



[← უკან](#)

[«წინა შედეგი»](#)

საკასაციო საჩივარი			
საქმის ნომერი	ას-301-301-2018	კატეგორია	ვალდებულებითი სამართლებრივი დავა
თარიღი	14/12/2021	სახეობა	სხვა სახის დავები
შედეგი	დატოვებულია უცვლელად	დავის საგანი	თანხის დაკისრება

გადაწყვეტილება/განჩინება

საქმე №ას-301-301-2018

14 დეკემბერი, 2021 წელი,
თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლეები: თამარ ზამბახიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
ზურაბ ძლიერიშვილი,
მირანდა ერემაძე

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

საკასაციო საჩივრის ავტორი – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო (მოპასუხე)

მოწინააღმდეგე მხარე – მ.ტ-მე (მოსარჩელე)

გასაჩივრებული განჩინება – თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის
10.01.2018წ. განჩინება

საკასაციო საჩივრის ავტორის მოთხოვნა – გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება, ახალი
გადაწყვეტილებით - სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

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:

მ.ტ-მემ (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც „მოსარჩელე“, „მოიჯარე“) სარჩელი აღძრა სასამართლოში სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს (შემდეგში ტექსტში მოხსენიებული, როგორც „მოპასუხე“, „კასატორი“) მიმართ. მოსარჩელის განმარტებით, 27.01.2005 წელს მას და ქალაქ რუსთავის მთავრობას შორის დაიდო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის იჯარის შესახებ ხელშეკრულება და განისაზღვრა ქირის ოდენობა. ხელშეკრულების 6.4. პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტში მიეთითა, რომ იჯარა გულისხმობდა აღნაგობის უფლებასაც. მოსარჩელემ იჯარით/აღნაგობით აღებულ მიწის ნაკვეთზე შეადგინა კვების ობიექტის მშენებლობის პროექტი, რომელიც შეთანხმდა რუსთავის მერიის არქიტექტურის სამსახურთან. 24.04.2012 წელს გაიცა ახალი პროექტისათვის სამშენებლო ნებართვა. 09.10.2012 წელს ქ. რუსთავის საკრებულოს თავმჯდომარის N3886 ბრძანებით ობიექტი აღიარებულ იქნა ვარგისად. 27.01.2015 წელს ამოიწურა ხელშეკრულების ვადა. მოპასუხეს მოსარჩელისათვის თანხა არ აუნაზღაურებია, ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ გადაწვეტა, გაესხვისებინა პავილიონი და 04.08.2015 წელს დანიშნა აუქციონი. მოსარჩელე იძულებული გახდა, გამოეყენებინა თავისივე აშენებული პავილიონი. მოსარჩელემ სარჩელით მოითხოვა საკუთარი ხარჯებით აღმართული ნაგებობის ღირებულების (19 000 ლარი) ორი მესამედის დაბრუნება 19 667 ლარის მოპასუხისათვის დასაბრუნებლად.

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული იყო იჯარის და არა აღნაგობის ხელშეკრულება. აღნაგობის ხელშეკრულება დადებულადაც რომ იქნეს მიჩნეული, იგი იურიდიულ შედეგს ვერ წარმოშობს, ვინაიდან მისი სავალდებულო რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არ მომხდარა.

პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი და საფუძველები:

3. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 24.07.2017 წლის გადაწყვეტილებით სარჩელი დაკმაყოფილდა. მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა 12 667 ლარის გადახდა. სასამართლომ მიიჩნია, რომ, რადგან: „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს კანონის (შემდგომში „სპეციალური კანონი“) პირველი მუხლის „გ“ ქვეპუნქტითა და მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით იჯარა გულისხმობდა აღნაგობის უფლებასაც; 27.01.2005 წელს საიჯარო ქონებაზე ქალაქ რუსთავის მთავრობასა და მოსარჩელეს შორის 10 წლის ვადით სანოტარო წესით დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლითაც განისაზღვრა ყოველწლიური ქირა და ხელშეკრულება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში; მოსარჩელემ იჯარით გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე საკუთარი სახსრებით ააშენა ნაგებობა და ხელშეკრულების ვადის გასვლის დროს მოპასუხეს მისთვის კომპენსაცია არ გადაუხდია, - მოსარჩელეს, როგორც აღნაგობის უფლების მქონეს, გააჩნდა ნაგებობის ღირებულების ორი მესამედის მოთხოვნის უფლება.

4. გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა მოპასუხემ და მოითხოვა მისი გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით - სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

სააპელაციო სასამართლოს განჩინების სარეზოლუციო ნაწილი და საფუძველი:

5. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 10.01.2018 წლის განჩინებით სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა. უცვლელად დარჩა გასაჩივრებული გადაწყვეტილება. განჩინება ეფუძნება შემდეგს:

5.1. „ქალაქ რუსთავის ტერიტორიაზე აუქციონის წესით საკუთრებაში ან სარგებლობაში გასაცემი მიწის ნაკვეთების ნუსხისა და პირობების დამტკიცების შესახებ“ ქ. რუსთავის მთავრობის 04.11.2004 წლის N234 დადგენილებით დამტკიცდა საკუთრებაში ან სარგებლობაში გასაცემი მიწის ნაკვეთების ნუსხისა და პირობების თაობაზე ადგილობრივი თვითმმართველობის არასასოფლო-სამეურნეო მიწის მართვისა და განკარგვის საკონკურსო-სააუქციონო კომისიის სათანადო სამსახურებთან შეთანხმებული გადაწყვეტილება (29.10.2004 წელი, ოქმი N200). დადგენილების დანართით გათვალისწინებული იყო ქ. რუსთავში,N1 სახლის მიმდებარე ტერიტორიაზე 20 კვ.მ მიწის ნაკვეთის (შემდგომში „საიჯარო ქონება“) 10-წლიანი იჯარით გაცემა აუქციონის წესით. ამავე დანართის მიხედვით, საიჯარო ქონების გამოყენების ფორმა (მიზნობრიობა) იყო მსუბუქი კონსტრუქციების პავილიონის მოწყობა. ქალაქ რუსთავის მთავრობის 24.12.2004 წლის N282 დადგენილებით აუქციონში გამარჯვებულად გამოვლინდა მოსარჩელე.

5.2. 27.01.2005 წელს საიჯარო ქონებაზე ქალაქ რუსთავის მთავრობასა და მოსარჩელეს შორის 10 წლის ვადით დაიდო ხელშეკრულება. ხელშეკრულების 4.4 პუნქტით დადგინდა ყოველწლიური საიჯარო ქირა. 6.3 პუნქტით განისაზღვრა მოიჯარის უფლებები და ერთ-ერთ ქვეპუნქტად მიეთითა, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით იჯარა გულისხმობდა აღნაგობის უფლებასაც სპეციალური კანონის პირველი მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად.

5.3. 27.01.2005 წლის ხელშეკრულების საფუძველზე საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდა იჯარის უფლება, ამონაწერში მეიჯარედ მითითებულია სახელმწიფო, ხოლო მოიჯარედ - მოსარჩელე. ქალაქ რუსთავის საკრებულოს თავმჯდომარის 24.04.2012 წლის და 12.07.2012 წლის N3396 ბრძანებების საფუძველზე, საიჯარო ქონებაზე სავაჭრო პავილიონის მოწყობის მიზნით, მოიჯარის სახელზე გაიცა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა.

5.4. ქალაქ რუსთავის საკრებულომ 09.10.2012 წლის N3886 ბრძანებით, მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 03.09.2012 წლის N2233 ოქმის საფუძველზე, ვარგისად აღიარა მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებაზე საკრებულოს მიერ დადგენილი პირობების დარღვევა.

5.5. 27.01.2005 წლის ხელშეკრულების 6.3 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული „აღნაგობის უფლება“ და ამ ხელშეკრულების საფუძველზე 2012 წელს აშენებულ ნაგებობაზე საკუთრების უფლება მოსარჩელის სახელზე საჯარო რეესტრში არ დარეგისტრირებულია (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის *(შემდეგში სსკ)* 234-ე მუხლის მე-2 ნაწილი).

5.6. 27.01.2005 წლის იჯარის ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის შემდეგ, საიჯარო ქონება და ამ ხელშეკრულების საფუძველზე მოიჯარის მიერ აღმართული ნაგებობა მოპასუხემ გაასხვისა აუქციონის წესით, კერძოდ, 18.08.2015 წელს გამართულ აუქციონზე გამარჯვებულად გამოცხადდა მოსარჩელე, რომელმაც შეიძინა ქალაქ რუსთავეში, N..... საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება, რის შემდეგ მასთან 25.09.2015 წელს გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულება N2015080356620.

5.7. მოსარჩელე, როგორც აღნაგობის უფლების მქონე პირი, სარჩელით ითხოვდა 12 667 ლარის ანაზღაურებას, რაც იყო საიჯარო ქონებაზე მისი ხარჯებით აღმართული ნაგებობის ღირებულების (19 000 ლარი) ორი მესამედი (სსკ-ის 239-ე მუხლის პირველი ნაწილი). შესაგებლით მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო იმ უმთავრესი საფუძველით, რომ აღნაგობის უფლება საჯარო რეესტრში არ იყო რეგისტრირებული და ამდენად, იგი ვერ მიიჩნეოდა წარმოშობილად. მოპასუხეს სადავო ნაგებობის მოსარჩელის მიერ საკუთარი ხარჯებით აღმართვის ფაქტი, ასევე, მისი ღირებულება, სადავოდ არ გაუხდია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის *(შემდეგში სსკ)* 380-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, ამ ახალ ფაქტებს საპელაციო სასამართლო ვერ მიიღებს.

5.8. სასამართლომ განმარტა, რომ საქმის განმხილველი სასამართლო შეზღუდულია მხოლოდ მხარის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებით, რაც შეეხება სამართლის ნორმების გამოყენებას, ეს სასამართლოს კომპეტენციაა და მხარის მიერ არასწორი ნორმატიული საფუძვლის მითითება არ შეიძლება გახდეს სარჩელზე უარის თქმის საფუძველი. საპელაციო სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხის პოზიცია, რომ სადავო ურთიერთობა უნდა მოწესრიგდეს იჯარის და არა აღნაგობის მომწესრიგებელი სამართლებრივი ნორმებით.

5.9. საპელაციო სასამართლომ მიუთითა სსკ-ის 233-ე, 234-ე, 183-ე მუხლებზე და განმარტა, რომ აღნაგობის უფლების, ისევე, როგორც უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია, გარიგებით განსაზღვრული უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. იმ ვითარებაში, როდესაც უდავოა დადგენილი, რომ არც აღნაგობის უფლება და არც ხელშეკრულების ფარგლებში 2012 წელს აშენებულ ნაგებობაზე მოსარჩელის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში არ დარეგისტრირებულია, აღნაგობის უფლება, ისევე, როგორც აღნაგობიდან ნაწარმოები ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება, ვერ მიიჩნევა წარმოშობილად. საჯარო რეესტრის ამონაწერით ირკვევა, სწორედ იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის უფლებაა რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში და არა აღნაგობის სანივთო უფლება. ხელშეკრულების 6.3 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული „აღნაგობის უფლება“, სამართლებრივი დატვირთვით, არა სანივთო უფლების, არამედ იჯარით გადაცემული მიწის ნაკვეთიდან სარგებლობის მიღების მიზნით, მასზე მსუბუქი კონსტრუქციების სავაჭრო პავილიონის მოწყობის უფლების წარმოშობას ნიშნავდა.

5.10. მხარეთა შორის ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის საფუძველი 27.01.2005 წლის ხელშეკრულებაა, რომელიც სამართლებრივი ბუნებით იჯარის ხელშეკრულებაა. სასამართლომ მიუთითა სსკ-ის 581-ე მუხლზე (იჯარის ხელშეკრულებით შეიძლება მოვალე გადსცეს 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 მოიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განსაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზედაც. იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581 – 606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული) და განმარტა, რომ მოთხოვნის დამფუძნებელ ნორმად გამოყენებულ უნდა იქნეს სსკ-ის 545-ე მუხლი, რომლის მიხედვით, გამჭირავებელი ვალდებულება დამჭირავებელს აუნაზღაუროს ნივთზე გაწეული აუცილებელი ხარჯები. სხვა ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება განისაზღვრება დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების წესების შესაბამისად.

2.11. უდავოა, რომ საიჯარო ქონებაზე სსუიუქი კონსტრუქციების აკვილიონის მოწყობა შედიოდა ორივე მხარის ინტერესში, რადგან ასეთის გარეშე მიწის ნაკვეთი ვერ ჩაითვლებოდა ვარგისად იჯარით გათვალისწინებული მიზნებისთვის და ვერ იქნებოდა სარგებლის მომტანი მხარეებისთვის. სასამართლომ განმარტა, რომ გამქირავებლის მიერ საკუთარი ვალდებულების ჯეროვნად შესრულებისას (დამქირავებლისათვის უნაკლო ნივთის გადაცემა) დამქირავებელს ეკისრება ნივთზე ზრუნვა, საპირისპირო მსჯელობა საპირისპირო დასკვნამდე მიგვიყვანს, რაც იმას ნიშნავს, რომ გამქირავებელს ნივთზე ხარჯების გაღება ეკისრება იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებობდა ან შემდგომში აღმოჩნდება ნაკლი, რომელიც ნივთის ვარგისიანობას ამცირებს. სწორედ ის ხარჯები, რომლებიც ნაკლის აღმოსაფხვრელად და ნივთის ვარგისიანობის აღსადგენად იქნება გაღებული, უნდა მიეკუთვნოს აუცილებელი ხარჯების კატეგორიას. აუცილებლობა კი გამომდინარეობს ორივე მხარის ინტერესებიდან, ერთის მხრივ, დამქირავებელმა ისარგებლოს ნივთით, ხოლო მეორეს მხრივ, გამქირავებელმა მიიღოს სარგებელი. მოსარჩელის მიერ სავაჭრო პავილიონის მოსაწყობად გაწეული ხარჯები, რაც მოცემულ შემთხვევაში შეადგენს ამ პავილიონის საბაზრო ღირებულების ორ მესამედს (12 667 ლარი), წარმოადგენდა იმ აუცილებელ ხარჯებს, რაც მიწის ნაკვეთის იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის (სავაჭრო პავილიონის მოწყობა და ფუნქციონირება) ვარგის მდგომარეობაში მოსაყვანად იყო საჭირო.

საკასაციო საჩივრის მოთხოვნა:

6. სააპელაციო სასამართლოს განჩინებაზე მოპასუხემ შეიტანა საკასაციო საჩივარი, მოითხოვა გასაჩივრებული განჩინების გაუქმება, ახალი გადაწყვეტილებით - სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

7. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის განჩინებით საკასაციო საჩივარი ცნობილ იქნა დასაშვებად.

სამოტივაციო ნაწილი:

საკასაციო საჩივარი დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

8. სსსკ-ის 407-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება). დასაბუთებული პრეტენზია გულისხმობს მითითებას იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო სააპელაციო სასამართლოს მიერ საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურსამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება. საკასაციო პალატას მიაჩნია, რომ კასატორს სააპელაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებთან მიმართებით არ წარმოუდგენია დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება).

9. საქმეზე დადგენილია და საკასაციო საჩივრით დასაშვები, დასაბუთებული პრეტენზია წამოყენებული არ არის, რომ:

9.1. ქალაქ რუსთავის მთავრობის 04.11.2004 წლის N234 დადგენილებით დამტკიცდა საკუთრებაში ან სარგებლობაში გასაცემი მიწის ნაკვეთების ნუსხისა და პირობების თაობაზე ადგილობრივი თვითმმართველობის არასასოფლო-სამეურნეო მიწის მართვისა და განკარგვის საკონკურსო-სააუქციონო კომისიის სათანადო სამსახურებთან შეთანხმებული გადაწყვეტილება (29.10.2004 წელი, ოქმი N200). დადგენილების დანართით გათვალისწინებული იყო საიჯარო ქონების 10-წლიანი იჯარით გაცემა აუქციონის წესით. საიჯარო ქონების გამოყენების ფორმა (მიზნობრიობა) იყო მსუბუქი კონსტრუქციების პავილიონის მოწყობა. ქალაქ რუსთავის მთავრობის 24.12.2004 წლის N282 დადგენილებით აუქციონში გამარჯვებულად გამოვლინდა მოსარჩელე (ტ.1, ს.გ.14-16).

9.2. 27.01.2005 წელს ქალაქ რუსთავის მთავრობასა და მოსარჩელეს შორის დაიდო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის იჯარის შესახებ ხელშეკრულება 10 წლის ვადით, რომლითაც მოსარჩელეს ყოველწლიური საიჯარო ქირის გადახდის პირობით (ხელშეკრულების 4.4 პუნქტი) სარგებლობაში გადაეცა ქ. რუსთავში,N1 სახლის მიმდებარე ტერიტორიაზე 20კვ.მ.; მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით იჯარა გულისხმობდა აღნაგობის უფლებასაც, სპეციალური კანონის (იხ. წინამდებარე განჩინების მე-3 პუნქტი) პირველი მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად (ხილეთ პირობების 6.3 პუნქტი) (ტ.1, ს.გ.36-41).

9.3. საჯარო რეესტრში 27.01.2005 წლის ხელშეკრულების საფუძველზე რეგისტრირებულია იჯარის უფლება. ამონაწერში მეიჯარედ მითითებულია სახელმწიფო, ხოლო მოიჯარედ - მოსარჩელე (ტ.1.ს.ფ.44). ქალაქ რუსთავის საკრებულოს თავმჯდომარის 24.04.2012 წლის და 12.07.2012 წლის N3396 ბრძანებების საფუძველზე, საიჯარო ქონებაზე სავაჭრო პავილიონის მოწყობის მიზნით, მოიჯარის სახელზე გაიცა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა (ტ.1, ს.ფ.43, 62,63).

9.4. ქალაქ რუსთავის საკრებულომ 09.10.2012 წლის N3886 ბრძანებით, მერიის ზედამხედველობის სამსახურის 03.09.2012 წლის N2233 ოქმის შესაბამისად, ვარგისად აღიარა მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებაზე სავაჭრო ობიექტის მშენებლობა (ტ.1, ს.ფ.67).

9.5. მოსარჩელის სახელზე საჯარო რეესტრში არ დარეგისტრირებულა აღნაგობის უფლება 27.01.2005 წლის ხელშეკრულების საფუძველზე ან/და 2012 წელს აშენებულ ნაგებობაზე - საკუთრების უფლება.

9.6. 27.01.2005 წლის იჯარის ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის შემდეგ, საიჯარო ქონება და ამ ხელშეკრულების საფუძველზე მოიჯარის მიერ აღმართული ნაგებობა მოპასუხემ გაასხვისა აუქციონის წესით. 18.08.2015 წელს გამართულ აუქციონზე გამარჯვებულად გამოცხადდა მოსარჩელე, რომელმაც შეიძინა N საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონება, რის შემდეგ მასთან 25.09.2015 წელს გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულება (ტ.1, ს.ფ. 79-81).

9.7. საიჯარო ქონებაზე მოსარჩელის ხარჯებით აღმართული ნაგებობის ღირებულება 19 000 ლარია.

10. მიუხედავად იმისა, რომ სპეციალური კანონის პირველი მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით ტერმინი „იჯარა“ გულისხმობდა აღნაგობის უფლებასაც, ტერმინი „მოიჯარე“ კი - აღნაგობის უფლების მქონესაც, ამავე კანონის 4.1. მუხლი ადგენდა, რომ ამ კანონის საფუძველზე საკუთრების, იჯარის, აღნაგობის, ქირავნობისა და უზუფრუქტის უფლებების სამართლებრივი საკითხები განისაზღვრებოდა სსკ-ით. ყოველივე ეს ნიშნავდა სსკ-ის 234-ე და 237-ე მუხლების მოთხოვნათა დაცვას, კერძოდ, უძრავი ნივთის შეძენის წესების (ხელშეკრულების დადების მომენტი მოქმედი რედაქციით სსკ-ის 183-ე მუხლის პირველი ნაწილი ასეთად მიიჩნეოდა სანოტარო წესით დამოწმებულ საბუთს და შემდგომი რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში) გამოყენებას, ასევე, აღნაგობის უფლების საჯარო რეესტრში შეტანას მიწის ნაკვეთზე არამესაკუთრეთა სანივთო უფლებებს შორის მხოლოდ პირველი რიგის უფლებად, რაც არ შეიძლება შეიცვალოს. ასეთ შემთხვევაში, სასყიდლიანი აღნაგობის ურთიერთობებში, აღნაგობის უფლების მქონე პირი ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემთხვევაში, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ იყო გათვალისწინებული, იძენდა აღმართული ნაგებობის ღირებულების ორი მესამედის მოთხოვნის უფლებას, რისი მოლოდინიც ჰქონდა მოსარჩელეს. როგორც უკვე აღინიშნა, მოცემულ შემთხვევაში სანივთო უფლებებს შორის პირველი რიგის უფლებად მოსარჩელის უფლება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არ ყოფილა (სახელმწიფოსა და მოსარჩელეს შორის დარეგისტრირდა მხოლოდ ვალდებულებით სამართლებრივი იჯარა) და თანხის გადახდაზე მოპასუხის უარიც, ძირითადად, სწორედ აღნიშნულს ეფუძნება. სსკ-ის მე-8 მუხლის მე-3 ნაწილით, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები. ყველა იმ სამართალურთიერთობაში, რომელშიც სახელმწიფო მონაწილეობს, ნდობისა და კეთილსინდისიერების ხარისხი განსაკუთრებულად მაღალია. ამ შემთხვევაში, არ უნდა შეიქმნას პრობლემა კეთილსინდისიერების პრინციპის ფართოდ განმარტებასა და გამოყენებაში. გამოსავალი ამ შემთხვევაში სტრუქტურული დისბალანსის აღდგენაში უნდა ვეძებოთ, უპირატესობა უნდა მიენიჭოს კეთილსინდისიერების ქცევის სტანდარტს, მორალს, ნდობას - ეს სწორედ ის პრიორიტეტებია, რომლებსაც განსაზღვრავს თავად მოვალეობა - დავიკავთ კერძო ავტონომიის ფარგლებში დადებული გარიგებები. კერძო ავტონომიის ფარგლებში დადებული გარიგებების არსებობის პირობებში დაცული უნდა იქნეს ხელშეკრულების მონაწილე სუსტი მხარის ინტერესი თავად გარიგების მიმართ და კეთილსინდისიერი შემდგომი არსებობის შემთხვევაში, სოციალური თანასწორობის აღდგენისაკენ სწრაფვისას არ უნდა დაგვავიწყდეს სუსტი მხარის ინტერესების დაცვა. უფრო მეტიც, მიუხედავად სამართალურთიერთობის კერძოსამართლებრივი ბუნებისა, კერძო სამართლის სუბიექტების მხრიდან კონტრაქტის ძლიერი მხარის, სახელმწიფოს ქმედებების მიმართ კანონიერი ნდობის პრინციპი მოქმედებს (საქმე №სს-1215-2018, 29.03.2019წ., პ. 202).

11. საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს მსჯელობას, რომ მხარეთა შორის ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოიშვა იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე, რასაც ეთანხმება კასატორიც, თუმცა მიუთითებს, რომ სასამართლომ გადაწყვეტილება დააფუძნა იმ სამართლებრივ ნორმებს, რომლებსაც არ ემყარებოდა სასარჩელო მოთხოვნა და არ არსებობდა განსხვავებული სამართლებრივი საფუძვლით სარჩელის დაკმაყოფილების წინაპირობა. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის განსაზღვრა სასამართლოს პრეროგატივაა და მხარის მიერ სარჩელის დამფუძნებელ ნორმად კანონის ამა თუ იმ დანაწესის მითითება არ არის გადაწყვეტილების მიღების პროცესში სასამართლოსათვის ხელისშემშლელი. სამართალში დამკვიდრებულია პრინციპი – „jura novit curia“ (სასამართლო იცის კანონი). მოთხოვნის იურიდიული მართებულობის კვლევა მოიაზრებს სასამართლოს მხრიდან დამფუძნებელი ნორმების სწორად მოძიებას, რომელიც დავის გადაწყვეტის ფუნდამენტს წარმოადგენს (*სუსგ. Nას-1764-2018, 13.04.2020წ., სუსგ Nას-351-2020, 29.12.2020წ.*).

12. იჯარა ორმხრივმა ვალდებულებელი, სასყიდლიანი და კონსესუალური ტიპის ხელშეკრულებაა. მეიჯარის ვალდებულება, დროებით სარგებლობაში გადასცეს მოიჯარეს იჯარის საგანი (*ქონება*) ისე, რომ შესაძლებელი იყოს მისგან სწორი სამეურნეო გადგომის შედეგად შემოსავლის სახით ნაყოფის მიღება, ხოლო მოიჯარის ვალდებულება შეთანხმებული საზღაურის გადახდაა (*სსკ-ის 581-ე მუხლი*). შესაბამისად, საიჯარო სამართლებრივი ურთიერთობის მიზანი არის არა მხოლოდ იჯარის საგნით სარგებლობა, არამედ იჯარის საგნის სარგებლობის გამო მიღებული შემოსავალი. იჯარას ქირავნობისგან 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 (*სუსგ. Nას-294-294-2018, 08.05.2018წ.*).

13. სსკ-ის 581-ე მუხლის მე-2 ნაწილით იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, *თუ 581– 606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული*. საკასაციო საჩივრის ფარგლებში უზენაესი სასამართლოს მსჯელობის საგანია მოპასუხისთვის მოიჯარის სასარგებლოდ თანხის დაკისრების კანონიერება სსკ-ის 545-ე მუხლის საფუძველზე (*სსკ-ის 545-ე მუხლის თანახმად, გამქირავებელი ვალდებულია დამქირავებელს აუნაზღაუროს ნივთზე გაწეული აუცილებელი ხარჯები. სხვა ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება განისაზღვრება დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების წესების შესაბამისად*). საკასაციო პალატა განმარტავს, რომ იჯარის სამართალურ ურთიერთობიდან გამომდინარე, მეიჯარე ვალდებულია საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა (*სსკ-ის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილი*). ეს ნიშნავს იმას, რომ ეს ქონება სარგებლობაში უნდა გადაეცეს მოსარგებლეს სარგებლობისათვის ვარგის მდგომარეობაში და იჯარის მთელი დროის განმავლობაში მეიჯარემ უნდა შეინარჩუნოს ნივთის ეს მდგომარეობა. აუცილებელი ხარჯების ინსტიტუტი იმ ხარჯებს გულისხმობს, რაც აუცილებელია ნივთის ვარგისიანობის შენარჩუნებისათვის. იჯარის ხელშეკრულების შემთხვევაში ნივთის „ვარგისიანობა“ გულისხმობს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობას (*სუსგ. Nას-648-616-2013, 02.06.2014წ.; სუსგ Nას-1113-1033-2017, 24.10.2019წ.*). ნივთის ვარგისიანობა, ანუ იჯარის ხელშეკრულების შემთხვევაში ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, მოწმდება სსკ-ის 533-ე და 535-ე მუხლების მიხედვით. კერძოდ, გამქირავებელმა უნდა გადასცეს დამქირავებელს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთი (*სსკ-ის 533-ე მუხლი*), გაქირავებული ნივთი ნივთობრივად უნაკლოა, თუ მას აქვს დათქმული თვისებები. თუ ეს თვისებები არ არის დათქმული, მაშინ გაქირავებული ნივთი მიიჩნევა უნაკლოდ, თუ იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობისათვის ან ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის (*სსკ-ის 535-ე მუხლი*). ვინაიდან იჯარის ხელშეკრულება (განსხვავებით ქირავნობისაგან) ითვალისწინებს სამეურნეო დანიშნულებას, მაშინ, თუ ეს თვისებები არ არის დათქმული, იჯარით გაცემული (გაქირავებული) ნივთი მიიჩნევა უნაკლოდ, თუ ნივთი იძლევა ნაყოფის მიღების შესაძლებლობას (*სუსგ Nას-1113-1033-2017, 24.10.2019წ.*).

14. სასამართლოს მიერ დადგენილია და საკასაციო საჩივრით შედავებული არ არის, რომ საიჯარო ქონებაზე მსუბუქი კონსტრუქციების პავილიონის მოწყობა შედიოდა ორივე მხარის ინტერესში, რადგან ასეთის გარეშე მიწის ნაკვეთი ვერ მიიჩნეოდა ვარგისად იჯარით გათვალისწინებული მიზნებისთვის - სავაჭრო პავილიონის მოწყობა/ფუნქციონირება და ვერ იქნებოდა სარგებლის მომტანი. საკასაციო პალატა მიუთითებს, რომ გამქირავებლის მიერ საკუთარი ვალდებულების ჯეროვნად შესრულებისას (დამქირავებლისათვის უნაკლო ნივთის გადაცემა) დამქირავებელს ეკისრება ნივთზე ზრუნვა, საპირისპირო მსჯელობა საპირისპირო

დასკვამდე ძიგვიყვას, რაც იმას ხიძხავს, რომ გაძქირავებელს ხივთუე ხარჯების გაღება ეკისრება იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებობდა ან შემდგომში აღმოჩნდება ნაკლი, რომელიც ნივთის ვარგისიანობას ამცირებს. სწორედ ის ხარჯები, რომელიც ნაკლის აღმოსაფხვრელად და ნივთის ვარგისიანობის აღსადგენად იქნება გაღებული, უნდა მივაკუთვნოთ აუცილებელი ხარჯების კატეგორიას (*სუსგ №ს-797-764-2016, 03.10.2016წ.*). საკასაციო პალატა იზიარებს მსჯელობას, რომ მოსარჩელის მიერ სავაჭრო პავილიონის მოსაწყობად გაწეული ხარჯები წარმოადგენდა იმ აუცილებელ ხარჯებს, რაც მიწის ნაკვეთის იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის (*სავაჭრო პავილიონის მოწყობა და ფუნქციონირება*) ვარგის მდგომარეობაში მოსაყვანად იყო საჭირო.

15. რაც შეეხება დაკისრებული თანხის ოდენობას, როგორც საქმის მასალებით დგინდება, სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს 12 667 ლარის, როგორც საიჯარო ქონებაზე მოსარჩელის ხარჯებით აღმართული ნაგებობის ღირებულების (19 000 ლარი) ორი მესამედის დაკისრება. სსსკ-ის მე-3 მუხლით განმტკიცებულია დისპოზიციურობის პრინციპი, კერძოდ, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. შესაბამისად, სასამართლომ იმსჯელა მოთხოვნაზე მოსარჩელის მიერ ჩამოყალიბებულ ფარგლებში. სარჩელს მოპასუხემ დაუპირისპირა შესაგებელი, რომლითაც მას სადავო ნაგებობის მოსარჩელის მიერ საკუთარი ხარჯებით აღმართვის ფაქტი, მისი ღირებულება სადავოდ არ გაუხდია და არც სასამართლოსთვის არ წარუდგენია ამ ფაქტებს უარყოფელი მტკიცებულებები. საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საპროცესო კანონმდებლობა ითვალისწინებს სარჩელისაგან მოპასუხის თავდაცვის ისეთ ეფექტურ საშუალებას, როგორიც არის შესაგებელი. შესაგებელი, როგორც მოპასუხის საპროცესო თავდაცვის საშუალება, მნიშვნელოვანი ინსტიტუტია სამოქალაქო სამართალწარმოებაში. მასში ვლინდება წერილობითი შეჯიბრებითობის პრინციპი. იგი, ასევე, დისპოზიციურობის (*სსსკ-ის მე-3 მუხლი*) პრინციპის ერთგვარი გამოხატულებაა, რომელიც უზრუნველყოფს მხარეთა საპროცესო უფლებების ავტონომიურად განკარგვის შესაძლებლობას. საპროცესო ავტონომიის ფარგლებში მოპასუხის გადასაწყვეტია ცნობს თუ არა სარჩელს, დაასრულებს თუ არა საქმეს მორიგებით, ან რა სახის საპროცესო თავდაცვის საშუალებას გამოიყენებს, რაც გარკვეულწილად დავასა და სარჩელში მითითებულ გარემოებებზე პასუხის გაცემას გულისხმობს. შესაბამისად, სარჩელის წარმატება იმაზეა დამოკიდებული, რამდენად კვალიფიციურად დაიცავს თავს მოპასუხე სარჩელისაგან (*სუსგ საქმე №ს-108-2021, 22.04.2021 წელი*).

16. სსსკ-ის 201-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, პასუხში (*შესაგებელში*) სრულყოფილად და თანამიმდევრობით უნდა იყოს ასახული მოპასუხის მოსაზრებები სარჩელში მითითებულ თითოეულ ფაქტობრივ გარემოებასა და მტკიცებულებასთან დაკავშირებით. თუ მოპასუხე არ ეთანხმება სარჩელში მოყვანილ რომელიმე გარემოებას, იგი ვალდებულია მიუთითოს ამის მიზეზი და დაასაბუთოს შესაბამისი არგუმენტაციით, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მას ერთმევა უფლება, შეასრულოს ასეთი მოქმედება საქმის არსებითად განხილვის დროს. ამდენად, საპროცესო კანონმდებლობით დადგენილია მოპასუხის მიერ კონკრეტული შესაგებლის წარდგენის ვალდებულება, კერძოდ, ზემოაღნიშნული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, დგინდება, რომ მოპასუხე უნდა შეედავოს მოსარჩელის გამართულ, დასაბუთებულ მოთხოვნას, ანუ დავის გადაწყვეტისათვის სამართლებრივად მნიშვნელოვან ფაქტობრივ გარემოებებს, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები (და არა მისი სამართლებრივი შეხედულებები) დამტკიცებულად მიიჩნევა. მოპასუხე ვალდებულია, საქმის მომზადების მიზნით აქტიურად იმოქმედოს, რაც, უპირველესად, სასამართლოსათვის სარჩელზე მისი წერილობითი მოსაზრებების წარდგენით გამოიხატება. მოპასუხის მიერ ამ უფლების განუხორციელებლობა, სსსკ-ის 206-ე მუხლის შესაბამისად, ართმევს მას უფლებას, შეასრულოს ასეთი მოქმედება საქმის არსებითად განხილვის დროს (*ანუ, სასამართლოს სხდომაზე მხარისაგან მტკიცებულების მიღება აღარ ხდება*). ამ შემთხვევისათვის სხვა რაიმე სპეციალურ შედეგს კანონი არ ადგენს (*საქართველოს უზენაესი სასამართლოს დიდი პალატის გადაწყვეტილება საქმე №ს-664-635-2016, 02.03.2017 წელი*) (*სუსგ №ს-132-2019, 30.06.2021 წელი*). ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გაზიარებული ვერ იქნება დაკისრებული თანხის შენობა-ნაგებობის რეალურ ღირებულებასთან შეუსაბამობის თაობაზე კასატორის მსჯელობა.

17. სსსკ-ის 410-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო სასამართლო არ დააკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, თუ: ა) კანონის მითითებულ დარღვევას არა აქვს ადგილი; ბ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა; გ) სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება არსებითად სწორია, მიუხედავად იმისა, რომ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილი არ შეიცავს შესაბამის დასაბუთებას. განსახილველ შემთხვევაში, საკასაციო

სასამართლო არ აკმაყოფილებს საკასაციო საჩივარს, ვინაიდან სააპელაციო სასამართლოს გასაჩივრებულ განჩინებას საფუძვლად არ უდევს კანონის დარღვევა.

18. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „ს“¹ ქვეპუნქტის საფუძველზე, კასატორი გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა სსსკ-ის 399-ე, 264.3, 410-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა :

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უიკლოლოდ დარჩეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 10.01.2018წ. განჩინება.
3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე:

თამარ ზამბახიძე

მოსამართლეები:

ზურაბ ძლიერიშვილი

მირანდა ერემაძე

[← უკან](#)

[წინა შემდეგა](#)