



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

29 მარტი, 2019 წელი

თბილისი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია**  
**მოსამართლე მადი ჩანტლაძე**  
**სხდომის მდივანი მარიამ კალატოზიშვილი**

**მოსარჩელე (შეგებებული სარჩელით მოპასუხე) - თი-----ი**  
**წარმომადგენელი - ნი-----ა**

**მოპასუხე (შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე) - ემ-----ი**  
**წარმომადგენელი - კლ-----ე**

**დავის საგანი -** ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება

**აღწერილობითი ნაწილი:**

**1. სასარჩელო მოთხოვნები:**

**1.1. თი-----ის სასარჩელო მოთხოვნა:**

1.1. აეკრძალოს ემ-----ს ხელი შეუშალოს თი-----ს ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დაქირავებული ფართით, მდებარე თბილისი, ან-----ის №---, №-- ბინით სარგებლობაში, ხელშეკრულების მოქმედების ვადით (იხ, 2019 წლის 23 იანვრის სასამართლო სხდომის ოქმი, 11:36:57).

**1.2. ემ-----ის სასარჩელო მოთხოვნები:**

1.2.1. 2015 წლის 23 სექტემბერს თი-----სა და ამ-----ეს შორის გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტა 2016 წლის 13 სექტემბრიდან ემ-----ისათვის ბინის ქირის გადაუხდელობის გამო და უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა - გამოთხოვილ იქნეს უკანონო

მფლობელობიდან და გადაეცეს მესაკუთრეს უძრავი ქონება მდებარე თბილისი, ან-----ის №---ა, ბინა №--, საკადასტრო კოდი: 0--1--1--0---0--.--0--, მოძრავი ნივთებისაგან თავისუფალ მდგომარეობაში (იხ, 2019 წლის 23 იანვრის სასამართლო სხდომის ოქმი, 12:24:36);

**1.2.2.** მოპასუხისათვის მიყენებული ზიანის, 2016 წლის 13 სექტემბრიდან ყოველთვიურად 750,00 აშშ დოლარის ექვივალენტის ანაზღაურების დაკისრება, დავის დასრულებამდე, ანუ პირველი სასარჩელო მოთხოვნის აღსრულებამდე.

**მოსარჩელე თი-----მა სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მიუთითა შემდეგი:**

2015 წლის 23 სექტემბერს თი-----სა და ამ-----ეს შორის გაფორმდა ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლითაც დამქირავებელს (თი-----ს) გადაეცა თბილისში, ან-----ის №---ა-ში მდებარე №-- ბინა, 750,00 აშშ დოლარის ყოველთვიურად გადახდის სანაცვლოდ, 10 წლის ვადით. ქირავნობის ხელშეკრულება 2015 წლის 28 სექტემბერს დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში აღნიშნული ბინა გაიყიდა იძულებით აუქციონზე და მისი მესაკუთრე გახდა ემ-----ი, შესაბამისად, მან დაიკავა ძველი გამქირავებლის ადგილი და უფლება-მოვალეობები გადავიდა ახალ გამქირავებელზე. ამის შემდგომ ემ-----მა სარჩელი შეიტანა ყოფილი მესაკუთრის, ამ-----ის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის თაობაზე, თუმცა ამ-----ე ბინაში იმ დროისათვის აღარ ცნოვრობდა, რადგან ქონება დაქირავებული ჰქონდა მოსარჩელეს. მიუხედავად ამ ფაქტისა, ემ-----ის სარჩელი ამ-----ის მიმართ დაკმაყოფილდა, სასამართლოს მიერ მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება ემ-----ის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართის გამოთხოვის თაობაზე და გადაწყვეტილება მიექცა დაუყონებლივ აღსასრულებლად. ბინიდან უნდა გამოეტანათ მოძრავი ნივთებიც, რაც თი-----ის საკუთრებაა (მოძრავი ნივთები მოსარჩელემ შეიძინა ამ-----ისაგან). ამ პერიოდისთვის მოსარჩელისთვის ცნობილი გახდა, რომ ამ-----ეს ჩაბარდა წინადადება მოვალისადმი გადაწყვეტილების დაუყონებლივ ნებაყოფლობით შესრულების შესახებ, რომლის თანახმად, 2017 წლის 26 აპრილს გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე ნივთის გამოთხოვა იძულებითი წესით უნდა განხორციელებულიყო 2017 წლის 27 ნოემბერს, 11:00 საათზე, თუმცა თი-----მა მიმართა სასამართლოს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების მოთხოვნით, რომელიც დაკმაყოფილდა და შესაბამისად, შეჩერდა თი-----ის ბინიდან გამოყვანის პროცესი.

ქირავნობის ხელშეკრულების 1.1 მუხლის თანახმად, თი-----ს გააჩნია

უფლება იცხოვროს 10 წლის განმავლობაში ზემოთ მითითებულ საცხოვრებელ ფართში. ემ-----ს, ქირავნობის ხელშეკრულებითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად, არ გააჩნია უფლება ხელი შეუშალოს მოსარჩელეს დაქირავებული ბინით სარგებლობაში.

### **შეგებებული სასარჩელო მოთხოვნების საფუძველი:**

2016 წლის 18 სექტემბრიდან ქირავნობის ხელშეკრულების ობიექტის (მდებარე თბილისი, ან-----ის ქუჩა №---, საკადასტრო კოდი: 0--1--1--0---0--.---0--) მესაკუთრე გახდა ემ-----ი.

აღნიშნულ ბინაზე მაშინდელ მესაკუთრესა და თი-----ს შორის 2015 წლის 23 სექტემბერს გაფორმდა ქირავნობის ხელშეკრულება, მაგრამ, რადგან გამქირავებელმა არ გაათავისუფლა იპოთეკის საგანი იპოთეკისგან, განხორციელდა ქონების იძულებითი რეალიზაცია ანუ შეიცვალა მესაკუთრე, რომელმაც დაიკავა გამქირავებლის ადგილი და შეიძინა უფლება მიეღო ქირა. ხელშეკრულება ფორმალურად გაფორმებულია წერილობით და დარეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში, მაგრამ იგი არ აღსრულებულა, ანუ ქირავნობის საგანი არ გადასულა დამქირავებლის მფლობელობაში - სარგებლობაში.

ქირავნობის ობიექტის, ავეჯით მოწყობილი საცხოვრებელი სადგომის სარგებლობას/მფლობელობას აგრძელებდა/აგრძელებს ძველი მესაკუთრე, ანუ გამქირავებელი, ამ-----ე. შესაგებელი თი-----ს ჩაბარდა სწორედ მის საცხოვრებელ ბინაში, რომელიც არ დაუტოვებია ქირავნობის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგაც და კვლავ ცხოვრობს ამ მისამართზე: თბილისი, ნ. ხო-----ის ქ. №--. ბინა №---

დამქირავებლის ძირითადი ვალდებულება ქირის გადახდაა გამქირავებლისათვის, თუმცა დამქირავებელს ქირა არ გადაუხდია (თითქმის 2 წელი, 2016 წლის 13 სექტემბრიდან), რაც არის დამქირავებლის მიერ თავისი სახელშეკრულებო ვალდებულებების ბრალეულად და მნიშვნელოვნად დარღვევა და საცხოვრებელი სადგომის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის პატივსადები მიზეზი.

სწორედ იმიტომ, რომ ხელშეკრულება არ იყო აღსრულებული და თი----- --ი არ ცხოვრობდა ქირავნობის საგანში ანუ არ ფლობდა მას, მისთვის ხელშეკრულების მოშლის წინადადების ჩაბარებას სამართლებრივი შედეგი ვერ მოჰყვებოდა, რადგან უკანონო მფლობელობასა და ხელშეშლას ადგილი ჰქონდა ბინის ყოფილი მესაკუთრისგან და სწორედ ამიტომ შევიდა სარჩელი სასამართლოში მის წინააღმდეგ, გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია და დაწყებულია იძულებითი აღსრულება.

ემ-----ს წარმოეშვა თი-----ის მიმართ შეგებებული მოთხოვნის უფლება ხელშეკრულების შეწყვეტასთან ერთად, მესაკუთრეს ბინა გადასცეს ნივთებისგან თავისუფალ მდგომარეობაში. მოძრავი ნივთების შეძენის ხელშეკრულების სასამართლოში წარდგენითა და აღსრულების შეჩერების მოთხოვნით ემ-----ს ადგება ქონებრივი ზიანიც, რის გამოც მესაკუთრეს წარმოეშვა ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება.

## **2. მოპასუხის პოზიცია:**

### **2.1. მოპასუხის ემ-----ის პოზიცია თი-----ის სარჩელთან დაკავშირებით:**

მოპასუხის ემ-----ის წარმომადგენელმა წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო თი-----ის სარჩელი.

შესაგებელში განმარტებულია, რომ თი-----სა და ამ-----ეს შორის ქირავნობის ხელშეკრულების გაფორმების მიუხედავად, ბინა დამქირავებელს (თი-----ს) მფლობელობაში არ გადასცემია, იგი საცხვრებლად არ გადასულა სადავო ბინაში.

ემ-----ის სარჩელი ამ-----ის მიმართ ამ უკანასკნელის მიერ უკანონო მფლობელობიდან სადავო ბინის გამოთხოვის მოთხოვნით, მოპასუხეს, ამ-----ეს ჩაბარდა სწორედ სადავო ბინის მისამართზე.

სააღსრულებო ბიუროს მიერ ფაქტის კონსტანტაციის დასადგენად მისულ უფლებამოსილ პირს სადავო ბინის მისამართზე (მდებარე თბილისი, ან-----ის 7---, ბინა №--, ს/კ 0--1--1--0---0---0--) დახვდა ყოფილი მესაკუთრე, ამ-----ე, რომელმაც არ შეუშვა ბინაში სააღსრულებო ბიუროს წარმომადგენელი, მან ასევე არ შეატყობინა სარჩელის შესახებ თი-----ს და არ მოითხოვა არასათანადო მოპასუხედ ამ-----ის ცნობა უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვის მოთხოვნით ემ-----ის სარჩელის განხილვისას. სარჩელი უძრავი ქონების გამოთავისუფლების მოთხოვნით დაკმაყოფილდა, გადაწყვეტილება მიექცია დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2017 წლის 17 ოქტომბრის განჩინებით ამ-----ის კერძო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა და დაუყოვნებელი აღსრულება დარჩა ძალაში. სააღსრულებო ფურცელი და საქმეზე დადგენილი ფაქტები ადასტურებს, რომ სადავო ბინაში თი-----ი კი არა, არამედ ამ-----ე ცხოვრობდა/ცხოვრობს ოჯახთან ერთად, მათ ჩაბარდათ სააღსრულებო წინადადებაც და დანიშნული გამოსახლების თაობაზე სწორედ ამ-----ეა გაფრთხილებული და არა თი-----ი.

## **2.2. თი-----ის პოზიცია ემ-----ის შეგებებულ სარჩელთან დაკავშირებით:**

თი-----ის წარმომადგენელი ემ-----ის შეგებებულ სარჩელთან დაკავშირებით წარმოდგენილ შესაგებელში განმარტავს, რომ თი-----ს გადახდილი აქვს ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 90 000,00 აშშ დოლარი, რაც უსაფუძვლოს ხდის ხელშეკრულების შეწყვეტისა და ზიანის ანაზღაურების შეგებებულ მოთხოვნებს.

## **3. ფაქტობრივი გარემოებები:**

### **3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

**3.1.1.** 2015 წლის 23 სექტემბერს ამ-----ესა (გამქირავებელი) და თი-----ს (დამქირავებელი) შორის გაფორმდა ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, გამქირავებელმა მის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართი, მდებარე, თბილისი, ან-----ის №---ა, სართული მე-8, ბინა №--, საკადასტრო კოდი: 0--1--1--0---0--.--0--, დროებით სარგებლობაში გადასცა დამქირავებელს შესაბამისი ანაზღაურების სანაცვლოდ, კერძოდ, 90 000,00 აშშ დოლარის სანაცვლოდ, 10 წლის ვადით (თვეში 750,00 აშშ დოლარი). ხელშეკრულების 2.2. პუნქტის თანახმად, 90 000,00 აშშ დოლარი გადახდილი იყო ხელშეკრულების ხელმოწერამდე.

ხელშეკრულების 3.1.2. მუხლის თანახმად გამქირავებელს უფლება მიეცა გაესხვისებინა დამქირავებლის თანხმობის გარეშე უძრავი ქონება და ასეთ დროს შემძენი იკავებდა გამქირავებლის ადგილს.

ქირავნობის ხელშეკრულება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში.

### **სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:**

2015 წლის 23 სექტემბრის ქირავნობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 15-17).  
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 18-19).

**3.1.2.** 2016 წლის 13 სექტემბრიდან 0--1--1--0---0--.--0-- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული №-- ბინის (მდებარე, თბილისი, ან-----ის №---ა), მესაკუთრედ აღირიცხა ემ-----ი (უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს წარმოადგენს განკარგულება №A-----, დამოწმების თარიღი: 12/09/2016, თბილისის სააღსრულებო ბიურო).

### **სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 18-19).

**3.1.3.** 2017 წლის 31 მარტის თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილებით (საქმეზე №2/2----16) დაკმაყოფილდა ამ-----ის მოთხოვნა და გამოთხოვილი იქნა მოპასუხის ამ-----ის უკანონო მფლობელობიდან მოსარჩელის ემ-----ის კუთვნილი საცხოვრებელი სახლი, მდებარე მისამართზე: თბილისი, ან-----ის ქუჩა №-- --, საკადასტრო კოდი: 0--1--1--0--0--0--0-- და უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის მიზნით, დადგინდა აღნიშნული საცხოვრებელი სახლიდან ამ-----ის მიერ მისი კუთვნილი მოძრავი ნივთების გამოთავისუფლება. გადაწყვეტილება მიექცა დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

2017 წლის 31 მარტის თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილებით (საქმეზე №2/2----16) დადგენილია, რომ 2014 წლის 03 მაისის ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე ამ-----ემ აღნიშნული ბინა შეიძინა თა-----ისაგან; დავის განხილვის დროისათვისაც ამ-----ე ფაქტობრივად ფლობდა ემ-----ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებას.

2017 წლის 17 ოქტომბრის თბილისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინებით (საქმეზე №2ბ/3----17) არ დაკმაყოფილდა ამ-----ის სააპელაციო საჩივარი 2017 წლის 31 მარტის თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილების (საქმეზე №2/2----16) გაუქმებისა და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ.

სააპელაციო სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება დაემყარა ფაქტობრივ დასაბუთებას, რომ თი-----ის მიერ ქირის 90 000,00 აშშ დოლარის წინასწარ გადახდის მტკიცება ვერ ასაბუთებდა დამქირავებლის ინტერესს და არც მესაკუთრის (ამ-----ის) მიერ თანხის მიღება მიიჩნია სასამართლომ სარწმუნოდ და დადასტურებულად; ამავე განჩინებით სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ამ-----ე ფლობდა სადავო ბინას, რაც გარდა 2017 წლის 08 თებერვლის აღსრულების ეროვნული ბიუროს ფაქტების კონსტატაციის შესახებ №1----- ოქმისა (რომლის მიხედვით, ფაქტის დამდგენ უფლებამოსილ პირს მისამართზე თბილისი, ან-----ის №---ა, ბინა №-- --, გამოცხადებისას ადგილზე დახვდა ამ-----ე, რომელმაც უარი განაცხადა ფაქტის (ფაქტობრივი მოსარგებლის ვინაობის და უძრავი ნივთის მდგომარეობის დადგენის) კონსტატაციაზე), დასტურდებოდა ასევე, იმ გარემოებების გათვალისწინებითაც, რომ სასამართლოს ყველა გზავნილი ამ-----ეს ჩაბარდა სწორედ დასახელებულ მისამართზე (თბილისი, ან-----ის №---ა, ბინა №-- --), ხოლო მიღებული გადაწყვეტილების ამ-----ის მიერ გასაჩივრება ასევე ადასტურებდა მის მიერ სადავო ბინის ფლობას და დავის მის სასარგებლოდ გადაწყვეტის ინტერესის არსებობას.

2017 წლის 31 მარტის თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილება (საქმეზე №2/2----16) შესულია კანონიერ ძალაში.

### **სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:**

2017 წლის 31 მარტის თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილება (საქმეზე №2/2----16) (ს.ფ. 237-243).

2017 წლის 17 ოქტომბრის თბილისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინება საქმეზე №2ბ/3----17 (ს.ფ. 244-256).

**3.1.4.** მხარეებს შორის სადავო არ არის გარემოება, რომ თი-----ს ემ-----  
-----ისათვის 2015 წლის 23 სექტემბერს თი-----სა და ამ-----ეს  
შორის გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ქირა არ  
გადაუხდია.

### **სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:**

ემ-----ის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 144-152).

თი-----ის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 203-204).

### **3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

**3.2.1.** არ დგინდება თი-----ის მიერ უძრავი ქონების, მდებარე,  
თბილისი, ან-----ის №---ა, სართული მე-8, ბინა №--, საკადასტრო კოდი: 0--  
1--1--0---0---0--, ფაქტობრივად ფლობის (სარგებლობის) ფაქტი.

მხარეებს შორის სადავო გარემოებას წარმოადგენს თი-----ის მიერ  
საცხოვრებელი ფართის, №-- ბინის, მდებარე თბილისი, ან-----ის №---ა,  
ფაქტობრივად ფლობისა და სარგებლობის ფაქტი.

2017 წლის 31 მარტის თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა  
კოლეგიის გადაწყვეტილებითა და 2017 წლის 17 ოქტომბრის თბილისის  
სააპელაციო სასამართლოს განჩინებით, როგორც ზემოთ აღინიშნა, დადგინდა,  
რომ ამ-----ე ფაქტობრივად ფლობდა სადავო ბინას, სასამართლო ამ  
გარემოების დადასტურებისას დაეყრდნო 2017 წლის 08 თებერვლის  
აღსრულების ეროვნული ბიუროს ფაქტების კონსტატაციის შესახებ №1-----  
ოქმს, ასევე იმ გარემოებას, რომ სასამართლოს ყველა გზავნილი ამ-----ეს  
ჩაბარდა სწორედ დასახელებულ მისამართზე (თბილისი, ან-----ის №---ა,  
ბინა №--); სააპელაციო სასამართლომ ამ-----ის მიერ სავადო ბინის  
ფლობის ფაქტის დასადასტურებლად მხედველობაში მიიღო უკანონო  
ხელშეშლის აღკვეთის გადაწყვეტილების ამ-----ის მიერ გასაჩივრების  
ფაქტი და შესაბამისად, დავის მის სასარგებლოდ გადაწყვეტის ინტერესის

არსებობა.

2017 წლის 31 მარტის თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილება, რაც უცვლელად დატოვა თბილისის სააპელაციო სასამართლომ 2017 წლის 17 ოქტომბრის განჩინებით, შესულია კანონიერ ძალაში.

გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შედეგებს გადაწყვეტილებით დადგენილ ფაქტებთან დაკავშირებით განსაზღვრავს სსსკ-ის 266-ე მუხლი, რომლის თანახმად გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემდეგ მხარეებს, აგრეთვე მათ უფლებამონაცვლებს არ შეუძლიათ ხელახლა განაცხადონ სასამართლოში იგივე სასარჩელო მოთხოვნები იმავე საფუძველზე, აგრეთვე სადავო გახადონ სხვა პროცესში გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტები და სამართლებრივი ურთიერთობანი.

განსახილველი დავის ფარგლებში თი-----მა სადავოდ გახადა ამ-----ის მიერ ან-----ის №---ა-ში მდებარე, №-- ბინის ფლობის ფაქტი, იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ სადავო ბინას ფლობს თავად თი-----ი. ამ გარემოების დასადასტურებლად მას წარმოდგენილი აქვს ნოტარიუსის მიერ დადასტურებული მეზობლების „თანხმობა“, რომლის თანახმად თი-----ი 2015 წლის 23 სექტემბრიდან ცხოვრობს მისამართზე: ან-----ის №---ა, ბინა №--. სადავო გარემოების დასადასტურებლად მოსარჩელეს ასევე წარმოდგენილი აქვს შპს „ყა-----ს“ მიერ გაცემული ქვითრები (აბონენტის ნომერი 3-----, სახელი - თი-----ი), რომლის მიხედვით, აბონენტის მისამართია სა-----ო, აფ-----ის შენ;- სად;- სართ.; ბინა 3--

სასამართლო განმარტავს, რომ იმ პირობებში, როდესაც სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით (2017 წლის 17 ოქტომბერი) დადგენილია ფაქტობრივი გარემოება ამ-----ის მიერ სადავო ბინის ფაქტობრივად ფლობის შესახებ და ამასთან, თი-----ი სადავოდ ხდის, ბინის ფლობის ფაქტს 2015 წლიდან (მათ შორის განსახილველი დავის მიმდინარეობას), მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი, ზემოთ დასახელებული მტკიცებულებები არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს იმგვარ საპირწონე მტკიცებულებებად, რაც დაადასტურებდა კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საწინააღმდეგო ვითარებას.

სასამართლო დამატებით ყურადღებას ამახვილებს ამ-----ის მიერ 2017 წლის 31 მარტის გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის გაუქმების მოთხოვნით კერძო საჩივარზე: 2017 წლის 17 ოქტომბრის თბილისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინებით საქმეზე №2ბ/3----17 კერძო საჩივრის ავტორის ამ-----ის მოთხოვნა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 31 მარტის

გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის გაუქმების შესახებ არ დაკმაყოფილდა. ამ-----ის მიზანი - პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად არ მიქცევისა, არგუმენტირებული იყო, მათ შორის, იმ მოტივით, რომ გადაწყვეტილების აღსრულებით მას მიადგებოდა ზიანი. აღწერილი გარემოებები ადასტურებს ამ-----ის ქონებით სარგებლობის ინტერესს, რაც მას არ ექნებოდა იმ შემთხვევაში, თუკი იგი თავად არ ფლობდა სადავო ქონებას და არ ისარგებლებდა ქონებით.

მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ შესაგებელი თი-----ს ჩაბარდა სწორედ მის საცხოვრებელ ბინაში, რომელიც არ დაუტოვებია ქირავნობის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგაც და კვლავ ცხოვრობს ამ მისამართზე: თბილისი, ნ. ხო-----ის ქ. №--. ბინა №---

სასამართლო დამატებით ყურადღებას ამახვილებს 2017 წლის 12 მაისს ამ-----ეს (გამყიდველსა) და თი-----ს (მყიდველს) შორის გაფორმებულ მოძრავი ნივთების ნასყიდობის ხელშეკრულებაზე, რომლის თანახმად, მოძრავი ნივთები განთავსებულია თბილისში, აფ-----ის ქუჩაზე, №---ორპუსში მდებარე №-- ბინაში. იმ შემთხვევაშიც კი, თუ მივიჩნევთ, რომ მოძრავი ნივთები განთავსებულია სადავო ფართში, იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ თი-----ი ფაქტობრივად არ ფლობს ქონებას, მოძრავი ნივთების განთავსება სადავო ქონებაში, ვერ დაადასტურებს დამქირავებლის მიერ ფაქტობრივად ფლობას.

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსსკ-ის 102-ე და 266-ე მუხლების მოთხოვნათა გათვალისწინებით, თი-----მა ვერ დაადასტურა ფაქტი მის მიერ ან-----ის №---ა-ში მდებარე, №-- ბინის ფაქტობრივად ფლობისა და ქონებით სარგებლობის შესახებ.

**3.2.2.** თი-----ს ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ქირის წინასწარ 90 000,00 აშშ დოლარის გადახდის ფაქტი არ დაუდასტურებია.

როგორც აღინიშნა, 2017 წლის 17 ოქტომბრის განჩინებით სააპელაციო სასამართლოს მიერ თბილისის საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება დაემყარა ფაქტობრივ დასაბუთებას, რომ თი-----ის მიერ ქირის 90 000,00 აშშ დოლარის წინასწარ გადახდის მტკიცება ვერ ასაბუთებდა დამქირავებლის ინტერესს და არც მესაკუთრის (ამ-----ის) მიერ თანხის მიღება მიიჩნია სასამართლომ სარწმუნოდ და დადასტურებულად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 429-ე მუხლის პირველი ნაწილი კი კრედიტორის მიერ შესრულების მიღების ფაქტის მტკიცების ტვირთს მოვალეს

აკისრებს შესრულების დამადასტურებელი წერილობითი დოკუმენტის წარდგენით.

თი-----ს მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა ამ-----ის წინაშე ფულადი ვალდებულების შესრულების გარემოებას, სასამართლოში არ წარმოუდგენია.

შესაბამისად, განსახილველი დავის ფარგლებშიც, სასამართლო ვერ მიიჩნევს დადასტურებულად თი-----ის მიერ ამ-----ის სასარგებლოდ 90 000,00 აშშ დოლარის გადახდის ფაქტს.

## **სამოტივაციო ნაწილი:**

### **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

სასამართლოს მიაჩნია, რომ როგორც თავდაპირველი სარჩელი, ასევე შეგებებული სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

**5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა** სსკ-ის 531-ე, 558-ე, 172-ე, 572-ე, 575-ე მუხლებით.

### **6. სამართლებრივი შეფასება**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლის თანახმად, ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებული მოვალეა დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამქირავებული მოვალეა გამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა.

ქირავნობა წარმოადგენს გრძელვადიან ორმხრივ, კონსენსუალურ და სასყიდლიან ვალდებულებით - სამართლებრივ ხელშეკრულებას, რომლის ძალითაც ხელშეკრულების ერთი მხარე - გამქირავებული კისრულობს ვალდებულებას, ხელშეკრულების მეორე მხარეს - დამქირავებელს დროებით სარგებლობაში გადასცეს განსაზღვრული ნივთი, მისცეს დამქირავებელს საშუალება, ისარგებლოს ამ ნივთით ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში; ხოლო დამქირავებული, თავის მხრივ, ვალდებულია გადაუხადოს გამქირავებელს ხელშეკრულებით შეთანხმებული ქირა.

ქირავნობის ხელშეკრულება კონსენსუალური ხელშეკრულებაა („გამქირავებული მოვალეა დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი“) და იგი დადებულია ითვლება მხარეთა მიერ მის არსებით პირობებზე შეთანხმების მიღწევის მომენტიდან (327 I); ქირავნობის საგნის რეალური გადაცემა წარმოადგენს გამქირავებლის ძირითად ვალდებულებას.

განსახილველ შემთხვევაში, 2015 წლის 23 სექტემბერს ამ-----ესა (გამქირავებელი) და თი-----ს (დამქირავებელი) შორის გაფორმდა ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, გამქირავებელმა მის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართი, მდებარე, თბილისი, ან-----ის №---ა, სართული მე-8, ბინა №--, საკადასტრო კოდი: 0--1--1--0---0--.---0--, დროებით სარგებლობაში გადასცა დამქირავებელს შესაბამისი ანაზღაურების (90 000,00 აშშ დოლარის) სანაცვლოდ, 10 წლის ვადით.

მიუხედავად იმისა, რომ მხარეებს ხელშეკრულების არსებით პირობებზე შეთანხმებით წარმოეშვათ უფლება ვალდებულებები, როგორც დადგენილია, მხარეებს გამქირავებელსა და დამქირავებელს, ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებები არ შეუსრულებით, კერძოდ, არ დადასტურდა თი-----ისათვის ქირავნობის საგნის გადაცემისა და ამ უკანასკნელის მიერ ქონების ფაქტობრივად სარგებლობის ფაქტი, ისევე როგორც დამქირავებლის მიერ ქირის ამ-----ის (ან ემ-----ს) სასარგებლოდ გადახდის ფაქტი. ამდენად, ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მხარეთათვის რეალური შედეგები არ დამდგარა.

სსკ-ის 575-ე მუხლით (დამქირავებელს უფლება აქვს დაიცვას თავისი მფლობელობა ყოველი დამრღვევისაგან, მათ შორის, მესაკუთრისაგანაც) დამქირავებლის უფლებების დაცვის განხორციელების წინაპირობაა მის მიერ ქონების ფაქტობრივი ფლობა. განსახილველ შემთხვევაში თი-----ს არ გამოუყენებია ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნივთით სარგებლობის უფლება, რაც ფაქტობრივად დაუფლებას გულისხმობს.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ თი-----ი ფაქტობრივად არ ფლობს სადავო ქონებას, მოსარჩელის მოთხოვნა დაქირავებული ფართით სარგებლობაში ემ-----ის მიერ ხელშეშლის აკრძალვის შესახებ, მოკლებულია ფაქტობრივ საფუძველს.

### **ემ-----ის შეგეგმულ სარჩელთან დაკავშირებით:**

შეგეგმული სასარჩელო მოთხოვნით ემ-----ი ითხოვს 2015 წლის 23 სექტემბერს თი-----სა და ამ-----ეს შორის გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტას 2016 წლის 13 სექტემბრიდან ემ-----ისათვის ბინის ქირის გადაუხდელობის გამო და მიყენებული ზიანის, 2016 წლის 13 სექტემბრიდან ყოველთვიურად 750,00 აშშ დოლარის ანაზღაურებას დავის დასრულებამდე.

სსკ-ის 572-ე მუხლის თანახმად, თუ გამქირავებელი გაქირავებულ ნივთს

მესამე პირზე გაასხვისებს დამქირავებლისათვის მისი გადაცემის შემდეგ, შემძენი იკავებს გამქირავებლის ადგილს და მასზე გადადის ქირავნობის ურთიერთობიდან გამომდინარე უფლებები და მოვალეობები.

მხარეებს შორის სადავო არ არის გარემოება, რომ თი-----ს ემ-----  
---ისათვის 2015 წლის 23 სექტემბერს გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ქირა არ გადაუხდია.

სსკ-ის 558-ე მუხლი ითვალისწინებს დამქირავებლის მიერ სამი თვის განმავლობაში ქირის გადაუხდელობის გამო გამქირავებლის უფლებას, მოშალოს ხელშეკრულება ვადამდე. ამავ 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.

გამქირავებლის მიერ სსკ-ის 558-ე მუხლით მინიჭებული უფლების რეალიზაციის ერთ-ერთი წინაპირობაა დამქირავებლის მიერ ქირავნობის საგნის ფაქტობრივად ფლობის ფაქტი, რასაც განსახილველ შემთხვევაში ადგილი არ აქვს და, რასაც ასევე თავად ემ-----ის წარმომადგენელი უთითებს შეგებებულ სარჩელში. ამასთან, დამატებით აღსანიშნავია, ემ-----ის წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება, რომ ბინის ქირის გადახდის მოთხოვნით ემ-----ს თი-----ისათვის არ მიუმართავს, სწორედ იმ მიზეზით, რომ ეს უკანასკნელი არ ცხოვრობს სადავო ბინაში (იხ, 2019 წლის 23 იანვრის სასამართლო სხდომის ოქმი, 12:07:37).

განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დამქირავებლისათვის არ დამდგარა რეალური შედეგი, სსკ-ის 558-ე და 572-ე მუხლების შესაბამისად, არ არსებობს ქირის გადახდის თი-----ისათვის დაკისრების ფაქტობრივი საფუძველი.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან თი-----ი არ ფლობს სადავო ქონებას, არ არსებობს სკ-ის 172-ე მუხლით დადგენილი არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის წინაპირობა, ხოლო განსახილველი დავის ფარგლებში სადავო ბინის მოძრავი ნივთებისაგან გამოთავისუფლებაზე მსჯელობა, მიუხედავად მოძავი ნივთების მესაკუთრის შეცვლისა (რაც განხორციელდა გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ), სასამართლოს მიაჩნია მიზანშეუწონლად, ვინაიდან ემ-----ის, როგორც მესაკუთრის, ინტერესი უძრავი ქონების გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გადაცემისა, უზრუნველყოფილია 2017 წლის 31 მარტის თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით (საქმეზე №2/2-----16).

## **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 გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელეთა მიერ თავდაპირველ და შეგებებულ სარჩელებზე, ასევე სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებებზე გადახდილი ბაჟი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვლება ბიუჯეტში გადახდილად.

## **8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები**

სსსკ-ის 199<sup>1</sup>-ე მუხლის მიხედვის სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

განსახილველ შემთხვევაში, რამდენადაც სასარჩელო მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდა, თავდაპირველ და შეგებებულ სარჩელებზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 24 ნოემბრისა და 2018 წლის 31 ივლისის განჩინებებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიებები უნდა გაუქმდეს.

## **სარეზოლუციო ნაწილი**

**სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, მე-3, 53-ე, 55-ე, 199<sup>1</sup>-ე, 243-ე, 244-ე, 257-ე, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და**

### **გადაწყვიტა:**

1. თი-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. ემ-----ის შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
3. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 24 ნოემბრის სარჩელის აღძვრამდე სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განჩინება, რომლითაც მოცემულ საქმეზე გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში

შესვლამდე, შეჩერდა - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ 2017 წლის 26 აპრილს გაცემული #2/2----16 სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე დაწყებული, აღსრულების ეროვნული ბიუროს აღსრულების პოლიციის აღსრულების პოლიციელის პა-----ის წარმოებაში არსებული სააღსრულებო საქმე #A----- დამქირავებელ თი-----ის მიმართ და არ განხორციელდეს თი-----ის გამოყვანა ბინიდან, მდებარე: ქალაქი თბილისი, ან-----ის 7---, ბინა #-, ს/კ 0--1--1--0---0--.---0--.

4. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 31 ივლისის განჩინება, რომლითაც სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, თი-----ს (პ/-----) სასამართლოს მიერ საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების გამოტანამდე აეკრძალა, მის საკუთრებაში არსებული მოძრავი ნივთების სასაბუთო ავეჯი - „რენესანსი“, ორი ნაჭერი მაგიდა და 6 სკამის, საძინებელი - „ლუდოვიკო“-ს, საძინებელი - „დე-10“-ის ვიტრინა - 2 ცალის, ტყავის სამეულის, ფორტეპიანო „შნიდერი“-ს, სურათი რუსი მხატვრის ერმაკოვი - „პეიზაჟის“, სურათი - ზღვის პეიზაჟი XIX საუკუნის ფრანგი მხატვრის, სურათი - XIX საუკუნის გერმანელი მხატვრის - „მთის პეიზაჟის“, ჭადი XIX საუკუნის ფრანგულის, ჭადი - ჩეხური ბროლის, დივან (კრესლო) სავარძელის ანტიკვარული მწვანე ნაჭრის მაგიდისა და 4 სკამის, სამზარეულო იტალიური მაგიდა და 8 სკამის, მაცივარი „პანასონიკის“ გასხვისება და ბინიდან (მისამართი : თბილისი, ან-----ის 7--- ბინა 3-- ს/კ 0--1--1--0---0--.---0--) მათი გატანა.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში (მდ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (მდ. თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ, №6).
6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.
7. სსსკ-ის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ

წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-ე-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

**მოსამართლე**

**მადი ჩანტლაძე**