



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

28 იანვარი 2019 წელი
ქ.ზესტაფონი

შესავალი ნაწილი
ზესტაფონის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე შოთა ნიკურაძე
სხდომის მდივანი ირინე კვირიკეიშვილი

მოსარჩელე - ე-----;

წარმომადგენელი- გ-----

მოპასუხეები - ე-----, გ-----

წარმომადგენელი -დ----- (გ-----ს წარმომადგენელი);

დავის საგანი - ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული
თანხის დაკისრება.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა.

მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროთ ქირავნობის
ხელშეკრულებით გათვალისწინებული, სახლის ქირავნობის ერთი წლის
თანხის (ქირის) 1200 ლარის გადახდა.

მოსარჩელის განმარტებით: 2017 წლის 13 ნოემბერს დ----- შეიძინა
ქ.ზესტაფონში, ბ----- მდებარე 3-1-3-0-- საკადასტრო კოდის
მქონე უძრავი ქონება, რაშიც გადაიხადა 9600 ლარი და ქონება
დაირეგისტრირა თავის საკუთრებად. 2018 წლის დასაწყისში მივიდა თავის
სახლში, რომელიც თვითნებურად დაკავებული ჰქონდათ მოპასუხეებს და
მისი მოთხოვნის მიუხედავად არ დატოვეს სახლი. ამის შემდგომ მიმართა
სასამართლოს და სასამართლომ 2018 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილებით

დააკმაყოფილა მისი სარჩელი ე----- და გ----- მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე და ე----- და გ----- გ----- აუკრძალა მისი ქონების უკანონო ფლობა. მოსარჩელის განმარტებით - 2018 წლის იანვარში, როდესაც ნახა, რომ მის სახლში ცხოვრობდნენ მოპასუხეები, მათ შორის დაიდო ზეპირი ქირავნობის გარიგება და სახლში ცხოვრებისათვის მოპასუხეებს მოსთხოვა ქირა თვეში 100 ლარი და დღეის მდგომარეობით მათ გადასახდელი აქვთ ერთი წლის ქირა 1200 ლარი.

2. მოპასუხის პოზიცია.

მოპასუხე მხარემ არ ცნო სარჩელი, განმარტა, რომ მხარეთა შორის არ დადებულია ბინის ქირავნობის ხელშეკრულება, მოსარჩელისათვის გადასახდელი არაფერი მართებთ და სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები.

3.1. ქ.ზესტაფონში, ბ----- მდებარე N3-1-3-0-- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონების მესაკუთრეა ე-----, რომელმაც აღნიშნული ქონება შეიძინა 2017 წლის 13 ნოემბერს ნასყიდობით.

სასამართლო დაეყრდნო საჯარო რეესტრის ამონაწერს.

3.2. ე-----ს საკუთრებაში არსებულ ქ.ზესტაფონში, ბ----- მდებარე 3-1-3-0-- საკადასტრო კოდის მქონე საცხოვრებელ სახლში დღემდე ცხოვრობენ მოპასუხეები ე----- და გ----- გ-----.

სასამართლო დაეყრდნო სარჩელს, მხარეთა ახსნა-განმარტებებს.

3.3. მოპასუხეები ე----- და გ-----ი ქ.ზესტაფონში, ბ----- მდებარე 3-1-3-0-- საკადასტრო კოდის მქონე სახლში ცხოვრობდნენ ე-----ს მიერ მის შეძენამდე, ისინი აღნიშნულ სახლში ცხოვრობენ დაახლოებით 40 წელია.

სასამართლო დაეყრდნო მხარეთა ახსნა-განმარტებებს.

3.4. ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილებით ე-----ს სარჩელი ე----- და გ----- მიმართ, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე დაკმაყოფილდა: მოპასუხეების ე----- და გ-----

უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა ე-----ს საკუთრებაში არსებული ქ.ზესტაფონში, ბ----- მდებარე 3-1-3-0-- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი ქონება და მოპასუხეებს აეკრძალათ ამ ქონებით სარგებლობა.

სასამართლო დაეყრდნო ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილებას. (გასაჩივრებულია სააპელაციო წესით).

3.5. მხარეთა შორის არ დადებულია ქირავნობის ხელშეკრულება, არც წერილობითი და არც ზეპირი ფორმით, მათ შორის რაიმე შეთანხმება ყოველთვიური ქირის სანაცვლოდ მოპასუხეთათვის საცხოვრებელი სახლის სარგებლობაში გადაცემის თაობაზე, არ შემდგარა.

სასამართლო დაეყრდნო მოპასუხეთა ახსნა-განმარტებას, ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილებას.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა.

სასამართლომ განიხილა სარჩელი, მოისმინა მხარეთა-ახსნა განმარტებები და მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების, როგორც ფაქტობრივი, ასევე სამართლებრივი საფუძვლები.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

კანონები (და სამართლის სხვა წყაროები), რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა: სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-4, 102-ე, 103-ე, 105-ე, 131-ე, 132-ე მუხლებით; სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 319-ე, 531-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება.

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილით, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველის ნაწილით, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის

ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას. თუ საზოგადოების ან პიროვნების არსებითი ინტერესების დაცვისათვის ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია სახელმწიფოს ნებართვაზე, მაშინ ეს უნდა მოწესრიგდეს ცალკე კანონით.

– ე. გ-----ს სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობა და დასაბუთებულობა სასამართლომ შეამოწმა, როგორც გამომდინარე სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან.

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

აღნიშნული მუხლი იძლევა ქირავნობის ხელშეკრულების ტრადიციულ განსაზღვრებას, რომლიდანაც შეიძლება ჩამოყალიბდეს მოცემული ხელშეკრულების სამი ძირითადი მიზანი : 1. ეს არის შეთანხმება, რომლის საფუძველზეც გამქირავებელი დამქირავებელს გადასცემს ნივთს სარგებლობის უფლებით. 2. ქირავნობა ყოველთვის ატარებს დროებით ხასიათს და 3. ქირავნობის ხელშეკრულება ყოველთვის სასყიდლიანია.

ქირავნობის ხელშეკრულება თავისი იურიდიული ბუნებით განეკუთვნება კონსენსუალურ ხელშეკრულებათა რიცხვს, ე.ი დადებულად ითვლება მხარეთა შორის დადგენილი ფორმით შეთანხმების მიღწევის მომენტიდან. მხარეთა შორის ნების თანხვედერა ნიშნავს ხელშეკრულების დადებას, ხოლო ნივთის გადაცემა უკვე წარმოადგენს ხელშეკრულების შესრულებას.

კანონით განსაზღვრული არ არის ქირავნობის ხელშეკრულების ფორმა, ამიტომ შესაძლებელია მისი დადება როგორც ზეპირად, ისე წერილობით.

**მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ქ.ზესტაფონში, ბ-----
----- მდებარე N3-1-3-0-- საკადასტრო კოდის მქონე უძრავი
ქონების მესაკუთრეა ე-----.**

დადგენილია, რომ ე-----ს საკუთრებაში არსებულ ქ.ზესტაფონში, ბ----- მდებარე 3-1-3-0-- საკადასტრო კოდის მქონე საცხოვრებელ სახლში, მოსარჩელის მიერ სახლის ყიდვამდე ცხოვრობდნენ მოპასუხეები ე----- და გ----- გ----- და მიუხედავად მოსარჩელის მოთხოვნისა, გაათავისუფლონ მისი საკუთრება, დღემდე აგრძელებენს აღნიშნულ სახლში ცხოვრებას.

დადგენილია, რომ მხარეთა შორის არ დადებულია ქირავნობის ხელშეკრულება არც წერილობით და არც ზეპირი ფორმით, მათ შორის რაიმე შეთანხმება ყოველთვიური ქირის სანაცვლოდ მოპასუხეთათვის საცხოვრებელი სახლის სარგებლობაში გადაცემის თაობაზე, არ შემდგარა და მოპასუხეები მოსარჩელესთანასეთი სახის ხელშეკრულების დადებას არ ადასტურებენ.

ამდენად, მხარეთა შორის ქირავნობის ხელშეკრულების დადებას მიუთითებს მხოლოდ მოსარჩელე, რასაც არ ადასტურებს მოპასუხე მხარე, ხოლო მოსარჩელეს გარდა თავისი ახსნა- განმარტებისა, მხარეთა შორის ქირავნობის ხელშეკრულების დადების თაობაზე, რაიმე მტკიცებულება არ წარმოუდგენია.

სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი, აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი ნაწილდება იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცების ტვირთი, რომლის მტკიცება მათთვის უფრო მარტივი და ობიექტურად შესაძლებელია.

კონკრეტულად: საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლზე, რომლის შესაბამისად,

სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში. მტკიცებულებათა შეფასების შედეგი აისახება სასამართლოს დასაბუთებულ გადაწყვეტილებაში, რომელიც უნდა შეიცავდეს მსჯელობას იმის შესახებ, თუ რატომ იზიარებს ან რატომ უარყოფს სასამართლო ამა თუ იმ მტკიცებულებას. ამასთან, მტკიცებულებათა ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური გამოკვლევა ნიშნავს მათ ერთობლიობაში შესწავლა-ანალიზს, რომელთა ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლო გამოიტანს დასკვნას საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობა-არარსებობის შესახებ“ (იხ. სუსგ №ას-142-136-2012, 5 ნოემბერი, 2012 წელი).

აღსანიშნავია, ასევე, რომ მხოლოდ მხარის ახსნა-განმარტება, იმ პირობებში, როცა მას უარყოფს მოწინააღმდეგე მხარე, საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოების დამტკიცებულად ცნობისათვის საკმარის მტკიცებულებად ვერ მიიჩნევა, რადგან ამავე კოდექსის მე-4-მე-5 მუხლებით დამკვიდრებული მხარეთა თანასწორობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპების გათვალისწინებით, მოწინააღმდეგე მხარეთა ურთიერთსაწინააღმდეგო ახსნა-განმარტებანი ერთმანეთს აქარწყლებს. **ამდენად, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე, 105-ე მუხლების საფუძველზე, სასამართლომ სადავო გარემოების დამადასტურებელ უტყუარ და საკმარის მტკიცებულებად არ ჩათვალა მოსარჩელის ახსნა-განმარტება, რადგან მას მოპასუხე არ დაეთანხმა.** ასეთ პირობებში მხოლოდ მხარის ახსნა-განმარტება, სხვა მტკიცებულებების გარეშე, სადავო გარემოების დადგენილად ცნობისათვის ვერ გამოდგება და მხოლოდ მხარის ახსნა-განმარტება ვერ დაძლევს იმ ტვირთს, რაც მტკიცებას უკავშირდება.

აქვე, გასათვალისწინებელია და მნიშვნელოვანია, რომ ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 22 ნოემბრის გადაწყვეტილებით (გასაჩივრებულია სააპელაციო წესით) მოპასუხეების - გ----- და ე----- ----ები უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა მოსარჩელის საკუთრებად აღრიცხული საცხოვრებელი სახლი. მოცემულ საქმეში მოსარჩელე არათუ განმარტავდა, რომ მხარეებს შორის არსებობდა ქირავნობის ხელშეკრულება, არამედ ამტკიცებდა რომ მოპასუხეები ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე უკანონოდ ფლობდნენ მის ნივთს და მისი საკუთრების უფლება არ იყო შეზღუდული მოპასუხეებთან დადებული რაიმე გარიგებით, რაც გაიზიარა კიდევ სასამართლომ და მისი სარჩელი დააკმაყოფილა. ამჟამად კი ცდილობს საწინააღმდეგოს დადასტურებას.

ამდენად, მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა, რომ მხარეთა შორის არსებობდა ქირავნობის ხელშეკრულება, თუნდაც ზეპირი ფორმით დადებული, შესაბამისად მისი მოთხოვნა ქირის თანხის მოპასუხეებზე დაკისრების თაობაზე, უსაფუძვლოა.

7. საპროცესო ხარჯები.

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. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან ე-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 100 ლარის ოდენობით უნდა დარჩეს ბიუჯეტში.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე ე-----ს სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს ბიუჯეტში.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში **ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.**

4. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ კანონიერი წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

5. პირები, რომლებიც არ განეკუთვნებიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებულ სუბიექტებს, ვალდებული არიან გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდნენ **ზესტაფონის რაიონულ სასამართლოში** და ჩაიბარონ გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

შოთა ნიკურაძე