

№ 330210114502415



საქართველოს უზენაესი სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №ას-242-230-2017

29 იანვარი, 2018

წელი

№ას-242-230-2017 ს-----

ქ.თბილისი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:

ბესარიონ ალავიძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი)

მოსამართლეები:

ეკატერინე გასიტაშვილი, პაატა ქათამაძე

საქმის განხილვის ფორმა – ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი – შპს „ს-----“, დირექტორი ნ--- ლ-----ი (მოპასუხე,
შეგებებული მოსარჩელე)

მოწინააღმდეგე მხარე – შპს „ა-----“, დირექტორი დ----- თ-----ა
(მოსარჩელე, მოპასუხე შეგებებულ სარჩელზე)

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის სააპელაციო
სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 26 დეკემბრის
გადაწყვეტილება

კასატორის მოთხოვნა _ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება
და შეგებებული სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება, ხოლო
თავდაპირველი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

დავის საგანი – თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. მოსარჩელის/შეგებებული სარჩელის ავტორის მოთხოვნა და სარჩელის/შეგებებული სარჩელის ფაქტობრივი საფუძვლები:

1.1. შპს „ა-----მა“ (შემდგომში – მოსარჩელე, მოპასუხე შეგებებულ სარჩელზე, მოწინააღმდეგე მხარე ან გამქირავებელი) სარჩელი აღძრა სასამართლოში შპს „ს-----ს“ (შემდგომში – მოპასუხე, შეგებებული მოსარჩელე, აპელანტი, კასატორი ან დამქირავებელი) მიმართ და მოითხოვა მოპასუხისათვის ქირის დავალიანების – 52 369,04 აშშ დოლარისა და გადაუხდელი კომუნალური ხარჯების – 4 508,8 ლარის დაკისრება.

1.1.1. სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: 2012 წლის 8 მაისს მხარეებს შორის გაფორმდა ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მოპასუხემ მოსარჩელისაგან იქირავა მის საკუთრებაში არსებული ქ.თბილისი, მ-----ის 27^ბ-ში, პირველ სართულზე მდებარე კომერციული ფართის ნაწილი – 362 კვ. მეტრი და პირველ სართულზე არსებულ ავტოფარეხში 52,6 კვ.მ ავტოსადგომი. 2010 წლის 9 ოქტომბერს ხელშეკრულებაში შეტანილი ცვლილების შედეგად დამქირავებლის დროებით სარგებლობაში გადავიდა 353 კვ.მ კომერციული ფართი, ავტოსადგომი #11 და #12. ხელშეკრულების თანახმად, ყოველთვიური ქირა განისაზღვრა 6 878 აშშ დოლარის ეკვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში, რომელიც უნდა გადახდილიყო ყოველი საანგარიშო თვის 15 რიცხვამდე. მოპასუხემ ნაქირავებ ფართში მოაწყო იტალიური რესტორანი, შესაბამისად, გაარემონტა დაქირავებული ფართი. ხელშეკრულების 3.2. პუნქტის თანახმად, მას ქირავნობის თანხაში ჩაეთვალა გაუმჯობესების ღირებულება 21 000 აშშ დოლარი, რის შემდეგაც მას უნდა გადაეხადა ქირა- 6 878 აშშ დოლარი. გარდა ამისა, მას უნდა დაედგა კომუნალური გადასახადების ინდივიდუალური მრიცხველები და კომუნალური ხარჯები ქირის პარალელურად უნდა გადაეხადა გამქირავებლისათვის. მოპასუხემ დადგა ელექტროენერგიის მრიცხველი, თუმცა, მიუხედავად მოთხოვნისა, ცალკე აბონენტად არ არის რეგისტრირებული, რის გამოც 2013 წლის 31 მაისიდან ერიცხებოდა ელექტროენერგიის საფასურის დავალიანება, რაც დასტურდება მოპასუხის დადასტურებული ანგარიშფაქტურებითაც. კომუნალურ გადასახადს 2013 წლის ივლისიდან დაემატა ქ.თბილისის საკრებულოს 31.05.2013 წლის #7-22 გადაწყვეტილებით დადგენილი დასუფთავების მოსაკრებელი, რომელიც რესტორნებისათვის ერთ დასაჯდომ ადგილზე შეადგენს 3 ლარს. შპს „თ-----ის“ 2013 წლის 9 ივლისის შემოწმების აქტით მოსარჩელეს,

როგორც შენობის მესაკუთრეს, დაუდგინდა დასუფთავების მოსაკრებელი რესტორნის 80 დასაჯდომ ადგილზე (მოპასუხის რესტორნის დასაჯდომების რაოდენობა) 240 ლარი. დავალიანების არსებობა დადასტურებულია მოპასუხის მიერ გამოწერილი და მის მიერ დადასტურებული ანგარიშფაქტურით. 2013 წლის ივლისიდან დამქირავებელი სისტემატურად არღვევდა ქირისა და კომუნალური გადასახადის სრულად გადახდის ვალდებულებას. მიუხედავად არაერთი გაფრთხილებისა, მან არ დაფარა დავალიანება, რის შედეგადაც, დავალიანებამ შეადგინა 61 400,99 ლარი. ბოლო წერილი მოპასუხეს ჩაბარდა 2014 წლის 6 მარტს, მაგრამ მას შემდეგ მან მხოლოდ ამ დროისათვის არსებული დავალიანების თანხის მცირე ნაწილი - 5 000 ლარი გადაიხადა. ხელშეკრულების 3.4. პუნქტის თანახმად, მოპასუხეს არა უგვიანეს 2012 წლის 15 აგვისტომდე უნდა გადაეხადა წინასწარ პირველი და ბოლო თვის ქირა. დამქირავებელმა 2012 წლის 7 აგვისტოს შეასრულა აღნიშნული ვალდებულება. ბოლო თვის ღირებულებაზე მოსარჩელის მიერ არ არის გამოწერილი საგადასახადო ანგარიშფაქტურა, ვინაიდან არ გაწეულა ფაქტობრივი მომსახურება (აღნიშნული თანხა ითვლება ბოლო თვის დეპოზიტად და, ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, მასზე გამოიწერება საგადასახადო ანგარიშფაქტურა). მოთხოვნილი დავალიანება დაანგარიშებულია მოპასუხის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შედეგად მასზე დარიცხული თანხებიდან დამქირავებლის მიერ ფაქტობრივად ჩარიცხული თანხების გამოკლებით. დამქირავებელმა დაზუსტებულ სარჩელში აღნიშნა, რომ ბოლო ჩარიცხვა – 3 000 ლარი მოპასუხემ განახორციელა 2014 წლის 7 აპრილს. ქირავნობის ობიექტი 2014 წლის 14 აგვისტოს დაუბრუნდა მოსარჩელეს, შესაბამისად, ქირის დარიცხვა გაგრძელდა 2014 წლის 14 აგვისტოს ჩათვლით. კომუნალური გადასახადის დავალიანება ირიცხება 2014 წლის 10 ივნისის ჩათვლით. ჯამში დამქირავებლის დავალიანებაა 93 743,59 ლარი, მათ შორის, კომუნალური - 4 508,8 ლარი, ქირა - 89 234,79 ლარი. გადახდილი თანხებით პირველ რიგში იფარებოდა კომუნალური გადასახადები, რადგან მათი არ გადახდა შეუძლებელს გახდიდა შემდგომ მუშაობას. ამასთან, დამქირავებელმა არაერთხელ მიმართა მოპასუხეს ერთობლივი განცხადებით მიემართათ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის რეგისტრირებული ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის მოთხოვნით, რაც არ განხორციელდა. რეგისტრაციის არსებობა კი, მოსარჩელეს აყენებს ზიანს (ერთი თვის ქირის ოდენობა – 6 878 აშშ დოლარი), რადგან ვეღარ აქირავებს ფართს. ხელშეკრულებაში ქირის გადახდის ვალუტად შეთანხმებულია აშშ

დოლარი, ლარმა დოლართან მიმართებაში განიცადა მნიშვნელოვანი ცვლილება, რამაც გამოიწვია მოთხოვნის გაზრდა და საბოლოოდ მოსარჩელემ ითხოვა ქირის დავალიანების – 52 369,04 აშშ დოლარისა და კომუნალური ხარჯის 4 508,8 ლარის მოპასუხისათვის დაკისრება.

1.2. მოპასუხემ შეგებებული სარჩელი აღძრა სასამართლოში თავდაპირველი მოსარჩელის მიმართ ქირავნობის საგნის გასაუმჯობესებლად გაწეული ხარჯის – 252 782,28 ლარის, ჯარიმის – 36 229 ლარის, მიყენებული ზიანის – 6 237 ლარისა და ექსპერტიზის ხარჯის – 5 055 ლარის დაკისრების მოთხოვნით.

1.2.1. შეგებებული სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: 2012 წლის 8 მაისის ხელშეკრულების საფუძველზე დამქირავებელს ობიექტი კარკასულ მდგომარეობაში გადაეცა. სარემონტო სამუშაოები დასრულდა 2013 წლის დასაწყისში და გაწეულმა ხარჯმა შეადგინა 252 782,28 ლარი, რაც დასტურდება ექსპერტიზის დასკვნით. 2014 წლის 3 და 11 ივნისის წერილებით მას ეცნობა, რომ გამქირავებელი წყვეტდა ქირავნობის ხელშეკრულებას. 12 ივნისიდან შეუწყდა ელექტროენერგიის მიწოდება და შეუძლებელი გახდა კომერციული საქმიანობის გაგრძელება. ხელშეკრულების 8.3. პუნქტის თანახმად, მას უფლება აქვს, მოსთხოვოს გამქირავებელს 12.2. პუნქტით გათვალისწინებული ფართის გაუმჯობესებისათვის გაწეული დოკუმენტალურად დადასტურებული ხარჯები, რომლის ოდენობაც ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, 252 782,28 ლარს შეადგენს, ხელშეკრულების 8.2. პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების ვადამდე ცალმხრივად მოშლის შემთხვევაში, მხარეს უფლება აქვს, მოსთხოვოს მეორე მხარეს ჯარიმის გადახდა ქირის სამმაგი ოდენობით, რაც, მოცემულ შემთხვევაში, 36 229 ლარს შეადგენს. დამქირავებლის განმარტებით, ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში იგი მუდმივად აუმჯობესებდა ქირავნობის ობიექტს, თავდაპირველმა მოსარჩელემ არაერთხელ დაარღვია ხელშეკრულება, რამაც გამოიწვია მისთვის ზიანის მიყენება და შეფერხება. 2014 წლის 20 თებერვლის წერილით გამქირავებელს მიეცა თანხმობა, აღრიცხულიყო ცალკე აბონენტად, რაც არ განხორციელდა იმ მოტივით, რომ მუდმივად დამუქრებოდა ელექტროენერგიის გათიშვით. დამქირავებელს ენერგომომარაგება შეუწყდა 2014 წლის 14 ივნისს, 20:00 საათის შემდეგ, რასაც ადასტურებს შესაბამისი ჩეკები და თანამშრომლებზე გაცემული 15 დღის ხელფასის ქვითრები. აღნიშნულის შემდეგ მათ მიმართეს საპატრულო პოლიციას, რომელმაც დააფიქსირა შესაბამისი ფაქტი. გამქირავებლის მოთხოვნის საფუძველზე ყადაღა დაედო დამქირავებლის მოძრავ ქონებას. დამფუძნებლებიდან ერთ-ერთი არის იტალიის მოქალაქე, რომელიც

ცხოვრობს იტალიაში, სურთ ქონების იტალიაში წაღება, თუმცა დაყადაღების შემდგომ იგი იძულებული გახდა მოძრავი ქონება მოეთავსებინა საწყობში, რისთვისაც 2014 წელს შპს „ჯ----- ისაგან“ იქირავა 110 კვ.მ სასაწყობე ფართი. ყოველთვიური ქირა შეადგენს 770 ლარს, რაც უნდა აუნაზღაურდეს შეგებებულ მოსარჩელეს. 2015 წლის 9 ივნისის სხდომაზე მხარემ დააზუსტა მოთხოვნა და განმარტა, რომ სასაწყობე ფართის ქირავნობისათვის გადახდილი თანხის სახით მოითხოვს 6 237 ლარს.

2. მოპასუხეების პოზიცია:

2.1. თავდაპირველი სარჩელი არ ცნო მოპასუხემ და განმარტა, რომ მოსარჩელესთან შეთანხებით არ აღირიცხა ცალკე აბონენტად, რადგან ეს დაკავშირებული იყო დიდ ხარჯებთან. ის იხდიდა კომუნალურ გადასახადს, თუმცა, გამიჯვნა შეუძლებელი იყო, რადგან ქირავნობის თანხასთან ერთად იყო მოქცეული ერთ ანგარიშფაქტურაში. მოპასუხე ვერ იხდიდა ქირას, რაც უმეტესად გამოწვეული იყო მოსარჩელის მიერ ხელშეკრულების პირობების დარღვევით. მოსარჩელე ვალდებული იყო, უზრუნველყო, ქირავნობის ობიექტი გათბობა-კონდიციონერით, რომელიც უმეტესად შაბათ-კვირას ითიშებოდა, როდესაც მოსარჩელის კუთვნილ საოფისე ფართებში ხალხი არ იყო, ნაქირავები ფართი კი მეტწილად სწორედ შაბათ-კვირას ფუნქციონირებდა. აღნიშნულმა გამოიწვია მისთვის ზიანის მიყენება და პირდაპირ აისახა გადახდისუნარიანობაზე. მოპასუხემ მუშაობა შეაჩერა ხელშეკრულების შეწყვეტიდან. მოლაპარაკებამ მათ შორის გასტანა ივლისის ბოლომდე. ამ პერიოდში მოსარჩელე ცდილობდა ფართის გაქირავებას და მიყვანილი ჰყავდა კლიენტები, რომელთაც სთავაზობდნენ ჯერ კიდევ გაწყობილ რესტორანს, თუმცა ვერ მოახერხეს. აღნიშნულის შემდეგ არ იბარებდნენ მას მათთვის გაურკვეველი მიზეზებით. ამასთან, არასოდეს უთქვამს დამქირავებელს უარი ხელშეკრულების რეგისტრაციის გაუქმებაზე. საჯარო რეესტრმა მოსთხოვა, რომ წარედგინა მესაკუთრის მიერ შეტყობინების გაგზავნა მეორე მხარისათვის, რომელშიც გამოხატული იქნებოდა შესაბამისი ნება და დადასტურდებოდა ადრესატის მიერ შეტყობინების ჩაბარება, შესაბამისად, რეგისტრაციის კვლავ არსებობის მიზეზი თავად მოსარჩელის უმოქმედობაა, რაც ზიანის არსებობას გამორიცხავს. 2014 წლის 14 ივნისიდან ცალმხრივად შეწყდა მხარეებს შორის 2012 წლის 8 მაისის ხელშეკრულება, შესაბამისად, ქირის დავალიანება 2014 წლის 14 ივნისამდე არსებობს. რაც შეეხება დაზუსტებული სარჩელის შემოტანის დროისათვის არსებული კურსით ქირის თანხის დაანგარიშებას, იგი უსაფუძვლოა, რადგან თავდაპირველ სარჩელზე დართულ ფაქტურებში დავალიანება ლარშია

დაფიქსირებული. 2014 წლის 16 მაისის მონაცემებით დავალიანება შეადგენდა 61 400,99 ლარს, ამ დროიდან ხელშეკრულების შეწყვეტამდე გასულია 28 დღე და ქირის ოდენობა შეადგენს 6 412 აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს, 2014 წლის 14 ივნისათვის ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსით ეს თანხა 11 346 ლარია, შესაბამისად, ხელშეკრულების შეწყვეტის დროისათვის ქირის დავალიანება $61\,400 + 11\,346 = 72\,746$ ლარია. მოპასუხის მიერ გაწეული ხარჯი უნდა გაიქვითოს აღნიშნულში და დანარჩენი თანხა უნდა დაეკისროს მას. 2015 წლის 9 ივნისის სხდომაზე (15.59.სთ), მოპასუხემ აღიარა ივნისის ჩათვლით დარიცხული საიჯარო ქირის თანხა და კომუნალური გადასახადები. მანვე განმარტა, რომ თავად ჰქონდა ფართის გასაღები და მესაკუთრეს გადასცა 14 აგვისტოს, თუმცა ფართი ივლისში დაცალა (2015 წლის 9 ივნისის სასამართლო სხდომა, 16.22 -16.28.სთ);

2.2. შეგებებული სარჩელი არ ცნო თავდაპირველმა მოსაჩელებამ და აღნიშნა, რომ მხარეს არ წარმოუდგენია მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებდა, რომ გაწეული ხარჯი წარმოადგენდა აუცილებელს. ის ხარჯი, რომლის დაფარვის ვალდებულებაც ხელშეკრულებით ჰქონდა ნაკისრი გამქირავებელს, გაქვითულ იქნა ქირაში ამავე ხელშეკრულების 3.2. პუნქტის საფუძველზე. ყოველგვარი სპეციფიკური რემონტი, რეკონსტრუქცია თუ აღჭურვა, რომელიც რესტორნის ფუნქციონირებისთვის იყო საჭირო, ან დამქირავებელი მიიჩნევდა ამ გაუმჯობესებას აუცილებლად, არ წარმოადგენდა გაუმჯობესებით ღირებულებას ზოგადად გასაქირავებელი ფართისათვის, რამდენადაც ამგვარი გაუმჯობესება სრულიად გამოუსადეგარია სხვა დამქირავებლისათვის (მუსიკალური სისტემები, კანალიზაციის, გაწოვის არასტანდარტული სისტემები, ძვირფასი საპირფარეშო და ა.შ). უსაფუძვლოა ჯარიმის დაკისრების მოთხოვნა, რადგან ხელშეკრულების შესაბამისი მუხლი უსაფუძვლოდ ხელშეკრულების მოშლას ან დარღვევას ეხება და არა იმ შემთხვევას, როდესაც არსებობს ხელშეკრულების მოშლის კანონისმიერი საფუძველი. თუკი დამქირავებელი ცალკე აბონენტად დარეგისტრირდებოდა, გაცილებით ადრე და ნაკლებ თანხაზე მოხდებოდა მისთვის ელექტროენერგიის მიწოდების შეწყვეტა, გამქირავებელი მის მაგივრად იხდიდა შესაბამისი მომსახურების საფასურს. შეგებებულ მოსარჩელეს სურს ქონების იტალიაში გადატანა და თავს არიდებს არასწორად დაგეგმილი ბიზნესის დანაკარგებს. შესაბამისი ქონება სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით დაყადაღდა ქირის დავალიანების მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად, რომლის თაობაზე მოსარჩელე არავითარ პრეტენზიას არ აცხადებს, შესაბამისად, აღიარებული მოთხოვნის

უზრუნველყოფით გამოწვეული ხარჯის მათთვის დაკისრება უსაფუძვლოა. მოპასუხემ შეგებებულ სარჩელზე დამატებით აღნიშნა ისიც, რომ შესაბამისი ფართი 5 წლის ვადით იქირავა კომპანია „ნ-----მ“, მოითხოვა ფართის კარკასულ მდგომარეობაში გადაცემა. ქირა იმაზე ნაკლებია, ვიდრე შეგებებული მოსარჩელე იხდიდა, რაც ცალსახა დასტურია იმისა, რომ ჩატარებული რემონტით არაფერი გაუმჯობესებულა. ელექტროენერგიის გათიშვა ვერ ჩაითვლება ხელშეშლად, რამდენადაც აღნიშნული, დავალიანების არსებობით იყო განპირობებული. დამქირავებელს არც პრობლემის მოგვარება არ უცდია და არც ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა წაუყენებია გამქირავებლისთვის. მოცემულ შემთხვევაში, გამქირავებელს კნონის მოთხოვნათა საწინააღმდეგოდ არ შეუწყვეტია რა ხელშეკრულება, მას არც ჯარიმის ანაზღაურების ვალდებულება გააჩნია მხარის მიმართ.

3. პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 3 ივლისის გადაწყვეტილებით თავდაპირველი სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს გამქირავებლის სასარგებლოდ დაეკისრა ქირის დავალიანების – 52 369,04 აშშ დოლარისა და გადაუხდელი კომუნალური ხარჯის – 4 508,8 ლარის ანაზღაურება, ამავე გადაწყვეტილებით არ დაკმაყოფილდა შეგებებული სარჩელი.

4. აპელანტის მოთხოვნა:

საქალაქო სასამართლოს გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა შეგებებულმა მოსარჩელემ, მოითხოვა მისი გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა, ხოლო, შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება.

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილებით სააპელაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება გაუქმდა დამქირავებლისათვის ქირის დავალიანების დაკისრებისა და პროცესის ხარჯების განსაზღვრის ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილებით გამქირავებლის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, დამქირავებელს თავდაპირველი მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა ქირის დავალიანების სახით 44 916,06 აშშ დოლარის ეკვივალენტი, ეროვნული ლარის გადახდა, ასევე განაწილდა პროცესის ხარჯები, დანარჩენ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩა უცვლელად.

6. კასატორის მოთხოვნა:

სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა აპელანტმა, მოითხოვა მისი გაუქმება და შეგებებული სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება, ხოლო თავდაპირველი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლომ შეისწავლა საქმის მასალები, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებულობა, საკასაციო საჩივრის საფუძვლები და მიიჩნევს, რომ იგი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

1.1. ქვემდგომი სასამართლოს მიერ დადგენილი გარემოებები და მათი სავალდებულობა წინამდებარე განჩინების მიმართ:

წინამდებარე განჩინების მიმართ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 407-ე მუხლის მე-2 ნაწილით განსაზღვრული (სააპელაციო სასამართლოს მიერ დამტკიცებულად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებები სავალდებულოა საკასაციო სასამართლოსათვის, თუ წამოყენებული არ არის დასაშვები და დასაბუთებული პრეტენზია (შედავება)) სავალდებულო ძალა გააჩნია სააპელაციო პალატის მიერ დადგენილ იმ ფაქტობრივ გარემოებებს, რომელთა წინააღმდეგაც კასატორს დასაბუთებული შედავება არ წარმოუდგენია, კერძოდ, არ მიუთითებია იმ პროცესუალურ დარღვევებზე, რომლებიც დაშვებული იყო საქმის განხილვის დროს და რამაც განაპირობა ფაქტობრივი გარემოებების არასწორად შეფასება-დადგენა, მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმის არასწორად გამოყენება ან/და განმარტება, კერძოდ:

1.1.1. მხარეთა შორის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოშობილია 2012 წლის 8 მაისის ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე. ხელშეკრულების თანახმად:

- ყოველთვიური ქირის ოდენობა განისაზღვრა 6 878 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ეროვნული ვალუტით, რომლის გადახდაც მოხდებოდა ყოველი საანგარიშო თვის 15 რიცხვამდე, ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორებით;

- ხელშეკრულება დაიდო 5 წლის ვადით;

- დამქირავებელმა მასზე გადაცემული ფართი, გონივრულ ვადაში უნდა გააუმჯობესოს რემონტის ჩატარებით, არანაკლებ 21 000 აშშ დოლარისა ეროვნულ ვალუტაში (2.9. პუნქტი);

- 2012 წლის 15 აგვისტომდე ქირავნობის თანხაში ჩაითვლება

2.9. პუნქტით გათვალისწინებული გასაუმჯობესებელი საქმიანობის ღირებულება. (3.2. პუნქტი);

- არა უგვიანეს 2012 წლის 15 აგვისტომდე დამქირავებელი გამქირავებელს წინასწარ გადაუხდის ქირავნობის პირველი და ბოლო თვის ღირებულებას – დეპოზიტს (3.4. პუნქტი);

- დამქირავებელი ვალდებულია, დაფაროს მის მიერ მოხმარებული ელექტროენერგიის, წყლის, ბუნებრივი აირის, ტელეფონისა და ფართით ჩვეულებრივი სარგებლობისას წარმოშობილი სხვა ხარჯები (3.6. პუნქტი);

1.1.2. დამქირავებლის მიერ ქირის გადაუხდელობის გამო ქირავნობის ხელშეკრულება გამქირავებლის მიერ შეწყდა ვადაზე ადრე და ხელშეკრულების ობიექტი გამქირავებელს გადაეცა 2014 წლის 14 აგვისტოს, შესაბამისად, ქირა უნდა გადახდილიყო 2014 წლის 14 აგვისტოს ჩათვლით;

1.1.3. მოპასუხემ აღიარა დავალიანების ოდენობა 2014 წლის ივნისის ჩათვლით, თუმცა 2015 წლის 9 ივნისის სხდომაზე დავალიანება აღიარებულ იქნა 72 746 ლარის ოდენობით და არა სრული მოცულობით (2015 წლის 9 ივნისის სხდომის ოქმი, 15:57:15; 15:58:32; 15:59:41). ამ მხრივ, მნიშვნელოვანია ის, რომ ხელშეკრულების თანახმად, დამქირავებლის მიერ გაწეული 21 000 აშშ დოლარის გაუმჯობესება შედიოდა ქირაში, რაც არის კიდევ გაქვითული, ამასთან, დამქირავებელს ხელშეკრულების 3.4. პუნქტის თანახმად, წინასწარ აქვს გადახდილი ქირავნობის პირველი და ბოლო თვის ღირებულება. დამქირავებელს ქირის სახით სულ გადახდილი აქვს 120 155,91 აშშ დოლარი:

- 2012 წლის 7 აგვისტოს აპელანტს გადახდილი აქვს წინასწარ, ორი თვის ქირა – 13 756 აშშ დოლარი, რაც ასახულია გადახდებში, თუმცა არ ირკვევა გამოკლებულია თუ არა ეს თანხა დავალიანებას;

- მის მიერ გაღებული ხარჯი 21 000 აშშ დოლარი გაქვითულია 2012 წლის 8 მაისიდან 2012 წლის 15 აგვისტომდე გადასახდელ ქირაში;

- შემდგომი გადახდები დამქირავებელს უნდა განეხორციელებინა 2012 წლის 15 აგვისტოდან 2014 წლის 14 აგვისტომდე, რა დროსაც მოხდა ფართის გადაცემა, ანუ 2 წლის განმავლობაში;

- იმის გათვალისწინებით, რომ ერთი თვის ქირის ოდენობა განსაზღვრული იყო 6 878 აშშ დოლარით, 2 წელზე გადასახდელი ქირა სულ 165 072 აშშ დოლარს (6878 X 24) შეადგენდა;

- დამქირავებლის მიერ სულ გადახდილია 120 155,91 აშშ დოლარი. ამდენად, დავალიანების ოდენობა შეადგენს 44 916, 09 აშშ დოლარს (165 072 - 120 155,91) და არა 52 369,04 აშშ დოლარს;

1.1.4. დამქირავებლის მიერ მოხმარებული კომუნალური გადასახადების დავალიანება შეადგენს 4 508,8 ლარს;

1.1.5. ხელშეკრულების 2.3. პუნქტის თანახმად, ქირავნობის ობიექტი დამქირავებელმა უნდა გამოიყენოს კვების ობიექტის (კაფერესტორნის) მოწყობის მიზნებისათვის. ამავე ხელშეკრულების 2.7. და 2.8. პუნქტებით განისაზღვრა დამქირავებლისათვის დამქირავებლის მიერ გადასაცემი ქირავნობის ობიექტის მდგომარეობა, მათ შორის, სველი წერტილი მოპირკეთებული კაფელ-მეტლახით, იატაკი მოჭიმული ცემენტის ხსნარით, ჭერი, კედლები და კოლონები თაბაშირ-მუყაოში ჩასმული და ა.შ. 2.9. პუნქტის თანახმად, დამქირავებელმა მასზე გადაცემულ ფართს გონივრულ ვადაში უნდა შემატოს სარემონტო ხასიათის გაუმჯობესება არანაკლებ 21 000 აშშ დოლარისა ეროვნულ ვალუტაში. ხელშეკრულების 8.3. პუნქტით გათვალისწინებულ იქნა, რომ დამქირავებლის მიერ ხელშეკრულების ვადამდე ცალმხრივად მოშლის შემთხვევაში, დამქირავებელს უფლება აქვს მოსთხოვოს დამქირავებელს აუნაზღაუროს მას 12.2. პუნქტით გათვალისწინებული, ფართის გაუმჯობესებისათვის გაწეული დოკუმენტურად დასაბუთებული ხარჯები, 2.9. პუნქტით განსაზღვრული გაუმჯობესების თანხისა და წლიური ცვეთის, ასევე აღნიშნულ გაუმჯობესებაზე დარიცხული მოგების გადასახადის გამოკლებით. 12.2. პუნქტის თანახმად, ფართის ყველა ის გაუმჯობესება, რაც განხორციელებული იქნება დამქირავებლის მიერ და რომლის მოხსნა მისი ფუნქციური დანიშნულების დარღვევის გარეშე შეუძლებელი გახდება, ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის, დარჩება დამქირავებლის საკუთრებაში;

1.1.6. შეგებებული მოსარჩელის მიერ გაუმჯობესებების ანაზღაურების მოთხოვნის დადასტურების მიზნით წარმოდგენილია 2014 წლის 11 აგვისტოს აუდიტ-კომპანის მიერ შესრულებული საინჟინრო-ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის თანახმადაც სულ ქირავნობის ობიექტზე შესრულებული სარემონტო და სამონტაჟო სამუშაოების ღირებულება შეადგენს 252 782,28 ლარს, თუმცა, ნიშანდობლივია, რომ მხარეთა სახელშეკრულებო შეთანხმების მიხედვით მხოლოდ 21 000 აშშ დოლარის გაუმჯობესება ექვემდებარებოდა ანაზღაურებას და ეს თანხა გაქვითულ იქნა გადასახდელ ქირაში, ხოლო, შეგებებულ მოსარჩელეს არ დაუმტკიცებია, ეს სამუშაოები შესულია თუ არა 2014 წლის 11 აგვისტოს ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებულ სამუშაოებში და არის თუ არა 21 000 აშშ დოლარის გაუმჯობესება გამოკლებული ექსპერტიზით დადგენილ თანხას. მხარეები მართალია შეთანხმდნენ, რომ ფართის ყველა ის გაუმჯობესება, რაც განხორციელებული იქნებოდა დამქირავებლის მიერ და რომლის მოხსნა მისი ფუნქციური

დანიშნულების დარღვევის გარეშე შეუძლებელი გახდებოდა, დარჩებოდა გამქირავებელს საკუთრებაში, ხოლო დამქირავებელს რჩებოდა უფლება, მოეთხოვა ამ სახის გაუმჯობესების ხარჯი, თუმცა, ამ წინაპირობათა არსებობის მტკიცება ეკისრებოდა შეგებებულ მოსარჩელეს, მით უფრო იმ პირობებში, რომ შეგებებული სარჩელის საწინააღმდეგოდ მოპასუხემ წარმოადგინა მტკიცებულებები, რომლებითაც დგინდება, რომ ქირავნობის საგანი ახალ დამქირავებელს, მისი მოთხოვნის საფუძველზე, გადაეცა კარკასულ მდგომარეობაში, ანუ დაადასტურა, რომ დამქირავებლის მიერ ჩატარებული სარემონტო სამუშაოები არ წარმოადგენდა გამქირავებლისათვის ნივთის გაუმჯობესებას. ამის საპირირისპიროდ დამქირავებელს, სახელშეკრულებო პირობების შესაბამისად, დამატებით განხორციელებული გაუმჯობესების გამქირავებლისათვის საკუთრებაში დატოვებისა და ანაზღაურების მოთხოვნის წინაპირობების არსებობის დამადასტურებელი მტკიცებულებები არ წარუდგენია.

1.2. საკასაციო განაცხადის მოცულობა და კასატორის პრეტენზიები (საკასაციო განხილვის ფარგლები):

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 404-ე მუხლის პირველი ნაწილის დისპოზიციიდან გამომდინარე (**საკასაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას საკასაციო საჩივრის ფარგლებში. საკასაციო სასამართლოს არ შეუძლია თავისი ინიციატივით შეამოწმოს საპროცესო დარღვევები, გარდა 396-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ვ“ ქვეპუნქტში მითითებული ფაქტებისა**), საკასაციო პალატის წინამდებარე განჩინების კვლევის საგანი იქნება და შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება შემოწმდება დამქირავებლის შემდეგი პრეტენზიების ფარგლებში:

1.2.1. სააპელაციო სასამართლომ შეგებებული სარჩელის საფუძვლიანობაზე არ იმსჯელა, არ შეაფასა და არ განმარტა, თუ რატომ არ იზიარებდა დამქირავებლის მიერ წარდგენილ ექსპერტიზის დასკვნას და სხვა მტკიცებულებებს. სასამართლო მსჯელობს, რომ გაუმჯობესებათა გამქირავებლისათვის დატოვება დამქირავებელს წარმოუშობს ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებას, ეს პირობა ხელშეკრულების, 12.2 პუნქტითაა შეთანხმებული;

1.2.2. ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით განსაზღვრული იყო 21 000 ლარის ღირებულების გაუმჯობესების ქირაში გაქვითვის საკითხი, თუმცა, თუკი სასამართლომ ამ ოდენობის გაუმჯობესება დადასტურებულად მიიჩნია, გაურკვეველია, რატომ არ ჩათვალა სხვა ხარჯების გაწევით გამოწვეული გაუმჯობესება დადასტურებულად, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც ქირავნობის საგანი კასატორს გადაეცა კარკასულ მდგომარეობაში და სადავო ხარჯების გაწევის გარეშე იქ

რაიმე ობიექტის ფუნქციონირება იყო წარმოუდგენელი, ამ გარემოების გამო, დამქირავებელი იძულებული გახდა, თავად განეხორციელებინა ნივთის გაუმჯობესება, რომელსაც აკვირდებოდა მოწინააღმდეგე მხარე და ვალდებული იყო თავად შეესრულებინა ხელშეკრულების მე-2 მუხლით ნაკისრი ვალდებულებები. ექსპერტიზის დასკვნით დადგენილია, რომ ეს ხარჯი წარმოადგენდა აუცილებელ ხარჯს, ხოლო სასამართლომ არ შეაფასა მითითებული დებულება;

1.2.3. ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოებმა უდავოდ მიიჩნიეს ის ფაქტი, რომ ხელშეკრულების 3.4. პუნქტის თანახმად, დამქირავებელს წინასწარ ჰქონდა გადახდილი პირველი და ბოლო თვის ქირა, რაზეც დამქირავებელმა გამოწერა ანგარიშ-ფაქტურა. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, ეს თანხა უნდა ჩათვლილიყო კომუნალურ ხარჯში და მისი დარჩენილი ნაწილით გაქვითულიყო ქირის დავალიანებაში, შესაბამისად, გაურკვეველია, რატომ დააკისრა სასამართლომ დამქირავებელს წინასწარ გადახდილი თანხა;

1.2.4. მოწინააღმდეგე მხარის მიერ წარდგენილი დავალიანების ცხრილში აღნიშნული 2012 წლის 15 აგვისტოს ანგარიშ-ფაქტურა, რომლის თანახმადაც 11 345,26 ლარი აქვს გადახდილი კასატორს, არ შეესაბამება რეალობას, რადგანაც ეს ანგარიშ-ფაქტურა მოწინააღმდეგე მხარეს კასატორისათვის არ გადაუგზავნია, შესაბამისად, საჭიროა ხელახალი ბუღალტრული შემოწმების ჩატარება, რათა შედარდეს ყველა ანგარიშ-ფაქტურა და დადგინდეს დავალიანების სამართლიანი ოდენობა;

1.2.5. უდავოა ის ფაქტი, რომ დამქირავებელმა ხელშეკრულების 3.5. პუნქტის თანახმად, საკუთარი ხარჯით დადგა წყლის გაზისა და ელ.ენერგიის მრიცხველები და ამაც ხელშეკრულების 3.6. პუნქტის თანახმად, იხდიდა კომუნალურ გადასახადებს, უფრო მეტიც, მოწინააღმდეგე მხარემ განმარტა, რომ ის პირველად კომუნალური ხარჯების თანხას ქვითავდა, შესაბამისად, გაურკვეველია, სასამართლომ როგორ გამოიტანა ის დასკვნა, რომ კასატორს გააჩნდა კომუნალური გადასახადების დავალიანება და უკვე გადახდილი თანხა განმეორებით დააკისრა კასატორს;

1.2.6. სასამართლოებმა დადგენილად მიიჩნიეს ის გარემოება, რომ ხელშეკრულების 3.7. პუნქტის თანახმად, დამქირავებელს შენობის დასუფთავებისა და ლიფტის მოვლისათვის უნდა გადაეხადა 50 ლარი, დანარჩენ ხარჯებს გაიღებდა დამქირავებელი, საკრებულოს მიერ დადგენილი მოსაკრებლის გადახდა, რომელიც თვეში 240 ლარს შეადგენდა, გაურკვეველია, სასამართლომ რატომ მიიჩნია მხოლოდ დამქირავებლის ვალდებულებად;

1.2.7. სასამართლომ უდავო გარემოებად ჩათვალია ის, რომ ხელშეკრულება გამქირავებელმა შეწყვიტა თვითნებურად, გაუთიშა დამქირავებელს ელექტროენერგია, რომლის ღირებულებაც წინასწარ იყო გადახდილი. ამგვარ პირობებში კასატორმა ვერ შეძლო ფუნქციონირება და მიადგა ზიანი, რაც მხარეთა შეთანხმების თანახმად, წარმოშობდა გამქირავებლისათვის ჯარიმის – ქირის სამმაგი ოდენობის დაკისრების წინაპირობას;

1.2.8. ქვემდგომი ინსტანციის სასამართლოებმა უდავოდ მიიჩნიეს ის ფაქტიც, რომ მოწინააღმდეგე მხარე სისტემატურად თიშავდა გათბობა-გაგრილების სისტემებს, რის გამოც დამქირავებელს ხელი ეშლებოდა ობიექტით სარგებლობაში და შედეგად იწვევდა რესტორნის მუშაობის პარალიზებას, აღნიშნულის გამო ზიანი ადგებოდა კასატორს, თუმცა, რატომ არ იქნა გაზიარებული ეს ფაქტი უცნობია, გარდა ამისა, 2014 წლის 3 და 11 ივნისის წერილებით აცნობა დამქირავებელმა დამქირავებელს ხელშეკრულების მოშლისა და დავალიანების არსებობის თაობაზე, ხოლო 12 ივნისს შეუწყვიტა ელ.ენერგიის მიწოდება. დამქირავებელმა ველარ შეძლო ფართით სარგებლობა, რასაც მოჰყვა ზიანი. 2014 წლის 27 ივლისს კასატორმა დაცალა ფართი და ინვენტარი შესანახად მიაბარა მესამე პირს, შესაბამისად, აღნიშვნა იმისა, რომ დამქირავებელს ხელი შეეშლა ფართის კვლავ გაქირავებაში და მიადგა ზიანი, საფუძველსაა მოკლებული. მოწინააღმდეგე მხარემ დაადასტურა ბოლო თვის ქირის მიღება ისე, რომ ანგარიშ-ფაქტურა არ გამოუწერია, მან გააქირავა ფართი და დღესაც იღებს სარგებელს, შესაბამისად, ზედმეტი სარგებელი ნახა. ფართის დაცლისთანავე მხარეთა შორის მიმდინარეობდა მოლაპარაკება ობიექტის დაბრუნების მიზნით მიღება-ჩაბარების აქტის შედგენის თაობაზე, რაზეც დამქირავებელი აცხადებდა უარს, ბოლო წერილი მას 2014 წლის 12 აგვისტოს გაეგზავნა და კვლავ უარი იქნა მის პასუხად მიღებული, რის შემდეგაც დამქირავებლის წარმომადგენელს გადაეცა ფართის გასაღები.

1.3. საკასაციო პალატის შეფასებები და სამართლებრივი დასკვნები:

1.3.1. საკასაციო პალატა სარჩელისა და შეგებებული სარჩელის მოთხოვნების გათვალისწინებით უპირველესად აღნიშნავს, რომ წინამდებარე დავის მარეგულირებელ მატერიალურ-სამართლებრივ საფუძველს სამოქალაქო კოდექსის 531-ე (**თავდაპირველი სარჩელის მოთხოვნა**), 545-ე, 394-ე (1), 408-ე (1) და 417-ე მუხლები (**შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა**) წარმოადგენენ. სარჩელისა თუ შეგებებული სარჩელის წარმატებულობას კი, უპირველესად განაპირობებს ის, მხარე მიუთითებს თუ არა მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმების აბსტრაქტულ

ელემენტებზე და შესაგებელთა გათვალისწინებით, დაადასტურებს თუ არა მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებების არსებობას.

1.3.2. საკასაციო პალატა უარყოფს კასატორის პრეტენზიას ქირისა და კომუნალური ხარჯების დაკისრების უსაფუძვლობაზე და გარდა საქმეზე დადგენილი გარემოებებისა, ყურადღებას გაამახვილებს შემდეგზე: ქირავნობის ხელშეკრულების მარეგულირებელი ნორმები ადგენენ ამ ურთიერთობის იმ იმპერატიულ დანაწესებს, რომლებიც თავად სახელშეკრულებო ურთიერთობის სამართლებრივი არსისთვისაა დამახასიათებელი, თუმცა, კანონის რიგი დებულებები დისპოზიციურია, რიგ შემთხვევაში კი, რეგულაცია ღიადაა დატოვებული, რაც ხელშემკვრელ მხარეთა შეთანხმებით გადაწყვეტას ემსახურება. ამგვარ ღია სივრცეს წარმოადგენს მათ შორის დაქირავებულ ფართზე კომუნალური მომსახურების ღირებულების ანაზღაურების საკითხი. სახელშეკრულებო თავისუფლების პრინციპიდან გამომდინარე (**სკ-ის 319-ე (1) მუხლის თანახმად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ, კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი; მათ შეუძლიათ, დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას. თუ საზოგადოების ან პიროვნების არსებითი ინტერესების დაცვისათვის ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია სახელმწიფოს ნებართვაზე, მაშინ ეს უნდა მოწესრიგდეს ცალკე კანონით**), საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ დამქირავებელს უნდა უზრუნველყო დამოუკიდებელი ელექტრო წყლისა და გაზის მრიცხველის მონტაჟი და გადაეხადა კომუნალური, ასევე, ფართით ჩვეულებრივი სარგებლობისათვის გათვალისწინებული გადასახადები, გარდა ამისა, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ქირა უნდა გადახდილიყო ყოველთვიურად (**სკ-ის 553-ე (1) მუხლის თანახმად, თუ ქირის გადახდა დროის მონაკვეთებით განისაზღვრება, მაშინ იგი გადახდილ უნდა იქნეს დროის ამ მონაკვეთების გასვლის შემდეგ**). მოცემულ შემთხვევაში, თავდაპირველი სარჩელით მოთხოვნილია ქირისა და კომუნალური ხარჯის დავალიანების დამქირავებლისათვის დაკისრება, ეს უკანასკნელი ამ მოთხოვნის მიმართ წარმოადგენს მოვალეს და ფულადი ვალდებულების შესრულების წესიდან გამომდინარე, სამოქალაქო კოდექსის 429-ე (1) მუხლის კონტექსტში, მას ევალებოდა სარწმუნო მტკიცებულების წარდგენით დადასტურება იმისა, რომ ვალდებულება შესრულებული ჰქონდა. ამ მხრივ, უდავოა, რომ კასატორი არ მიუთითებს საქმეში არსებულ რაიმე კონკრეტულ დოკუმენტზე, რომელიც მისი მხრიდან ვალდებულების შესრულების ფაქტს დაადასტურებდა, უფრო მეტიც, როგორც გასაჩივრებული გადაწყვეტილებითაა დადგენილი, სასამართლო სხდომაზე დავალიანების არსებობა აღიარებულია

დამქირავებლის მიერ, რაც სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლის ფარგლებში, საკმარისია იმისათვის, რომ სასამართლომ მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტი (დავალიანების არსებობა) დადგენილად მიიჩნიოს და საფუძვლად დაუდოს გადაწყვეტილებას. ამასთანავე, საგულისხმოა, რომ აღიარება, ამავე კოდექსის 133-ე მუხლით დადგენილი წესით კასატორს დავის განხილვის არც ერთ ეტაპზე, მათ შორის არც საკასაციო საჩივრით არ გაუქარწყლებია.

1.3.3. პალატა არ იზიარებს დამქირავებლის პრეტენზიას დაკისრებული ქირისა და კომუნალური ხარჯების ოდენობასთან დაკავშირებით და მიუთითებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების იმ დასკვნაზე, რომლის თანახმადაც ქირის დავალიანება დაკორექტირდა სწორედ იმ უდავო ფაქტზე დაყრდნობით, რომ დამქირავებელს წინასწარ ჰქონდა გადახდილი პირველი და ბოლო თვის ქირა, ამასთან, არც კანონი და არც მხარეთა შეთანხმება ადგენს იმას, რომ გამქირავებლისათვის გადახდილი ქირის თანხიდან მას ჯერ კომუნალური დავალიანება უნდა გაეჭვითა და შემდგომ ქირა, შესაბამისად, კასატორის პოზიცია ამ კუთხით დაუსაბუთებელია.

1.3.4. ზემოხსენებულიდან გამომდინარე, პალატა ასკვნის, რომ სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლის ფარგლებში, გამქირავებლის სარჩელი დავალიანების ანაზღაურების თაობაზე გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილებული ნაწილის პროპორციულად საფუძვლიანია და მის წინააღმდეგ კასატორს დასაბუთებული შედავება არ აქვს წარმოდგენილი.

1.3.5. რაც შეეხება შეგებებული სარჩელიდან გამომდინარე მოთხოვნებს, პალატა იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთებას, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, როგორც ნივთის გაუმჯობესების, ისე – ზიანის ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოებების არსებობის მტკიცება ეკისრებოდა დამქირავებელს. ნივთის გაუმჯობესებაზე გაწეული ხარჯების მტკიცების თვალსაზრისით კასატორი პრეტენზიას აცხადებს სასამართლოს მხრიდან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის დარღვევაზე და მტკიცებულებათა არასწორ შეფასებაზე. ვიდრე ამ კონკრეტულ შედავებას შეაფასებდეს, პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 545-ე მუხლი არ შეიცავს რაიმე დათქმას აუცილებელ ხარჯებთან დაკავშირებით, ამიტომ საკასაციო პალატის მოსაზრებით, ამგვარი ხარჯების განმარტება უნდა მოხდეს ქირავნობის სამართლებრივი ურთიერთობის სხვა ნორმების ანალიზის საფუძველზე. სამოქალაქო კოდექსის 532-ე, 533-ე და 537-ე მუხლებით განსაზღვრულია გამქირავებლის ვალდებულებები: გადასცეს დამქირავებელს

გაქირავებული ნივთი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის ვარგის მდგომარეობაში და ქირავნობის მთელი დროის განმავლობაში შეინარჩუნოს ნივთის ეს მდგომარეობა; გადასცეს დამქირავებელს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთი; გამოასწოროს ნაკლი, რომელიც ნივთის ვარგისიანობას ამცირებს და რომელიც ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებობს ან შემდგომში აღმოჩნდება. ამავე კოდექსის 543-ე და 548-ე მუხლების მიხედვით, განსაზღვრულია დამქირავებლის ვალდებულებები: გაქირავებული ნივთის ნაკლის აღმოჩენისას ან წინასწარ გაუთვალისწინებელი საფრთხის დადგომისას დაუყოვნებლივ აცნობოს დამქირავებელს; საკუთარი ხარჯებით ჩაატაროს მიმდინარე რემონტი, ხოლო დამქირავებლის თანხმობით განახორციელოს საცხოვრებელი სადგომის გადაკეთება ან, რეკონსტრუქცია. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ ჩამოთვლილ ვალდებულებათა დაცვა მნიშვნელოვანია ურთიერთობის თითოეული მონაწილისათვის იმდენად, რამდენადაც ამ ვალდებულებათა დარღვევა დაკავშირებულია მოთხოვნის წარმოშობასთან. მაგალითად: თუ დამქირავებული დააყოვნებს ნივთის ნაკლის გამოსწორებას, დამქირავებელს შეუძლია თვითონ აღმოფხვრას იგი და მოითხოვოს ხარჯების ანაზღაურება (იხ. სკ-ის 537.2 მუხლი); თუ დამქირავებული გასცდება მიმდინარე რემონტის ჩატარებას და დამქირავებლის თანხმობის გარეშე მოახდენს ნივთის გადაკეთებას ან რეკონსტრუქციას, დამქირავებელს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება (548.3 მუხლი). როგორც წესი, მხარეები ხელშეკრულების დადების დროს იშვიათად თანხმდებიან თუ რა თვისებების მატარებული უნდა იყოს ქირავნობის საგანი, რათა იგი ჩაითვალოს ნივთობრივად უნაკლოდ, თუმცა, სამოქალაქო კოდექსის 535-ე მუხლის თანახმად, თუ ეს თვისებები არ არის დათქმული, მაშინ გაქირავებული ნივთი მიიჩნევა უნაკლოდ, თუ იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობისათვის ან ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის. მოცემულ შემთხვევაში, გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ მხარეებმა ხელშეკრულებითვე განსაზღვრეს ქირავნობის საგნის მდგომარეობა. საკასაციო საჩივარი არ შეიცავს მითითებას საქმეში არსებულ რომელიმე წერილობით დოკუმენტზე, რომლის ანალიზითაც დადგინდებოდა, დამქირავებლის მიერ ნივთის ნაკლის გამო პრეტენზიის დამქირავებლისათვის წარდგენის ფაქტი, შესაბამისად, ივარაუდება, რომ ქირავნობის საგანი ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობას შეესაბამებოდა და ამ მხრივ, იყო ნივთობრივად უნაკლო. ნივთობრივი ნაკლის არარსებობისას, როგორც ზემოთ განვმარტეთ, დამქირავებული

ვალდებულია ჩაატაროს მიმდინარე რემონტი საკუთარი ხარჯებით, ამასთან, გაქირავებული ნივთის ცვლილებების ან გაუარესებისათვის, რაც გამოწვეულია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობით, იგი პასუხს არ აგებს (იხ. სკ-ის 547-ე მუხლი). ამდენად, თუკი ზემოაღნიშნული დასკვნა ემყარება იმ მსჯელობას, რომ გამქირავებლის მიერ საკუთარი ვალდებულების ჯეროვნად შესრულებისას (დამქირავებლისათვის უნაკლო ნივთის გადაცემა) დამქირავებელს ეკისრება ნივთზე ზრუნვა, საპირისპირო მსჯელობა საწინააღმდეგო დასკვნას გამოგვატანინებს, რაც იმას ნიშნავს, რომ დამქირავებელს ნივთზე 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. აუცილებლობა კი გამომდინარეობს ორივე მხარის ინტერესებიდან, ერთის მხრივ დამქირავებელმა ისარგებლოს ნივთით, ხოლო მეორეს მხრივ დამქირავებელმა მიიღოს სარგებელი. ისმის კითხვა: აუცილებელი ხარჯების გაღება (ნაკლის აღმოფხვრა) დამქირავებელს შეუძლია თავისი ინიციატივით, ხარჯების შემდგომში ანაზღაურების მოთხოვნის პირობით, თუ დამქირავებლის სასარგებლოდ მოქმედებს ნაკლის გამოსწორების უპირატესობა? სამოქალაქო კოდექსის 537-ე და 543-ე მუხლებით აღიარებულია ნაკლის არსებობის შესახებ დამქირავებლის წინასწარ შეტყობინების ვალდებულება. ამასთან, დამქირავებლის მოთხოვნის უფლება წარმოიშობა, თუკი დამქირავებელი ნაკლის გამოსწორების ვადას გადააცილებს. როგორც ვხედავთ, ნაკლის გამოსწორება მოქმედებს დამქირავებლის სასარგებლოდ. საკითხის ასე გადაწყვეტა მიზნად ისახავს დამქირავებლის ინტერესების დაცვას, რათა მან თავიდან აიცილოს დამქირავებლის მიერ ქირის შემცირების ან ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა. გარდა ამისა, დამქირავებელს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა, შეამოწმოს ნივთი და დაადგინოს, რეალურად არსებობს თუ არა ნაკლი, და თუ არ არის, შემდგომში ამის დამტკიცება შეძლოს. სამოქალაქო კოდექსის 545-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, დამქირავებელს შეუძლია მოითხოვოს იმ აუცილებელი ხარჯების ანაზღაურებაც, რომლებიც გაწეულია არაუფლებამოსილი შესრულების (დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების) ფარგლებში. ამ შემთხვევაში, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს 545-ე მუხლის მე-2 ნაწილთან ერთად წარმოადგენს 973-ე მუხლი. აღნიშნული ნორმა უნდა განიმარტოს სამოქალაქო კოდექსის 974-ე მუხლთან ერთად, რომელიც 973-ე მუხლიდან საგამონაკლისო წესს ადგენს, კერძოდ, შემსრულებელს არ

შეუძლია, მოითხოვოს გაწეული ხარჯების ანაზღაურება, თუ მის მიერ საქმეთა შესრულება ეწინააღმდეგება მეპატრონის ნებას ან არ შეესაბამება მის ინტერესებს. ამდენად, იმისათვის, რათა დადებითად გადაწყდეს აუცილებელი ხარჯების დაკისრების საკითხი, უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: უნდა ვლინდებოდეს ნივთობრივი ნაკლი და გამჭირავებელი უნდა იმყოფებოდეს ნაკლის გამოსწორების ვადის გადაცილებაში, ან დამჭირავებლის მიერ არაუფლებამოსილი შესრულების ფარგლებში განხორციელებული აუცილებელი შესრულება უნდა შეებამებოდეს დაინტერესებული პირის (მეპატრონის) ინტერესსა და ნებას. მოცემულ შემთხვევაში, გამჭირავებლის მიერ წარდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ გარდა 21 000 აშშ დოლარის ღირებულების გაუმჯობესებისა (რომელიც ხელშეკრულების პირობების თანახმად, გაქვითულია ქირაში), ჩატარებული სარემონტო სამუშაოები გამჭირავებლისათვის გახდა უსარგებლო, ამ ფაქტის წინააღმდეგ დასაბუთებული პრეტენზია კასატორს არ წარმოუდგენია, გარდა ამისა, ხელშეკრულების მე-5 მუხლის შესაბამისად (გადაკეთების და არსებითი შეცვლის დაუშვებლობა), ხარჯების გამწვევს, არსებითი რეკონსტრუქციის ფაქტის დამტკიცების მიზნით გამჭირავებლის წინასწარი თანხმობის არსებობაზე არ აქვს მითითება (5.1. მუხლით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ფართის გადაკეთება და არსებითი გაუმჯობესება დაიშვებოდა გამჭირავებლის წინასწარი თანხმობით), ამდენად, ერთადერთი მტკიცებულება, რომელზეც კასატორი ამყარებს ნივთის გაუმჯობესებაზე გაწეული ხარჯების მოთხოვნას, ექსპერტის დასკვნაა, თუმცა, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 172-ე და 105-ე მუხლების კონტექსტში, სააპელაციო პალატამ მართებულად შეაფასა ეს დოკუმენტი შეგებებული მოპასუხის შედავების ფარგლებში და სწორად დაადგინა ის გარემოება, რომ დასკვნის შესწავლით არ დასტურდებოდა ხელშეკრულებით შეთანხმებული 21 000 აშშ დოლარის სამუშაოები, რომლებიც უკვე გაქვითული იყო ქირაში, შედიოდა თუ არა მტკიცებულებაში მითითებულ გაანგარიშებაში, ასევე, არ დგინდებოდა ის, თუ კონკრეტულად რომელი სამუშაოები წარმოადგენდნენ აუცილებელს, უფრო მეტიც, კასატორს სადავოდ არ გაუხდია ის ფაქტი, რომ გაუმჯობესება აბსოლუტურად გამოუსადეგარი გახდა გამჭირავებლისათვის, რაც მათ შორის სამოქალაქო კოდექსის 545-ე მუხლის მე-2 ნაწილიდან გამომდინარე, გაუმართლებელს ხდის მოთხოვნას (დამატებით იხ. ქირავნობის ხელშეკრულების 8.3. მუხლი, რომელიც გამჭირავებლის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად ვადამდე მოშლის შემთხვევაში დამჭირავებელს უფლებას აძლევს სადავო გაუმჯობესების ხარჯი მოითხოვოს, რომელიც უნდა იყოს „დოკუმენტალურად დადასტურებული“).

1.3.6. ზიანისა და პირგასამტეხლოს ანაზღაურებასთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანია განიმარტოს, რომ საქმის მასალებით სამოქალაქო კოდექსის 394-ე (1) და 408-ე (1) მუხლების წინაპირობები არ დადგინდა. ზიანთან მიმართებით შეგებებული სარჩელი ემყარებოდა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების გამო ქონების დაყადაღებასა და დამატებითი ხარჯების წარმოშობას. ამ მხრივ, უდავოა, რომ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და, შესაბამისად, გამართლებული აღმოჩნდა გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიებაც, შესაბამისად, ზიანის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199-ე (3) მუხლის საფუძველზე ანაზღაურება გამორიცხულია, გარდა ამისა, კასატორი აღნიშნავს, რომ გამჭირავებელი მას უზღუდავდა ელექტროენერგიით მომარაგებას, ასევე, უთიშავდა გათბობა-ვენტილაციის სისტემას, თუმცა უდავოა, რომ დამჭირავებელს კომუნალური დავალიანება ჰქონდა (*მათ შორის ელ.ენერგიის*), შესაბამისად, ელექტრომომარაგების შეზღუდვა არ შეიძლება შეერაცხოს მართლსაწინააღმდეგო ქმედებად მოწინააღმდეგე მხარეს. ნიშანდობლივია, რომ შეგებებულ მოსარჩელეს ვალდებულების დარღვევის მოტივით არ შეუწყვეტია ხელშეკრულება, არამედ, ქირავნობის ურთიერთობის შეწყვეტას საფუძვლად დაედო მისი მხრიდან ქირის გადაუხდელობა (*სკ-ის 558-ე მუხლი*), ამდენად, გამჭირავებლის მხრიდან ორმხრივი ვალდებულების დარღვევის ფაქტი ვერ იქნა დადასტურებული. საკასაციო პალატა დამატებით აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 575-ე მუხლი წარმოადგენს დამჭირავებლის უფლებადამცავ ნორმას და ქირავნობის განმავლობაში მისი, როგორც ქირავნობის საგნის მართლზომიერი მფლობელის უფლებებს განამტკიცებს, კერძოდ, განსახილველი ნორმა ადგენს, რომ დამჭირავებელს უფლება აქვს დაიცვას თავისი მფლობელობა ყოველი დამრღვევისაგან, მათ შორის, მესაკუთრისაგანაც. მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალებით არ დგინდება და არც კასატორი მიუთითებს იმგვარ გარემოებებზე, რომლებიც სასამართლოს მისცემდა შესაძლებლობას დადასტურებულად მიეჩნია დამჭირავებლის მხრიდან ქირავნობის საგნის იმგვარი ხელშეშლის არსებობა, რაც დამჭირავებელს მიაყენებდა ზიანს.

1.3.7. საკასაციო პალატა უსაფუძვლოდ მიიჩნევს კასატორის იმ მოთხოვნასაც, რომელიც ჯარიმის დაკისრებას შეეხება და განმარტავს, რომ ჯარიმა, სამოქალაქო სამართლებრივი თვალსაზრისით წარმოადგენს მოთხოვნის უზრუნველყოფის სახელშეკრულებო საშუალებას — პირგასამტეხლოს. საქმეში წარმოდგენილი ქირავნობის ხელშეკრულების 8.2. მუხლით მისი ოდენობა შეთანხმებულია ქირის სამმაგი ოდენობით

და ფორმის მხრივ აღნიშნული სრულად აკმაყოფილებს კანონის მოთხოვნებს (სკ-ის 418-ე (2) მუხლი), თუმცა, სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, მოვალისათვის პირგასამტეხლოს დაკისრების იმპერატიული წინაპირობა ვალდებულების შეუსრულებლობა ან მისი არაჯეროვნად შესრულებაა. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ შეგებებულმა მოსარჩელემ მოწინააღმდეგე მხარის მიერ ვალდებულების დარღვევის/არაჯეროვანი შესრულების ფაქტი ვერ დაამტკიცა, პალატა უარყოფს ხსენებულ მოთხოვნასაც და მიიჩნევს, რომ ამ ნაწილში კასატორის პრეტენზია უსაფუძვლოა.

1.4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების სამართლებრივი დასაბუთება:

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არსებითად სწორია და მის წინააღმდეგ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე-394-ე მუხლებით განსაზღვრული შედავება არ ყოფილა წარმოდგენილი კასატორის მხრიდან. ამავე კოდექსის 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.

2. სასამართლო ხარჯები:

რადგანაც წინამდებარე განჩინებით კასატორის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდა, არ არსებობს მის მიერ გაღებული პროცესის ხარჯების მხარეთა შორის განაწილების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლით განსაზღვრული წინაპირობები, ხოლო, ამავე კოდექსის 55-ე მუხლის შესაბამისად, გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 55-ე, 410-ე მუხლებით და

დ ა ა დ გ ი ნ ა:

1. შპს „ს-----სა“ და მისი დირექტორის _ ნ---- ლ-----ის

საკასაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.

2. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 26 დეკემბრის გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელად.

3. საკასაციო სასამართლოს განჩინება საბოლოოა და არ გასაჩივრდება.

თავმჯდომარე

ბ. ალავეძე

მოსამართლეები:

ე. გასიტაშვილი

3. ქათამაძე