



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

16 ოქტომბერი, 2019 წელი
მც---ა

ქ.

შესავალი ნაწილი

მც---ის რაიონული სასამართლო

მოსამართლე ბადრი შონია
სხდომის მდივანი ზაზა შველიძე

მოსარჩელე - ნ--- ფო-----ი

წარმომადგენელი- ლ--- ზუ-----ი, ლ--- უფ-----ი

მოპასუხე - სა-----ო

წარმომადგენელი - ნ--- ხაჭ-----ე

მოპასუხე - სა-----ო

წარმომადგენელი - სალომე აბაშიძე

დავის საგანი - ბრძანების ბათილად ცნობა, იჯარის ხელშეკრულების აღდგენა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 ბათილად იქნეს ცნობილი დუ----ის რაიონის გამგეობასა და ნ--- ფო-----ს შორის გაფორმებული N57 და N50 ხელშეკრულებების შეწყვეტის შესახებ ბრძანება, როგორც ცალმხრივი გარიგება (2012 წლის 01 მარტის N1---- ბრძანების მე-9 და მე-10 პუნქტები).

1.2 აღდგენილ იქნას დუ----ის რაიონის გამგეობასა და მოსარჩელეს შორის 2004 წლის 11 ნოემბერს გაფორმებული ხელშეკრულება N57 და 2004 წლის 21

ოქტომბერს გაფორმებული N50 ხელშეკრულება და მათი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

სარჩელის საფუძვლები

2004 წლის 21 ოქტომბერს ადგილობრივი მმართველობის ორგანო დუ---ის რაიონის გამგეობასა და ნ--- ფო-----ს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება N50. იჯარის საგანს წარმოადგენდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საერთო ფართობით 1500 კვ.მ მდებარე ჭ-----ის სათემო საკრებულოში მც---ა-ყა-----ლ-----ს საავტომობილო გზის მე-16 კმ-ზე. საიჯარო ქირის ოდენობა შეადგენდა წელიწადში 90 ლარს. ხელშეკრულება დადებული იყო 49 წლის ვადით. 2004 წლის 11 ნოემბერს დაიდო კიდევ ერთი N57 იჯარის ხელშეკრულება ადგილობრივი მმართველობის ორგანო დუ---ის რაიონის გამგეობასა და ნ--- ფო-----ს შორის. იჯარის საგანს წარმოადგენდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საერთო ფართობით 3 000 კვ.მ, მდებარე მც---ა-ყა-----ლ-----ს საავტომობილო გზის მე-16 კმ-ზე. საიჯარო ქირის ოდენობა შეადგენდა წელიწადში 300 ლარს. ხელშეკრულება დადებული იყო 40 წლის ვადით.

დღევანდელი მდგომარეობით, აღნიშნული ნაკვეთები გაერთიანებული სახით რეგისტრირებულია სახელმწიფოს სახელზე, ნაკვეთის საკადასტრო კოდია 71---
-----.

მოსარჩელემ მოიპოვა იჯარით აღებული მიწის ნაკვეთზე საკვები ობიექტის აშენების უფლება და იჯარის საგანზე აშენდა კვების ობიექტი. შენობის აშენებასა და გარემონტებისთვის გაღებულ იქნა ფულადი სახსრები სოლიდარული ოდენობით. კერძოდ, შპს „ფი-----ის“ მიერ მომზადებული შეფასების თანახმად N 71----- საკადასტრო კოდზე არსებული განაშენიანებული უძრავი ქონების ღირებულება მიწის ნაკვეთის გარეშე, შეადგენს 288 000 ლარს.

2012 წლის 01 მარტს სხვა რამდენიმე მოიჯარესთან ერთად მოსარჩელეს შეუწყდა იჯარის ხელშეკრულება. აღნიშნული შეწყვეტა ეკ-----მ (დუ---ის გამგეობის უფლებამონაცვლე) განახორციელა იმ მოიჯარეებთან ერთად, რომლებსაც დაკარგული ჰქონდათ ინტერესი იჯარის ხელშეკრულების მიმართ. სახელმწიფომ უკანონოდ შეწყვიტა იჯარა, ვინაიდან მოსარჩელე იხდიდა ხელშეკრულებიდან გამომდინარე იჯარის საფასურს, რასაც ადასტურებს დუ---ის გამგეობაც. 2012 წლის 07 მარტს მოსარჩელემ მიმართა დუ---ის გამგეობას და სთხოვა ეშუამდგომლა ეკ-----სთან, რათა გაუქმებული იჯარის ხელშეკრულება აღდგენილიყო იგივე პირობებით. მოსარჩელეს არ ჰქონდა დაკარგული ინტერესი საიჯარო ურთიერთობის მიმართ და იჯარის შეწყვეტა იყო უსაფუძვლო. დუ---ის მუნიციპალიტეტის გამგეობამ მიმართა სამინისტროს და მიუთითა, რომ სრულად იყო გადახდილი

საიჯარო ქირა. გამგეობამ სთხოვა სამინისტროს აღედგინა იჯარის რეგისტრაცია პირვანდელი მდგომარეობით. გამგეობამ ასევე დაადასტურა, რომ იმ მიწის ნაკვეთის საფასური, რომელზეც შენობა არის განთავსებული გადახდილი იყო სრულად მოიჯარის მიერ. ამის მიუხედავად რეგისტრაცია არ აღდგა, რის შემდეგაც სრულიად უკანონოდ სახელმწიფოს მფლობელობაშია მიწის ნაკვეთი და მოსარჩელის აშენებული შენობა-ნაგებობა.

მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე სსიპ სა-----ო სარჩელს არ ცნობს და განმარტავს, რომ იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტას საფუძვლად დაედო ნ---ფო-----ის მიერ საიჯარო ქირის გადაუხდელობა. დუ-----ის მუნიციპალიტეტის 2012 წლის 11 იანვრის N2847 წერილით, ეკ-----ში გადმოგზავნილი იქნა ინფორმაცია დუ-----ის რაიონის გამგეობასა და შესაბამის მოიჯარეებს შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე მოიჯარეების მიერ საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შესახებ და მოთხოვნილი იქნა ამ პირებთან დადებული იჯარის ხელშეკრულებების შეწყვეტა. შესაბამისად, ნ--- ფო-----ის მიერ სამი თვის განმავლობაში საიჯარო ქირის გადაუხდელობის საფუძვლით, კანონიერად შეწყდა მასსა და დუ-----ის რაიონის გამგეობას შორის გაფორმებული იჯარი ხელშეკრულებები. ნ--- ფო-----ის მიერ საიჯარო ქირის გადაუხდელობა არ წარმოადგენს სადავო ფაქტობრივ გარემოებას და მხარე აღნიშნულს აღიარებს, თუმცა იგი განმარტავს, რომ საიჯარო ქირას იხდიდა მასთან გაფორმებული ორი ხელშეკრულებიდან მხოლოდ იმ ხელშეკრულებაზე, რომლის ფარგლებშიც განთავსებული იყო შენობა-ნაგებობა, ხოლო მეორე ხელშეკრულების მიმართ დაკარგული ჰქონდა ინტერესი. 2005 წლიდან N71----- ს/კ-ით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი გაერთიანებული არის ერთ ნაკვეთად და მასზე, როგორც ერთიან მიწის ნაკვეთზე მოიჯარედ ფიქსირდებოდა ნ--- ფო-----ი, ხოლო სარგებლობის უფლების დამდგენ იურიდიულ დოკუმენტად ორივე ხელშეკრულება მიეთითა. ამდენად, ნ--- ფო-----ი ვალდებული იყო საიჯარო ქირა გადაეხადა ერთ მთლიანი საიჯარო ობიექტის სარგებლობის სანაცვლოდ სრულად (ორივე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე), ხოლო მისი გადაუხდელობის შემთხვევაში, ცხადია იარსებებდა გაერთიანებულ უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული სარგებლობის გაუქმების საფუძველი.

სსიპ სა-----ო ასევე უთითებს, რომ სარჩელი არის ხანდაზმული, ვინაიდან სა-----ს 2012 წლის 01 მარტის N1---- ბრძანებით შეწყდა დუ-----ის რაიონის გამგეობას და მოსარჩელეს შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულებები, შესაბამისად, ამ თარიღიდან ათვლილი 3 წლიანი მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა გასულია.

2.2. მოპასუხე სა-----ო სარჩელს არ ცნობს და უთითებს, რომ 2012 წლის 01 მარტს სა-----

-----მ გამოიყენა კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილება და სახელშეკრულებო პირობების დარღვევის გამო, ცალმხრივად მოშალა იჯარის ხელშეკრულება. რადგან დუ-----ის გამგეობის წერილით დგინდებოდა ნ--- ფო-----თან დადებული იჯარის ხელშეკრულების პირობების დარღვევა. მოსარჩელე მხარეს სადავოდ არ გაუხდია ის გარემოება, რომ საიჯარო ქირის გადაუხდელობის თაობაზე არაერთი გაფრთხილება გაეგზავნა, შესაბამისად, ცალმხრივად მოშლა საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად განხორციელდა, რაც სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას გამორიცხავს.

სა-----ო ასევე უთითებს მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე და მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესზე, მოპასუხის განმარტებით, მოსარჩელე უკვე აწარმოებს დავას იჯარის ხელშეკრულების მოშლის გამო მიყენებული ზიანის ანაზღაურების თაობაზე. შესაბამისად. შესაფასებელია ის გარემოება, რამდენად არის სახეზე ნამდვილი იურიდიული ინტერესი იმ შემთხვევაში, თუკი მხარე მიიჩნევს, რომ მას ზიანი უნდა აუნაზღაურდეს, რადგან ქონება, რომელიც მის მიერ არის აშენებული, სახელმწიფომ უსაფუძვლოდ მიიღო. ამასთან კი ითხოვს მფლობელობაში გადაეცეს მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2004 წლის 21 ოქტომბერს ადგილობრივი მმართველობის ორგანო დუ-----ის რაიონის გამგეობასა და ნ--- ფო-----ს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება N50. იჯარის საგანს წარმოადგენდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საერთო ფართობით 1500 კვ.მ, მდებრე: ჭ-----ის სათემო საკრებულო, მც-----ა-ყა-----ლ-----ს საავტომობილო გზის მე-16 კმ. საიჯარო ქირის ოდენობა შეადგენდა წელიწადში 90 ლარს. ხელშეკრულება დადებული იყო 49 წლის ვადით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სასარჩელო განცხადება
- მხარეთა ახსნა-განმარტებანი
- 2004 წლის 21 ოქტომბრის N50 ხელშეკრულება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის იჯარის შესახებ

3.1.2 2004 წლის 11 ნოემბერს ადგილობრივი მმართველობის ორგანო დუ-----ის

რაიონის გამგეობასა და ნ--- ფო-----ს შორის დაიდო N57 იჯარის ხელშეკრულება. იჯარის საგანს წარმოადგენდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საერთო ფართობით 3 000 კვ.მ, მდებარე: მც---ა-ყა-----ლ----ს საავტომობილო გზის მე-16 კმ. საიჯარო ქირის ოდენობა შეადგენდა წელიწადში 300 ლარს. ხელშეკრულება დადებული იყო 40 წლის ვადით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სასარჩელო განცხადება
- მხარეთა ახსნა-განმარტებანი
- 2004 წლის 11 ნოემბრის N57 ხელშეკრულება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის იჯარის შესახებ

3.1.3. N50 და N57 იჯარის ხელშეკრულებებით განკარგული უძრავი ქონება გაერთიანდა და მიენიჭა ახალი საკადასტრო კოდი - 71-----, რომელზეც დარეგისტრირდა N50 და N57 საიჯარო ხელშეკრულებები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სასარჩელო განცხადება
- მხარეთა ახსნა-განმარტებანი
- საჯარო რეესტრის ამონაწერები

3.1.4. მოსარჩელემ, იჯარით აღებულ მიწის ნაკვეთზე, მოიპოვა საკვები ობიექტის მშებელობის უფლება, რომლის აშენებასა და და გარემონტებისთვის გაიღო ფულადი თანხა 288 000 ლარის ოდენობით

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სასარჩელო განცხადება (ს.ფ. 1-14)
- შპს „ფ-----ს“ დასკვნა N v-0-----

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სა-----ს 2012 წლის 01 მარტის ბრძანებით შეწყდა დუ----ის რაიონის გამგეობასა და ნ--- ფო-----ს შორის დადებული 2004 წლის 21 ოქტომბრის N50 2004 წლის 11 ნოემბრის N57 იჯარის ხელშეკრულებები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება

- სა-----
-----ს 2012 წლის 01 მარტის ბრძანება N1----

3.2.2. სასამართლომ დაადგინა, რომ მოსარჩელის მხრიდან ადგილი აქვს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების არაჯეროვან შესრულებას. კერძოდ, საქმეში არსებული მასალების მიხედვით იკვეთება, რომ ნ--- ფო-----ის მიერ არ ხდებოდა N50 და N57 იჯარის ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდა სრულად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები
- დუ-----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის წერილი

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა;

სასამართლომ შეისწავლა საქმის მასალები, სამართლებრივი თვალსაზრისით შეაფასა დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები და მივიდა დასკვნამდე, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე, 327-ე, 581-ე მუხლები;
საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-4., 102-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი.

ამდენად, ხელშეკრულება, როგორც სამოქალაქო სამართლის ინსტიტუტი, არის ორმხრივი (ან მრავალმხრივი) ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ხელშეკრულება იდება მხარეების ურთიერთთანხვედრი, საერთო მიზნისკენ მიმართული ნების გამოხატვის შედეგად.

მოცემულ შემთხვევაში უდავოა, რომ მხარეთა შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობა პირველად წარმოიშვა - 2004 წლის 21 ოქტომბრიდან, ხოლო შემდეგ 2004 წლის 11 ნოემბრიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების მიხედვით, ხელშეკრულება დადებულია ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ.

განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა შორის სახეზეა სახელშეკრულებო ურთიერთობა. ანუ, ერთის მხრივ დუ----ის რაიონის გამგეობა და მეორეს მხრივ, ნ--- ფო-----ი შეთანხმებულნი არიან ხელშეკრულებების ყველა არსებით პირობაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის მიხედვით, 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 საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზეც.

მხარეებს შორის ვალდებულებითი ურთიერთობის წარმოშობის საფუძველია 2004 წლის 21 ოქტომბრის და 2004 წლის 11 ნოემბრის იჯარის ხელშეკრულებები, რომლის თანახმად, დუ----ის რაიონის გამგეობამ ნ--- ფო-----ს იჯარის უფლებით ერთ შემთხვევაში 49 წლის, ხოლო მეორე შემთხვევაში 40 წლის ვადით გადასცა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები. **მოიჯარე ნ--- ფო-----მა იკისრა ვალდებულება გადაეხადა საიჯარო ქირა მხარეთა შეთანხმებით გათვალისწინებული ოდენობით.**

საქმეში წარმოდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად 2005 წელს ნ--- ფო-----ისათვის იჯარით გადაცემული მიწის ნაკვეთები გაერთიანდა ერთ ნაკვეთად და მიენიჭა საკადასტრო კოდი - 71-----. ნ--- ფო-----ისთვის ცნობილი იყო ის ფაქტი, რომ მას გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთზე უნდა გადაეხადა საიჯარო ქირა 390 ლარის ოდენობით.

მოსარჩელე ერთ შემთხვევაში უთითებს, რომ მის მიერ საიჯარო ქირა სრულად იყო გადახდილი და მტკიცებულებად მოჰყავს დუ----ის მუნიციპალიტეტის გამგეობის წერილი. აღნიშნული წერილში (რომელიც გაგზავნილი არის ნ--- ფო-----ის სახელზე) კი გამგეობა განმარტავს, რომ საიჯარო პერიოდის განმავლობაში მოიჯარის მიერ გადახდილი 2470 ლარი ფარავდა 2004 წლის 11 ნოემბერს N57 ხელშეკრულებით განსაზღვრულ საიჯარო ქირას, მაგრამ არ იყო საკმარისი ამავე წლის 21 ოქტომბრის N50 საიჯარო ხელშეკრულებით ნაკისრი

ვალდებულების შესასრულებლად.

მეორე შემთხვევაში, მოსარჩელე სადავოდ არ ხდის იმ ფაქტს, რომ მის მიერ საიჯარო ქირის სახით გადახდილი თანხა არ ყოფნიდა N50 იჯარის ხელშეკრულებას, ანუ მის მიერ სრულად არ იყო გადახდილი 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. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს, ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

დასახელებული ნორმით განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ფუნდამენტური პრინციპი - შეჯიბრებითობა, რა დროსაც მხარეები თავადვე, დამოუკიდებლად წყვეტენ მათი მოთხოვნის საფუძვლიანობის დადასტურება რომელი მტკიცებულების წარდგენის გზითაა შესაძლებელი.

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 გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება, თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში არ არის წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომელიც სასამართლოს შეუქმნიდა რწმენას, იმის შესახებ, რომ ნ--- ფო----- მა სრულად შეასრულა ნაკისრი ვალდებულება, გადაეხადა საიჯარო ქირა მხარეთა შეთანხმებით გათვალისწინებული ოდენობით.

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

საქმეში არსებული მტკიცებულების შეფასებისა და წინამდებარე გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების ანალიზიდან იკვეთება, რომ მოიჯარის მხრიდან ვალდებულება არ სრულდებოდა სრულყოფილად, რაც გახდა საფუძველი მასთან საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტის.

სასამართლო ასევე ყურადღებას გაამახვილებს მოსარჩელის იურიდიულ ინტერესზე, კერძოდ, მოცემულ შემთხვევაში, როგორც სარჩელის შინაარსიდან იკვეთება, მოსარჩელის იურიდიული ინტერესი მიმართულია მხარეებს შორის პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენაზე, რაც სასამართლოს აზრით, არ წარმოადგენს სათანადო იურიდიულ ინტერესს და ვერ დაკმაყოფილდება, ვინაიდან ხელშეკრულება წარმოადგენს რა მხარეთა ნების გამოვლენას, სახელშეკრულებო ვალდებულებებისას მხარეები თვითონ ირჩევენ, თუ როგორი შინაარსის უნდა იყოს მათი უფლებები და ვალდებულებები. მოპასუხემ გამოავლინა ნება როგორც გარკვეული პირობებით ხელშეკრულების დადების, ისე მისი მოშლის თაობაზე. ასეთ შემთხვევაში იგი ვერ დავალდებულდება აღადგინოს ურთიერთობა იმ პირობით, რომელიც მას არ სურს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელე ნ--- ფო-----ს უარი უნდა ეთქვას სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.

6.2. რაც შეეხება მოპასუხე მხარის მითითებას სარჩელის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით, მოპასუხე უთითებს, რომ საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება მოსარჩელე ნ--- ფო-----ისათვის ცნობილი გახდა 2012 წლის მარტის თვეში, თუმცა სარჩელი აღნიშნული გადაწყვეტილების კანონიერების შესწავლის მიზნით სასამართლოში წარდგენილი იქნა 2019 წლის მარტის თვეში. მოპასუხე განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაზე არ უნდა გავრცელდეს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის შესაბამისად გათვალისწინებული უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნების ექვსწლიანი ვადა, მიუხედავად იმისა, რომ ხელშეკრულების ობიექტი უძრავი ნივთია და აღნიშნულ შემთხვევაში უნდა გავრცელდეს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლით დადგენილი სამწლიანი ხანდაზმულობის ვადა, რაც განსაზღვრულ სარჩელზე არ არის დაცული,

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის შესაბამისად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა. ამავე კოდექსის 129-ე მუხლის შესაბამისად სახელშეკრულებო

მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა 6 წელს.

სასამართლო ვერ დაეთანხმება მოპასუხის არგუმენტს, იმის შესახებ რომ, მხარეთა შორის არსებული იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, სადავო ურთიერთობაზე უნდა გავრცელდეს სახელშეკრულებო მოთხოვნის ხანდაზმულობის სამ წლიანი ვადა, ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში, დავის საგანი არის საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ ბრძანების ბათილობა და მხარეთა შორის საიჯარო ურთიერთობის აღდგენა და არა საიჯარო ქირის დაკისრება. შესაბამისად, მასზე უნდა გავრცელდეს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლით გათვალისწინებული 6 წლიანი ხანდაზმულობის ვადა.

2012 წლის 01 მარტის ბრძანების შესახებ მოსარჩელეს ეცნობა 2012 წლის მარტში (აღნიშნული დასტურდება ნ--- ფო-----ის 2012 წლის 07 მარტის განცხადების შინაარსიდან).

საქმეში წარმოდგენილია დაზუსტებული სარჩელის ასლი და თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 23 მარტის განჩინება, საიდანაც ირკვევა, რომ ნ--- ფო-----მა თბილისის საქალაქო სასამართლოს სარჩელით მიმართა 2018 წლის 26 იანვარს და მოითხოვა იჯარის ხელშეკრულებების შეწყვეტის შესახებ ბრძანების ბათილად ცნობა, პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა და მოპასუხისთვის უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმებიდან გამომდინარე თანხის დაკისრება. თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 23 მარტის განჩინებით ნ--- ფო-----ის დაზუსტებული სარჩელი ხელშეკრულებების ცალმხრივად შეწყვეტის უკანონოდ აღიარების და სახელშეკრულებო ურთიერთობის აღდგენის თაობაზე განუხილველად იქნა დატოვებული.

ამდენად, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის პოზიციას და შედავებს სარჩელის ხანდაზმულობასთან მიმართებაში, ვინაიდან მიაჩნია, რომ მოსარჩელემ 2012 წლის 01 მარტის ბრძანება სადავოდ გახადა კანონით დადგენილ ვადაში. შესაბამისად, საფუძველს მოკლებულია მოპასუხის მითითება სარჩელის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა

დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 247-ე, 248-ე, 256-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ნ--- ფო-----ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში, დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით მც----ის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.
3. 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 მც----ის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ბადრი შონია