების განსახორციელებლად არ სჭირდება სასამართლოსათვის დამოუკიდებელი სარჩელით მიმართვა ან დაწყებულ პროცესში შეგებებული სარჩელის აღძვრა და ზედმეტი სასამართლო ხარჯების გაწევა. პროცესუალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით მას შეუძლია, წარადგინოს მოთხოვნის მომსპობი შესაგებელი. მოცემულ შემთხვევაში, შემკვეთმა 2013 წლის 27

დეკემბრის წერილით წარადგინა მოთხოვნის შემწყვეტი შესაგებელი. მის მიერ გამოვლენილ ცალმხრივ ნებას (სსკ-ის 51-ე მუხლი) შესაბამისი სამართლებრივი შედეგი მოჰყვა, რადგანაც სახეზე იყო გარიგების ნამდვილობის ყველა წინაპირობა: უფლებამოსილი პირის მიერ გაქვითვაზე გამოვლენილი ნება, რომელიც ადრესატს მიუვიდა, გასაქვითი მოთხოვნების ერთგვაროვნება (ორივე მათგანი ფულადი ხასიათისაა), ურთიერთმოთხოვნათა შესრულების ვადის დადგომა და სსკ-ის 447-ე მუხლით გათვალისწინებული გაქვითვის გამომრიცხველი გარემოებების არარსებობა („მოთხოვნათა გაქვითვა დაუშვებელია: ა. თუ მოთხოვნათა გაქვითვა შეთანხმებით წინასწარ იყო გამომრიცხული; ბ. თუ ვალდებულების საგანზე არ შეიძლება გადახდევინების მიქცევა, ან ვალდებულების საგანს შეადგენს სარჩო; გ. თუ ვალდებულება ითვალისწინებს იმ ზიანის ანაზღაურებას, რომელიც გამოწვეულია ჯანმრთელობისათვის ვნების მიყენებით ან სიკვდილით; დ. კანონით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში“ (იხ. სუსგ 2017 წლის 27 იანვრის Nას-708-678-2016 გადაწყვეტილება).

თა-----სა და შპს „გრ-----ს“ შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულებების 5.2. პუნქტებით, ხელშეკრულების მოშლისას, ამ უკანასკნელს უფლება აქვს მოითხოვოს გარანტიის სახით მოსარჩელის დეპოზიტზე შეტანილი თანხის დაბრუნება.

ამდენად, ვინაიდან სახეზეა პირველი მოპასუხის მხრიდან გასაქვითი, ვადამოსული მოთხოვნის არსებობა მოსარჩელის მიმართ, საიჯარო ქირის დავალიანებაში გაქვითვას ექვემდებარება მოპასუხე, შპს „გრ-----ის“ მიერ მოსარჩელის დეპოზიტზე შეტანილი 40000 აშშ დოლარი, რის გამოც სარჩელში მითითებული საიჯარო ქირის დავალიანებიდან, რაც შეადგენს 94359.38 აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს, უნდა გაიქვითოს მოპასუხის მიერ მოსარჩელისათვის საგარანტიო თანხის სახით წინასწარ გადახდილ 40000 აშშ დოლარი და საბოლოოდ, მოპასუხე, შპს „გრ-----ს“ მოსარჩელე, თა-----ის სასარგებლოდ გადასახდელად დარჩება 54359.38 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი.

6.5. მიუღებელი შემოსავლის სახით მიყენებული ზიანის მოთხოვნის ნაწილში (მე-3 სასარჩელო მოთხოვნა), მოთხოვნის დამაფუძნებელი ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ მოსარჩელემ ვერ გააქირავა ფართები მასზე საჯარო რეესტრში პირველი მოპასუხის ქირავნობის უფლების რეგისტრაციის არსებობის გამო.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა

შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. ამავე კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება, ხოლო 411-ე მუხლის თანახმად, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისთვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 412-ე მუხლით, ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს.

სასამართლო თვლის, რომ მითითებული ნორმების საფუძველზე, არ არსებობს მიუღებელი შემოსავლის სახით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების სახით 2017 წლის 1 დეკემბრიდან საჯარო რეესტრში ხელშეკრულებების შეწყვეტის რეგისტრაციამდე ყოველდღიურად შპს „გრ-----ისათვის“ 667 აშშ დოლარის დაკისრების საფუძველი, ვინაიდან მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია არანაირი მტკიცებულება, რომ ამ ქონებებიდან შემოსავლის მიღება შეუძლებელი გახდა მათზე პირველი მოპასუხის რეგისტრირებული სარგებლობის უფლების შედეგად. შესაბამისად, ობიექტურად არ არსებობს ამ საუძვლით მიუღებელი შემოსავლის სახით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის დაკმაყოფილების მატერიალურ-სამართლებრივი წინაპირობა.

6.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 399-ე მუხლის პირველ ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულების ნებისმიერ მხარეს შეუძლია, პატივსადები საფუძვლიდან გამომდინარე, უარი თქვას გრძელვადიან ვალდებულებით ურთიერთობაზე ხელშეკრულების მოშლისათვის დაწესებული ვადის დაუცველად. პატივსადებია საფუძველი, როცა ხელშეკრულების მომშლელ მხარეს კონკრეტული ვითარების, მათ შორის, დაუძლეველი ძალისა და ორმხრივი ინტერესების გათვალისწინებით არ შეიძლება, მოეთხოვოს სახელშეკრულებო ურთიერთობის გაგრძელება შეთანხმებული ვადის ან ხელშეკრულების მოშლისათვის დაწესებული ვადის გასვლამდე. ამავე კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილით, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის

ნასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარჩენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი.

განსახილველ შემთხვევაში, უდავოდ დადგენილია, რომ სასტუმროს ფართის ქირავნობის შესახებ, მხარეთა შორის 2017 წლის 20 თებერვალს დადებული ხელშეკრულების 5.6. პუნქტით დადგენილი პირგასამტეხლოს - 120000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში - გადახდის ვალდებულება დამქირავებელს წარმოეშობოდა იმ შემთხვევაში, თუკი იგი ვადამდე პატივსაღების საფუძვლის გარეშე შეწყვეტდა ქირავნობის ხელშეკრულებას.

პირველ მოპასუხეს კვალიფიციური შედავება პირგასამტეხლოს შუსაბამობასთან დაკავშირებით, საქმის მომზადების ეტაპზე, სასამართლოში არ წარმოუდგენია. შესაბამისად, ახსნა-განმარტების მოსამენისას ახალ ფაქტობრივ გარემოებებზე მითითება დაუშვებელია, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 219-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად. დასაშვებობის შემთხვევაშიც, საქმეზე დადგენილია, რომ პირველმა მოპასუხემ 2017 წლის 20 და 31 ოქტომბრის შეტყობინებებით განაცხადა ხელშეკრულებიდან გასვლის შესახებ, რის შედეგადაც, მხარეთა შორის 2017 წლის ნოემბრის ბოლოს ხელშეკრულება შეწყდა და საიჯარო ფართი დაუბრუნდა მოსარჩელეს.

ამ ხელშეკრულების 1.1. პუნქტით, მისი მოქმედების ვადა განსაზღვრული იყო 2017 წლის 20 თებერვლიდან 2022 წლის 21 თებერვლამდე - 5 წლით, ხოლო ქირის ოდენობა - 15000 აშშ დოლარი ყოველთვიურად.

საქმეზე ასევე დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ პირველი მოპასუხის მიმართ ხელშეკრულებით ნაკისრი რაიმე ვალდებულების დარღვევას ადგილი არ ჰქონია.

იმის გარემოებების გათვალისწინებით, რომ მოპასუხემ ხელშეკრულების დადებიდან 8 თვის შემდეგ, ვადამდე, პატივსაღები მიზეზის გარეშე ხელშეკრულება მოშალა ისე, რომ მოსარჩელისათვის არ შეუთავაზებია ახალი გადახდისუნარიანი და მისთვის მისაღები მოიჯარე (სამოქალაქო კოდექსის 588-ე მუხლის პირველი ნაწილი), ამის შემდეგ, ამ ქონების იჯარით გაცემა არ მომხდარა, ხოლო იჯარის დარჩენილი ვადის (4 წელი და 4 თვე) განმავლობაში მოსარჩელეს მარტო ამ ქონებიდან საიჯარო ქირის სახით უნდა მიეღო ჯამში 780000 აშშ დოლარი (თვეში 15000 აშშ დოლარი, წელიწადში - 180000, 4 წელიწადში, შესაბამისად - 720000 აშშ დოლარი, ხოლო 4 თვეში 60000 აშშ დოლარი), სასამართლო თვლის, რომ ხელშეკრულების 5.6. პუნქტით გათვალისწინებული პირგასამტეხლო 120000 აშშ დოლარი, არ არის შეუსაბამოდ მაღალი და არ არსებობს მისი შემცირების საფუძველი.

6.7. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილით, ბათილია გარიგება, რომელიც დადებულია მხოლოდ მოსაჩვენებლად, იმ განზრახვის გარეშე, რომ მას შესაბამისი იურიდიული შედეგები მოჰყვეს (მოჩვენებითი გარიგება).

მოსარჩელე ითხოვს, მოპასუხეთა შორის 2017 წლის 3 ნოემბერს დადებული უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობას, მისი მოჩვენებითი ხასიათის გამო, რამდენადაც გარიგების მიზანს წარმოადგენდა პირველი მოპასუხის, როგორც მოვალის მიერ, მოსარჩელის, როგორც კრედიტორის წინაშე, ვალდებულების შესრულების თავიდან არიდება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 180-ე მუხლის თანახმად, სარჩელი შეიძლება აღიძრას უფლებისა თუ სამართლებრივი ურთიერთობების არსებობა-არარსებობის დადგენის, დოკუმენტების ნამდვილობის აღიარების ან დოკუმენტების სიყალბის დადგენის შესახებ, თუ მოსარჩელეს აქვს იმის იურიდიული ინტერესი, რომ ასეთი აღიარება სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოხდეს.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლო თვლის, რომ მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი სახეზეა, რამდენადაც დასახელებული ნასყიდობის ხელშეკრულების ბათილად ცნობით, ნასყიდობის საგანი - უძრავი ქონება - დაბრუნდება პირველი მოპასუხის საკუთრებაში, რაც, იმის გათვალისწინებით, რომ პირველ მოპასუხეს სხვა ქონება არ გააჩნია, მოსარჩელეს მისცემს საშუალებას, დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა ამ ქონებაზე გადახდევენების მიქცევის გზით.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, „კრედიტორის სასარჩელო მოთხოვნის, უძრავი ქონების თავდაპირველი მესაკუთრისათვის დაბრუნების თაობაზე, სამართლებრივ საფუძვლად სსკ-ის 992-ე (პირი, რომელიც სხვა პირს მართლსაწინააღმდეგო, განზრახი ან გაუფრთხილებელი მოქმედებით მიაყენებს ზიანს, ვალდებულია აუნაზღაუროს მას ეს ზიანი), 998-ე (1. თუ ზიანის დადგომაში მონაწილეობს რამდენიმე პირი, ისინი პასუხს აგებენ, როგორც სოლიდარული მოვალეები. 2. ზიანისათვის პასუხს აგებს არა მარტო ის, ვინც იგი უშუალოდ მიაყენა, არამედ ისიც, ვინც ის დაიყოლია ან მისი ხელშემწყობი იყო, ასევე ისიც, ვინც შეგნებულად ისარგებლა სხვისთვის მიყენებული ზიანით), 408.1-ე (1. იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება) მუხლებს განიხილავს და აღნიშნულთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის 2017 წლის 2

მარტის Nას-664-635-2016 გადაწყვეტილებას მოიხმობს, სადაც განმარტებულია, რომ დელიქტურ სამართალში მოთხოვნის ყველაზე მნიშვნელოვანი საფუძველი სსკ-ის 992-ე მუხლია, რომლის მიხედვითაც, სამართლებრივი შედეგი (ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება) ქმედების აბსტრაქტული შემადგენლობიდან (სხვა პირის მიმართ განხორციელებული ქმედება) გამომდინარეობს" (იხ. სუსგ Nას-976-908-2017, 22/01/2018წ.).

მოჩვენებით გარიგებას ორი ძირითადი ნიშანი ახასიათებს: პირველი, ის დადებულია მოსაჩვენებლად და, მეორე, მხარეებს არა აქვთ ამ გარიგებით გათვალისწინებული შედეგის დადგომის განზრახვა. სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით მოჩვენებითი გარიგების შემთხვევაში აუცილებელია, რომ ნების გამომვლენი და ნების მიმღები მოქმედებდნენ შეთანხმებით და ორივე აცნობიერებდეს ნების ნაკლს (იხ. სუსგ Nა-27-გან-1-2010, 01/02/2010წ.).

სასამართლო განმარტავს, რომ მოჩვენებითი გარიგების დროს მოსაჩვენებლად იქცევა ამ გარიგების მონაწილე ნების გამომვლენის ყველა სუბიექტი და ამ დროს ამ გარიგების მხარეთა მიზანი, როგორც წესი, მესამე პირის მოტყუებაა.

იმისათვის, რომ სასამართლომ სადავო გარიგება მიიჩნიოს მოჩვენებითად, აუცილებელია ისეთი ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა, რომლებიც მიუთითებენ ნების გამომვლენის ნაკლზე, ფიქტიური გარიგების შესახებ „ურთიერთშეთანხმებაზე“, საერთო მიზანზე, რაც არ შეესაბამება მათ მიერ გარეგანი ნების გამომვლენას. მოჩვენებითი გარიგება, როგორც წესი, ფორმალურად შეესაბამება კანონის მოთხოვნებს, მაგრამ ნების ნაკლი მისი არანამდვილობის გამო, წარმოადგენს იმ არსებითი ხასიათის ნაკლს, რაც გამორიცხავს სამართლებრივი შედეგის დადგომას. შესაბამისად, ის ფაქტი, რომელიც მიუთითებს სადავო გარიგების მხარეთა ნების გამომვლენის არანამდვილობაზე, უნდა დაამტკიცოს მან, ვისაც მიაჩნია, რომ მოსაჩვენებლად დადებული გარიგებით მისი უფლება შეილახა **(იხ. სუსგ Nას-976-908-2017, 22/01/2018წ.).**

განსახილველ შემთხვევაში, პირველი მოპასუხის მიერ საკუთრებაში არსებული ერთადაერთი უძრავ ქონებაზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება, ხელშეკრულებებიდან გასვლის შესახებ მოსარჩელისათვის შეტყობინების გაგზავნიდან 2 დღის ვადაში, როდესაც არც ნასყიდობის ფასის გადახდა მომხდარა და არ იკვეთება არც ამ გარიგების დადებისას, მხარეთა, როგორც სამეწარმეო იურიდიულ პირთა, რაიმე ეკონომიკური ინტერესი, იმის

გათვალისწინებითაც, რომ ორივე კომპანიის საწესდებო კაპიტალში 100%-იანი წილის მფლობელი პარტნიორი და დირექტორი ერთი ფიზიკური პირია, სასამართლოს უქმნის რწმენას, რომ მოპასუხეთა მიერ ადგილი ჰქონდა შეთანხმებულ, მოჩვენებით ქმედებას, შპს „გრ-----ის“, როგორც მოვალის მიერ, მოსარჩელის, როგორც კრედიტორის, წინაშე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ფულადი ვალდებულების შესრულების შესახებ სასამართლოსადმი მიმართვის შემთხვევაში, შეუძლებელი გამხდარიყო სასამართლო გადაწყვეტილებით დაკისრებული ვალდებულების აღსრულება - თანხის გადახდა.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხეთა არგუმენტს იმის შესახებ, რომ ამ-----სა და მოსარჩელეს შორის 02/03/2017წ. დადებული იპოთეკის ხელშეკრულება გამორიცხავს მოპასუხეთა მიერ მოჩვენებითი გარიგების დადების შესაძლებლობას.

დასახელებული იპოთეკის ხელშეკრულება, პირველ მოპასუხესა და მოსარჩელეს შორის სასტუმროს ფართის იჯარის ხელშეკრულების 5.6. და 7.3. პუნქტების შესაბამისად, უზრუნველყოფდა ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე პირველი მოპასუხის მიერ ვალდებულების შესრულებას მხოლოდ 120000 აშშ დოლარის ფარგლებში, რასაც შეადგენდა პირველი მოპასუხის მიერ გადასახდელი პირგასამტეხლო, ხელშეკრულებიდან პატივსადები მიზეზის გარეშე გასვლის შემთხვევაში. საიჯარო ქირის დავალიანება კი, სადავო გარიგების დადებისას, იყო 94359.38 აშშ დოლარი, რაც მნიშვნელოვნად აღემატება იპოთეკის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ უზრუნველყოფილ მოთხოვნას.

გამომდინარე ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეთა ერთობლივი, ბრალეული, მართლსაწინააღმდეგო ქმედებით, ხელყოფილი იქნა მოსარჩელის კანონით დაცული სამართლებრივი სიკეთე (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილი, 115-ე, 992-ე და 998-ე მუხლები), რის გამოც მოსარჩელის მოთხოვნა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 56-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ქ. თ-----

-----) ნასყიდობის შესახებ, მოპასუხეთა შორის 2017 წლის 3 ნოემბერს დადებული ხელშეკრულება ცნობილი უნდა იქნეს ბათილად და ეს უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხოს მოპასუხე, შპს „გრ-----ის“ საკუთრებად.

7. სასამართლო ხარჯები

7.1. შპს „გრ-----ის“ მიმართ მოთხოვნების ნაწილში, სასამართლო ხარჯები უნდა განაწილდეს შემდეგნაირად:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა პირველი ინსტანციის სასამართლოში ფიზიკური პირისათვის არ უნდა აღემატებოდეს 3 000 ლარს.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ სარჩელის ფასი განსაზღვრული იყო 235000 აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში და სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია 3000 ლარი. ამავე 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.

გამომდინარე იქედან, რომ შპს „გრ-----ის“ მიმართ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ - 174359.38 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის ნაწილში ($54359.38 + 120000$), რაც სარჩელის ფასის 74.20 პროცენტია, შპს „გრ-----ის“ მოსარჩელე, თა-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 3000 ლარის 74.20 პროცენტის - 2226 ლარის ანაზღაურება.

7.2. გარიგების ბათილად ცნობის შესახებ, შპს „გრ----- კ-----ისა“ და შპს „გრ-----ის“ მიმართ მოთხოვნის ნაწილში, სასამართლო ხარჯები უნდა განაწილდეს შემდეგნაირად:

7.2.1. რამდენადაც ამ ნაწილში სარჩელი დაკმაყოფილდა, თანამოპასუხეებს: შპს „გრ-----სა“ და შპს „გრ----- კ-----ას“ მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 50 ლარის ანაზღაურება.

7.2.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

რამდენადაც, მოსარჩელე თა-----ს გადახდილი ჰქონდა ფიზიკური პირისათვის პირველი ინსტანციის სასამართლოში გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის მაქსიმუმი - 3000 ლარი, შესაბამისად, მოთხოვნის ამ ნაწილში თანამოპასუხეებს: შპს „გრ-----სა“ და შპს „გრ----- კ-----ას“ სახელმწიფოს სასარგებლოდ სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ სახელმწიფო

ბაჟის სახით 100 ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 41-ე, 55-ე, 53-ე, 243-244-ე, 249-ე, 257-ე მუხლებით, 259¹ მუხლის პირველი ნაწილით, 369-ე მუხლით,

გადაწყვეტა:

1. თა-----ის (ის-----
-----) სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. მოსარჩელე, თა-----ის (ის-----
-----) საკუთრებაში არსებულ, საკადასტრო
კოდებით: 0-----, 0----- და 0-----
რეგისტრირებულ უძრავ ქონებებზე, მოპასუხე, შპს „გრ-----
ის“ (ს.ნ.4-----) ქირავნობის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია
საჯარო რეესტრში განხორციელდეს მოპასუხე, შპს „გრ-----
ის“ (ს.ნ.4-----) თანხმობის გარეშე.
3. მოპასუხე, შპს „გრ-----ს“ (ს.ნ.4-----) მოსარჩელე,
თა-----ის (ის-----
-----) სასარგებლოდ დაეკისროს ქირის დავალიანების სახით
94359.38 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა, საიდანაც
გაიქვითოს მოპასუხის მიერ მოსარჩელისათვის საგარანტიო
თანხის სახით წინასწარ გადახდილ 40000 აშშ დოლარი და
საბოლოოდ, მოპასუხე, შპს „გრ-----ს“ (ს.ნ.4-----) მოსარჩელე,
თა-----ის (ის-----
-----) სასარგებლოდ დაეკისროს 54359.38 აშშ დოლარის
ექვივალენტი ლარის გადახდა.
4. მიუღებელი შემოსავლის სახით მიყენებული ზიანის
ანაზღაურების მოთხოვნის ნაწილში სარჩელი არ
დაკმაყოფილდეს.
5. მოპასუხე, შპს „გრ-----ს“ (ს.ნ.4-----) მოსარჩელე, თა-
-----ის (ის-----
-----) სასარგებლოდ დაეკისროს სასტუმროს ფართის (ს.კ.0-----
-----) ქირავნობის შესახებ 2017 წლის 20 თებერვალს დადებული
ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს
სახით, 120000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა.
6. ბათილად იქნეს ცნობილი შპს „გრ-----სა“ (ს.ნ.4-----) და
შპს „გრ----- კ-----ას“ (ს.ნ.4-----) შორის, ქ. თ-----

-----)

ნასყიდობის შესახებ 2017 წლის 3 ნოემბრის ხელშეკრულება და ეს უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხოს მოპასუხე, შპს „გრ-----ის“ (ს.ნ.4-----) საკუთრებად.

7. მოპასუხე, შპს „გრ-----ს“ (ს.ნ.4-----) მოსარჩელე, თა-----ის (ის-----)

სასარგებლოდ, დაეკისროს საქმეზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 3000 (სამიათასი) ლარიდან 2226 ლარის ანაზღაურება.

8. მოპასუხე, შპს „გრ----- კ-----ას“ (ს.ნ.4-----) მოსარჩელე თა-----ის (ის-----)

-----) სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 50 ლარის ანაზღაურება.

9. მოპასუხეებს, შპს „გრ-----სა“ (ს.ნ.4-----) და შპს „გრ----- კ-----ას“ (ს.ნ.4-----) სახელმწიფოს სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის გადახდა.

10. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-11 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

11. თუ გადაწყვეტილების გამოცხადებას ესწრება გადაწყვეტილების გასაჩივრების უფლების მქონე პირი, ან თუ ასეთი პირისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ცნობილი იყო გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე (მისი წარმომადგენელი) ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა გამოცხადდეს სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი; წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.