



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ

ა

საქართველოს სახელით

20 სექტემბერი 2019 წელი

ქ. ახალციხე

შესავალი ნაწილი

ახალციხის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - მარიკა ჩიტაშვილი
სხდომის მდივანი - ლაშა ზაზაძე

მოსარჩელე - ნ----- ზ-----ე;

მოპასუხე - შპს „ს-- პ----- ჯ-----“;

წარმომადგენელი - ნ-----ე;

მოპასუხე - შპს „ე-----“;

წარმომადგენელი - მ----- ი;

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

ა დ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. შპს „ს-- პ----- ჯ-----ს“ ნ----- ზ-----ის სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს 7500 ლარის გადახდა.

მოსარჩელემ სარჩელი დააფუძნა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მოსარჩელე ნ----- ზ-----ეს და შპს „ე-----ს“ საკუთრებაში გააჩნიათ ავტოგასამართი სადგური, მდებარე დაბა ა-----, ვ-----ის ქ. ს/კ 6-0-3-0--. 2015 წლის 13 აგვისტოს უკვე არსებულ იჯარის ხელშეკრულებაში შეტანილი ცვლილებების თანახმად, შპს „ს-- პ----- ჯ-----მ“ სხვა ორ პირთან ერთად, ნ----- ზ-----ისაგან იქირავა ავტოგასამართი სადგური და ასევე მისი ნაკვეთი, შემდეგ სხვა ორმა მოიჯარემ შექმნა ე----- . ამდენად, მისი ნაკვეთის მფლობელები გახდნენ ნ----- ზ-----ე და შპს „ე-----“, თუმცა ხელშეკრულებაში და არსებულ შეთანხმებაში ცვლილებები არ შესულა. ხელშეკრულების თანახმად, მეიჯარეები არიან მ.წ-----ი, გ.გ-----ი და ნ----- ზ-----ე. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ საიჯარო ქირა გადანაწილდებოდა თითოეულ

მოიჯარეზე 1/3 წილი, ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად და შეთანხმებაში მითითებულ ანგარიშზე.

2017 წლის აგვისტოს თვიდან შპს „ს- კ----- ჯ-----“ არ ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებებს, იგი არ უხდის ნ----- ზ-----ეს ყოველი გაყიდული ერთი ლიტრი საწვავიდან ერთ თეთრს, არამედ უხდის ერთი თეთრის ნახევარს. შპს „ს- კ----- ჯ-----ს“ დავალიანებამ შეადგინა 7500 ლარი.

2. მოპასუხეების პოზიცია

2.1. მოპასუხე შპს „ს- კ----- ჯ-----ს“ წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სრულად და ჯეროვნად ასრულებს იჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრ ყველა ვალდებულებას. შესაბამისად მოთხოვნა უსაფუძვლოა.

3. მესამე პირის პოზიცია

3.1. მესამე პირის შპს „ე-----ს“ წარმომადგენელმა სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელე თავის კუთვნილ წილს იღებს იმ მიწის ნაკვეთის პრპოპორციულად, რომელიც მის საკუთრებას წარმოადგენს, შესაბამისად მისი მოთხოვნა უსაფუძვლოა.

4. ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1.1. 2013 წლის 5 ივლისს მეიჯარე მ-----ი წ-----ს, გ----- გ-----ს და მოიჯარე შპს „ს- კ----- ჯორიას“ შორის გაფრომდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლითაც მეიჯარემ იჯარით გასცა ავტო-გასამართი სადგური, მდებარე დაბა ა-----ა, ვ-----ის ქუჩა, ს/კ 6-0-3-0--, ასევე ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარე ტერიტორია, ს/კ 6-0-3-0--;

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- 05.07.2013წ. იჯარის ხელშეკრულება;

4.1.2. 05.07.2013წ. იჯარის ხელშეკრულებით საიჯარო ქირა და მისი გადახდის წესი განისაზღვრა შემდეგნაირად: მოიჯარე გ----- გ-----ს და მ----- წ-----ს საიჯარო ქონების რეალიზებული/გაყიდული ყოველი ერთი ლიტრი საწვავისათვის გადაუხდის თითოეულს 1.5 თეთრს დღგ-ს ჩათვლით. ნებისმიერ შემთხვევაში, ყოველთვიური ჯამური საიჯარო ქირა შეადგენს არანაკლებ 500 ლარს ყველა გადასახადის ჩათვლით.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- 05.07.2013წ. იჯარის ხელშეკრულება;

4.1.3. 15.11.2013წ. ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონების ს/კ 6-0-3-0--, 1/3 ნაწილის 22.11.2013წ. საკუთრების უფლებით აღირიცხა ნ----- ზ-----ის სახელზე.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- 22.11.2013წ. მდგომარეობით მომზადებული ამონაწერი საჯარო

რეესტრიდან;

მხარეთა ახსენა-განმარტებები;

4.1.4. 2015 წლის 13 აგვისტოს შეთანხმებით იჯარის ხელშეკრულებაში შევიდა ცვლილება, კერძოდ შეიცვალა ხელშეკრულების 1.1. პუნქტი და ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით: მეიჯარედ მითითებულ იქნა ფიზიკური პირი, მ-----ი წ-----ი (პ/ნ 4-----), გ----- გ-----ი (პ/ნ 0-----) და ნ----- ზ-----ე (პ/ნ 05001001427).

სასამართლო უყრდნობა მტკიცებულებას:

- 13.08.2015წ. შეთანხმება იჯარის ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ.

4.1.5. 2015 წლის 13 აგვისტოს შეთანხმებით შეიცვალა საიჯარო ქირის გადახდის წესი, კერძოდ საიჯარო ქირის გადანაწილება მოხდება (მეიჯარეთა) წილების პროპორციულად, საიჯარო ქირის ოდნეობის 1/3 ნაწილი თითოეულ მეიჯარეს.

სასამართლო უყრდნობა მტკიცებულებას:

- 13.08.2015წ. შეთანხმება იჯარის ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ.

4.1.6. მ-----ი წ-----ის და გ----- გ-----ის კუთვნილი ქონება, კერძოდ ბენზინ გასამართი სადგურის ქონების კაპიტალი (მდებარე დაბა ა-----ა, ს/კ 6-0-3-0-- და ს/კ 6-0-3-0--), რაც შეადგენს ბენზინგასამართი სადგურის 82.426%, გადაეცა შპს „ე-----ს“.

სასამართლო უყრდნობა მტკიცებულებას:

- 3.10.2017წ. შპს „ე-----ს“ პარტნიორთა კრების N1 ოქმი;

4.1.7. ბენზინგასამართი სადგური განთავსებულია ორი სხვადასხვა საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთზე, აქედან დაბა ა-----ა, ვ-----ის ქუჩაზე მდებარე ს/კ 6-0-3-0-- უძრავი ქონების 1/3 წილი საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ნ----- ზ-----ის სახელზე, ხოლო შპს „ე-----ს“ სახელზე - 2/3 წილი. ხოლო, მეორე მიწის ნაკვეთი მდებარე დაბა ა-----ა, ვ-----ის ქუჩაზე ს/კ 6-0-3-0-- საკუთრების უფლებით აღრიცხულია შპს „ე-----ს“ სახელზე.

სასამართლო უყრდნობა მტკიცებულებას:

- 20.10.2017წ. მდგომარეობით მომზადებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

- 06.10.2017წ. მდგომარეობით მომზადებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

4.1.8. 2017 წლის 23 ოქტომბერს შპს „ს-- პ----- ჯ-----ს“ განცხადებით მიმართა შპს „ე-----ის“ დირექტორმა მ.წ-----მა და მიუთითა, რომ შპს „ე-----ს“ საკუთრებაში გადავიდა იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მათი კუთვნილი უძრავი ქონება, შესაბამისად ითხოვა შპს „ე-----ის“

კუთვნილი წილის - 82.426%, შესაბამისი საიჯარო ქირის ჩარიცხვა შპს „ე-----ისათვის“, ხოლო ნ----- ზ-----ის კუთვნილი წილის - 17.574% შესაბამისი საიჯარო ქირის ჩარიცხვა ნ----- ზ-----ისათვის.

სასამართლო ეყრდნობა მტკიცებულებას:

- 23.10.2017წ. განცხადება;

4.1.10. 2013 წლის 5 ივლისის იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მთლიანი საიჯარო ქონების 82.426% არის შპს „ე-----ს“ საკუთრება, ხოლო 17.574% არის ნ----- ზ-----ის საკუთრება.

- 20.10.2017წ. მდგომარეობით მომზადებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

- 17.10.2017წ. მდგომარეობით მომზადებული ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

- 05.07.2013წ. იჯარის ხელშეკრულება;

4.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოიჯარე შპს „ს-- პ----- ჯ-----ს“ მეიჯარეების ნ----- ზ-----ის და შპს „ე-----ს“ მიმართ შესრულებული აქვს იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულება და მოიჯარეებისათვის ჩარიცხული აქვს საიჯარო ქონებაში მათი შესაბამისი წილის საიჯარო ქირა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შესაბამისად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. სასამართლომ უნდა განსაზღვროს, თუ რომელ მხარეს ეკისრება ამ ფაქტის მტკიცების ტვირთი და ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები უნდა დააკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა.

სამოქალაქო საქმეზე დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღების ერთადერთი გზა მტკიცებაა, რომლითაც დგინდება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები. მტკიცების პროცესში იგულისხმება პროცესის მონაწილე სუბიექტების საქმიანობა, მიმართული საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტების არსებობის ან არარსებობის დასადგენად. პროცესის მონაწილე მხარეთა და სასამართლოს მტკიცებითი საქმიანობა, მოიცავს შემდეგ სტადიებს: მტკიცების საგნის განსაზღვრა; მტკიცებულებათა შეგროვება (მტკიცებულებათა გამოვლენა, მათი შეკრება და სასამართლოში წარდგენა); მტკიცებულებათა სასამართლოში გამოკვლევა; მტკიცებულებათა შეფასება. დამტკიცებას საჭიროებს ის გარემოებები, რომლებიც ასაბუთებს სასარჩელო მოთხოვნასა და სარჩელის ფაქტობრივ გარემოებებს, მოწინააღმდეგე მხარის მიერ სარჩელის ფაქტობრივი

გარემოებებისა და სასარჩელო მოთხოვნის უარყოფას, ასევე, საქმის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები (იხ. სუსგ, საქმე Nას-1206-1166-2016).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებანი, რომლებიც კანონის თანახმად, უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. აღნიშნული ნორმა ასახავს სამოქალაქო სამართალში მოქმედ ზოგად პრინციპს „მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს” - „affirmanti, non legati, incumbit probatio”.

შესაბამისად, მოქმედი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, აწესებს მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტს, რომლის მიხედვითაც მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ კი ის გარემოებები, რომლებსაც შესაგებელი ეფუძნება. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო-სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისთვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი.

მოსარჩელე ნ----- ზ----- ამტკიცებს, რომ შპს „ს-- პ----- ჯ-----” იჯარის ხელშეკრულების და შეთანხმების შესაბამისად არ რიცხავდა საიჯარო ქირას. მისთვის უნდა გადაეხადა 1 თეთრი, ყოველ გაყიდულ 1 ლიტრ საწვავზე, ვინაიდან აღნიშნული გამომდინარეობს ხელშეკრულებიდან. შპს „ს-- პ----- - ჯ-----” განმარტავს, რომ მას იჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები შესრულებული აქვს სრულად და ჯეროვნად.

მხარეთა შორის სადავოა არ არის ის გარემოება, რომ 05.07.2013წ. გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების თანახმად, შპს „ს-- პ----- ჯ-----” ვალდებული იყო ყოველ გაყიდულ ერთ ლიტრ საწვავისათვის გადაეხადა 3 თეთრი. 2015 წლის 13 აგვისტოს იჯარის ხელშეკრულებაში შევიდა ცვლილება, რომლის თანახმად, მეიჯარეებს დაემატა ნ----- ზ----- და საიჯარო ქირის გადანაწილება განისაზღვრა მეიჯარეების წილების პროპორციულად. ამასთან, შეთანხმებაში მიეთითა, პირველი წინადადების გამომრიცხავი ჩანაწერი „კერძოდ საიჯარო ქირის ოდენობის 1/3 ნაწილი თითოეულ მეიჯარეს”. აღნიშნულთან დაკავშირებით მოპასუხე მხარემ განმარტა, რომ შეთანხმებაში ჩანაწერი შეცდომით იქნა მითითებული. ამდენად, სასამართლომ მხარეთა შორის ხელმოწერილი შეთანხმების სადავო წინადადებაზე მისი განმარტების,

ანუ მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნების გონივრულობისა და სამართლიანობის შეფასების გზით უნდა იმსჯელოს.

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მხარეთა შორის 2013 წლის 5 ივლისის იჯარის ხელშეკრულების თანახმად, საიჯარო ქონებას წარმოადგენს ორი უძრავი ქონება, კერძოდ 1. ს/კ 6-0-3-0-- და 2. ს/კ 6-0-3-0--. უძრავი ქონება ს/კ 6-0-3-0--, რომლის ფართობი არის 446 კვ.მ., 2017 წლის 20 ოქტომბრიდან წარმოადგენს ნ----- ზ-----ის და შპს „ე-----ს“ თანსაკუთრებას და მათი კუთვნილი წილი განისაზღვრება შემდეგნაირად: ნ----- ზ-----ე 1/3 წილი და შპს „ე-----“ – 2/3 წილი. ამასთან, უძრავი ქონება ს/კ 6-0-3-0--, რომლის ფართობია 400 კვ.მ., 2017 წლის ოქტომბრიდან წარმოადგენს შპს „ე-----ს“ საკუთრებას. როგორც ზემოთ აღინიშნა, ს/კ 6-0-3-0-- რეგისტრირებული უძრავი ქონების 1/3 წილი წარმოადგენს ნ----- ზ-----ის საკუთრებას, უძრავი ქონების დაზუსტებული ფართობი არის 446 კვ.მ., შესაბამისად ნ----- ზ-----ის საკუთრებას წარმოადგენს 148.66 კვ.მ. ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ორივე მხარისათვის სამართლიანი და გონივრული შეთანხმება იქნებოდა საიჯარო ქირის გადანაწილება მეიჯარეების წილების პროპორციულად. ამდენად, ნ----- ზ-----ისათვის გადასახდელი საიჯარო ქირის ოდენობის განსაზღვრა უნდა მოხდეს მისი წილის შესაბამისად, რაც მთლიანი საიჯარო ქონების 17.574% წარმოადგენს, რაც მხარეთა შორის ხელმოწერილ შეთანხმებაში ასახული ნების გონივრულ განმარტებას შეესაბამება. ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის მიზანი იყო სწორედ ის გარემოება, რომ მოსარცელე დაფიქსირებულიყო მეიჯარედ და საიჯარო ქირის განაწილება მომხდარიყო საკუთრებაში თითოეულის წილის პროპორციულად.

ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ შპს „ს- კ----- ჯ-----ს“ იჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები შესრულებული აქვს და საიჯარო ქირის ოდენობაც ხელშეკრულების შესაბამისად აქვს ჩარიცხული.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სარჩელის განხილვის, ახსნა-განმარტებების მოსმენის, მხარეთა წარმომადგენლების სამართლებრივი პოზიციის გაანალიზებისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ ნ----- ზ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 319-ე, 361-ე, 416-ე, 417-ე, 629-ე მუხლები.

7. სამართლებრივი შეფასება

7.1. სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველ ნაწილში - „კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებები, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას.“

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავე 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.

სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

ვალდებულების შესრულების ცნება გულისხმობს არა მხოლოდ შესრულებისაკენ მიმართულ მოქმედებას, არამედ შესრულების შედეგს. ქმედება შესრულებულად რომ ჩაითვალოს აუცილებელია მოვალემ შესრულება ზუსტად ისე განახორციელოს, როგორც ამაზე მხარეები იყვნენ შეთანხმებულნი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, 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 ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზედაც.

დადგენილია, რომ 2013 წლის 5 ივლისის მეიჯარე მ-----ი წ-----ს, გ----- გ-----ს და მოიჯარე შპს „ს- კ----- ჯ-----ს“ შორის დადებული იქნა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე მეიჯარემ იჯარით გასცა ავტოგასამართი სადგური, მდებარე დაბა ა-----, ვ-----ის ქუჩა, ს/კ 6-0-3-0--, ასევე ავტოგასამართი სადგურის მიმდებარე ტერიტორია, ს/კ 6-0-3-0--. საიჯარო ქირა განისაზღვრა შემდეგნაირად მოიჯარე გ----- გ-----ს და მ----- წ-----ს საიჯარო ქონების რეალიზებული/გაყიდული ყოველი ერთი ლიტრი საწვავისათვის გადაუხდის თითოეულს 1.5 თეთრს დღგ-ს ჩათვლით. 2013 წლის 15 ნოემბერს იჯარით გაცემული ქონების, ს/კ 6-0-3-0-- 1/3 ნაწილი ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე აღირიცხა ნ----- ზ-----ის სახელზე. 2015 წლის 13 აგვისტოს ხელშეკრულებაში შევიდა ცვლილება, მეიჯარეთა რიგს დაემატა ნ----- ზ-----ე და საიჯარო ქირის გადანაწილება მოხდა მეიჯარეთა წილების პროპორციულად. თუმცა შეთანხმებაში ასევე მითითებული იქნა, ჩანაწერი

„საიჯარო ქირის ოდნეობს 1/3 ნაწილი თითოეულ მეიჯარეს“. ამდენად, შეთანხმებაში მითითებული იქნა ორი ურთიერთსაწინააღმდეგო ჩანაწერი.

ერთ-ერთ საქმეზე გერმანიის უმაღლესი ფედერალური სასამართლოს გადაწყვეტილებით განიმარტა: „მოსარჩელის მოთხოვნის უფლების არსებობა აგრეთვე ვერ დადგინდება ხელშეკრულების დამატებითი განმარტების გზით, ვინაიდან ხელშეკრულება არ შეიცავს გეგმის საწინააღმდეგო/უნებლიე ხარვეზს. მსგავსი ხარვეზი ხელშეკრულების პირობების გაწერისას სახეზეა, როდესაც მხარეებს გამორჩევათ ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტი, ან შეგნებულად ღიად დატოვებენ მას, ვინაიდან ხელშეკრულების დადების მომენტში, არ მიიჩნეის, რომ საჭირო იყო მისი განსაზღვრა, ხოლო მოგვიანებით აღმოჩნდება, რომ მათი ეს ვარაუდი არასწორია. ამასთან გეგმის საწინააღმდეგო/უნებლიე ხარვეზზე საუბრობენ მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ხელშეკრულება არ შეიცავს პუნქტს, რომელიც აუცილებელია იმისთვის, რომ მოხდეს მხარეთა იმ შეთანხმებული გეგმის განხორციელება, რომელიც საფუძვლად უდევს ამ პუნქტს, და რის გამოც ხელშეკრულების სრულყოფის გარეშეც ვერ მივიღებთ ჯეროვან, მხარეთა ინტერესების შესატყვის გამოსავალს.... აგრეთვე ხელშეკრულების სტანდარტული პირობები შეიძლება შეიცავდეს გეგმის საწინააღმდეგო/უნებლიე ხარვეზს და საჭიროებდეს ხელშეკრულების დამატებით განმარტებას.... ის, თუ რამდენად არის სახეზე გეგმის საწინააღმდეგო/უნებლიე ხარვეზი, ამის დადგენა შესაძლებელია ხელშეკრულების განმარტების გზით.....“ (იხ. ამონარიდი გერმანიის უმაღლესი ფედერალური სასამართლოს გადაწყვეტილებიდან 20.04.2017 – VII ZR 194/13 – NJW 2017, 2025). ხელშეკრულებაში მხარეთა მიერ გამოვლენილი ნების გონივრული და არა გამოთქმის სიტყვასიტყვითი მნიშვნელობიდან გამომდინარე, სასამართლომ „ბოლომდე უნდა იფიქროს“ იმასთან დაკავშირებით, თუ სავარაუდოდ რა შეიძლებოდა ყოფილიყო მხარეთა სურვილი. ამ კონტექსტში განსაკუთრებით საინტერესოა გერმანიის უმაღლესი ფედერალური სასამართლოს გადაწყვეტილება [10.11. 1999 – I ZR 183/97 – NJW 2000, 743]: „ხელშეკრულების დამატებით განმარტების არსი მდგომარეობს ხარვეზის შემცველი გარიგების მხარეთა ჰიპოთეტური სურვილის შესაბამისად განვრცობაში. ამასთან, სასამართლო უნდა ამოვიდეს იქიდან, თუ რაზე შეთანხმდებოდნენ მხარეები, როგორც კეთილსინდისიერი ხელშეკრულების მხარეები, კეთილსინდისიერების პრინციპის დაცვით მათი ინტერესების ჯეროვანი შეჯერების პირობებში, თუ მათ არ გამორჩებოდათ ხელშეკრულების შესაბამისი პუნქტი. არსებული ხარვეზები უნდა შეივსოს ხელშეკრულების დამატებით განვრცობის გზით იმგვარად, რომ „ბოლომდე იყოს ნაფიქრი“ კონკრეტული ხელშეკრულების ძირითადი პუნქტები (შდრ. BGHZ 84, 1, 7; 90, 69, 77; 135, 387, 392). აქედან გამომდინარე, მხარეთა ჰიპოთეტური ნების გამორკვევისას ხელშეკრულების დანარჩენი შინაარსისა და ხელშეკრულების დადების მომენტში არსებული სხვა გარემოებების პარალელურად, განსაკუთრებული ყურადღება უნდა მიექცეს მხარეთა ფაქტობრივ ნებას, რამდენადაც შესაძლებელია მისი დადგენა....“

სასამართლო მიუთითებს, სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვით აზრიდან.

ამავე კოდექსის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები.

განსახილველ შემთხვევაში ხელშეკრულების ორივე მხარის სამართლიანი ინტერესის შეფასებაა მნიშვნელოვანი. მოცემულ შემთხვევაში საიჯარო ქონებას წარმოადგენს ორი უძრავი ქონება, კერძოდ 1. ს/კ 6-0-3-0--, ს/კ 6-0-3-0--. უძრავი ქონება ს/კ 6-0-3-0--, რომლის ფართობი არის 446 კვ.მ., 2017 წლის 20 ოქტომბრიდან წარმოადგენს ნ----- ზ-----ის და შპს „ე-----ს“ თანსაკუთრებას და მათი კუთვნილი წილი განისაზღვრება შემდეგნაირად: ნ----- ზ-----ე 1/3 წილი და შპს „ე-----“ – 2/3 წილი. ამასთან, უძრავი ქონება ს/კ 6-0-3-0--, რომლის ფართობია 400 კვ.მ., 2017 წლის ოქტომბრიდან წარმოადგენს შპს „ე-----ს“ საკუთრებას. როგორც ზემოთ აღინიშნა, ს/კ 6-0-3-0-- რეგისტრირებული უძრავი ქონების 1/3 წილი წარმოადგენს ნ----- ზ-----ის საკუთრებას, უძრავი ქონების დაზუსტებული ფართობი არის 446 კვ.მ., შესაბამისად ნ----- ზ-----ის საკუთრებას წარმოადგენს 148.66 კვ.მ.. აღსანიშნავია, რომ საიჯარო ქონების საერთო ფართია 846 კვ.მ., აქედან 148.66 კვ.მ. არის ნ----- ზ-----ის საკუთრება. მთლიანი საიჯრო ქონების მცირე ნაწილის მესაკუთრეს წარმოადგენს ნ----- ზ-----ე.

სასამართლო ითვალისწინებს მხარეთა სახელშეკრულებო ნების გამოვლენის თავისუფლების პირინციპს, თუმცა ნების განმარტება, კეთილსინდისიერების ფარგლებში ერთმანეთისადმი ნაკისრი უფლებამოვალეობების ხელშეკრულებაში გამოვლენილი ფაქტობრივი ნების გონივრულობისა და სამართლიანი შეფასების საფუძველზე უნდა მოხდეს. სასამართლოს მიაჩნია, რომ ორივე მხარისათვის სამართლიანი და გონივრული შეთანხმება არის საიჯარო ქირის გადანაწილება მეიჯარეების წილების პროპორციულად. ამდენად, ნ----- ზ-----ისათვის გადასახდელი საიჯარო ქირის ოდენობის განსაზღვრა უნდა მოხდეს მისი წილის შესაბამისად, რაც მთლიანი საიჯარო ქონების 17.574% წარმოადგენს. სწორედ აღნიშნული წესის შესაბამისად ასრულებდა ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას მოიჯარე შპს „ს- პ----- ჯ-----“.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო აღნიშნავს, რომ შპს „ს- პ----- ჯ-----ს“ მის მიერ ნაკისრი ვალდებულებები ნ----- ზ-----ის მიმართ შესრულებული აქვს ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად. შესაბამისად, ნ----- ზ-----ის მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2

ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ნ----- ზ-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

2. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ახალციხის რაიონული 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-ე დღისა, გამოცხადდეს ახალციხის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

მარიკა ჩიტაშვილი