



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

15

აპრილი

2019წელი

თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ცისანა სირბილაძე

სხდომის მდივანი ანა დარჩაშვილი

მოსარჩელე - მ-----ი

წარმომადგენელი - ა-----ი

მოპასუხე - ი-----ი

წარმომადგენელი - თ-----ი

დავის საგანი - უკანონოდ ჩამორთმეული ნივთის მფლობელობაში დაბრუნება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. მოპასუხე ი-----მა, მოსარჩელე მ-----ის, მფლობელობაში დაუბრუნოს უძრავი ნივთი - საიჯარო ქონება, საკადასტრო კოდით N01.1-.0-.0--.0-0.0-.5-- მდებარე: ქალაქი თბილისი, მ-----ს 16, სართული 1, ფართით 206.58 კვ.მ.

სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2012 წლის 21 დეკემბერს მხარეთა შორის დაიდო ათწლიანი იჯარის ხელშეკრულება, რომლითაც მოსარჩელეს მფლობელობაში გადაეცა უძრავი ქონება მდებარე: ქალაქი თბილისი, მ-----ს 16, სართული 1, ფართით 206.58 კვ.მ. 2018 წლის ივნისში, მოპასუხემ, როგორც უძრავი ნივთის მესაკუთრემ და ნდობით აღჭურვილმა პირმა, მოტყუებით გამოართვა მისი

გასაღები ფართში მყოფ პერსონალს, მალულად გამოუცვალა საკეტი და ჩამოართვა ნივთი მოსარჩელეს.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის განმარტებით, მოსარჩელეს ქირა უნდა გადაეხადა 2 500 აშშ დოლარის ოდენობით და მისი გადახდა უნდა დაწყებულიყო 2018 წლის 01 მარტიდან. მოსარჩელეს მითითებული ოდენობით უნდა გადაეხადა ხელშეკრულების დადებიდან ორი წლის ვადაში. ამ პერიოდის გასვლის შემდეგ საიჯარო ქირის ოდენობა გადაიხედებოდა.

საიჯარო ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდეგ მოიჯარემ მოიჯარეს მფლობელობაში გადასცა ფართი, სადაც მოიჯარემ დაიწყო სარემონტო სამუშაოები. აღნიშნული ფართი იყო გარემონტებულ და ფუნქციურად ვარგის მდგომარეობაში. მათ შორის ფუნქციონირებდა გათბობა - კონდიციონერების სისტემა. ფართის დაუფლების შემდეგ მოიჯარემ დაიქირავა ადგილობრივი სამუშაოთა მწარმოებელი თ-----ი და საიჯარო ფართი ჩააბარა მას სამშენებლო სამუშაოების საწარმოებლად. დაქირავებულმა სამუშაოთა მწარმოებელმა საიჯარო ფართში დაიწყო ფართის რეკონსტრუქცია, კერძოდ, მან ჩამოხსნა ე.წ. შეკიდული ჭერი, გარკვეულ ადგილებზე მოხსნა მეტლახის ფილები და დაანგრია არსებული გამყოფი კედლები. ასევე კედლები ჩამოფხიკა და მოამზადა შესაღებად. თუმცა, ამის შემდეგ კერძოდ, ხელშეკრულების დადებიდან დაახლოებით ორი თვის შემდეგ, თ-----მა შეაჩერა სამუშაოთა წარმოება. ასე გაგრძელდა 2018 წლის ივნისამდე, რა დროსაც თ-----მა სხვა მუშებთან ერთად მოპასუხეს გადასცა გასაღები და თანადროულად ფართიდან გაიტანეს ინსტრუმენტები და გამოუყენებელი მასალის ნარჩენები. მათი განმარტებით მოიჯარემ თანხა არ გადაიხადა, შესაბამისად, შეწყვიტეს მასთან ურთიერთობა.

2018 წლის 1 მარტიდან არასოდეს ჩაურიცხავს თანხა მოპასუხისათვის. ამასთან, არც იჯარის უფლება დაურეგისტრირებია საჯარო რეესტრში და არც აბონირება განუხორციელებია როგორც მოიჯარეს სს „თე----ი“. ასევე, არ გადაუხდია კომუნალური გადასახადები, კერძოდ, მოხმარებული ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის, წყლის და ნარჩენების გატანის გადასახადი.

იმის გამო, რომ მოიჯარემ 2018 წლის მარტში შეთანხმებულ ვადაში არ გადაიხადა იჯარის საფასური, არ გამოჩნდა მომდევნო ერთი თვის მანძილზე და მის მიერ დაქირავებული სამუშაოთა მწარმოებლიდან ცნობილი გახდა, რომ იგი იმყოფებოდა ეგვიპტის ტერიტორიაზე შესაბამისად, 2018 წლის 20 მარტიდან მას დაუკავშირდა არაერთხელ მობილურ ტელეფონზე და აცნობა, რომ შეუწყვეტდა ხელშეკრულებას გადაუხდელობით. მოსარჩელის მხრიდან აღნიშნულ გაფრთხილებას რაიმე ქმედითი ღონისძიება არ მოჰყოლია. კერძოდ, არც კონტაქტზე გამოსულა და არც თანხა გადაუხდია.

მოპასუხის განმარტებით, თუ მოიჯარეს საიჯარო ურთიერთობის გაგრძელება სურდა და საიჯარო ფართში კომერციული საქმიანობის წარმოება, მაშინ გაურკვეველია მისი უმოქმედობა ასეთი შედეგის დადგომისათვის, კერძოდ, მის მიერ დაქირავებულ პირთა მიერ ფუნქციურად გამართული საიჯარო ფართის დანგრევა, სამშენებლო სამუშაოთა დაუსრულებლობა მოიჯარის მხრიდან დაქირავებულ პირთათვის თანხის გადაუხდელობით და რაც მთავარია საიჯარო ქირის გადაუხდელობა ისეთი საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლითაც კატეგორიულად იყო შეთანხმებული ის, რომ პირველსავე გადაუხდელობის შემთხვევაში ხელშეკრულება ცალმხრივად შეწყვეტას ექვემდებარებოდა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 2017 წლის 21 დეკემბერს მხარეებს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების მიხედვით, უძრავი ქონების მისამართია: ქ. თბილისი, მ-----ს 16, კორპ N4, სართული 1, ფართი - 206.58 კვ.მ, საკადასტრო კოდით N01.1-0-0--0-0-0-5--. ხელშეკრულება ძალაში შედის 2017 წლის 21 დეკემბრიდან და მოქმედებს 20-7 წლის 21 დეკემბრამდე. ხელშეკრულების ფასი განისაზღვრა 2500 აშშ დოლარით თვეში. თანხა გადახდილი უნდა ყოფილიყო ყოველი თვის 1-დან 10 რიცხვამდე უნაღდო ანგარიშსწორებით.

ხელშეკრულების 3.1. პუნქტით, ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 2017 წლის 21 დეკემბრიდან 2018 წლის 01 მარტამდე მოიჯარეს ეძლევა საშუალებით პერიოდი, რომლის განმავლობაშიც მოიჯარე განახორციელებს საიჯარო ქონების რემონტს და ამ პერიოდში თავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდისაგან - (2017 წლის 21 დეკემბრიდან 2018 წლის 01 მარტამდე). 2018 წლის 1 მარტიდან გადასახდელი თანხა თვეში შეადგენს 2 500 აშშ დოლარს საშემოსავლო გადასახადის ჩათვლით, (ექვივალენტი ლარში გადახდის დღეს ეროვნული ბანკის კურსით). ხელშეკრულების ხელმოწერის ორი წლის გასვლის შემდეგ მოხდება საიჯარო ფასის გადახედვა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ. 8 - 14);

3.2.2. ხელშეკრულების 2.2. პუნქტით, მხარეები შეთანხმდნენ ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველზე. კერძოდ, ხელშეკრულება შესაძლოა ვადამდე შეწყდეს ორმხრივი, წერილობითი შეთანხმებით; ხელშეკრულება შესაძლოა

ვადამდე ცალმხრივად შეწყდეს მეიჯარის მიერ (კომპენსაციის გარეშე) დაუყოვნებლივ, თუკი მოიჯარე ერთხელ მაინც არ გადაიხდის ან არასრულად გადაიხდის საიჯარო ქირას, ნებისმიერი მხარე უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება, მეორე მხარისათვის ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ წინასწარი წერილობითი შეტყობინების ჩაბარებიდან სამი თვის გასვლის შემდგომ;

ხელშეკრულების 2.5. პუნქტით, ნებისმიერი საფუძვლით ხელშეკრულების ვადამდე მოშლის შემთხვევაში მხარეებმა უნდა შეასრულონ მანამდე ნაკისრი ვალდებულებები.

ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირებული არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება
- იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ. 8 - 14);

3.2.3 მ-----მა დაარღვია 2017 წლის 21 დეკემბრის იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება ქირის გადადის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 8 - 14)
- ამონაწერი ი-----ის საბანკო ანგარიშიდან (ს.ფ.43-54)

3.2.4. მ-----სა და ი-----ს შორის საიჯარო ხელშეკრულება ფაქტობრივად შეწყვეტილია. სადავო უძრავი ქონება იჯარით გადაცემულია მესამე პირზე სს "ნ-----ე" .

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 8 - 14)
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.57-58)

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა წარმოდგენილი სარჩელი, შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები და მიიჩნია, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები არ შეესაბამება მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლებს რის გამოც არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველი.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

5.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 531-ე, 170-ე, 172-ე, 361-ე, 155-ე, 158-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლით ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებული მოვალეა დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამქირავებული მოვალეა გამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსი აღიარებს და ეფუძნება პრინციპს, რომლის თანახმად, ხელშეკრულების მხარემ, რომელმაც იკისრა ვალდებულება, უნდა შეასრულოს ხელშეკრულებით მისივე ნებით შეთანხმებული უფლება-მოვალეობები.

შესრულების ვალდებულება პირველ რიგში ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შედეგის დადგომას გულისხმობს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ამ მოთხოვნათა შეუსრულებლობა ვალდებულების დარღვევაა და იწვევს მოთხოვნის უფლებას იმ მხარისათვის, რომლის მიმართაც და რომლის ინტერესთა საზიანოდაც დაირღვა შეთანხმების პირობა.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მ-----მა დაარღვია 2017 წლის 21 დეკემბრის იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება ქირის გადახდის შესახებ, რაც მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების 2-ე მუხლის შესაბამისად, ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის საფუძველს წარმოადგენს.

სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად,

მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით. ამავე კოდექსის 158-ე მუხლით, ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე. ეს წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან. საკუთრების პრეზუმფცია არ გამოიყენება არც ძველი მფლობელის მიმართ, თუ მან ეს ნივთი დაკარგა, მოჰპარეს ან სხვაგვარად გავიდა იგი მისი მფლობელობიდან. საკუთრების პრეზუმფცია მოქმედებს ძველი მფლობელის სასარგებლოდ მხოლოდ მისი მფლობელობის პერიოდში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ან/და, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ სარჩელის წარდგენა ხდება, როცა შელახულია ნივთზე მესაკუთრის მფლობელობა, როცა მესაკუთრის ქონება უკანონო მფლობელის (მფლობელთა) ხელთაა. ამასთან, არამფლობელი მესაკუთრის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მართლზომიერებისათვის უნდა არსებობდეს აუცილებელი წინაპირობები: ა) მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე; ბ) მოპასუხე უნდა იყოს ნივთის მფლობელი; გ) მოპასუხეს არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება. მხოლოდ მას შემდეგ, რაც დადგინდება სამივე წინაპირობის არსებობა, შესაძლებელი გახდება მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა. ამდენად, განსახილველი სარჩელის საფუძვლიანობა მოწმდება იმ გარემოებათა შეფასებით, არსებობს თუ არა მოსარჩელის საკუთრების უფლება ნივთზე და იმყოფება თუ არა ეს ნივთი სხვა პირთა არამართლზომიერ მფლობელობაში, ხორციელდება თუ არა მფლობელობა საამისო უფლების გარეშე.

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებულ მტკიცების ტვირთის გადანაწილების პრინციპზე და აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 10-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ხოლო ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები. აღნიშნული ნორმების ანალიზი ერთმნიშვნელოვნად გვაძლევს დასკვნის საფუძველს, რომ დარღვეული უფლების დაცვა მხარეს კონკრეტული ფაქტებზე დაყრდნობით შეუძლია და ამ ფაქტების მითითება მხარის მოვალეობაა; დავის სამართლიანი და ობიექტური გადაწყვეტის მიზნებისათვის გამოიყენება მტკიცების ტვირთის განაწილების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში მოქმედი სტანდარტი, რომლის მიხედვითაც, მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ კი ის გარემოებები, რომლებსაც შესაგებელი ეფუძნება. მტკიცების ტვირთის გადანაწილებას არამარტო საპროცესო-სამართლებრივი მნიშვნელობა აქვს, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ საპროცესო მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი - არახელსაყრელი შედეგი.

დადგენილია, რომ მ-----სა და ი-----ს შორის საიჯარო ხელშეკრულება შეწყვეტილია და მ-----ი სადავო უძრავი ქონების მფლობელს არ წარმოადგენს. სადავო უძრავი ქონება იჯარით გადაცემულია მესამე პირზე. გამომდინარე ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან, მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა ის გარემოებები, რომელიც მოსარჩელის მოტხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი შეიძლება გამხდარიყო და სარჩელი სასამართლომ არ დააკმაყოფილა.

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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის 2-ე პუნქტის მიხედვით,

სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, მოპასუხეს მოსარჩელის მიერ გაწეული ხარჯების ანაზღაურება ვერ დაეკისრება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 259¹, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
4. 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.

მოსამართლე:
სირბილაძე

ცისანა