

210210119002920847
საქმე №2/258-19წ.



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

22 აგვისტო 2019 წელი

ქ. ს-----

შესავალი ნაწილი

ს-----ს რაიონული სასამართლოს
მოსამართლე - პაატა ნოზაძე
სხდომის მდივანი - ნათია გოჩიტაშვილი
ნანა გომნიაშვილი

მოსარჩელე თამარ სიხარულიძე
წარმომადგენელი: თამაზ გურაშვილი
მოპასუხე: თამაზ ნასყიდაშვილი
წარმომადგენელი: გიორგი ჟამუტაშვილი

დავის საგანი: იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტილად ცნობა,
ვალდებულების შესრულება, ზიანის ანაზღაურება;

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. შეწყვეტილად იქნეს ცნობილი თამარ სიხარულიძის და თამაზ ნასყიდაშვილის შორის 2018 წლის 15 მაისს გაფორმებული ხელშეკრულება იჯარის შესახებ.

1.2. მოპასუხე თამაზ ნასყიდაშვილს მოსარჩელე თამარ სიხარულიძის სასარგებლოდ დაეკისროს საიჯარო ქირის გადახდა 16 169 (თექვსმეტი ათას ას სამოცდაცხრა) ლარის ოდენობით.

1.3. მოპასუხე თამაზ ნასყიდაშვილს მოსარჩელე თამარ სიხარულიძის სასარგებლოდ დაეკისროს ზიანის ანაზღაურება 50 000 (ორმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით.

სარჩელის დასაბუთება:

თამარ სიხარულიძის წარმომადგენელმა დაზუსტებულ სარჩელით, ასევე სასამართლო სხდომაზე მიუთითა იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ საფუძვლებზე:

მან განმარტა, რომ 2018 წლის 15 მაისს თამარ სიხარულიძის და თამაზ ნასყიდაშვილის შორის გაფორმდა ხელშეკრულება იჯარის შესახებ, რომლის საფუძველზე თამაზ ნასყიდაშვილს სარგებლობაში გადაეცა თამარ სიხარულიძის საკუთრებაში არსებული სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები ს-----ს რაიონის, სოფელი ტ-----ში, საკადასტრო კოდებით: №56.07.42.020 და №56.07.42.021. ხელშეკრულების 7.1 მუხლით ვადა განისაზღვრა 4 (ოთხი) წლით, რომელიც მოქმედებს 2018 წლის 31 დეკემბრიდან, თუმცა ამ ხელშეკრულების 14.1. მუხლი უთითებს, რომ ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან.

2019 წლის იანვარში თამარ სიხარულიძემ გადაწყვიტა იჯარით გაცემული მიწის გაყიდვა და ხელშეკრულების მე-8 მუხლის 1-ი პუნქტის თანახმად ნაკვეთების ყიდვა შესთავაზა მოიჯარეს (თამაზ გურაშვილი), კერძოდ 2019 წლის 16 იანვარს შეთავაზება გაუგზავნა ელექტრონული ფოსტით, ასევე სატელეფონო შეტყობინების გზით. მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, თამაზ ნასყიდაშვილმა სატელეფონო საუბრების დროს, რომელიც შედგა 2019 წლის 16 და 17 იანვარს უარი განაცხადა მიწების შესყიდვაზე, თუმცა წერილობითი პასუხი ან სატელეფონო შეტყობინება მისგან მოსარჩელეს არ მიუღია, რაც ხელშეკრულების 7.3. პუნქტის მიხედვით ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი გახდა.

თამარ სიხარულიძის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ მხარეთა შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულება კაბალური ხასიათისაა, რადგან მასში მითითებული იჯარის ფასი არის ძალიან დაბალი და არ შეესაბამება ამ მიწების იჯარის საბაზრო ღირებულებას. გარდა ამისა მოპასუხეს დარღვეული აქვს ხელშეკრულების მე-2 მუხლი, რომლის შესაბამისად, „იჯარის საგანი გამოყენებული იქნება სასოფლო - სამეურნეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით, რაც მისაღები იქნება მეიჯარისთვის და არ შელახავს მის რეპუტაციას“. იჯარით გაცემული მიწები წარმოდგენილი ამონაწერების მიხედვით არის საძოვრის კატეგორიის, ხოლო მოპასუხე მას იყენებს ხორბლის მოსაყვანად, რაც ნიშნავს, რომ მიწის გამოყენება ხდება არადანიშნულებით, რაც ხელშეკრულების გაუქმების კიდევ ერთი საფუძველია.

2019 წლის 31 იანვარს თამარ სიხარულიძემ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შეიტანა განცხადება იჯარის რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნით, რაც არ დაკმაყოფილდა.

თამაზ ნასყიდაშვილს მხრიდან შესყიდვაზე უარის მიღების შემდეგ თამარ

სიხარულიძე შეუთანხმდა სხვა მყიდველს, კერძოდ ნ---- ს-----ს ამ მიწების გაყიდვაზე და მიიღო მისგან ბეს სახით 25 000 (ოცდახუთი) ათასი აშშ დოლარი, რის თაობაზე წერილობით გაფორმდა ბეს ხელშეკრულება 2019 წლის 01 თებერვალს. ეს შეთანხმება გაფორმდა იმ პირობით, რომ თამარ სიხარულიძე 2015 წლის 15 თებერვლამდე უზრუნველყოფდა მითითებულ უძრავ ქონებებზე რეგისტრირებული იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის რეგისტრაციას და წინააღმდეგ შემთხვევაში დააბრუნებდა ბეს თანხას ორმაგი ოდენობით. იმის გამო, რომ მოიჯარის ბრალით ვერ მოხერხდა იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის რეგისტრაცია, მოსარჩელეს დასაბრუნებელი აქვს 50 000 აშშ დოლარი და ეს ზიანი უნდა დაეკისროს მოპასუხე მხარეს.

მოსარჩელის წარმომადგენელმა დაზუსტებულ სარჩელით და სასამართლო სხდომაზე განმარტა, რომ მოიჯარის მიერ ქირის გადახდის ვალდებულება არ შესრულდა და მოითხოვა საიჯარო ქირის დავალიანების გადახდა 16 169 ლარის ოდენობით და მიუთითა ხელშეკრულების 3.2 პუნქტის ჩანაწერი, რომ: „ხელშეკრულების 3.1. მუხლში მითითებული საიჯარო ქირა წარმოადგენს 1 (ერთი) წლის გადასახადს (თორმეტი თვის) რომელიც გადაიხდება წელიწადში ერთხელ წინასწარ, ყოველი წლის 25 დეკემბრამდე. მოსარჩელის აზრით, ამ პუნქტიდან ნათლად ჩანს, რომ 2019 წლის წირის გადახდა უნდა მომხდარიყო წინასწარ, კერძოდ 2018 წლის დეკემბერში.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხის წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ იჯარის ხელშეკრულება დადებულია ოთხი წლით და არ არსებობს ვადამდე მისი გაუქმების არანაირი საფუძველი. მოპასუხემ უარყო, რომ 2019 წლის 16 იანვარს ელექტრონული ფოსტით წერილობითი შეთავაზება მიიღო მოსარჩელის მხრიდან. საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი შეტყობინება, რომელიც მას არ მიუღია, შედგენილია ლათინური შრიფტით და მირებულიც რომ ყოფილიყო, იგი არ შეიცავს შეთავაზების შეძენის პირობების თაობაზე. მიუხედავად ამისა, თამაზ ნასყიდაშვილმა სასამართლო სხდომაზე დაადასტურა, რომ მოგვიანებით ესაუბრა ტელეფონით თამარ სიხარულიძეს მიწის შესყიდვასთან დაკავშირებით და ვაჭრობის შემდეგ დათანხმდა ამ მიწების შესყიდვაზე 350 000 (სამას ორმოცდაათ ათას) აშშ დოლარად. ეს თანხმობა დღემდე ძალაშია და იგი თანახმაა გადაიხადოს 350 000 (სამას ორმოცდაათ ათას) აშშ დოლარი და გარდა ამისა დამატებით დაუფაროს მოსარჩელეს ამასთან დაკავშირებული ყველა ხარჯი. იგი ასევე თანახმაა, თუ მოსარჩელეს გაყიდვის სურვილი აღარ აქვს, გაუზარდოს მოსარჩელეს იჯარის ქირის გადასახადი გონივრულ ფარგლებში, ამ ტერიტორიაზე არსებული მიწების იჯარის ფასების შესაბამისად.

ხელშეკრულების 7.1 მუხლთან დაკავშირებით მოპასუხის წარმომადგენელმა

განმარტა, რომ ჩვეულებრივი პრაქტიკაა, როდესაც ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან, მარგამ მისი მოქმედების ვადა განისაზღვრება სხვა პერიოდით. ხელშეკრულება მოქმედებს 2018 წლის 31 დეკემბრიდან და შესაბამისად ქირის თანხის გადახდა უნდა მოხდეს 2019 წლის 25 დეკემბრამდე. მოპასუხე უთითებს, რომ ეს ვადა ჯერ არ დამდგარა და შესაბამისად იგი არ ცნობს მოთხოვნას ქირის დაკისრების ნაწილში, რადგან ქირა გადახდილი იქნება ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში.

მოპასუხემ ასევე უარყო, რომ მიწის გამოყენება არ ხდება დანიშნულების მიხედვით, რადგან ხელშეკრულებაში მიწის კატეგორია მითითებული არ იყო და დადგინდა მოსარჩელის მიმართვის საფუძველზე მხოლოდ 2019 წელს. ეს მიწები მოსარჩელისაგან მას აღებული ქონდა რამოდენიმე წლის მანძილზე ერთწლიანი ხელშეკრულებებით და კეთილსინდისიერად იხდიდა შეთანხმებულ ქირას, ყოველთვის მოყავდა ამ მიწებზე ხორბალი და ეს მოსარჩელემ კარგად იცოდა, რადგა არაერთხელ ყოფილა მოსული დასათვალიერებლად.

მოპასუხემ ასევე დააფიქსირა პოზიცია ბეს ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით და განმარტა, რომ იგი არ არის დამოწმებული სანოტარო წესით, არ წარმოშობს ორმაგი ოდენობით თანხის დაბრუნების საფუძველს, მასში არ არის მითითებული ნასყიდობის ფასი და შესაბამისად ბათილი გარიგებაა. მოსარჩელეს არ მიუღია არანაირი ზიანი, რომლის მოპასუხეზე დაკისრებას ითხოვს, რადგან მას შეუძლია დააბრუნოს მიღებული თანხა.

მოპასუხემ ასევე განმარტა, რომ მას იჯარით აღებული მიწების მომიჯნავეთ საკუთრებაში გააჩნია მიწის ნაკვეთი, რომელზეც აგრო პროექტის ფარგლებში ბანკის დაფინანსებით აშენებული აქვს მაღალი კატეგორიის ხორბლის საწყობი. თუ ვადამდე მოხდება იჯარის შეწყვეტა რაიმე მიზეზის გამო, მას მიადგება ძალიან დიდი ზიანი, რადგან ამ საწყობის ფუნქციონირება მნიშვნელოვნად დამოკიდებულია საიჯარო ფართებში მოყვანილ ხორბლის მოსავალზე.

საქმის მოსამზადებელ სხდომაზე მოპასუხემ განმარტა, რომ თანახმაა მორიგებაზე და მორიგების პირობად მზად არის ამ მიწების შესყიდვაზე მოსარჩელეს გადაუხადოს 350 000 (სამას ორმოცდაათ ათას) აშშ დოლარი და ყველა დამატებითი ხარჯი, რაც წარმოიშვება ბეს თანხის მიღებიდან. მოსარჩელემ ამ წინადადებაზე უარი განაცხადა და განმარტა, რომ ამ ეტაპზე აღარ აპირებს ამ უძრავი ქონების გაყიდვას.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. მოსარჩელე თამარ სიხარულიძის საკუთრებაში საჯარო რეესტრის

ეროვნულ სააგენტოში 2015 წლიდან რეგისტრირებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საძოვარი), მდებარე: რაიონი ს-----, სოფელი ტ-----ი, დაზუსტებული ფართობი:960001.00 კვ.მ, საკადასტრო კოდი:56.07.42.021 და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საძოვარი), მდებარე: რაიონი ს-----, სოფელი ტ-----ი, დაზუსტებული ფართობი:1030000.00 კვ.მ, საკადასტრო კოდი:56.07.42.020.

2018 წლის 15 მაისს თამარ სიხარულიძის (მეიჯარე) და თამაზ ნასყიდაშვილის შორის (მოიჯარე) გაფორმდა ხელშეკრულება იჯარის შესახებ (რეგისტრაციის ნომერი №18057402, თარიღი 15/05/2018).

იჯარის საგანს (მუხლი 1) წარმოადგენდა თამარ სიხარულიძის საკუთრებაში რეგისტრირებული ორი უძრავი ქონება, კერძოდ - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: რაიონი ს-----, სოფელი ტ-----ი, დაზუსტებული ფართობი:960001.00 კვ.მ, საკადასტრო კოდი:56.07.42.021 და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მდებარე: რაიონი ს-----, სოფელი ტ-----ი, დაზუსტებული ფართობი:1030000.00 კვ.მ, საკადასტრო კოდი:56.07.42.020.

ხელშეკრულების მე-2 მუხლის შესაბამისად, „იჯარის საგანი გამოყენებული იქნება სასოფლო - სამეურნეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით, რაც მისაღები იქნება მეიჯარისთვის და არ შელახავს მის რეპუტაციას“.

მხარეთა შეთანხმებით, საიჯარო ქირის ოდენობამ (ხელშეკრულების მე-3 მუხლის 3.1 პუნქტი) შეადგინა წელიწადში 12 935 (თორმეტი ათას ცხრაას ოცდათხუთმეტი) ლარი. ამავე პუნქტში მხარეებმა გააკეთეს დათქმა, რომ საიჯარო ქირა წარმოადგენს ფიქსირებულ თანხას და იგი უცვლელი იქნება ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში). ამავე მუხლის 3.2 პუნქტით მხარეებმა გაითვალისწინეს გადახდის წესი, კერძოდ მითითებულია, რომ: „ხელშეკრულების 3.1. მუხლში მითითებული საიჯარო ქირა წარმოადგენს 1 (ერთი) წლის გადასახადს (თორმეტი თვის) რომელიც გადაიხდება წელიწადში ერთხელ წინასწარ, ყოველი წლის 25 დეკემბრამდე.

ხელშეკრულების მე-7 მუხლი უთითებს იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადაზე, კერძოდ, 7.1 პუნქტის მიხედვით საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრება 4 (ოთხი) წლით, რომელიც მოქმედებს 2018 წლის 31 დეკემბრიდან.

ამავე მუხლის 7.2. პუნქტი უთითებს: „ხელშეკრულების მერვე მუხლით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად ამ ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში თუ მეიჯარე გაასხვისებს იჯარის საგანს, ან იჯარის საგანი სხვაგვარად აღმოცნდება მესამე პირის საკუთრებაში ან სამართლებრივად შეიზღუდება მეიჯარის საკუთრების უფლება იჯარის საგნის მიმართებაში, ეს

გარემოება არ მოახდენს ზეგავლენას ამ ხელშეკრულების მოქმედების ვადასა და პირობებზე და მეიჯარე უზრუნველყოფს, რომ ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული მეიჯარის უფლებები და ვალდებულებები გადავიდეს იჯარის საგნის ახალ მესაკუთრეზე იმავე მოცულობით, როგორც ეს განსაზღვრულია ამ ხელშეკრულებით. ამ მუხლით გათვალისწინებული მეიჯარის ვალდებულებების დარღვევა წარმოადგენს მოიჯარის მიერ მეიჯარისთვის ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის საფუძველს და მოიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

ამავე მუხლის 7.3. პუნქტი ითვალისწინებს შემდეგ ჩანაწერს: „ მიუხედავად იმისა, თუ რა არის აღნისნული წინამდებარე ხელშეკრულების სხვა მუხლებში, მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების მე-8 მუხლით განსაზღვრული წესით, მოიჯარის მიერ უპირატესი შესყიდვის უფლებაზე უარის თქმის შემთხვევაში მეიჯარე უფლებამოსილია ასეთი უფლების მიღებიდან ან 8.3 მუხლში მითითებული ვადის გასვლიდან 10 დღის ვადაში შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების მე-8 მუხლის 1-ი პუნქტი უთითებს შემდეგს: „ იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე გადაწყვეტს ამ ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული ქონების გასხვისებას იჯარის მოქმედების პერიოდში, ის ვალდებულია ამის შესახებ წერილობით აცნობოს და შესთავაზოს გასხვისებასთან დაკავსირებული პირობები მოიჯარეს, რომელიც სარგებლობს უპირატესი შესყიდვის უფლებით. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტი უთითებს, რომ მოიჯარე ვალდებულია 8.1 პუნქტის განსაზღვრული შეთავაზების მიღებიდან 5 სამუშაო დღეში გადაწყვიტოს და ასევე წერილობით აცნობოს მეიჯარეს უპირატესი შესყიდვის უფლებით სარგებლობის შესახებ ან შესყიდვაზე უარის თქმის თაობაზე, ხოლო მითითებული ვადის დარღვევა ჩაითვლება უპირატესი შესყიდვის უფლებით სარგებლობაზე უარის თქმად.

ხელშეკრულების მე-10 მუხლი ადგენს, რომ „ წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის დღიდან.

იჯარის ხელშეკრულება გატარდა რეგისტრაციაში და მითითებულ საკადასტრო კოდებზე საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს ამონაწერებში (სარგებლობის გრაფიკში) დღეისათვის მოიჯარედ მითითებულია მოპასუხე თამაზ ნასყიდაშვილი (იჯარის ვადა 4 წელი, ხელშეკრულება იჯარის შესახებ, რეგისტრაციის ნომერი №18057402, დამოქმედების თარიღი 15/05/2018).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საიჯარო ხელშეკრულება
- ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ თამაზ ნასყიდაშვილის მიერ არ არის დარღვეული 2018 წლის 15 მაისის ხელშეკრულების 7.3. პუნქტი და მას უარი არ განუცხადებია უპირატესი შესყიდვის უფლებით სარგებლობის შესახებ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

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.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოსარჩელე მოვალეა დაამტკიცოს ფაქტები, რომელთა საფუძველზე შეიძლება გაკეთდეს დასკვნა გადაწყვეტილებისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა ფაქტების არსებობის ვარაუდის შესახებ, ხოლო იმ ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლებიც ასეთ ვარაუდს გააქარწყლებენ - დაკისრებული აქვს მოპასუხეს. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. ხოლო ამავე მუხლის მესამე ნაწილით, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

იჯარის შესახებ ხელშეკრულების მე-10 მუხლი ადგენს შეტყობინების წესს, კერძოდ მითითებულია, რომ „ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ან მასთან დაკავშირებული ნებისმიერი შეტყობინება შეიძლება მიეწოდოს მხოლოდ პირადად (გადაეცეს უშუალოდ) კურიერული გზავნილით ან დაზღვეული წერილით. მხარესთვის შეტყობინება მიწოდებულად ითვლება ქვემოთმოცემულ მისამართებზე გაგზავნის შემთხვევაში: მეიჯარის შემთხვევაში შემდეგ მისამართზე: ქ. თბილისი, tamazi0707@gmail.com.

მხარეთა შორის სადავოა, მოხდა თუ არა შეთავაზება უპირატესი შესყიდვის უფლებით სარგებლობით და შესაბამისად ნასყიდობის ხელშეკრულების დადებასთან დაკავშირებით. მტკიცების ტვირთის განაწილების პრინციპიდან გამომდინარე, იმ სადავო გარემოების მტკიცების ტვირთი ეკისრება მოსარჩელეს. სამოქალაქო კოდექსის 51-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით: ნების გამოვლენა, რომელიც მოითხოვს მეორე მხარის მიერ მის მიღებას, ნამდვილად ჩაითვლება იმ მომენტიდან, როცა იგი მეორე მხარეს

მიუვა. მოპასუხემ უარყო საქმეში წარმოდგენილი ელექტრონული წესით გაგზავნილი წერილის მიღების ფაქტი, ხოლო მოსარჩელემ ვერ წარმოადგინა მტკიცებულება, რომ მოპასუხემ ეს წერილი ნამდვილად მიიღო და იმის მტკიცებულება, რომ მოიჯარემ უარი განაცხადა უძრავი ქონების შესყიდვაზე. წარმოდგენილი მასალებიდან დგინდება, რომ მოპასუხემ შეთავაზება მიწის ყიდვასთან დაკავშირებით მიიღო ტელეფონის მეშვეობით და ამ ფაქტს ორივე მხარე ადასტურებს. მიუხედავად იმისა, სადავოა განაცხადა თუ არა თანხმობა მიწის შესყიდვაზე მოპასუხე მხარემ.

სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელის მტკიცებას, რომ მოპასუხემ უარი განაცხადა უპირატესი შესყიდვის უფლების გამოყენებაზე, რადგან ამის წერილობითი მტკიცებულება წარმოდგენილი არ არის და იზიარებს მოპასუხის მტკიცებას, რომ მან თანხმობა განაცხადა მიწების შესყიდვაზე, რადგან ეს მოზიციას მან დააფიქსირა შესაგებელით 2019 წლის 16 მაისს, ხოლო მოსარჩელემ სასამართლოზე უარი განაცხადა ქონების გაყიდვაზე. ყველა ეს გარემოებები სასამართლოს უყალიბებს შინაგან რწმენას, რომ მოსარჩელე მხარეს რეალურად არასოდეს გამოუხატია ნამდვილი ნება და სურვილი მიეყიდა მოპასუხისათვის იჯარის უფლებით დატვირთული ქონება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- იჯარის ხელშეკრულება
- ელექტრონული წერილი
- მხარეთა განმარტებები

3.2.2. სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელის პოზიციას, რომ მოპასუხეს გააჩნია საიჯარო ქირის დავალიანება, შემდეგი გარემოებების გამო:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 553-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით ქირა გადახდილ უნდა იქნეს ქირავნობის ხელშეკრულების ვადის დამთავრებისას. თუ ქირის გადახდა დროის მონაკვეთებით განისაზღვრება, მაშინ იგი გადახდილ უნდა იქნეს დროის ამ მონაკვეთების გასვლის შემდეგ. ამავე კოდექსის 558-ე მუხლით გამჭირავებელს შეუძლია ხელშეკრულება მოშალოს ვადამდე, თუ დამჭირავებელმა ქირა არ გადაიხადა სამი თვის განმავლობაში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-400 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილებად ითვლება, თუ შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდება, ამავე მუხლის „ბ“ პუნქტის შესაბამისად, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილებად ითვლება აგრეთვე, თუ შესრულების ვადის დადგომიდან კრედიტორის მიერ გაფრთხილების შემდეგაც მოვალე არ ასრულებს ვალდებულებას.

სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით: 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 ხასიათიდან 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 დარღვენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი.

სასამართლო განმარტავს, რომ 405-ე მუხლში მითითებული ვალდებულების შესასრულებლად დამატებითი ვადები გამოიყენება არამარტო შესრულების ვადის გადაცილებისას, არამედ მისი სხვაგვარად დარღვევის ვითარებაშიც. კრედიტორი შეზღუდულია დამატებითი ვადის გამოყენების ვალდებულებით და მისი მიზანია მოვალისათვის ხელის შეწყობა, რომ ვალდებულება შეასრულოს.

ხელშეკრულების 3.2 პუნქტით მხარეებმა გაითვალისწინეს გადახდის წესი, კერძოდ მითითებულია, რომ: „ ხელშეკრულების 3.1. მუხლში მითითებული საიჯარო ქირა წარმოადგენს 1 (ერთი) წლის გადასახადს (თორმეტი თვის) რომელიც გადაიხდება წელიწადში ერთხელ წინასწარ, ყოველი წლის 25 დეკემბრამდე.

მხარეთა შეთანხმებით, ხელშეკრულების მოქმედები ვადა განისაზღვრა 2018 წლის 31 დეკემბრიდან 4 წლის ვადით. შესაბამისად ქირის გადახდა ვერ მოხდებოდა 2018 წლის 25 დეკემბრამდე, როგორც ამას მოსარჩელე მხარე მიიჩნევს. დადგენილია, რომ სარჩელის აღძვრამდე მოსარჩელეს არასოდეს დაუყენებია საკითხი ქირის გადახდის შესახებ არც წერილობით და არც ზეპირად, არ მიუცია მოპასუხისათვის ვადა ვალდებულების შესრულებისათვის, არ გაუფრთხილებია იგი ქირის გადაუხდელობის გამო ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ. მხარეთა მიერ ქირის გადახდის დროის საკითხი სადავო არ გამხდარა და სასამართლო იზიარებს მოპასუხის პოზიციას, რომ ქირის გადახდის დრო არ დამდგარა და შესაბამისად არც ქირის დავალიანება გააჩნია მოპასუხეს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- საიჯარო ხელშეკრულება
- მხარეთა განმარტებები

3.2.3. სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელის პოზიციას, რომ მოპასუხე იჯარით აღებული მიწებს იყენებს არადანიშნულებით, რითიც მას ზიანი ადგება და ილაზება მეიჯარის რეპუტაცია.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულების დადებისას ხელშეკრულებაში მიწის კატეგორია მითითებული არ იყო და სარეგისტრაციო ჩანაწერი (სადოვრის) კატეგორიის შესახებ განხორციელდა მოსარჩელის მიმართვის საფუძველზე მხოლოდ 2019 წელს. მხარეებმა დაადასტურეს, რომ ეს მიწები მოპასუხეს აღებული ქონდა იჯარით რამოდენიმე წლის მანძილზე ერთწლიანი ხელშეკრულებებით და იხდიდა შეთანხმებულ ქირას. შესაბამისად, მოსარჩელეს უნდა ცოდნობა რა საქმიანობას ეწეობა მოპასუხე მის მიწაზე. მეიჯარის რეპუტაცია კერანაირად ვერ შეილახება იმით, რომ მოიჯარეს ამ მიწებზე ხორბალი მოყავს.

3.2.4. სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა, რომ 2019 წლის 01 თებერვალს თამარ სიხარულიძეს და შეუთანხმდა ნ--- ს-----ს შორის მარტივი წერილობითი ფორმით შედგენილი იქნა ბეს ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე თამარ სიხარულიძეს ანგარიშზე ნ--- ს-----მა ჩაურიცხა 25 000 (ოცდახუთი) ათასი აშშ დოლარი. ეს შეთანხმება გაფორმდა იმ პირობით, რომ თამარ სიხარულიძე 2015 წლის 15 თებერვლამდე უზრუნველყოფდა მითითებულ უძრავ ქონებებზე რეგისტრირებული იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის რეგისტრაციას, ხოლო წინააღმდეგ შემთხვევაში დააბრუნებდა ბეს თანხას ორმაგი ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ბეს ხელშეკრულება
- მხარეთა განმარტებები

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე, 361-ე, 581-ე 400-ე, 553-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად .

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის თანახმად,

ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის თანახმად, კი ვალდებულების წარმოშობის ერთ-ერთი საფუძველი არის მხარეთა შორის ხელშეკრულება.

სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს კეთილსინდისიერად, ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას. აღნიშნული პრინციპი უზრუნველყოფს სახელშეკრულებო ურთიერთობათა სტაბილურობას და ავალდებულებს მხარეებს შეასრულონ ნაკისრი ვალდებულებები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზეც.

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

სასამართლო განმარტავს, რომ იჯარა ორმხრივმა ვალდებულებელი, სასყიდლიანი და კონსესუალური ტიპის ხელშეკრულებაა. მეიჯარის ვალდებულებაა, დროებით სარგებლობაში გადასცეს მოიჯარეს იჯარის საგანი (ქონება) ისე, რომ შესაძლებელი იყოს მისგან სწორი სამეურნეო გაძლოლის შედეგად შემოსავლის სახით ნაყოფის მიღება, ხოლო მოიჯარის ვალდებულება კი, შეთანხმებული საზღაურის გადახდაა. შესაბამისად, საიჯარო სამართლებრივი ურთიერთობის მიზანი არის არა მხოლოდ იჯარის საგნის სარგებლობა, არამედ იჯარის საგნის სარგებლობის გამო მიღებული შემოსავალი. იჯარა ქირავნობის სამართლებრივი ურთიერთობის ნაირსახეობაა (საიჯარო ურთიერთობების დარეგულირებისთვის ქირავნობის ნორმები ბლანკეტურია), მაგრამ ქირავნობისგან მას სწორედ იჯარის საგნის სარგებლობით შემოსავლის მიღების აუცილებლობა მიჯნავს. შემოსავლის მიღების შესაძლებლობის აუცილებლობის უზრუნველყოფა კი, მეიჯარის ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების გამოკვეთილი პასუხისმგებლობაა, რასაც ეფუძნება მოიჯარის ვალდებულება საიჯარო ქირის გადახდის შესახებ.

საქმის მასალებიდან დასტურდება, რომ 2018 წლის 15 მაისს მხარეებს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რითაც მოპასუხეს ოთხი წლის ვადით იჯარით გადაეცა თამარ სიხარულიძის საკუთრებაში არსებული სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები ს-----ს რაიონის, სოფელი ტ-----

ში, საკადასტრო კოდებით: №56.07.42.020 და №56.07.42.021.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 553-ე მუხლის თანახმად, ქირა გადახდილ უნდა იქნეს ქირავნობის ხელშეკრულების ვადის დამთავრებისას. თუ ქირის გადახდა დროის მონაკვეთებით განისაზღვრება, მაშინ იგი გადახდილ უნდა იქნეს დროის ამ მონაკვეთების გასვლის შემდეგ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 558-ე მუხლის თანახმად, გამქირავებელს შეუძლია ხელშეკრულება მოშალოს ვადად, თუ დამქირავებელმა ქირა არ გადაიხდა სამი თვის განმავლობაში.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ხელშეკრულების მხარეები შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის წელიწადში ერთხელ გადახდის წესზე, კერძოდ 25 დეკემბრამდე მოიჯარემ მეიჯარეს უნდა გადაუხადოს საიჯარო ქირა 12 935 (თორმეტი ათას ცხრაას ოცდათხუთმეტი) ლარის ოდენობით. დადგენილია ისიც, რომ მოიჯარეს ამ დროისათვის საიჯარო ქირა არ გადაუხდია, ქირის გადახდის ვადა გასული არ არის, ერთი წლის იჯარის გადახდის ბოლო ვადა ხელშეკრულების მიხედვით 2019 წლის 25 დეკემბერია და შესაბამისად სასამართლო გადაწყვეტილების მიღების დროისათვის მოპასუხეს არ უნდა დაეკისროს ქირის გადახდის ვალდებულება და ასევე არ არსებობს იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი ქირის გადაუხდელობის მოტივით.

6.2. როგორც ზემოთ აღინიშნა, მე-7 მუხლის 7.3. პუნქტში მითითებულია, რომ „მოიჯარის მიერ უპირატესი შესყიდვის უფლებაზე უარის თქმის შემთხვევაში მეიჯარე უფლებამოსილია ასეთი უფლების მიღებიდან ან 8.3 მუხლში მითითებული ვადის გასვლიდან 10 დღის ვადაში შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება.

სასამართლოს დადგენილ ფაქტად მიაჩნია, რომ მოპასუხეს უარი არ განუცხადებია უპირატესი შესყიდვის უფლების გამოყენებაზე მოსარჩელის მიერ შეთავაზებულ ფასად და შესაგებელით და სასამართლო პროცესზე მზადყოფნა გამოთქვა ამ თანხის გადახდაზე, რაზეც მოსარჩელე არ დაეთანხმა. რაიმე მტკიცებულება იმისა, რომ მოპასუხემ არ ისარგებლა უპირატესი შესყიდვის უფლებით წარმოდგენილი არ არის. ამრიგად ხელშეკრულების შეწყვეტის მიზნით 7.3 პუნქტის გამოყენების საფუძველი არ არსებობს.

აღსანიშნავია, რომ ზ/მითითებული 7.3 პუნქტი ეწინააღმდეგება ამავე მუხლის 7.2. პუნქტს, რომელიც უთითებს, რომ „ხელშეკრულების მერვე მუხლით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად ამ ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში თუ მეიჯარე გაასხვისებს იჯარის საგანს, ან იჯარის საგანი სხვაგვარად აღმოცნდება მესამე პირის საკუთრებაში ან სამართლებრივად შეიზღუდება მეიჯარის საკუთრების უფლება იჯარის საგნის მიმართებაში, ეს გარემოება არ მოახდენს ზეგავლენას ამ ხელშეკრულების მოქმედების ვადასა

და პირობებზე და მეიჯარე უზრუნველყოფს, რომ ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული მეიჯარის უფლებები და ვალდებულებები გადავიდეს იჯარის საგნის ახალ მესაკუთრეზე იმავე მოცულობით, როგორც ეს განსაზღვრულია ამ ხელშეკრულებით. ამრიგად, 7.2. პუნქტის მიხედვით, მიწის შესყიდვაზე უარის თქმაც არ ძეიძლება გახდეს იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი.

6.3. რაც შეეხება მესამე საფუძველს, რომელზეც მოსარჩელე უთითებს, სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელის შეხედულებას, რომ ადგილი აქვს ხელშეკრულების მე-2 მუხლის დარღვევას, რადგან იჯარის საგნის გამოყენება ხდება სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულებით, რაც ცნობილი და მისაღები იყო მეიჯარისთვის ხელშეკრულების დადების დროს და არანაირად არ ლახავს მის რეპუტაციას.

6.4. სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს ასევე მესამე მოთხოვნის, კერძოდ ზიანის ანაზღაურების დაკმაყოფილების საფუძველი (50 000 აშშ დოლარის ოდენობით), შემდეგი გარემოებების გამო:

საქმეში წარმოდგენილია 2019 წლის 01 თებერვალს თამარ სიხარულიძეს და შეუთანხმდა ნ---- ს-----ს შორის მარტივი წერილობითი ფორმით შედგენილი ბეს ხელშეკრულება. საქმეში წარმოდგენილია გადახდის ქვითარი თამარ სიხარულიძეს ანგარიშზე ნ---- ს-----ის მიერ 25 000 (ოცდახუთი) ათასი აშშ დოლარის გადარიცხვის შესახებ. სასამართლოზე მოსარჩელემ განმარტა, რომ მას შესასრულებელი აქვს ვალდებულება ნ---- ს-----ის წინაშე ამ თანხის ორმაგი ოდენობით დაბრუნების შესახებ, რადგან ვერ უზრუნველყო იჯარის რეგისტრაციის გაუქმება 2019 წლის 15 თებერვლამდე და ამის მიზეზი არის მოიჯარე, რომელმაც უარი განაცხადა იჯარის ხელშეკრულების გაუქმებაზე. ამ საფუძველით, მოსარჩელე ითხოვს ზიანის ანაზღაურებას მოპასუხისაგან 50 000 აშშ დოლარის ოდენობით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ იმ შემთხვევაშიც, თუ სასამართლო ჩათვლიდა, რომ 2019 წლის 01 თებერვალს თამარ სიხარულიძეს და ნ---- ს-----ს შორის ნამდვილად დადებული იყო ბეს ხელშეკრულება, მოსარჩელის ზიანი თანხის ორმაგად დაბრუნების შემთხვევაში შეადგენს არა 50 000 არამედ 25 000 აშშ დოლარს. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ბეს ხელშეკრულება იმ ფორმით, რა ფორმითაც წარმოდგენილია საქმეში, არანაირ სამართლებრივ შედეგებს არ წარმოშობს, გარდა იმისა, რომ ადასტურებს გარკვეული თანხის მიღებას.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 421-ე მუხლის თანახმად, ბედ მიიჩნევა ფულადი თანხა, რომელსაც ხელშეკრულების ერთი მხარე აძლევს მეორე მხარეს და ამით დასტურდება ხელშეკრულების დადების ფაქტი. „ბე“ დამატებითი აქცესორული ხელშეკრულებაა, რომელიც არ არსებობს ძირითადი ვალდებულების გარეშე, იგი ადასტურებს მხარეთა შორის უფლება-

მოვალეობების არსებობას და უზრუნველყოფს მის შესრულებას. „ბე“ ნასყიდობის ხელშეკრულების ნაწილია, მისი გადაცემით დასტურდება მხარეთა შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების არსებობა და ამიტომ ბეს ხელშეკრულება გაფორმებული უნდა იყოს ისეთივე ფორმით, როგორც ნასყიდობის ხელშეკრულება. ბეს გადაცემა წარმოადგენს წინარე ხელშეკრულებას, რომელიც წინ უსწრებს ძირითად ნასყიდობის ხელშეკრულებას.

სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის მესამე ნაწილის მიხედვით ხელშეკრულებისათვის გათვალისწინებული ფორმა ვრცელდება ასევე წინარე ხელშეკრულებაზეც და ძირითადი ხელშეკრულებისათვის კანონით გათვალისწინებული ფორმის დაცვა სავალდებულოა წინარე ხელშეკრულების მოცემულ შემთხვევაში ბეს გადაცემის გაფორმებისას.

სამოქალაქო კოდექსის 59-ე მუხლის პირველი ნაწილით ბათილია კანონით გათვალისწინებული აუცილებელი ფორმის დაუცველად დადებული გარიგება, ხოლო 328-ე მუხლით თუ კანონით ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის დადგენილია განსაზღვრული ფორმა მაშინ ხელშეკრულება ძალაში შედის მხოლოდ ამ ფორმის შესახებ მოთხოვნის შესრულების შემდეგ.

ამდენად, თუ მხარეებს შორის დაიდება ხელშეკრულება უძრავი ქონების შესახებ, ამ ხელშეკრულების დადების დამადასტურებელი უზრუნველყოფის საშუალება ბეს სახით გადახდილი თანხა იმ ფორმის დაცვით უნდა გაფორმდეს როგორც ფორმასაც ითვალისწინებს სკ-ის 311¹-ე მუხლი, რომელშიც გათვალისწინებულია ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთესთან დაკავშირებით დადებული გარიგების ფორმა.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ დაადგინა, რომ ბეს ხელშეკრულება შედგენილია სამოქალაქო კოდექსის 311¹-ე მუხლის მოთხოვნათა დარღვევით და სათანადო ფორმის დაუცველობის გამო ბათილია, ხოლო ბათილი გარიგების საფუძველზე გადაცემული თანხის დაბრუნების გარდა, მხარეს სხვა ვალდებულება არ წარმოეშვა.

სასამართლო ასევე მიუთითებს, რომ საქმეში წარმოდგენილი ბეს ხელშეკრულება შინაარსობრივადაც გაუმართავია, რადგან მასში არ არის მითითებული, რა ფასად უნდა გაყიდოს ბეს მიმღებმა უძრავი ქონება, რაც ნასყიდობის ხელშეკრულების აუცილებელი პირობაა. ეს ხელშეკრულება არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში ან დამოწმებული ნოტარიუსის მიერ.

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. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. მოცემულ შემთხვევაში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა და შესაბამისად წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი რჩება სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 39-ე, 41-ე, 49-ე, 53-ე, 55-ე, 243-244-ე, 248-ე, 250-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა

- 1.თამარ სიხარულიძის სარჩელი, მასსა და თამაზ ნასყიდაშვილის შორის 2018 წლის 15 მაისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტილად ცნობის, ვალდებულების შესრულების და მიყენებული ზიანის ანაზრაურების შესახებ, არ დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო.
2. მოსარჩელის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 14 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოში (მდებარე ქ. თბილისი 0159, გრიგოლ რობაქიძის გამზირი, №7ა) ს-----ს რაიონული სასამართლოს მეშვეობით (მდებარე ქ. ს-----, ცოტნე დადიანის ქ. №15) სააპელაციო საჩივრის შემოტანის გზით.
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 ს-----ს რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

პაატა ნოზაძე