

საქმე №080210115001110493



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №2/ბ-131-18

26 ივნისი, 2018

წელი

ქ.

ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე
(მომხსენებელი):

ლაურა მიქავა
სიმონ ჩხაიძე
თამარ სვანიძე

მოსამართლეები:

სხდომის მდივანი:

თეონა ქიმერიძე

I აპელანტი (მოპასუხე)
წარმომადგენელი

- გ-----
- ბ-----ი, გ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე
წარმომადგენელი

- ა-----
- ა-----ე

II აპელანტი (მოსარჩელე)
წარმომადგენელი

- ა-----
- ა-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე
წარმომადგენელი

- გ-----
- ბ-----ი, გ-----ი

დავის საგანი

- თანხის დაკისრება

**გასაჩივრებული
გადაწყვეტილება**

- ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს
2017 წლის 20 დეკემბრის
გადაწყვეტილება

1. I აპელანტის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით გასაჩივრებულ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

1.1. I I აპელანტის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით გასაჩივრებულ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილება

**2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება
გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი**

- ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ა-----ის სარჩელი გ-----ის მიმართ;
- დაეკისრა მოპასუხე გ-----ს მოსარჩელე ა-----ის სასარგებლოდ ქ. ქუთაისში, მ----- ქ. №---ში იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების 4400.00 ლარის გადახდა;
- დაეკისრა მოპასუხე გ-----ს მოსარჩელე ა-----ის სასარგებლოდ ქ. ქუთაისში, მ----- ქ---ში მდებარე ქონების იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების 3975.00 ლარის გადახდა;
- დაეკისრა მოპასუხე გ-----ს მოსარჩელე ა-----ის სასარგებლოდ იპოთეკის მოხსნისათვის გადაცემული თანხის 2450.00 ლარის გადახდა;
- სხვა ნაწილში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა უსაფუძვლობის გამო;
- მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახ. ბაჟი 315.76.00 ლარი და სარჩელის უზრუნველყოფის 50.00 ლარი მოპასუხეს გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ;
- მოსარჩელის მიერ იურიდიული მომსახურებისათვის გადახდილი 421.00 ლარი მოპასუხეს გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ;
- მოპასუხე გ-----ის მიერ იურიდიული მომსახურებისათვის გადახდილი 1751.24 ლარი, მოსარჩელე ა-----ს გადახდა გ-----ის სასარგებლოდ;
- სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება დარჩა უცვლელი.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. 2015 წლის 29 სექტემბრის მდგომარეობით უძრავი ქონება, მდებარე: ქალაქი ქუთაისი, ქუჩა მესხი, №-, ს/კ 0----- რეგისტრირებულია გ-----ის საკუთრებად;

2.2. დადგენილია, რომ 2009 წლის 03 თებერვალს ი/მ გ----- დარეგისტრირდა მეწარმეთა რეესტრში, მიენიჭა საიდენტიფიკაციო ნომერი და მის საცხოვრებელ ადგილად მითითებულ იქნა: ქ. ქუთაისი, ა----- 1-----

--;

2.3. 2011 წლის 4 ოქტომბერს, მ----- ქ. №-- მდებარე არასაცხოვრებელი ფართის მესაკუთრე, ფიზიკურ პირს ა-----ს, ს/კ-----, შემდგომში „მეიჯარედ“ წოდებული ერთი მხრივ და ინდემწარმე გ-----ს, მცხ. ქუთაისში, ა----- ქ. 1-----, კოდი №3-----, შემდგომში „მოიჯარედ“ წოდებული მეორეს მხრივ, დაიდო იჯარის ხელშეკრულება;

ხელშეკრულების საგნად განისაზღვრა: „მეიჯარის“ კუთვნილი, ქ. ქუთაისში, მ----- ქ. №-- მდებარე ქონების იჯარით, სარგებლობის უფლებით გადაცემა მარკეტის დანიშნულებით. მეიჯარე ვალდებული იყო: გადაეცა მ----- ქ. №-- მდებარე ქონება გამოსაყენებლად ვარგის მდგომარეობაში. მეიჯარეს უფლება ჰქონდა: მოეთხოვა მოიჯარისთვის იჯარით გადაცემული ქონების ექსპლუატაციის წესების, ხანძარსაწინააღმდეგო და სანიტარული ნორმების დაცვა; მოეთხოვა მოიჯარის მიერ ყოველი მომდევნო თვის ათ რიცხვამდე ამ ხელშეკრულებით დადგენილი საიჯარო ქირის გადახდა; მეიჯარეს უფლება ჰქონდა არ დაეშვა მოიჯარის მხრიდან საიჯარო ქონების მესამე პირზე გადაცემა მეიჯარის თანხმობის გარეშე; მეიჯარეს უფლება ჰქონდა მოეთხოვა საიჯარო ხელშეკრულების ვადამდე გაუქმება იმ შემთხვევაში, თუ ის ორი თვით ადრე აცნობებს მოიჯარეს ამის შესახებ. მოიჯარე ვალდებული იყო: მოუაროს იჯარით აღებულ ქონებას საკუთარი სახსრებით (ანაზღაურების გარეშე), ჩაეტარებინა კაპიტალური და მიმდინარე რემონტი, საიჯარო ფართის ექსპლუატაციისას დაეცვა ხანძარსაწინააღმდეგო და სანიტარული წესები; აენაზღაურებინა მეიჯარეს საიჯარო ქონების გაუარესებით გამოწვეული ზარალი, თუ ვერ დაამტკიცებს, რომ გაუარესება მისი მიზეზით არ არის გამოწვეული; გადაეხდა მის მიერ გახარჯული ელექტროენერგიისა და მოხმარებული წყლის ღირებულება და კომუნალური გადასახადები, თვად მოეწესრიგებინა ურთიერთობები საგადასახადო და საიჯარო სუბიექტებთან; თვითონ ეგო პასუხი ვაჭრობისა და სხვა წესების დარღვევისათვის. მოიჯარეს უფლება ჰქონდა მოეთხოვა მეიჯარისაგან ქონების გამოსაყენებლად ვარგის მდგომარეობაში ჩაბარება; საიჯარო ქონება გამოეყენებინა მხოლოდ სამეწარმეო საქმიანობისათვის; მოეთხოვა საიჯარო ხელშეკრულების ვადამდე გაუქმება, თუ საიჯარო ქონება გამოუსადეგარი გახდა იმ გარემოებათა გამო, რომლისთვისაც მოიჯარეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა. საიჯარო ქირის გადასახადი შეადგენდა 500 ლარს. მოიჯარეს საიჯარო ქირა უნდა შეეტანა ყოველი მომდევნო თვის ათ რიცხვამდე ნოემბრიდან დაწყებული. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა მასზე მხარეთა ხელმოწერიდან ერთი წლით. ხელშეკრულება ძალაში შევიდა ხელმოწერიდან. მეიჯარეს უფლება ჰქონდა ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გაგრძელების შემთხვევაში შეეცვალა საიჯარო ქირის ოდენობა და ამის შესახებ ერთი თვით ადრე ეცნობებინა მოიჯარისათვის. სხვა შემთხვევაში, ხელშეკრულების ვადამდე მოსალოდნელი შეწყვეტის შესახებ მხარეებმა ერთმანეთს წინასწარ,

ორი კვირით ადრე უნდა აცნობონ. ხელშეკრულების მოთხოვნათა შეუსრულებლობა „მოიჯარეს მხრიდან მეიჯარეს უფლებას აძლევს გაფრთხილების გარეშე, ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება. თუ ვადის გასვლის შემდეგ, არც ერთი მხარე არ დასვამდა საკითხს ხელშეკრულების გაწყვეტის შესახებ, იგი გაგრძელებულად ჩაითვლებოდა მომდევნო ერთი წლით.

2.4. 2012 წლის 10 იანვარს ა-----სა და გ-----ს შორის გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება №-, რომლის საგანს წარმოადგენდა მეიჯარის კუთვნილი, ქ. ქუთაისში, მ----- ქ. №-- მიმდებარე არასაცხოვრებელი ფართის ნაწილის 90 კვ.მ. იჯარით, სარგებლობის უფლებით გადაცემა სამეწარმეო საქმიანობის დანიშნულებით საზღაურის აღების პირობით. საიჯარო ქირის ყოველთვიური გადასახადი საშემოსავლო გადასახადის გარეშე შეადგენს 625 (ხუთას) ლარს. მოიჯარეს ქირა უნდა შეეტანა ყოველი თვის 5 რიცხვამდე. მეიჯარის მიერ საიჯარო თანხის გადახდა უნდა განხორციელებულიყო უნაღდო ანგარიშსწორების გზით მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე.

2.5. დადგენილია, რომ 2012 წლის 10 იანვარს ა-----სა და გ-----ს შორის გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება №-2, ხელშეკრულების საგნად განისაზღვრა მეიჯარის კუთვნილი, ქ. ქუთაისში მ----- ქ. №-- მდებარე ქონების იჯარით, სარგებლობის უფლებით გადაცემა მარკეტის დანიშნულებით. ერთი თვის საიჯარო ქირის მთლიანი ოდენობა განისაზღვრება 500 (ხუთასი) ლარით. მოიჯარის მიერ მეიჯარისათვის საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება ყოველი მომდევნო დღის 5 რიცხვამდე. მეიჯარის მიერ საიჯარო თანხის გადახდა უნდა განხორციელებულიყო უნაღდო ანგარიშსწორების გზით მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე;

2.6. 2011 წლის 4 ოქტომბერს შედგა მიღება-ჩაბარების აქტი, ა-----სა და გ-----ს შორის, მასზედ, რომ საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმებასთან ერთად ჩაატარეს მ----- ქ. №-- მდებარე სავაჭრო ობიექტში არსებული სასაქონლო ნაშთის ინვენტარიზაცია, რომლის შედეგების საფუძველზე ა-----მ გ-----ს გადასცა 4650.8 (ოთხიათას ექვსასორმოცდაათი) ლარი და 80 თეთრის საქონელს დანართის შესაბამისად და 3000 (სამიათას) ლარი. აქტის გაფორმების მომენტისათვის: 1.დ-----ის მიერ გადასახდელია დენის გადასახადი 178.4 ლარი. 2.გადახდილია ტელეფონის გადასახადი. 3.დ-----ის მიერ გადასახდელია წყლის გადასახადი 8.52 ლარი. 4.დ-----ის მიერ გადასახდელია დასუფთავების გადასახადი. 5.გადასახდელია დაცვის გადასახადი. ასევე შედგა მეორე მიღება-ჩაბარების აქტი იგივე მხარეებს შორის, რომლის მიხედვით, საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმებასთან დაკავშირებით ჩატარდა მ----- ქ. №-- მდებარე სავაჭრო ობიექტში არსებული ინვენტარის აღწერა, რომლის

შედეგების საფუძველზე გ-----მ სარგებლობისათვის მიიღო შემდეგი ქონება: 1.დახლ-მაცივარი - 2 ცალი; 2.საყინულე მაცივარი - 3 ცალი; 3.ვიტრინა მაცივარი - 4 ცალი; 4.სასწორი - 1 ცალი; 5.ელექტრო მრიცხველი - 4 ცალი; 8.პოდნოსი - 7 ცალი; 9.მინის ვიტრინა დიდი - 1 ცალი; 10.მინის მრგვალი ვიტრინა - 1 ცალი; 11.სკამი - 4 ცალი; 12.კედლის საათი - 1 ცალი; 13.კედლის თაროები - 4 კომპლ.; 14.ყველის ჯამი - 1 ცალი; 15.ყველის ვედრო - 1 ცალი; 16.რეკლამა - 4 ცალი; 17.ვიტრინა მაგიდა - 4 ცალი; 18.ტელევიზორი - 1 ცალი; 19.კონდიციონერი - 1 ცალი (დაზიანებული); 20.სასწორის მაგიდა - 1 ცალი; 21.ტელეფონის აპარატი - 1 ცალი; 22.წყლის ავზი - 1 ცალი; 23.წყლის გამაცხელებელი - 1 ცალი; 24.საწერი მაგიდა - ცალი; 25.მაგიდა სკამებით - 2 კომპლ.;

2.7. 2015 წლის 04 სექტემბერს სს ბანკი „რ-----“-ს მიერ გაცემული ცნობის მიხედვით დგინდება, რომ ა-----ე (პ/ნ 6-----) სს ბანკ „რ-----ში“ ფლობს ანგარიშს. აღნიშნულ ანგარიშზე 2011 წლის 01 იანვრიდან 2013 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით ი/მ გ-----ის მიერ ჩარიცხული იჯარის თანხები დანიშნულებაში მისამართის - „მ----- ქ-- ა” - მითითებით შეადგენს 3900.00 (სამი ათას ცხრაასი ლარი და 00 თეთრი) ლარს;

2.8. 2015 წლის 29 სექტემბერს სს ბანკი „რ-----“-ს მიერ გაცემული ცნობის მიხედვით დგინდება, რომ ა-----ე (პ/ნ 6-----) სს ბანკ „რ-----ში“ ფლობს ანგარიშს. აღნიშნულ ანგარიშზე 2012 წლის 01 იანვრიდან 2012 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით ი/მ გ-----ის მიერ ჩარიცხული იჯარის თანხები დანიშნულებაში მისამართის მითითების გარეშე შეადგენს 8400.00 (რვა ათას ოთხასი ლარი და 00 თეთრი) ლარს;

2.9. სსიპ ლ-----ს მიერ წარმოდგენილი დასკვნის მიხედვით, ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი მოძრავი ქონების მსგავსი ექსპლოატაციაში ნამყოფი, დაუზიანებელი მოძრავი ქონების საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება დღევანდელი დღის მდგომარეობით შეადგენს: 1.კონდიციონერი შ-----, რაოდენობა 1, ერთ.ღირებულება (ლარი) 300, საერთო ღირებულება (ლარი) 300; 2.ტელევიზორი შ----- 21PF2-F, რაოდენობა 1, ერთ.ღირებულება (ლარი) 100, საერთო ღირებულება (ლარი) 100; 3.დახლმაცივარი, რაოდენობა 2, ერთ.ღირებულება (ლარი) 800, საერთო ღირებულება (ლარი) 1600; 4. საყინულე მაცივარი H-----, რაოდენობა 1, ერთ.ღირებულება (ლარი) 350, საერთო ღირებულება (ლარი) 350; 5.საყინულე მაცივარი K-----, რაოდენობა 2, ერთ.ღირებულება (ლარი) 450, საერთო ღირებულება (ლარი) 900; 6.ვიტრინა მაცივარი H-----, რაოდენობა 2, ერთ.ღირებულება (ლარი) 500, საერთო ღირებულება (ლარი) 1000; 8.მინის მრგვალი ვიტრინა, რაოდენობა 1, ერთ.ღირებულება (ლარი) 50, საერთო ღირებულება (ლარი) 50; 9. ვიტრინა მაგიდა, რაოდენობა 1, ერთ.ღირებულება (ლარი) 80, საერთო ღირებულება (ლარი) 80; 10.კედლის თაროების კომპლექტი,

რაოდენობა 1, ერთ.ღირებულება (ლარი) 600, საერთო ღირებულება (ლარი) 600;
სულ: საერთო ღირებულება (ლარი): 5980;

2.10. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია ი/მ გ-----ის მიერ მ----- ქ-
--ა-ში აღებულ საიჯარო ფართში ხელშეკრულებით გათვალისწინებული
ვალდებულებების შეუსრულებლობაზე დარიცხული თანხების გაანგარიშება,
რომლის მიხედვით - საიჯარო ვალდებულება განისაზღვრება 2011 წლის 4
ოქტომბრიდან და მთავრდება 2013 წლის იანვარში. სულ ჯამში 16 თვე.
 $16 \times 500 = 8000$ ლარი. ჩამორიცხულია მხოლოდ 3900. დარჩა ჩამოსარიცხი 4100
ლარი. სახეობა - 04.10.2011 მიღება-ჩაბარების აქტი; ძირითადი თანხა - 7650;
წლიური % - 18; ჯამი - 1377; წლები - 4; სულ - 5508. სახეობა - საიჯარო ქირის
დავალიანება; ძირითადი თანხა - 4100; წლიური % - 18; ჯამი - 758; წლები
- 4; სულ - 2952. სახეობა - საიჯარო ქონების ღირებულება; ძირითადი თანხა -
8020; წლიური % - 18; ჯამი - 1443.6; წლები - 4; სულ - 5774.4. სულ - 19770.
14234.4 მოსათხოვია ძირითადი თანხა - 19770 ლარი დარიცხული ზარალი -
14234.4 ლარი. სულ - 34.004.4 ლარი.

2.11. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ი/მ გ-----ის მიერ მ----- ქ. №--ში
იჯარით აღებულ კომერციულ ფართში ხელშეკრულებით გათვალისწინებული
ვალდებულებების შესრულებისას დარჩენილი თანხების გაანგარიშებით
დაადგენილია, რომ 2012 წელს ორი საიჯარო ხელშეკრულების მიხედვით
ჩამოსარიცხი იყო ერთ თვეში $500 + 625 = 1125$ ლარი, ანუ 1125×11 თვეზე = 12375
ლარი. სულ ჩამორიცხულია - 8500 ლარი. დარჩა 3975 ლარის ძირითადი
თანხის დავალიანება. ძირითადი თანხა - 3975; წლიური % - 18; ჯამი - 715.5;
წლები - 4; სულ 2862. მოსათხოვია $3975 + 2862 = 6837$ ლარი. ასანაზღაურებელია -
2450 (ანგარიშზე ჩარიცხული) - მ490 (ს-----)
სულ = $34004 + 6837 + 2450 + 490 = 43.781$ ლარი;

2.12. მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი საგადასახადო ბრუნვის უწყისით
დადგენილია, რომ მოპასუხე გ-----ს 2011 წლის 04 ოქტომბრიდან 2013
წლის იანვრის ჩათვლით მოსარჩელე ა-----ისგან რაიმე სახის საქონელი
არ მიუღია. ასევე მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი სასაქონლო ზედნადებებით
დასტურდება, რომ მოსარჩელის მიერ მოპასუხეზე სარგებლობაში გადაცემული
ლუდის ვიტრინა მაცივარი იყო სს „ლ-----“-ს საკუთრება. გადასახადის
გადამხდელის შესახებ ინფორმაციით დადგენილია, რომ 2012 წელს რვა თვის
განმავლობაში ი/მ გ-----სთან დასაქმებული იყო ხელფასს იღებდა ოთხი
თანამშრომელი-ი-----; მ-----; ა-----; ბ-----;
ხოლო იმავე წელს ექვსი თვე ასევე - ა-----.

2.13. მოპასუხის განმარტებით, გო-- ლო----- ნაქირავებ ობიექტში არ
ეწეოდა ჩამოსასხმელი ლუდის რეალიზებას და წარმოდგენა სასაქონლო
ზედნადებები.

2.14. მოსარჩელის შუამდგომლობით მოწვეულმა მოწმე ლ-----მ განმარტა, რომ პროფესიით არის ბუღალტერი. ზედნადებების საფუძველზე აწარმოებდა ი/მ გ-----ის ბუღალტერიას. მოწმის განმარტებით, თვითონ იხდიდნენ საშემოსავლოს. შემდეგ ა-----ს უხდიდნენ თანხას და ის იხდიდა საშემოსავლო გადასახადს. მოწმემ განმარტა, რომ გადასახადის გადაუხდელობის გამო, საგადასახადო გირავნობა - იპოთეკა დაედო ქონებას. იპოთეკის მოსახსნელი თანხა 2450 ლარი, გადაიხადა ა-----მ. მოწმის განმარტებით, კერძო პირებისგან ყიდულობდნენ პროდუქციას. მოწმის განმარტებით, მ----- ქ--ა-ში, ჩამოსასხმელი ლუდი არ იყო.

2.15. მოსარჩელის შუამდგომლობით მოწვეულმა მოწმე მ-----ემ განმარტა, რომ 2011-2012 წლებში მუშაობდა ლუდის ჩამომსხმელად და ხელფასს ხელზე აძლევდა გ-----ს. რომელი დასახელების ლუდს ჰყიდდა არ ახსოვს. ჰქონდა სალარო აპარატი.

2.16. მოპასუხის შუამდგომლობით მოწვეულმა მოწმე რ-----ემ განმარტა, რომ მუშაობდა მ----- ქ--ა-ში მდებარე ობიექტში გამყიდველად (მაღაზია), რომელიც იჯარით ჰქონდა აღებული ი/მ გ-----ს. მაღაზიაში იყიდებოდა სურსათი. ხელშეკრულების ვადის გასვლის გამო ჩატარდა აღწერა და აღწერისას ყველაფერი დატოვეს მაღაზიაში. ასევე დარჩა ნაშთი. ერთი კვირის ნავაჭრი დაუტოვეს ა-----ს. მოწმემ განმარტა, რომ ინვენტარი მაღაზიიდან არ წაუღიათ. მაცივრები სხვისი იყო და დარჩა მაღაზიაში. 2014 წელს ერთ დღეში აღწერა მაღაზია და ჩააბარა ა-----ს.

2.17. მოწმე მ-----ემ განმარტა, რომ იცნობს მოდავე მხარეებს. მუშაობდა ქ. ქუთაისში მ----- ქ--ა-ში მდებარე ობიექტში გამყიდველად (მაღაზია), რომელიც იჯარით ჰქონდა აღებული ი/მ გ-----ს. მოწმის განმარტებით, ინვენტარი ეწყო საწყობებში. მაღაზიაში იყო დახლ-მაცივარი, რომელიც შემდეგ გაფუჭდა. დარჩა მაღაზიაში. საყინულე, ვიტრინა მაცივრები ეკუთვნოდა პროდუქციის, სასმელების შემომტან ფირმას. ა----- ითხოვდა დაზიანებული მაცივრის შეკეთებას. ყველა ინვენტარი იყო მაღაზიაში. აღწერა არ ჩაუტარებია. მაღაზიის გასაღები ჩააბარა ს-----ეს, რომელიც ადრე იყო მაღაზიის მენეჯერი. მოწმის განმარტებით, შემდეგ თვითონ გაიფორმა იგივე მაღაზია, როგორც ინდ. მეწარმემ და გააფორმა იჯარის ხელშეკრულება. იმის გამო, რომ არ იყო მუშაობა შეწყვიტა ხელშეკრულება. აღწერისას განულებული იყო ყველაფერი.

2.18. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ხანდაზმულობის ვადაში მოიზრება დრო, რომლის განმავლობაშიც უფლებამოსილ პირს შეუძლია თავისი უფლების რეალიზაცია ან დაცვა. ხანდაზმულობის ინსტიტუტის სპეციფიკურობა იმაში მდგომარეობს, რომ დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ მოთხოვნის უფლება ობიექტურად არსებობს, თუმცა იგი განუხორციელებელია, ანუ ამ უფლების

რეალიზება სრული მოცულობით დამოკიდებულია მოთხოვნის ადრესატის ნება-სურვილზე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლი ხანდაზმულობის დაწყებას მოთხოვნის წარმოშობის მომენტს უკავშირებს, ხოლო მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად მიიჩნევა დრო, როდესაც პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ, ე.ი. თუ ხანდაზმულობის წარმოშობის მომენტის დადგენა ობიექტურად შეუძლებელია, ყურადღება უნდა მიექცეს სუბიექტურ მომენტს. ამასთან, იგულისხმება, რომ ხანდაზმულობის წარმოშობის ობიექტური და სუბიექტური მომენტები თანმხვედრია, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ მოსარჩელე არ ეთანხმება ხანდაზმულობის წარმოშობის ობიექტური და სუბიექტური მომენტების თანხვედრას, მაშინ მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას იმის გასარკვევად, თუ როდიდან უნდა დაიწყოს ხანდაზმულობის ვადის ათვლა;

2.19. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სახეზე არ იყო სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობა, რადგან სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი მეორე ნაწილებით - სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა - ექვს წელს. ხანდაზმულობის ვადა იმ მოთხოვნებისა, რომლებიც წარმოიშობა პერიოდულად შესასრულებელი ვალდებულებებიდან, სამი წელია;

2.20. განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა პერიოდულად შესასრულებელი ვალდებულება. მოპასუხეს ეკისრებოდა სახელშეკრულებო ვალდებულება ყოველთვიურად შეეტანა მოსარჩელის სასარგებლოდ საიჯარო თანხა. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი **ბანკის ცნობის** მიხედვით, მოპასუხემ ბოლო გადახდა განახორციელა 2012 წლის 22 ნოემბერს (გ.1. ს.ფ.21-23) ხოლო სარჩელი სასამართლოში წარმოდგენილია 2015 წლის 02 ოქტომბერს (გ.1. ს.ფ. 2-12). შესაბამისად სარჩელი ხანდაზმული არ არის, რადგან იგი სასამართლოში შემოტანილია ხანდაზმულობის სამწლიანი ვადის გასვლამდე.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.21. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316.1 მუხლის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება, ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მხარეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან;

2.22. სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა მოცემული დავის მატერიალურ-სამართლებრივ საფუძველზე. მოსარჩელე ითხოვს, მის სასარგებლოდ, მოპასუხე გ-----ზე მ----- ქ. №---ში მდებარე ქონების საიჯარო

თანხის - 4100.00 ლარის, მიყენებული ზიანის 18% წლიურად, 4 წლის გადასახდელი 2952.00 ლარის - დაკისრებას. ასევე, მოპასუხე გ-----ზე მის სასარგებლოდ, ქ. ქუთაისში მ----- ქ----ში ორივე ხელშეკრულებაზე გადასახდელი, ჯამში - 3975.00 ლარის, ზიანი 18% წლიურად 4 წლის გადასახდელი 2862.00 ლარის - დაკისრებას;

2.23. მოთხოვნა გამომდინარეობს, საიჯარო ურთიერთობიდან და მოიჯარისათვის ქირის დაკისრების თაობაზე სარჩელისას დამფუძნებელ ნორმად გვევლინება სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის თანახმადაც, **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 საშუალებებზედაც. მითითებული ნორმიდან გამომდინარე მოიჯარის ვალდებულებას მეიჯარისათვის შეთანხმებული ფორმითა და ოდენობით ქირის გადახდა წარმოადგენს;

2.24. სასარჩელო მოთხოვნის შინაარსიდან გამომდინარე, სასამართლოს კვლევის საგანს წარმოადგენს, მოპასუხის მიერ საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირის სრულად გადახდის ვალდებულების ჯეროვანი შესრულება, ასევე სასამართლოს შეფასების საგანს წარმოადგენს იჯარის სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში მხარეთა დამატებითი შეთანხმების ნამდვილობა, საიჯარო თანხის ნაღდი ანგარიშსწორების ფორმით (125 ლარი) გადაცემის შესახებ. ასევე ქ. ქუთაისში მ----- ქ----ში არსებულ საიჯარო ფართზე დადებული ორი ხელშეკრულების ნამდვილობა (იხ. შესაგებელი. მოპასუხის საპაექრო სიტყვა);

2.25. სასამართლომ აღნიშნა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლით - მხარეები სარგებლობენ ხელშეკრულების დადების თავისუფლების პრინციპით და მათ უფლება აქვთ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. ხელშეკრულების პირობა წინასწარ შემუშავებულ ხასიათს არ ატარებს, მხარეებს შეუძლიათ ნებისმიერ საკითხზე შეთანხმდნენ. ამისათვის მათ არ სჭირდებათ რაიმე ნებართვა ან შინაარსის დაცვა. სს კოდექსის 319-ე მუხლის მითითება, ხელშეკრულების შინაარსის განსაზღვრის შესახებ წარმოადგენს სწორედ მხარეთა თავისუფალი ნების გამოვლენას;

2.26. სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლით - გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია

სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ვინაიდან ხელშეკრულება გარიგებაა, სასამართლომ აუცილებლად მიიჩნია განმარტა ნების ნამდვილობის გამოვლენის იურიდიული შინაარსი გარიგების დადებისას;

2.27. საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ, გარიგების დადებისას ნების გამოვლენის თაობაზე (საქმე ას-694-665-2016), განმარტა - „ნების გამოვლენა გარიგების განსაზღვრის ფუნდამენტია. სამოქალაქო სამართალი სწორედ ნების გამოვლენას უკავშირებს სამართლებრივ ურთიერთობათა უდიდეს უმრავლესობას. ადამიანთა პირადი ცხოვრებით დაწყებული, ურთულესი ეკონომიკური ურთიერთობებით დამთავრებული, ყველგან ფიგურირებს ნების გამოვლენა, თუმცა, ყოველი მათგანი როდი იწვევს სამართლებრივ შედეგს. რადგანაც ნების გამოვლენას სამართალი ასეთ დიდ მნიშვნელობას ანიჭებს, იგი უნდა აკმაყოფილებდეს განსაზღვრულ პირობებს. ერთი მხრივ, დაცული უნდა იყოს მატერიალური, ხოლო მეორე მხრივ, კი ფორმალური წინაპირობები. პირველში იგულისხმება პირის გონებრივი შესაძლებლობა (ასაკი, ჯანმრთელობა), ხოლო მეორეში - ნების გამოხატვის სამართლებრივი ფორმა. ნების გამოვლენის იმგვარ თვისებას, რომ იგი ვარგისია სამართლებრივი ურთიერთობების წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისთვის, კანონი ნების გამოვლენის ნამდვილობას უწოდებს. ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის აუცილებელია ხელშეკრულების შინაარსთან დაკავშირებით ორივე მხარის მიერ ნების გამოვლენა და ამ ნების ასახვა შესაბამის დოკუმენტში. ცალმხრივი ნების გამოვლენით, ისეთი გარიგება, როგორიც ხელშეკრულებაა, არ დაიდება. ამასთან გარიგების შინაარსზე ზეგავლენას არ ახდენს მხოლოდ ერთი მხარის ნების გამოვლენა. ორივე მხარის ნება უნდა იყოს თანხვედრაში“;

2.28. სამოქალაქო კოდექსის 69-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, გარიგება შეიძლება დაიდოს ზეპირად ან წერილობითი ფორმით. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2011 წლის 04 ოქტომბერს მოსარჩელემ მოპასუხესთან გააფორმა უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება, ქ.ქუთისში, მ----- **ქ--ა-ში მდებარე კომერციულ** ფართზე ერთი წლის ვადით და საიჯარო ქირა განისაზღვრა ყოველთვიურად 500 (ხუთსი) ლარის ოდენობით. დადგენილია, რომ აღნიშნული ხელშეკრულების მოქმედების ვადა ერთი წლით გაგრძელდა 2012 წლის 10 იანვარს გაფორმებული №-2 საიჯარო ხელშეკრულებით. საბოლოოდ საიჯარო ვალდებულებები დამთავრდა 2013 წლის იანვარში. გარდა ამისა, დადგენილია, რომ 2011-2012 წლებში მოპასუხესთან გაფორმებული ჰქონდა საიჯარო ხელშეკრულებები **ქ. ქუთაისში, მ----- ქ---ში მდებარე კომერციულ ფართებზე**. კერძოდ, 05.01.2011 წლის ხელშეკრულებით საიჯარო ქირა ქონების **ნაწილზე შეადგენდა** ყოველთვიურად 500 (ხუთასი) ლარს, ხოლო 10.01.2012 წლის საიჯარო ხელშეკრულებით ქირა **ქონების ნაწილზე - 625** (ექვსასოცდახუთი) ლარს;

2.29. განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტება იმის თაობაზე, რომ მოპასუხე გ-----ს სრულად აქვს საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება შესრულებული, რადგან მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი, 2015 წლის 04 სექტემბერს სს ბანკი „რ-----“-ს მიერ გაცემული ცნობის მიხედვით დგინდება, რომ ა----- (პ/ნ.: 6-----) სს ბანკ „რ-----ში“ ფლობს ანგარიშს. აღნიშნულ ანგარიშზე 2011 წლის 01 იანვრიდან 2013 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით ი/მ გ-----ის მიერ ჩარიცხული იჯარის თანხები დანიშნულებაში მისამართის - „მ----- - ქ---ა“ - მითითებით შეადგენს 3900.00 (სამი ათას ცხრაასი ლარი და 00 თეთრი) ლარს, (ტ.1.ს.ფ.21). ასევე - 2015 წლის 29 სექტემბერს სს ბანკი „რ-----“-ს მიერ გაცემული ცნობის მიხედვით დგინდება, რომ ა----- (პ/ნ 6-----) სს ბანკ „რ-----ში“ ფლობს ანგარიშს. აღნიშნულ ანგარიშზე 2012 წლის 01 იანვრიდან 2012 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით ი/მ გ-----ის მიერ ჩარიცხული იჯარის თანხები დანიშნულებაში მისამართის მითითების გარეშე შეადგენს 8400.00 (რვა ათს ოთხასი ლარი და 00 თეთრი) ლარს (ტ.1.ს.ფ.22-23);

2.30. სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა მოპასუხის განმარტება იმის შესახებ, რომ მოსარჩელეს ნაღდი ანგარიშსწორების საფუძველზე უხდიდა საიჯარო თანხის ნაწილს, რადგან მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ხელშეკრულებები მსგავს შეთანხმებას არ ითვალისწინებდა, ხოლო მოპასუხეს სასამართლოსთვის არ წარმოუდგენია მოსარჩელეზე ნაღდი ანგარიშსწორების თანხის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულება. სასამართლომ ყურადღება მიაქცია **ქ. ქუთაისში, მ----- ქ-----ში მდებარე კომერციულ ფართებზე** დადებული საიჯარო ხელშეკრულების 2.1. მუხლის ჩანაწერს. სადაც მითითებულია, რომ ხელშეკრულება დადებულია არასაცხოვრებელი ფართის ნაწილზე. ასევე 10.01.2012 წლის საიჯარო ხელშეკრულება იმავე **ქონების ნაწილზეა დადებული. მითითებული მტკიცებულების სამართლებრივი ანალიზით სასამართლომ მიიჩნია, რომ დადებული იყო ორი საიჯარო ხელშეკრულება;**

2.31. როგორც აღინიშნა, მოცემული დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია მოპასუხის მიერ შესრულებული ვალდებულების (საიჯარო ქირის) მოცულობის დადგენა. შესაბამისად, დავის მონაწილე მხარეთა მიზანს წარმოადგენს სსსკ-ში მოქმედი მტკიცების სტანდარტის საფუძველზე იმ გარემოებების სარწმუნოდ და სათანადო მტკიცებულებებით დადასტურების ვალდებულება, რომლებზეც ისინი თავის პოზიციას აფუძნებენ, ვინაიდან სსსკ-ის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ხოლო ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები. დარღვეული უფლების დაცვა მხარეს კონკრეტულ ფაქტებზე დაყრდნობით

შეუძლია და ამ ფაქტების მითითება მხარის მოვალეობაა. საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტები, რომელიც სადავოა, დამტკიცებას საჭიროებს, ხოლო ფაქტების დამტკიცების ტვირთი ფაქტების მიმთითებელ მხარეებს ეკისრებათ. „მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო-სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი.“ იხ. სუსგ ას-233-221-17;

2.32. სამოქალაქო კოდექსის 429-ე მუხლი ადგენს ვალდებულების შესრულების მიღების წესს და განსაზღვრავს, რომ კრედიტორმა მოვალის მოთხოვნით შესრულების მთლიანად ან ნაწილობრივ მიღების შესახებ უნდა გასცეს ამის დამადასტურებელი დოკუმენტი;

2.33. საქართველოს საკასაციო სასამართლომ ფულადი ვალდებულების შესრულების შესახებ არაერთხელ აღნიშნა, რომ „მითითებული ნორმის ანალიზის შესაბამისად, კრედიტორი ყოველთვის ვალდებულია გასცეს მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუ ამას მოვალე მოითხოვს. კანონში კრედიტორის მიმართ არსებობს მეტად ცალსახა დამოკიდებულება – იგი ავალდებულებს მოვალის მოთხოვნის შემთხვევაში გასცეს ასეთი დოკუმენტი, თუმცა კანონი ასეთივე მომთხოვნი არ არის მოვალის მიმართ. მას შეუძლია, არ გამოითხოვოს ასეთი საბუთი კრედიტორისაგან. ბუნებრივია, კანონმდებლის ასეთი დამოკიდებულება განპირობებულია ვალდებულებიდან გამომდინარე მხარეთა მდგომარეობით. ნორმაში მითითებული დოკუმენტის ფლობა აუცილებლობას წარმოადგენს მოვალისათვის, რადგან მან მხოლოდ ამ დოკუმენტით შეიძლება დაადასტუროს ვალდებულების შესრულება, რასაც ვერ ვიტყვით კრედიტორზე. მას არანაირი საჭიროება არ აქვს, ფლობდეს ამ დოკუმენტს არც სამართლებრივი და არც ფაქტობრივი თვალსაზრისით. კანონი მოვალეს აღჭურავს მთელი რიგი უფლებებით, რათა შესძლოს ვალდებულების შესრულების და კრედიტორის მიერ ამ შესრულების მიღების ფაქტის დადასტურება. ამ უფლების გამოუყენებლობა კი, წარმოადგენს მის რისკს და შეუძლებელს ხდის ზემოთ მითითებული გარემოების დადასტურებას. ამდენად, თანხის გადახდის დამადასტურებელი გარემოების მტკიცების ტვირთი ეკისრება მოვალეს, ხოლო სამოქალაქო კოდექსის 429-ე მუხლის საფუძველზე შესაბამისი მტკიცებულება შეიძლება იყოს თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი“. (იხ.სუსგ. № ას-1198-1158-2016);

2.34. ამდენად, სს „რ-----“ ბანკის ცნობებით და მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი საიჯარო ფართში ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობაზე დარიცხული თანხების

გაანგარიშებით, დადგენილია, რომ ქ. ქუთაისში, მ----- ქ---ა-ში მდებარე კომერციულ ფართზე მოპასუხის ძირითადი დავალიანება შედგენს 4100.00 ლარს, ხოლო ი/მ გ-----ის მიერ მ----- ქ. №--ში იჯარით აღებული კომერციულ ფართში - 3975.00 ლარს. (ტ.1. ს.ფ.35). საყურადღებოა, რომ 2015 წლის 04 სექტემბრის სს „რ-----“ ბანკის ცნობაში პირდაპირაა მითითებული გადახდილი თანხების მიზნობრიობა (ს.ფ.21) და დაუსაბუთებელია მოპასუხის მოსაზრება აღნიშნული მტკიცებულების სიყალბის შესახებ;

2.35. სასამართლომ საფუძვლიანად მიიჩნია სარჩელი მოპასუხე გ----- ---ზე მოსარჩელე ა-----ის სასარგებლოდ, იპოთეკის მოხსნისათვის 2015 წლის 20 იანვარს გადახდილი თანხის - 2450 ლარის - გადასახდელად დაკისრების თაობაზე შემდეგ გარემოებათა გამო. **სასამართლომ აქვე განმარტა, რომ სადავო გარემოების შეფასებაში შეზღუდული არ არის, რაც ნიშნავს სასამართლოს უფლებამოსილებას, თავად განანხორციელოს სადავო გარემოების სამართლებრივი კვალიფიკაცია;**

2.36. სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია, მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხე გ-----ზე, მოსარჩელის სასარგებლოდ, მ----- ქ. №--ში მდებარე ქონების საიჯარო თანხის - 4100.00 ლარის გადაუხდელობით მიყენებული ზიანის 18% წლიურად, 4 წლის გადასახდელი 2952.00 ლარის - დაკისრების ნაწილში. ასევე უსაფუძვლოა მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხე გ-----ზე მის სასარგებლოდ, ქ. ქუთაისში მ----- ქ---ში ორივე ხელშეკრულებაზე გადასახდელი, ჯამში-3975.00 ლარის გადაუხდელობით მიყენებული ზიანის 18% წლიურად 4 წლის გადასახდელი 2862.00 ლარის - დაკისრების ნაწილში შემდეგ გარემოებათა გამო;

2.38. მოსარჩელე ამ ნაწილში მოთხოვნას აფუძნებს სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისთვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო. იმავე კოდექსის 412-ე მუხლით - ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს;

2.37. სასამართლომ აღნიშნა, რომ სსკ-ის **412-ე მუხლი**, ერთი მხრივ, უზრუნველყოფს შესაბამისი ფაქტობრივ-სამართლებრივი წინაპირობების არსებობისას ზიანის ანაზღაურების შესაძლებლობას, ხოლო, მეორე მხრივ, ადგენს გარკვეულ შეზღუდვას, თუ რა სახის ზიანის ანაზღაურებაა დასაშვები. მითითებული ნორმის თანახმად, ასეთად მიიჩნევა მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის

გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს;

2.38. განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებები არ შეიცავს არანაირ დათქმას საიჯარო ქირის გადაუხდელობის ან/და ქირის გადახდის დაყოვნებისათვის ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის თაობაზე. ამასთან დაუსაბუთებელია თუ რა ზიანი განიცადა მოსარჩელე ა-----მ და შეეძლო თუ არა ეკარაუდა ზიანის შესახებ გ-----ს;

2.39. სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელი უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია მოპასუხე გ-----ზე მოსარჩელე ა-----ის სასარგებლოდ, მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული საქონლის და თანხის (4650.8+3000) 7650 ლარის, წლიური 18% ზიანის - 4 წელზე, 5508 ლარის, ასევე საიჯარო ქონების ღირებულების - 8020 ლარის დაუბრუნებლობით მიყენებული ზიანის 18% წლიურად 4 წელი, 5774,4 ლარის - გადასახდელად დაკისრების ნაწილში, როგორც ფაქტობრივი ასევე სამართლებრივი თვალსაზრისით;

2.40. განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხის წარმომადგენლის პოზიცია სარჩელის ამ ნაწილში სამართლებრივად გაუმართაობის შესახებ და აღნიშნა შემდეგი: მოსარჩელე ითხოვდა მოპასუხეზე მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული საქონლის და თანხის (4650.8+3000) 7650 ლარის, წლიური 18% ზიანის - 4 წელზე, 5508 ლარის, ასევე საიჯარო ქონების ღირებულების - 8020 ლარის დაუბრუნებლობით მიყენებული ზიანის 18% წლიურად 4 წელი, 5774,4 ლარის - გადასახდელად დაკისრებას;

2.41. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ამ ნაწილში სარჩელი შინაარსით ვინდიკაციურია. ვინდიკაციას მაშინ მიმართავენ, როდესაც მესაკუთრეს წართმეული აქვს ნივთზე მფლობელობა. ვინდიკაცია ეს არის, მესაკუთრის მიერ სხვისი უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის მოთხოვნა. ვინდიკაციის უფლება მოსარჩელეს აქვს ვიდრე ნივთი სახეზეა და არ განადგურებულა. თუკი უკანონო მფლობელობაში არსებული ნივთი მოისპობა, ასეთ შემთხვევაში სარჩელის საფუძველიც შეიცვლება და სავინდიკაციო სარჩელის ტრანსფორმაცია მოხდება ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნად. ვინდიკაციური სარჩელი დაკმაყოფილდება, თუ არსებობს ორი პირობა ერთობლიობაში: პირველი - მოსარჩელე უნდა იყოს ნივთის მესაკუთრე, რაც უძრავი ნივთის შემთხვევაში დგინდება საჯარო რეესტრის ამონაწერიდან, მოძრავი ნივთის შემთხვევაში მტკიცება რთულია, თუმცა შესაძლებელია სხვადასხვა უტყუარი მტკიცებულებების გამოყენებით. მეორე - მოპასუხე ნივთის მფლობელს (მოპასუხეს) არ უნდა ჰქონდეს ამ ნივთის ფლობის უფლება;

2.42. განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელემ მოპასუხეს

საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმებისას, მიღება-ჩაბარების აქტით გადასცა საიჯარო ქონება. კერძოდ - 2011 წლის 4 ოქტომბერს შედგა მიღება-ჩაბარების აქტი, ა-----სა და გ-----ს შორის, მასზედ, რომ საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმებასთან ერთად ჩაატარეს ქუთაისში მ-----ქ. №-- მდებარე სავაჭრო ობიექტში არსებული სასაქონლო ნაშთის ინვენტარიზაცია, რომლის შედეგების საფუძველზე ა-----მ გ-----ს გადასცემს 4650.8 (ოთხიათას ექვსასორმოცდაათი) ლარის და 80 თეთრის საქონელს დანართის შესაბამისად და 3000 (სამიათას) ლარს.

- ასევე დადგენილია, რომ შედგა მეორე მიღება-ჩაბარების აქტი იგივე მხარეებს შორის, რომლის მიხედვით, საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმებასთან დაკავშირებით ჩატარდა მ-----ქ. №-- მდებარე სავაჭრო ობიექტში არსებული ინვენტარის აღწერა, რომლის შედეგების საფუძველზე გ-----მ სარგებლობისათვის მიიღო შემდეგი ქონება: ...

2.43. სასამართლომ მიუთითა, რომ სარჩელით მოთხოვნილი ინვენტარის, ქუთაისში მ-----ქ. №-- მდებარე სავაჭრო ობიექტში, ფიზიკურად არსებობას ადასტურებს ასევე 2015 წლის 04 სექტემბერს, ა-----ის მიერ მ-----ისადმი გაგზავნილი წერილი, რომლითაც უდავოდ დადგენილია, რომ ორი საყინულე მაცივარი, ერთი დახლმაცივარი, ვიტრაჟი და ჟალუზი განთავსებულია იმავე მაღაზიაში (ტ.1. ს.ფ.109);

2.44. განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ მიიჩნია, რომ საიჯარო ქონება-მოძრავი ნივთები სახეზეა, ხოლო სარჩელით მოთხოვნილია არა ნივთებიც გამოთხოვა უკანონო მფლობელობიდან (ვინდიკაცია), არამედ ზიანის ანაზღაურება, რაც დაუშვებელია, რადგან მოსარჩელემ ვერ დადასტურა მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული ნივთების განადგურების და ვერც გ-----ის მიერ მითვისების ფაქტი;

2.45. ამდენად ამ ნაწილში სარჩელი დაუსაბუთებელია, რადგან სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ გ-----მ საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტისას, მაღაზიაში (იჯარის ობიექტი) დატოვა 8000.00 (რვა ათასი) ლარის პროდუქტების ნაშთი (იხ. მოწმე მ-----ის ჩვენება) და მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული ინვენტარი (იჯარის საგანი);

2.46. ვინაიდან უსაფუძვლოა მოთხოვნა მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემული ინვენტარის ღირებულების დაკისრების ნაწილში, შესაბამისად მოპასუხეს არ უნდა დაეკისროს მოსარჩელის მიერ იმავე მოძრავი ნივთების შეფასებისათვის ექსპერტისთვის გადახდილი 490.00 ლარი, რადგან დაინტერესებული პირი უფლებამოსილია ფლობდეს კვალიფიციურ ინფორმაციას მისივე ქონების (უძრავ-მოძრავი) საბაზრო ღირებულების შესახებ და ამ მიზნით ასევე შეუძლია მიმართოს საექსპერტო დაწესებულებებს. სასამართლო მხოლოდ იმ შემთხვევაში დააკმაყოფილებს მოთხოვნას ექსპერტის ხარჯების

მოპასუხისათვის დაკისრების თაობაზე, თუ ექსპერტის დასკვნა სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი გახდება;

ზემოაღნიშნული სამართლებრივი ნორმების და საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე სასამართლომ ჩათვალა, რომ სარჩელი ნაწილობრივ საფუძვლიანი იყო და უნდა დაკმაყოფილებულიყო ნაწილობრივ.

3. გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გაასაჩივრა ორივე მხარემ

3.1. გ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1.1. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ სამართლებრივი შეფასება არ მისცა მათ მიერ შესაგებელთან ერთად წარდგენილ მტკიცებულებას, კერძოდ, სს „თ-----ის“ მიერ გაცემულ ი/მ გ-----ის ანგარიშის ამონაწერს, რომლითაც ცალსახად დადასტურებულია, რომ 2011 წლის ოქტომბრიდან 2013 წლის იანვრის ჩათვლით, განხორციელებული ტრანზაქციების მიხედვით გ-----ს მოსარჩელე ა-----ზე მ----- ქ-----ში მდებარე ფართის ქირა ყოველი თვის არაუგვიანეს 08-11 რიცხვებში ჩარიცხული აქვს სულ 7200 ლარი და სამი თვის საშემოსავლო 300 ლარის ოდენობით. 2013 წლის იანვრიდან მოსარჩელე ქონების მესაკუთრე აღარ იყო და მასთან გადახდის ვალდებულება არ ჰქონდა, ხოლო მას პირიქით 2013 წლის 8 იანვარს მოსარჩელისათვის 500 ლარი ზედმეტი აქვს ჩარიცხული. ამის საწინააღმდეგოდ სასამართლომ არასწორად დადგენილად მიიჩნია ფაქტობრივი გარემოება, რომ თითქოს მ----- ქ-----ში მდებარე საიჯარო ქონების ქირა ლო-----ს გადახდილი აქვს 3900 ლარი, სასამართლო არასწორად დაეყრდნო მოსარჩელის მიერ წარდგენილ სს „რ----- ბანკის“ მირ გაცემულ 2015 წლის 04 სექტემბრის ცნობას;

3.1.2. სასამართლომ არასწორად ცნო დადგენილად ფაქტობრივი გარემოება, რომ დადებული იყო ორი საიჯარო ხელშეკრულება. ხელშეკრულების 2.1. ქვეპუნქტში მითითებულია, რომ მეიჯარე ვალდებულია გადასცეს მ----- ქ-----მდებარე არასაცხოვრებელი ფართის ნაწილი 90 კვ.მ. გამოსაყენებლად ვარგის მდგომარეობაში. ამავე ხელშეკრულების 1. პუნქტში მითითებულია, რომ ხელშეკრულების საგანია მეიჯარის კუთვნილი ქ.ქუთაისში, მ----- ქ-----მდებარე არასაცხოვრებელი ფართის ნაწილის 90 კვ.მ. გაუგებარია როგორი სამართლებრივი ანალიზი გააკეთა სასამართლომ, რომ იმ დასკვნამდე მივიდა, რომ მითითებულ მისამართზე მოსარჩელეს 90 კვ.მ. ფართზე მეტი ფართი ჰქონდა ან რომ 90 კვ.მ ფართის ნაწილი იყო იჯარის ხელშეკრულების საგანი. საქმეში არ მოიპოვება და მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ ა-----ს ქ.ქუთაისში მ----- ქ-----ში საკუთრებაში ჰქონდა 90 კვ.მ. ან უფრო მეტი კომერციულ (შენობის) ფართი. სასამართლომ არ შეაფასა მის მიერ

წარდგენილი საჯარო რეესტრის ამონაწერი, რომლითაც უდაოდ დადასტურებულია, რომ ა-----ის კუთვნილი მთლიანი უძრავი ქონება მდებარე ქ.ქუთაისში მ----- ქ-----ში იყიდა მან და მისი ფართი არის 74 კვ.მ. და არა 90 კვ.მ. ან მასზე მეტი. მოსარჩელემ ხელშეკრულებაში საიჯარო ფართის არასწორი ციფრი მიუთითა. საქმეში წარმოდგენილია ერთი და იმავე ფართზე დადებული 2011 წლის და 2012 წლის საიჯარო ხელშეკრულებები, საიდანაც თვალნათლივ ჩანს, რომ მას შემდეგ, რაც დამთავრდა ერთი ხელშეკრულების მოქმედების ვადა დაიდო მეორე 2012 წლის ხელშეკრულება;

3.1.3. სასამართლომ სამართლებრივი შეფასება არ მისცა მათ მიერ შესაგებელთან ერთად წარდგენილ მტკიცებულებას, კერძოდ, სს „თ-----ის“ მიერ გაცემულ ი/მ გ-----ის ანგარიშის ამონაწერს, რომლითაც ცალსახად დადასტურებულია, რომ 2011 წლის ოქტომბრიდან 2013 წლის იანვრის ჩათვლით, განხორციელებული ტრანსაქციების მიხედვით გ-----ს მოსარჩელე ა-----ზე ქ. ქუთაისში მ----- ქ-----ში მდებარე ფართის ქირა ჩარიცხული აქვს 10 500 ლარი და მის ნაცვლად გადახდილი აქვს საშემოსავლო გადასახადი 1200 ლარი, რომლის გადახდის ვალდებულებაც მას არ ჰქონდა ხელშეკრულების მიხედვით (იხ. შესაგებელზე დართილი ბანკის ამონაწერი ფ.10-38). ამდენად, ბანკის მეშვეობით ქირის სახით სულ გადახდილი აქვს 11700 ლარი და არა 8400 ლარი. ხელშეკრულებები მოქმედებდა 23 თვე, 2012 წლის ნოემბრამდე. 2011 წელს მას 6000 ლარის გადახდის ვალდებულება ჰქონდა, ხოლო 2012 წელს 6875 ლარის. შესაბამისად, სულ უნდა გადაეხადა 12875 ლარი, საბანკო გადარიცხვის მიხედვით გადახდილი აქვს 11700 ლარი ანუ 1175 ლარით ნაკლები, რაც იმით არის განპირობებული, რომ თანხის ნაწილს ნაღდი ანგარიშსწორებით აძლევდა. ამასთან, მითითებულ 1175 ლარს უნდა გამოაკლდეს 2013 წლის 8 იანვარს მის მიერ მოსარჩელეზე შეცდომით ჩარიცხული 500 ლარის ქირა. ამდენად, სასამართლოს რომც არ გაეთვალისწინებინა ხელზე გადახდილი თანხა მას ა-----ის მიმართ მხოლოდ 625 ლარის დავალიანება ჰქონდა;

3.1.4. სასამართლომ დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო პროცესის 102-ე მუხლის მოთხოვნები და არასწორად შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებები.

3.2. ა-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.2.1. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად შეაფასა ზიანის მოთხოვნის განმარტება, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 411 მუხლი ითვალისწინებს ზიანის ანზღაურების ვალდებულებას მიუღებელი შემოსავლისათვის. სასამართლომ დაადგინა, რომ არ მიუღია საიჯარო ქირის თანხა, თუმცა რატომ არ დააკისრა მიყენებული ზიანი არ დაუსაბუთებია.

3.2.2. სასამართლომ არასწორად იმსჯელა მოპასუხეზე მიღება-ჩაბარების აქტით გადაცემულ ქონების, პროდუქციის და თანხის დაბრუნებასა და ღირებულების ანაზღაურებასთან დაკავშირებით, მაშინ როდესაც საქმეში წარდგენილი იყო მტკიცებულება, რომ მოპასუხემ მიღება-ჩაბარების აქტით ჩაიბარა ქონება და თანხა.

3.2.3. სასამართლომ არასწორად იმსჯელა ვინდიკაციურ სარჩელის მოთხოვნასთან დაკავშირებით. მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობდა ვინდიკაციური სარჩელის აღძვრის წინაპირობა.

3.2.4. სასამართლომ არასწორი განმარტება მისცა მოწმე მ-----ის ჩვენებას. კერძოდ, მ-----ემ განმარტა, რომ მაღაზიაში დარჩა უხარისხო და ვადაგასული პროდუქტი.

3.2.5. სასამართლომ უსაფუძვლოდ განახორციელა საადვოკატო მომსახურების თანხის მოსარჩელეზე დაკისრება, რამდენადაც ამ საქმეზე გადახდილი საადვოკატო მომსახურების თანხა არ დასტურდებოდა.

3.2.6. სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი რომელიც უნდა გამოეყენებინა (სსკ-ის 411-ე მუხლი), ასევე სსკ-ის 102-ე მუხლის საფუძველზე არასწორად შეაფასა საქმეში არსებული მტკიცებულებები.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ამ გადაწყვეტილების 2.1.-2.8; 2.10.-2.20. პუნქტებში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს და დამატებით ადგენს:

4.2. 2011 წლის 4 ოქტომბერს, ა-----ს (მეიჯარე) და ინდ.მეწარმე გ-----ს (მოიჯარე) შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების საგნად განისაზღვრა: „მეიჯარის“ კუთვნილი, **ქ. ქუთაისში, მ----- ქ. №--** მდებარე ქონების იჯარით, სარგებლობის უფლებით გადაცემა მარკეტის დანიშნულებით. ხელშეკრულების თანახმად - მეიჯარეს უფლება ჰქონდა: მოეთხოვა მოიჯარის მიერ ყოველი მომდევნო თვის ათ რიცხვამდე ამ ხელშეკრულებით დადგენილი საიჯარო ქირის გადახდა; საიჯარო ქირის გადასახადი შეადგენდა 500 ლარს; მოიჯარეს საიჯარო ქირა უნდა შეეტანა ყოველი მომდევნო თვის ათ რიცხვამდე ნოემბრიდან დაწყებული; ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა მასზე მხარეთა ხელმოწერიდან ერთი წლით (იხ. ტომი 1, ს/ფ 15);

4.3. 2011 წლის 4 ოქტომბერს ა-----მ გო-- და ლო-----მ, **საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმებასთან დაკავშირებით** ჩაატარეს მ-----

ქ. №---ში მდებარე სავაჭრო ობიექტში არსებული სასაქონლო ნაშთის ინვენტარიზაცია, რომლის შედეგების საფუძველზე ა-----მ გ-----ს გადასცა 4650.8 ლარის საქონელი დანართის შესაბამისად და 3 000 ლარი(იხ. ტომი 1, ს/ფ 16);

4.4. 2012 წლის 10 იანვარს ა-----სა და გ-----ს შორის გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება №-, რომლის საგანს წარმოადგენდა მეიჯარის **კუთვნილი, ქ. ქუთაისში, მ----- ქ. №--** მიმდებარე არასაცხოვრებელი ფართის ნაწილის 90 კვ.მ. იჯარით გადაცემა **სამეწარმეო საქმიანობის დანიშნულებით საზღაურის აღების პირობით.** საიჯარო ქირის ყოველთვიური გადასახადი საშემოსავლო გადასახადის გარეშე შეადგენს 500 (ხუთას) ლარს. მოიჯარეს ქირა უნდა შეეტანა ყოველი თვის 5 რიცხვამდე. მეიჯარის მიერ საიჯარო თანხის გადახდა უნდა განხორციელებულიყო უნაღდო ანგარიშსწორების გზით მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე. ხელშეკრულების ვადა განისაზღვრა ერთი წლით (იხ. ტომი 1, ს/ფ 18-19);

4.5. 2012 წლის 03 დეკემბერს, ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე, გ-----მ საკუთრებაში დაირეგისტრირა ქ.ქუთაისი, მ----- ქ. №--ში მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ.: 0-----), რომელზეც იმ დროისათვის სასამართლოს განჩინების საფუძველზე რეგისტრირებული იყო ყადაღა (იხ. ტომი 1, ს/ფ 13);

4.6. 2014 წლის 10 დეკემბერს ა-----მ, როგორც უძრავი ქონების მესაკუთრის ლ-----ის მინდობილმა პირმა, წერილით მიმართა ი/მ მ-----ეს, რომელსაც თხოვდა 2013-2014 წლებსა და 2015 წლის 28 იანვრამდე პერიოდში იჯარით გაცემული ქ.ქუთაისში, მ----- ქ. №--ში მდებარე უძრავ ქონებაში არსებული ინვენტარის დაზიანებისათვის ანაზღაურებას (იხ. ტომი 1, ს/ფ 109-110);

4.7. მოცემულ შემთხვევაში, მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობა გამომდინარეობს იჯარის ხელშეკრულებიდან;

4.8. პალატას მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად, საქმეში არსებული მტკიცებულებების ანალიზის შედეგად, სწორად დაადგინა იჯარის ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე დავალიანების დაკისრების ნაწილში არსებითი მნიშვნელობის ფაქტობრივი გარემოებები და სწორი სამართლებრივი შეფასებს მისცა მათ. ამდენად, ამ ნაწილში სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას და დამატებით მიუთითებს:

4.9. სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული

ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძლოლის 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 საშუალებებზედაც;

4.10. იჯარა ორმხრივმავალდებულებელი, სასყიდლიანი და კონსესუალური ტიპის ხელშეკრულებაა. მეიჯარის ვალდებულებაა, დროებით სარგებლობაში გადასცეს მოიჯარეს იჯარის საგანი (ქონება) ისე, რომ შესაძლებელი იყოს მისგან სწორი სამეურნეო გაძლოლის შედეგად შემოსავლის სახით ნაყოფის მიღება, ხოლო **მოიჯარის ვალდებულება კი, შეთანხმებული საზღაურის გადახდაა;**

4.11. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი ადგენს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტს, რომლის შესაბამისადაც, მხარემ უნდა ამტკიცოს ის ფაქტობრივი გარემოებები, რომელთა დამტკიცება მისთვის ობიექტურად შესაძლებელია. სწორედ აღნიშნულ სტანდარტს ეფუძნება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლი, რომლის მიხედვითაც, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით;

4.12. მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში არსებული ხელშეკრულებებით დადგენილია, რომ მოსარჩელეს 2011-2012 წლებში მოპასუხესთან გაფორმებული ჰქონდა საიჯარო ხელშეკრულებები ქ. ქუთაისში, მ----- ქ-----ში მდებარე კომერციულ ფართებზე. კერძოდ, 05.01.2011 წლის ხელშეკრულებით საიჯარო ქირა ქონების ნაწილზე შეადგენდა ყოველთვიურად 500 (ხუთასი) ლარს, ხოლო 10.01.2012 წლის საიჯარო ხელშეკრულებით ქირა ქონების ნაწილზე - 625 (ექვსას ოცდახუთი) ლარს;

4.13. პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, რომ სს „რ-----“ ბანკის ცნობებით და მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი საიჯარო ფართში ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობაზე დარიცხული თანხების გაანგარიშებით, ქ. ქუთაისში, მ----- ქ-----ში მდებარე კომერციულ ფართზე მოპასუხის ძირითადი დავალიანება შედგენს 4400.00 ლარს, ხოლო ი/მ გ-----ის მიერ მ----- ქ. Ne--ში იჯარით აღებულ კომერციულ ფართში - 3975.00 ლარს;

4.14. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 394 მუხლის თანახმად დადგენილია, რომ მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ამავე კოდექსის 408-ე მუხლი ადგენს, რომ იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია ანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება. ამავე კოდექსის 411 მუხლის თანახმად კი დადგენილია, რომ ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისთვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო. ამასთან სამოქალაქო კოდექსის 412-ე მუხლით ასევე იმპერატიულად არის განსაზღვრული, რომ ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს;

4.15. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ მიუღებელი შემოსავალი თავისი ბუნებით გულისხმობს „წმინდა ეკონომიკურ დანაკარგს“ (pure economic loss), რომელიც ხელშეკრულების მხარემ განიცადა და რომელსაც ადგილი არ ექნებოდა, ხელშეკრულება რომ ჯეროვნად შესრულებულიყო. იმისათვის, რომ შემოსავალი მიუღებლად ჩაითვალოს, მას პირდაპირი და უშუალო კავშირი უნდა ჰქონდეს მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევასთან. პირდაპირ კავშირში იგულისხმება მოვლენების, მოქმედებისა და დამდგარი შედეგის ის ლოგიკური ბმა, რომელიც არ გოვებს შემოსავლის მიღების რეალურ შესაძლებლობასთან დაკავშირებული ეჭვის საფუძველს;

4.16. მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების საკითხის გადაწყვეტისას, ზიანის ანაზღაურება უნდა განისაზღვროს მხოლოდ ობიექტური კრიტერიუმებით ისე, რომ ამას არ მოჰყვეს დაზარალებულის უსაფუძვლო გამდიდრება (იხ., სუსგ-ის 2011 წლის 24 ოქტომბრის განჩინება საქმეზე №ას-307-291-2011);

4.17. პალატას მიაჩნია, რომ მოპასუხემ დაარღვია და სრულად არ შეასრულა იჯარის ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული ვალდებულებები, კერძოდ სრულად არ გადაიხადა საიჯარო ქირა, ჯამში 8375 ლარის ოდენობით ($4400 + 3975 = 8375$). შესაბამისად, მასვე უნდა დაეკისროს მის მიერ აღებული ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო - იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხის სრულად გადაუხდელობის გამო, ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება. მოცემულ შემთხვევაში, პალატას მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი 18% ზიანის ანაზღაურების არაგონივრული ოდენობაა, აღნიშნულ თანხაზე ზიანის გონივრულ ოდენობად მიჩნეული უნდა იქნეს მიუღებელი თანხების 4400 ლარის და 3975 ლარის, ჯამში - 8375 ლარის წლიური 7%- 586.25 ლარი, 2013 წლის 05 იანვრიდან ვალდებულების სრულად

შესრულებამდე;

4.18. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 583-ე მუხლის თანახმად, თუ მიწის ნაკვეთი იჯარით გაიცემა ინვენტართან ერთად, მაშინ მოიჯარე პასუხს აგებს ინვენტარის ყოველი ნაწილის მოვლა-პატრონობისათვის. მეიჯარე ვალდებულია გამოცვალოს ინვენტარის ის ნაწილები, რომლებიც გამოუსადეგარი გახდა მოიჯარისაგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო. მოიჯარე მოვალეა შეავსოს ინვენტარს მიკუთვნებული პირუტყვის დანაკარგი, მიუხედავად მეურნეობის სწორი გაძლოლისა. მოიჯარემ ინვენტარი ისეთ მდგომარეობაში უნდა იქონიოს და იჯარის დროის განმავლობაში იმ მოცულობით შეავსოს, რომელიც შეესაბამება მოწესრიგებულ მეურნეობას. მის მიერ შეძენილი ცალკეული ინვენტარი საერთო ინვენტართან შეერთებით მეიჯარის საკუთრებად იქცევა;

4.19. დადგენილია, რომ 2011 წლის 4 ოქტომბერს ა-----მ და გ-----მ, **საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმებასთან დაკავშირებით** ჩაატარეს მ-----მ ქ. №---ში მდებარე სავაჭრო ობიექტში არსებული სასაქონლო ნაშთის ინვენტარიზაცია, რომლის საფუძველზე ა-----მ გ-----ს გადასცა 4650.8 ლარის საქონელი. ამდენად, დადგენილია, რომ მხარეებს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება ინვენტართან ერთად;

4.20. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581–606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული;

4.21. ამავე კოდექსის 573-ე მუხლის თანახმად, გაქირავებული ნივთის შეცვლის ან გაუარესების გამო გამქირავებელს უფლება აქვს მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება, ხოლო დამქირავებელს უფლება აქვს წაუყენოს მას პრეტენზია გაწეული ხარჯების ანაზღაურების თაობაზე ექვსი თვის განმავლობაში. ზიანის ანაზღაურების გამო გამქირავებლის მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადის დენა იწყება გაქირავებული ნივთის დაბრუნების მომენტიდან, ხოლო დამქირავებლის მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადისა – ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტიდან;

4.22. დადგენილია, რომ მხარეთა შორის იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა ვადის გასვლით - 2013 წლის 10 იანვარს. ამასთან, მოსარჩელეს არ წარმოუდგენია რაიმე სახის მტკიცებულება, რომლითაც დადასტურდებოდა 2013 წლის 10 იანვრიდან 6 თვის ვადაში პირველადი მოთხოვნის (მისთვის ინვენტარის დაბრუნება) წაყენების შესახებ, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ სასარჩელო მოთხოვნა ამ ნაწილში ხანდაზმულია. აღსანიშნავია, რომ ა-----მ ინვენტარის ღირებულების ანაზღაურების მოთხოვნით სასამართლოს მიმართა 2015 წლის 02 ოქტომბერს, ამასთან, მოსარჩელე ითხოვს ინვენტარის

ღირებულების დაბრუნებას ისე, რომ საქმის მასალებიდან არ იკვეთება მან მოპასუხეს წაუყენა თუ არა პირველ რიგში მოთხოვნა - ნივთების დაბრუნების თაობაზე. პალატა თვლის, რომ გადაცემული ნივთების დაბრუნების მოთხოვნის პირობებში თუ არ იარსებებდა დასაბრუნებელი ნივთები, მხოლოდ მაშინ იქნებოდა შესაძლებელი მოსარჩელეს მოეთხოვა ზიანის ანაზრაულება. აღსანიშნავია ის ფაქტიც, რომ საქმეში წარმოდგენილია, 2014 წლის 10 დეკემბრის ა-----ის წერილები, რომლითაც იგი ი/მ მ-----ეს თხოვს 2013-2014 წლებსა და 2015 წლის 28 იანვრამდე პერიოდში იჯარით გაცემული, ქ.ქუთაისში, მ----- ქ. №---ში მდებარე, უძრავ ქონებაში განთავსებული დაზიანებული ინვენტარისათვის ანაზრაულებას, რაც საერთოდ დაუსაბუთებელს ხდის მოსარჩელის მოთხოვნას აღნიშნული ინვენტარის ღირებულების მოპასუხისათვის დაკისრების ნაწილში. საქმის მასალებიდან არ დასტურდება, რომ ინვენტარი მოსარჩელეს არ დაბრუნებია. მოცემული გარემოებებიდან გამომდინარე, მისი მოთხოვნა ამ ნაწილში უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს;

4.23. პალატა ასევე ვერ გაიზიარებს ა-----ის მოსაზრებებს, რომ მან სესხად გადასცა მოპასუხეს 3000 ლარი შემდეგ გარემოებათა გამო:

4.24. სამოქალაქო კოდექსის 623-ე მუხლის თანახმად, სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის, ხარისხისა და რაოდენობის ნივთი;

4.25. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ;

4.26. ამავე კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილით, **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;

4.27. ამავე კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად 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;

4.28. საქმეში არსებული 2011 წლის 4 ოქტომბრის მიღება-ჩაბარების აქტში

მითითებულია, რომ წინამდებარე აქტი შეადგინეს ა-----მ და გ-----
---მ **საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმებასთან დაკავშირებით**, მათ
ჩაატარეს მ----- №---ში მდებარე სავაჭრო ობიექტში არსებული
სასაქონლო ნაშთის ინვენტარიზაცია, რომლის შედეგების საფუძველზე ა-----
----- გ-----ს გადასცემს 4650.8 ლარის საქონელს დანართის შესაბამისად
და 3000 ლარს. ამდენად, აღნიშნული მიღება-ჩაბარების აქტი წარმოადგენს
იჯარის ხელშეკრულების არსებით შემადგენელ ნაწილს, მისი დადებისათვის
საჭირო არსებით პირობას, რომლის გარეშეც ეს ხელშეკრულება არ
დაიდებოდა. სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელემ განმარტა, რომ ეს თანხა მან
გადასცა მოპასუხეს იმ მიზნით, რომ მას ჰქონოდა მაღაზიაში საბრუნავი თანხა
ანუ საწყისი კაპიტალი, რათა მას შეძლებოდა მაღაზიის ამუშავება და ამ გზით
სარგებლის მიღება. სწორედ აღნიშნული მიზნით გადაეცა მოპასუხეს
ინვენტარი და 3000 ლარი. ამასთან, მიღება-ჩაბარების აქტში არ არის მითითება
იმაზე, რომ მოსარჩელემ გ-----ს სესხად გადასცა აღნიშნული თანხა,
ასევე არ არის მითითებული მისი დაბრუნების დრო (მხარეთა მიერ
გათვალისწინებული არ არის ამ თანხის დაბრუნების ვალდებულებაც). პალატა
მიუთითებს, რომ სესხის დაბრუნების მოთხოვნის რეალიზაციისათვის
მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს სესხის ხელშეკრულების დადება, რაც მის მიერ
შესრულებული ვერ იქნა, რადგან ამ ფორმით წარმოდგენილი მიღება-
ჩაბარების აქტი ვერ იქნება მიჩნეული სესხის ხელშეკრულებად. ამდენდ,
სასარჩელო მოთხოვნა ამ ნაწილში უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია;

4.29. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა თვლის, რომ გ-----
---ის სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და იგი არ უნდა დაკმაყოფილდეს;
ხოლო ა-----ის სააპელაციო საჩივარი საფუძვლიანია და იგი უნდა
დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. შესაბამისად, გასაჩივრებული
გადაწყვეტილება ნაწილობრივ არ არის სწორი და იგი უნდა გაუქმდეს
ნაწილობრივ;

4.30. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილის
შესაბამისად სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას
სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი
თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო
ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით;

4.31. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე, 386-ე, 393-ე, 394-ე მუხლის ე1
პუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს პირველი ინსტანციის
სასამართლოს გადაწყვეტილებას და იღებს ახალ გადაწყვეტილებას, თუ
სასამართლოს მიერ დარღვეული იქნა საპროცესო სამართლის ნორმა, რამაც
არასწორი გადაწყვეტილება გამოიწვია, ან თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება
იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძლიანობის შეფასება
შეუძლებელია;

4.32. თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას საქმეზე;

4.33. ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, პალატა მიიჩნევს, რომ გ-----ის სააპელაციო საჩივარი უსაფუძვლოა და იგი არ უნდა დაკმაყოფილდეს; ხოლო ა-----ის სააპელაციო საჩივარი საფუძვლიანია და იგი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; ნაწილობრივ უნდა გაუქმდეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 20 დეკემბრის გადაწყვეტილება და მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება; ა-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. გ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს; ა-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; უნდა გაუქმდეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 20 დეკემბრის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა სარჩელი ზიანის ანაზღაურების ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება; გ-----ს (პ/ნ.: 3-----) ა-----ის (პ/ნ.: 6-----) სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს იჯარის ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე დავალიანების 8375 ლარის წლიური 7%- 586.25 ლარი, 2013 წლის 05 იანვრიდან ვალდებულების სრულად შესრულებამდე; დანარჩენ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელი;

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო

მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა;

6.2. დადგენილია, რომ ა-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, შესაბამისად, გ-----ს ა-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სააპელაციო წარმოებისათვის მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის 123.11 ლარის ოდენობით გადახდა;

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. გ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ა-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
3. გაუქმდეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 20 დეკემბრის გადაწყვეტილება იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა სარჩელი ზიანის ანაზღაურების ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. გ-----ს (პ/ნ.: 3-----) ა-----ის (პ/ნ.: 6-----) სასარგებლოდ დაეკისროს იჯარის ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე დავალიანების 8375 ლარის წლიური 7% - 586.25 ლარი, 2013 წლის 05 იანვრიდან ვალდებულების სრულად შესრულებამდე;
5. დანარჩენ ნაწილში გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დარჩეს უცვლელი;
6. გ-----ს (პ/ნ.: 3-----) ა-----ის (პ/ნ.: 6-----) სასარგებლოდ დაეკისროს აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 123,11 ლარის ოდენობით;
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში საკასაციო წესით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული წესების დაცვით, მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
8. 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 ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა

დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია;

თავმჯდომარე

ლაურა მიქავა

მოსამართლეები:

თამარ სვანიძე

სიმონ ჩხაიძე