



**გადაწყვეტილება  
საქართველოს სახელით**

**20 თებერვალი 2020 წელი  
თბილისი**

**შესავალი ნაწილი**

**თბილისის საქალაქო სასამართლო  
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია**

**მოსამართლე ირაკლი კოპალიანი  
სხდომის მდივანი ანა ჩიკვილაძე**

**მოსარჩელე - მ-----ე**

**წარმომადგენელი - ლ-----ი**

**მოპასუხე - დ-----ე, ე-----ე**

**წარმომადგენელი - ლ-----ე**

**დავის საგანი - ზიანის ანაზღაურება**

**აღწერილობითი ნაწილი:**

**1. სასარჩელო მოთხოვნა**

**1.1.** მოპასუხეებს დ-----ეს და ე-----ეს მ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, სამი წლის ქირის - 21 600 აშშ დოლარის ოდენობით.

**სარჩელის საფუძვლები**

2015 წელს მოსარჩელემ თბილისში, ალექსანდრე იოსელიანის ქუჩა N10-ში ააშენა 6 სართულიანი საცხოვრებელი სახლი, რომელიც დაიყო დამოუკიდებელ ფართებად და მათი ნაწილი იჯარით იქნა გადაცემული მესამე პირებს. აღნიშნულ სახლში მეორე სართულზე მდებარე ბინა

(საკადასტრო კოდი: 01.14.05.009.036.01.01.002) დროებით მფლობელობაში (იჯარით) გადაცემულ იქნა დ-----ეზე. ამ უძრავ ქონებაში დ-----ე ცხოვრობდა მეუღლესთან - ე-----ესთან, არასრულწლოვან შვილებთან და დედა - ნ-----თან ერთად 2015 წლიდან 2019 წლის 25 თებერვლამდე და უარს აცხადებდა როგორც ფართის ნებაყოფლობით გადაცემაზე, ასევე საიჯარო ქირის გადახდაზე.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილებით მოპასუხეებს დაევალოთ უძრავი ქონების მესაკუთრისთვის თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემა და გადაწყვეტილება მიეცა დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

2019 წლის 25 თებერვალს მოსარჩელესა და დ-----ეს შორის გაფორმდა მიღება-ჩაბარების აქტი და გადმოცემულ იქნა უძრავი ქონება, გარკვეულწილად დაზიანებულ მდგომარეობაში და მასთან კომუნალური გადასახადების გადაუხდელობის გამო, გაზის მიწოდებაც კი შეწყვეტილი იყო.

6 სართულიანი საცხოვრებელი სახლის აშენების მიზანი იყო გაეჭირავებინა უძრავი ქონება და ჰქონოდა დამატებითი შემოსავალი, რაც ამ ხნის მანძილზე შეუძლებელი იყო მოპასუხეების უკანონო ქმედებების გამო.

მოპასუხეები უკანონოდ ფლობდნენ მოსარჩელის საკუთრებაში რეგისტრირებულ უძრავ ქონებას სამ წელზე მეტი ვადით. მოპასუხეს იჯარის საფასური უნდა გადაეხადა ყოველთვიურად 600 აშშ დოლარის ოდენობით, შესაბამისად სულ მოსარჩელისთვის მოპასუხეების მიერ მიყენებული ზიანი - მიუღებელი შემოსავლის სახით შეადგენს სამი წლის გადასახდელ თანხას 21 600 აშშ დოლარის ოდენობით.

### **3. მოპასუხის პოზიცია**

მოპასუხე წარმოდგენილი შესაგებლით და სასამართლო სხდომაზე სარჩელს არ ცნობს და აცხადებს, რომ 2016 წლის 4 იანვარს მოსარჩელესა მოპასუხე დ-----ის დედას - ნ-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ამ უკანასკნელმა შეიძინა საცხოვრებელი ბინა მდებარე: ქ.თბილისი, ალექსანდრე იოსელიანის ქ.N10, სართული 5, ბინა N8. ასევე მხარეებს შრის 2016 წლის 22 თებერვალს დაიდო კიდევ ერთი ნასყიდობის ხელშეკრულება აღნიშნული ბინის მომიჯნავედ ჰკვ.მ.-ის შეძენის თაობაზე.

როგორც ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ გაირკვა,

ნასყიდობის საგანზე პრეტენზიას აცხადებდა კ-----ე და მხარეთა შორის აღნიშნულ ნიადაგზე წარმოშობილი იყო კონფლიქტი, რომელიც შემდეგ გადაიზარდა სამართლებრივ დავაში. ამასთან, კ-----ე და მისი მეუღლე - დ-----ა ნ-----ს და მის ოჯახს, რომლის წევრიც არის დ-----ე არ აძლევდა საცხოვრებელ სახლში შესვლის საშუალებას. კერძოდ მომიჯნავე ბინიდან სისტემატურად ახორციელებდა მომიჯნავე კედლის დანგრევას. მხარეთა შორის კონფლიქტის შესახებ ინფორმირებული იყო სამართალდამცავი ორგანოები. ბინის დაზიანების შესახებ თავად მ-----ემ მიმართა ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს და აუდიტორულ კომპანიას.

წარმოშობილი კონფლიქტური სიტუაციის გამო, ვინაიდან დ-----ე თავის ოჯახთან ერთად ვერ ახერხებდა მათი კუთვნილი საცხოვრებელი ბინის დაუფლებას, რემონტის დასრულებას და საცხოვრებლად გადასვლას, მ-----ემ და მისმა ყოფილმა მეუღლემ აღიარეს, რომ წარმოშობილი პრობლემა იყო მათი ბრალი და პრობლემის მოგვარებამდე უსასყიდლოდ დაუთმეს ის ბინა, რომელ ბინაშიც თითქოს მოპასუხეები ცხოვრობდნენ უკანონოდ და უნდა ეხდათ ქირა.

#### **4. ფაქტობრივი გარემოებები**

##### **4.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**4.1.1.** სამართალწარმოების მიმდინარეობისას მოსარჩელე მარინე ლაითაძემ შეიცვალა გვარი და მის პერსონალურ მონაცემად განისაზღვრა - მ-----ე.

**სასამართლო ეყრდნობა საქმეში წარმოდგენილ შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს დასკვნა (ს.ფ 155-156);

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

**4.1.2.** თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილებით, მოპასუხე დ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ალექსანდრე (საშა) იოსელიანის ქუჩა N10, სართული 2, ბინა N2, საკადასტრო კოდით N01.14.05.009.036.01.01.002 და ქონება გადაეცა მ-----ეს.

**სასამართლო ეყრდნობა საქმეში წარმოდგენილ შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- სააღსრულებო ფურცელი (ს.ფ 20-21);

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

**4.1.3.** 2019 წლის 25 თებერვლის მიღება-ჩაბარების აქტით, დ-----ემ გადასცა, ხოლო მ-----ემ მიიღო უძრავი ქონება შემდეგი მახასიათებლებით: საკადასტრო კოდი: 01.14.05.009.036.01.01.002, მისამართი: ქ.თბილისი, ალექსანდრე (საშა) იოსელიანის ქ.N10, სართული N2, ბ.N2. ფართი: 78.90 კვ.მ.

**სასამართლო ეყრდნობა საქმეში წარმოდგენილ შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- მიღება-ჩაბარების აქტი (ს.ფ 22);

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

**4.1.4.** შპს „ევროექსპრესის“ მიერ, თბილისი, ალექსანდრე (საშა) იოსელიანის ქ.N10-ში მდებარე, მ-----ის კუთვნილი უძრავი ქონების საიჯარო განაკვეთის საბაზრო ღირებულების შესახებ 2019 წლის მარტის მდგომარებით შედგენილი დასკვნის თანახმად, უძრავი ქონების საიჯარო განაკვეთის საბაზრო ღირებულება შემოსავლების მეთოდით 1კვ.მ.-ზე წელიწადში შეადგინა 102 აშშ დოლარი. მთლიანი ბინის თვიური საიჯარო განაკვეთის საბაზრო ღირებულებამ დამრგვალებით შეადგინა 670 აშშ დოლარი, ეროვნულ ვალუტაში კურსის გათვალისწინებით 1800 ლარი.

**სასამართლო ეყრდნობა საქმეში წარმოდგენილ შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- დასკვნა (ს.ფ. 23-37);

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

**4.1.5.** 2016 წლის 4 იანვარს მ-----ესა და ნ-----ს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ქ.თბილისში, ალექსანდრე (საშა) იოსელიანის ქ.N8-ში მდებარე სართულზე, ბინა N8 99კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 01.14.05.009.036.01.01.008. ნასყიდობის საგნის ღირებულება შეადგენდა 70 000 ლარს.

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხა ნ-----ის საკუთრების უფლებით.

## **სასამართლო ეყრდნობა საქმეში წარმოდგენილ შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 161-162);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 99-100);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

**4.1.6.** 2016 წლის აპრილის თვეში მ-----ესა და ნ-----ს შორის დაიდო უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, ნასყიდობის საგანს წარმოადგენდა ქ.თბილისში, ალექსანდრე (საშა) იოსელიანის ქ.N10-ში 566 კვ.მ.-დან მეხუთე სართულზე 3კვ.მ. საკადასტრო კოდი: 01.14.05.009.036.01.01.500. ნასყიდობის საგნის ღირებულება შეადგენდა 1000 ლარს.

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში აღირიცხა ნ-----ის საკუთრების უფლებით.

## **სასამართლო ეყრდნობა საქმეში წარმოდგენილ შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- ნასყიდობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 159-160);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 101-102);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

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

**5.1.1.** სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოება აგებულია მხარეთა შეჯიბრებითობის პრინციპზე. სსსკ-ის 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. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების მიხედვით, 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.

დასახელებული ნორმების თანახმად, სამოქალაქო პროცესში მხარეები ვალდებული არიან, სათანადო მტკიცებულებების წარდგენის გზით დაადასტურონ მათი პოზიციის გასამყარებლად მითითებული გარემოებების არსებობა. კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, რომელიც ადგენს მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების სპეციფიკურ წესს, მოსარჩელეს ევალება სასარჩელო განცხადებაში ასახული ფაქტების მტკიცება, ხოლო მოპასუხე მოვალეა, სარჩელისაგან თავდაცვის მიზნით, ქმედითად უარყოს მოსარჩელის არგუმენტები, წარადგინოს იმგვარი მტკიცებულებები, რომლებიც გააქარწყლებს მოსარჩელის მიერ დასახელებულ ფაქტებს. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხოლოდ მოპასუხის ზეპირი განმარტება მოსარჩელის პოზიციას ვერ გადაწონის და მხარისათვის არახელსაყრელ მატერიალურ-სამართლებრივ შედეგს გამოიწვევს.

სსსკ-ის 105-ე მუხლი ადგენს სასამართლოს მხრიდან მხარეთა მიერ მითითებული გარემოებების შეფასების პირობებს, კერძოდ, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომლებიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას, უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

მიუხედავად იმისა, რომ მარინა ამირიძის განცხადებით მასსა და მოპასუხეებს შორის არსებობდა იჯარის ხელშეკრულება, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, მოსარჩელის მოთხოვნა დაფუძნებულია ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მიყენებული ზიანის ანაზღაურებაზე. ქირავნობისა და იჯარის ხელშეკრულების გამიჯვნისას ყურადსაღებია მათი შინაარსი, რომელიც განსაზღვრულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში და ასევე დადგენილია უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკით. კერძოდ, ქირავნობისგან განსხვავებით, იჯარის ხელშეკრულება მოიჯარეს ანიჭებს დამატებით უფლებას, მიიღოს ნაყოფი (შემოსავალი) ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნივთიდან, ხოლო მეიჯარეს ეკისრება დამატებითი ვალდებულება, მთელი საიჯარო დროს განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა. იჯარის საგანს უნდა გააჩნდეს გარკვეული სამეურნეო დანიშნულება და იმთავითვე, მხოლოდ და მხოლოდ მეურნეობის სწორად გაძღოლის შედეგად უნდა იძლეოდეს ნაყოფს (შემოსავალს). ქირავნობა მიმართულია მხოლოდ ნივთისკენ, ხოლო იჯარა ქონებისკენ (ნივთი და უფლება).

ქირავნობა უზრუნველყოფს მხოლოდ ნივთით სარგებლობას, იჯარა - ასევე ნაყოფის მიღებას. ამდენად, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები იმის შესახებ, რომ მოპასუხეებს საცხოვრებლად ქონდათ გადაცემული ქონება დროებით სარგებლობაში, რაშიც უნდა გადაეხადათ ყოველთვიური ქირა, იძლევა საფუძველს, რომ მისი მოთხოვნა გამომდინარეობს ქირავნობის ხელშეკრულებიდან.

**5.1.2.** მთავარ სადავო გარემოებას, განსახილველ საქმეში წარმოადგენს, არსებობდა თუ არა მხარეებს შორის ქირავნობის ხელშეკრულება (თუ რეალურად სახეზე გვაქვს თხოვების ურთიერთობა) და შესაბამისად მოპასუხეების ვალდებულების არსებობის ფაქტი მ-----ის მიმართ.

თხოვებას გარკვეული მსგავსება აქვს სამოქალაქო სამართლის სხვა სამართლებრივ ინსტიტუტებთან. კერძოდ, ქირავნობასთან თხოვებას საერთო აქვს ის, რომ ორივე შემთხვევაში ადგილი აქვს ქონებით ვადიან სარგებლობას. თუმცა, განსხვავება მათ შორის მდგომარეობს იმაში, რომ თხოვება უსასყიდლო ხელშეკრულებაა.

უდავო გარემოებაა, რომ 2016 წლის 4 იანვარს მოსარჩელესა მოპასუხე დ-----ის დედას - ნ-----ს შორის დაიდო უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც ამ უკანასკნელმა შეიძინა საცხოვრებელი ბინა მდებარე: ქ.თბილისი, ალექსანდრე იოსელიანის ქ.N10, სართული 5, ბინა N8. ასევე მხარეებს შორის 2016 წლის 22 თებერვალს დაიდო კიდევ ერთი ნასყიდობის ხელშეკრულება აღნიშნული ბინის მომიჯნავედ ჰკვ.მ.-ის შეძენის თაობაზე.

ასევე უდავოა, რომ მოპასუხემ მის ოჯახთან ერთად ვერ შეძლო ესარგებლა შეძენილი უძრავი ქონებით, რის გამოც მოპასუხეები ფლობდნენ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებულ იმ უძრავ ქონებას, რომლის სარგებლობის მიზეზითაც ითხოვს მ-----ე ქირის დაკისრებას.

მოსარჩელის განმარტებით სადავო უძრავი ქონება მოპასუხეს გადაცემული ქონდა ყოველთვიური ქირის გადახდის პირობით, ხოლო მოპასუხის განცხადებით იგი სადავო ქონებით სარგებლობდა უსასყიდლოდ. წერილობითი ხელშეკრულება მხარეებს შორის არ არსებობდა, რის გამოც ვალდებულების ხასიათის დასადგენად სასამართლო სხდომაზე დაიკითხნენ მოწმეები.

მოწმე დავით ქაჯაიას განცხადებით, მოსარჩელესთან და მის მეუღლესთან ერთად ააშენა უძრავი ქონება, სანამ მოხდებოდა სადავო ბინის მის საკუთრებაში გადაცემა, დავით ქაჯაიასთვის ცნობილი გახდა, რომ ერთ-ერთი ბინა გაიყიდა დ-----ის დედაზე, აღნიშნული ფაქტის გამო

დაიწყო დავა. დავის მოგვარების მიზნით მიმდინარეობდა მოლაპარაკებები დავით ქაჯაიას, დ-----ეს, მ-----ეს და მოსარჩელის ყოფილ მეუღლეს - გელა ლაითაძეს შორის. მოლაპარაკების დროს მხარეებმა მიიღეს გადაწყვეტილება, რომ დავის საბოლოო გადაწყვეტამდე დ-----ე ოჯახთან ერთად ისარგებლებდა უსასყიდლოდ სადავო ბინით. აღნიშნული გარემოებები დაადასტურეს ასევე მოწმის სახით დაკითხულმა ვ-----ემ, გ-----მა და დ-----ემ.

გარდა მოწმეების ჩვენებისა, მხარეთა შორის არსებული ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობის უსასყიდლო ხასიათს ადასტურებს ის გარემოებაც, რომ მოსარჩელემ კერ წარმოადგინა რაიმე მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა მოპასუხის მიერ სამი წლის ვადის განმავლობაში თუნდაც ერთხელ ქირის გადახდის ფაქტს. ასევე გაუგებარია მოპასუხეების ინტერესი დაედო ქირავნობის ხელშეკრულება მოსარჩელესთან მაშინ, როდესაც არსებობდა ნასყიდობის ხელშეკრულება და არსებობდა მათ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება იმავე კორპუსში.

ასევე, მ-----ემ კერ წარმოადგინა კერანაირი მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეებს შორის არსებობდა ქირავნობის ხელშეკრულება, რის გამოც სასამართლო იზიარებს მოპასუხეების პოზიციას მხარეებს შორის თხოვების ხელშეკრულების დადების ფაქტის შესახებ.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

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

სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერებისა და სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე, მიიჩნია რომ მ-----ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

#### **5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 327-ე, 361-ე, 615-ე, 487-ე, 489-ე, 621-ე მუხლები.

#### **6. სამართლებრივი შეფასება**

6.1. სახელშეკრულებო ურთიერთობის არსი მდგომარეობს მხარეთა წინასწარ განსაზღვრებადი უფლება-მოვალეობების არსებობაში.

ხელშეკრულებით დათქმული ვალდებულებების დარღვევა წარმოადგენს მისი იძულებით შესრულების მექანიზმის ამოქმედების პირობას.

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 კი, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მხარეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულება მხარეთა მიერ მიღწეული კონსენსუსის შედეგია, რომელიც სამართლებრივი თვალსაზრისით იწვევს მხარეთა მიმართ უფლებებისა და ვალდებულებების წარმოშობას მათივე ნების საფუძველზე და მიზნად ისახავს კონკრეტული სამართლებრივი შედეგის მიღწევას.

სკ-ის 361-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 615-ე მუხლის მიხედვით, თხოვების ხელშეკრულებით გამნათხოვრებელი კისრულობს ვალდებულებას გადასცეს მონათხოვრეს ქონება დროებით უსასყიდლო სარგებლობისათვის.

თხოვების საგანი შეიძლება იყოს როგორც მოძრავი, ისე უძრავი ნივთი. ნასყიდობის და ჩუქების ხელშეკრულებისგან განსხვავებით, თხოვების ხელშეკრულების ფორმა არ არის დამოკიდებული იმაზე, თუ რა სახის ნივთია თხოვების საგანი - უძრავი თუ მოძრავი ნივთი. თხოვების ხელშეკრულება შეიძლება დაიდოს როგორც წერილობით, ისე ზეპირად. ასევე შესაძლებელია ხელშეკრულების დადება უსიტყვოდ, სარგებლობის მიზნით ნივთის მონათხოვრის პირდაპირ მფლობელობაში გადაცემით.

სასამართლომ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებში დაადგინა, რომ მხარეებს შორის არსებობდა თხოვების ხელშეკრულება.

თხოვება წარმოადგენს რეალურ ხელშეკრულებას და დადებულიად ჩაითვლება მას შემდეგ, რაც გამნათხოვრებელი მთხოვებელს მფლობელობაში გადასცემს ნივთს. თხოვების ხელშეკრულების სპეციფიკა მის უსასყიდლოებაში გამოიხატება. თხოვების ხელშეკრულების მიზანს

წარმოადგენს მთხოვებლისთვის სარგებლის მოტანა. საქმის მასალებით და მოწმეების ჩვენებით დგინდება, რომ დ-----ესთვის და ე-----ესთვის თხოვების ხელშეკრულების დადების წინაპირობას წარმოადგენდა ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლითაც მოპასუხეებმა შეიძინეს უძრავი ქონება იმავე კორპუსში. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 487-ე მუხლის თანახმად, გამყიდველმა მყიდველს უნდა გადასცეს ნივთობრივი და უფლებრივი ნაკლისაგან თავისუფალი ნივთი. 489-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, კი ნივთი უფლებრივად უნაკლოა, თუ მესამე პირს არ შეუძლია განუცხადოს მყიდველს პრეტენზია თავისი უფლებების გამო. ვინაიდან ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ, მყიდველებმა ვერ შეძლეს ნასყიდობის საგნით სარგებლობა, იმ მიზეზით, რომ უძრავ ქონებაზე პრეტენზიას აცხადებდა მესამე პირი, გამყიდველმა დარღვეული უფლების კომპენსაციის მიზნით, თხოვების ხელშეკრულებით დავის გადაწყვეტამდე უზრუნველყო მოპასუხეები სხვა საცხოვრებელი ფართით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 621-ე მუხლის მიხედვით, მონათხოვრე მოვალეა თხოვების ხელშეკრულებით დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ ნათხოვარი ნივთი უკან დააბრუნოს. თუ ხელშეკრულებით ვადა არ არის განსაზღვრული, მაშინ გამნათხოვრებელს შეუძლია ნივთი დაიბრუნოს გამიზნული სარგებლობისათვის საჭირო დროის გასვლის შემდეგ; ხოლო, თუკი მიზანი არ არის განსაზღვრული, მაშინ მას შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს მისი დაბრუნება. მონათხოვრეს შეუძლია ნივთი ნებისმიერ დროს დააბრუნოს უკან.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 30 იანვრის გადაწყვეტილებით, მოპასუხე დ-----ის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვილ იქნა უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, ალექსანდრე (საშა) იოსელიანის ქუჩა N10, სართული 2, ბინა N2, საკადასტრო კოდით N01.14.05.009.036.01.01.002 და ქონება გადაეცა მ-----ეს. შესაბამისად, მოსარჩელესა და მოპასუხეებს შორის არსებული თხოვების ხელშეკრულება შეწყვეტილია და უძრავი ქონება გადაცემულია მოსარჩელის სარგებლობაში.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო დავის ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე მიიჩნევს, რომ ვინაიდან მხარეებს შორის არსებობს თხოვების ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობა და მოპასუხეებს სადავო უძრავი ქონება გადაცემული ჰქონდათ უსასყიდლო სარგებლობაში, არ უნდა დაკმაყოფილდეს მ-----ის სარჩელი.

## **7. საპროცესო ხარჯები**

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მეორე ნაწილის

თანამად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი - 1738 ლარის ოდენობით. ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

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

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

### **სარეზოლუციო ნაწილი:**

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

### **გადაწყვეტა:**

1. მ-----ის სარჩელი დ-----ის და ე-----ის მიმართ თანხის დაკისრების თაობაზე, არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს 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  
კოპალიანი**

**ირაკლი**