



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №2/ზ-665-2018

17 დეკემბერი, 2018

წელი

ქ.

ქუთაისი

ქუთაისის სააპე—ციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე: ლაურა მიქავა

სხდომის მდივანი - მირანდა ირემაძე

აპე—ნტი (მოსარჩელე)

- შპს „დო-----“

წარმომადგენელი

- გე— კვ----- (დირექტორი)

- კ--- ჩ-----ი

მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე)

მა----- მე-----

დავის საგანი

- თანხის დაკისრება

გასაჩივრებული

- ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს

გადაწყვეტილება

2018 წლის 04 მაისის გადაწყვეტილება

აპე—ნტის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება;

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

- შპს „დო-----ს“ სარჩელი, მა----- მ-----ის მიმართ თანხის დაკისრების შესახებ არ დაკმაყოფილდა;
- გაუქმდა ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 23 იანვრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, მოპასუხე მა----- მ-----ს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ.ლ-----, ქ----- ქ.N122, საკადასტრო კოდით 2-0-5-0--0-0-- გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.1. შპს „დ-----“ და მა----- მ-----ს შორის, 2012 წლის 29 ნოემბერს დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მოსარჩელეს დროებით სარგებლობაში გადაეცა მოპასუხის უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.ლ-----, ქ----- ქ.N112, ფართი 62 კვ.მ. საკადასტრო კოდით: 2-0-5-0--0-0-- ყოველწლიურად ერთწლიანი ხელშეკრულების განახლების უზრუნველყოფით, საიჯარი ქირა მხარეთა შეთანხმებით განისაზღვრა თვეში 500 ლარის ოდენობით;

2.2. 2013 წლის 01 დეკემბერს, შპს „დ-----“ და მა----- მ-----ს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მოსარჩელეს დროებით სარგებლობაში, 3 წლის ვადით გადაეცა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.ლ-----, ქ----- ქ.N112, ფართი 62 კვ.მ. საკადასტრო კოდით 2-0-5-0--0-0--, ყოველთვიური საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრა - 800 (რვაასი) ლარის ოდენობით, რაც მოიჯარეს უნდა გადაეხადა ყოველი თვის 30 რიცხვამდე წინასწარ. იჯარის ხელშეკრულების ვადა დასრულდა 01.12.2016 წელს, სახელშეკრულებო ურთიერთობა მხარეთა შორის გაგრძელდა 2017 წლის ოქტომბრამდე;

2.3. შპს „დ-----მა“ იჯარით აღებულ ფართში, მდებარე: ქ.ლ-----, ქ----- ქ.N112, ფართი 62 კვ.მ, დაამონტაჟა ე.წ. „კამერა-მაცივარი“, რომელიც ჩაშენდა და აიწყო მაღაზიის ფართში ისე, რომ მცირედით გასცდა მაღაზიის ფარგლებს;

2.4. 2014 წლის 30 აპრილის მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად, შპს „დ-----მა“ ჩაიბარა 2014 წლის 15 აპრილის ხელშეკრულებით კამერა მაცივრის მონტაჟზე გათვალისწინებული სამუშაოები ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ

დროში, შეთანხმებული ხარისხით, მოცულობით და შემსრულებელს გადაუხადა თანხა 9574.64 ლარის ოდენობით;

2.5. სასამართლომ არ გაიზარა კამერა-მაცივრის სამშენებლო სამონტაჟო სამუშაოების შემფასებელ სპეციალისტის თ--- თ-----ის მიერ ნაწარმოები საშემფასებლო დასკვნა, რომლის თანახმადაც, მოპასუხის უძრავი ქონების ღირებულება შესრულებული სამუშაოებით გაუმჯობესდა 15 921 ლარით, საიდანაც მაცივრის მონტაჟისა და მისი დეტალების ღირებულებაა 9 589 ლარი, ხოლო დანარჩენი დამხმარე ოთახი მოწყობის;

2.6. სასამართლომ მიუთითა შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული კავშირის ცენტრის 2018 წლის 13 მარტის N2-002 წერილზე, რომლის თანახმადაც, ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერტიფიცირების ორგანომ, სერტიფიკაციის სქემის შესაბამისად, მოიწვია ექსპერტებისაგან შემდგარი კომისია, რომელმაც დაადგინა, რომ სერტიფიცირებული პირის, თ--- თ-----ის მიერ მომზადებული შეფასების ანგარიშის მიზანია დამკვეთის ინფორმირება ღირებულების შესახებ და მისი გამოყენება მესამე პირებთან ურთიერთობებში. საშემფასებლო ანგარიში არ შეესაბამება IVSC - 2017 წლის სტანდარტებს. ანგარიშში სრულად არ არის მოცემული ის სავალდებულო ინფორმაცია, რომელსაც უნდა მოიცავდეს შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების მიხედვით შედგენილი დასკვნა. კერძოდ, შეფასების ობიექტის განსაზღვრა არის ბუნდოვანი, დასკვნაში არ ჩანს შესაფასებელი ობიექტი უძრავ ქონებას წარმოადგენს თუ მოძრავს, დასკვნის ავტორი მიუთითებს, რომ შეფასება განხორციელდა „არატრადიციული მეთოდით“ და ამავდროულად განმარტავს, რომ დასკვნა განხორციელდა IVS სტანდარტების შესაბამისად, შემფასებელს არა აქვს დასაბუთებული შეფასების მეთოდის გამოყენების საფუძველი, შეფასების მიზანში და საბოლოოდ განსაზღვრულ ღირებულებაში არ არის დაკონკრეტებული შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების სახე;

2.6. 2018 წლის 20 აპრილს სასამართლო სხდომაზე თ--- თ-----ის მიერ მოწმის სახით დაკითხვისას სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ ქ.ლ----- -, ქ----- ქ.N122-ში მდებარე კომერციულ ფართში დამონტაჟებული კამერა-მაცივრის დემონტაჟი და გადატანა შესაძლებელია ღირებულების მნიშვნელოვნად შემცირების გარეშე;

2.7. სასამართლომ არ გაიზარა მოსარჩელის მითითება იმის თაობაზე, რომ

სახელშეკრულებო ურთიერთობის ხანგრძლივობიდან გამომდინარე მოპასუხესთან შეთანხმებით განახორციე— ფართის რეკონსტრუქცია და კომერციულ მიზნებთან შესაბამისობაში მოყვანა, კერძოდ კამერა მაცივრის მონტაჟი და დამხმარე ოთახის მიშენება; სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება მოპასუხესთან გასაწევი ხარჯების თაობაზე შეთანხმების ფაქტი;

2.8. სარჩელის განმხილველმა სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია შეჯიბრებითობის პრინციპზე, რაც მხარეებს უფლებებთან ერთად თავისსავე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალებებს აკისრებს, რომელთა შეუსრულებლობა მხარეთათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ, განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. სამოქალაქო საპროცესო სამართლის მიზნებისათვის, კანონმდებლობა ადგენს დასაშვები მტკიცებულებების ნუსხას. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. დასახელებული ნორმა წარმოადგენს მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების ზოგად, პროცესუალურ სტანდარტს და ადგენს ვალდებულ პირს, რომელმაც მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტი სათანადო გარემოებებზე მითითებითა და დასაშვები მტკიცებულებების წარდგენით უნდა დაადასტუროს. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა იმ გარემოებების დადასტურება, რომ მოპასუხისაგან ნივთობრივად ნაკლიანი ნივთი მიიღო, რომლის თაობაზეც მან ნივთის მესაკუთრეს დროულად შეატყობინა და, ამ უკანასკნელის მიერ ნაკლის გამოსწორებაზე უარის თქმის გამო, თავად გასწია აუცილებელი ხარჯი, რომელიც ნაკლის აღმოფხვრის მიზანს ემსახურებოდა, სასამართლომ მიუთითა რომ მოსარჩელემ ამ კუთხით დასაბუთებული მტკიცება სასამართლოს ვერ წარუდგინა;

2.9. სასამართლომ ასევე მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის მიხედვითაც, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის

შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ;

2.10. სასამართლომ განმარტა, რომ მოსარჩელე მხარეს იმ ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად, რომ ადგილი ჰქონდა მხარეთა წინასწარ შეთანხმებას კამერა -მაცივრის შეძენასა და მონტაჟზე, რომლის ხარჯებსაც ხელშეკრულების ვადის დასრულების შემდეგ მოპასუხე აანაზღურებდა - რაიმე სახის მტკიცებულება სასამართლოსათვის არ წარუდგენია. მოსარჩელემ ასევე ვერ დაადასტურა გარემოება, მასზედ, რომ აუცილებელი იყო დამხმრე ოთახის მოსაწყობად ხარჯების გაღება, იჯარით აღებული ფართის მიზნობრივი გამოყენებისათვის;

2.11. სასამართლომ მიუთითა სხდომაზე დაკითხულ მოწმეთა მ----- კ-----ას, მ----- გ-----ისა და ლ---- ო-----ის ჩვენებებზე, და განმარტა, რომ მოწმეთა ჩვენებებით არ დასტურდება ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ მაცივრის მონტაჟისა და გასაწევი ხარჯების შესახებ მოპასუხე იყო ინფორმირებული. ასევე არ დასტურდება მოპასუხე ესწრებოდა თუ არა სამუშაოების წარმოების პროცესს და თანახმა იყო თუ არა მის მონტაჟზე, ხარჯების დაბრუნებაზე, რაც გასწია მოსარჩელემ;

2.12. სასამართლოს მიერ გაზიარებულ იქნა მოპასუხის მა----- მე-----ს ახსნა-განმარტება იმის თაობაზე, რომ მხარეთა შორის, 2013 წლის 01 დეკემბერს, დადებული ხელშეკრულების 5.1. და 5.2 პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულება არ იქნა დაცული მოპასუხის მხრიდან, რომლის თანახმადაც, მოიჯარეს არ ჰქონდა უფლება იჯარით აღებულ ფართში მეიჯარის თანხმობის გარეშე ეწარმოებინა კაპიტალური რემონტი, რეკონსტრუქცია, არ უნდა განეხორციელებია ფართის მიშენება და გადაკეთება მისი თანხმობის გარეშე, რაც მოცემულ შეთხვევაში არ იქნა დაცული შპს „დო-----ს“ მხრიდან, მასთან ყოველგვარი შეთანხმების გარეშე განახორციელა, როგორც კამერა-მაცივრის მონტაჟი, ასევე სათავსო ოთახის მიშენება;

2.13. აღნიშნულ გარემოებებზე მითითებით სასამართლომ სარჩელი უსაფუძვლოდ მიიჩნია.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.14. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს

მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. შესრულება შეიძლება გამოიხატოს მოქმედებისაგან თავის შეკავებაშიც. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან;

2.15. სასამართლომ აღნიშნა, რომ მოსარჩელე მხარე მოპასუხისთვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურების დაკისრების სამართლებრივ საფუძვლად მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 598-ე, 599-ე მუხლებზე და განმარტავს, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულებები წარმოადგენდა იჯარის ხელშეკრულებას. მოცემულ შემთხვევაში, მართალია, მხარეებს მათ შორის ურთიერთობა მოწესრიგებული აქვთ იჯარის ხელშეკრულების სახელით, მაგრამ ხელშეკრულების შინაარსის ანალიზი ცხადყოფს, რომ მათ რეალურ მიზანს წარმოადგენდა ქირავნობის ხელშეკრულების დადება, რაც განახორციელეს კიდევ, თუმცა იჯარის სახელწოდებით;

2.16. სასამართლომ მიიჩნია, რომ ხელშეკრულების სამართლებრივი შინაარსის განმსაზღვრელია, არა ხელშეკრულების სახელწოდება, ასევე თავად ხელშეკრულებაში გამოყენებული ტერმინები, არამედ ის უფლება-მოვალეობები რომლითაც მხარეები ერთმანეთთან არიან დაკავშირებული. სასამართლომ მიუთითა, რომ ხელშეკრულების არსი უნდა განიმარტოს არა ხელშეკრულების სახელწოდების, არამედ მისი შინაარსის მიხედვით, რომელიც შესაბამისობაში უნდა იყოს ხელშეკრულების საკანონმდებლო კონსტრუქციასთან. სწორედ ამის მიხედვით უნდა გაიმიჯნოს ქირავნობისა და იჯარის ხელშეკრულებები. გადამწყვეტი არ არის მხარეთა მიერ შერჩეული სახელწოდება, რომლითაც ისინი მათ შორის გაფორმებულ ხელშეკრულებას მოიხსენიებენ. ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნების განსაზღვრისათვის გადამწყვეტია ხელშეკრულების დადების მომენტში მისი შინაარსი;

2.17. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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;

2.18. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლის თანახმად, ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებული მოვალეა დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამქირავებული მოვალეა გამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა;

2.19. სასამართლომ მიუთითა, რომ ქირავნობის ხელშეკრულება თავისი თვისებებით რამდენადმე ემსგავსება სხვა ხელშეკრულებებს. ყველაზე მჭიდრო კავშირი კი მას აქვს იჯარის ხელშეკრულებასთან. თუმცა, მათ შორის არსებობს ერთი მნიშვნელოვანი განსხვავება, რომელიც ერთმანეთისგან მიჯნავს ხელშეკრულების ამ ორ სახეს. კერძოდ, ქირავნობისგან განსხვავებით, იჯარის ხელშეკრულება მოიჯარეს ანიჭებს დამატებით უფლებას, მიიღოს ნაყოფი (შემოსავალი) ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნივთიდან, ხოლო მეიჯარეს ეკისრება დამატებითი (გამქირავებლისგან განსხვავებით) ვალდებულება, მთელი საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა. ამასთან, იჯარის საგანს უნდა გააჩნდეს გარკვეული სამეურნეო დანიშნულება და იმთავითვე, მხოლოდ და მხოლოდ მეურნეობის სწორად გაძღოლის შედეგად უნდა იძლეოდეს ნაყოფს (შემოსავალს). თუმცა, თუ მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების დადების შემდეგ მოხდება ინვენტარის შევსება ან სხვაგვარი მოდიფიცირება, ეს არ ნიშნავს, რომ ნივთს თავიდანვე არ ჰქონდა უნარი, მოეტანა შემოსავალი და ამით ხელშეკრულების არსი არ იცვლება. ქირავნობა მიმართულია მხოლოდ ნივთისკენ, ხოლო იჯარა ქონებისკენ (ნივთი და უფლება). ქირავნობა უზრუნველყოფს მხოლოდ ნივთით სარგებლობას, იჯარა - ასევე ნაყოფის მიღებას. როდესაც მიწის ან ფართის გადაცემა ხდება სამრეწველო ან თავისუფალი პროფესიული საქმიანობისთვის, იჯარის ხელშეკრულებად მოცემული ურთიერთობა მხოლოდ მაშინ შეიძლება ჩაითვალოს, თუ მოცემული მიწის ნაკვეთი ან ფართი კონსტრუქციულად განკუთვნილია განსაზღვრული საქმიანობისთვის, ამასთან, ისეა მოწყობილი და აღჭურვილი, რომ მისი გამოყენება მაშინვე (იმთავითვე) შესაძლებელია მოგების მიღების მიზნით შემოსავლის მომტანი (შემოსავლიანი, მომგებიანი, მოგების მიღების მიზნით) საქმიანობისთვის. თუმცა, შესაძლოა, ინვენტარი შესავსები იყოს. იჯარისათვის არ არის საკმარისი მხოლოდ ის გარემოება, რომ ფართი (მათ შორის ცარიელი) სამეწარმეო ან პროფესიული დანიშნულებით გამოიყენება. ამას უნდა დაემატოს ასევე ხელშეკრულებით ნაკისრი გარკვეული მოქმედებები;

2.20. სასამართლოს მითითებით, თუ მოიჯარე ფართს იყენებს სამეწარმეო საქმიანობისათვის ისე, რომ ხელშეკრულების დადების მომენტში ფართი ან შენობა წარმოადგენდა ცარიელ სათავსს ან სადგომს, ხოლო შემდგომში მოხდა მისი აღჭურვა შესაბამისი ინვენტარით, სახეზეა ქირავნობის და არა იჯარის ხელშეკრულება. კონკრეტულ შემთხვევაში, მოპასუხის განმარტების საფუძველზე დადგენილი იქნა, რომ 2013 წლის 01 დეკემბრის ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა ცარიელი კომერციული ფართი, მდებარე: ქ.ლ-----, ჟ----- ქ.N112, ფართი 62 კვ.მ. საკადასტრო კოდით: 2-.0-.5-.0--.0-.0--, რომელიც გამოიყენებოდა სხვადასხვა დანიშნულებით (მაგ., ვაჭრობისთვის), ამდენად, აღნიშნული ფართის გამოყენებით იმთავითვე მოგების მიღება არ იყო უზრუნველყოფილი. მოსარჩლე მხარე წარმოადგენს სამეწარმეო საზოგადოებას შპს-ეს, რომელიც ხელშეკრულების საფუძველზე მოსარჩელის არასაცხოვრებელ ფართს იყენებდა თავისი საქმიანობისთვის, კერძოდ, ფართში განათავსა მაღაზია, ამდენად, უდავოა, რომ 2013 წლის 01 დეკემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელდა მხოლოდ ქონების სარგებლობაში გადაცემა და იგი ვერ უზრუნველყოფდა ნაყოფის მიღების შესაძლებლობას;

2.21. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების შინაარსიდან გამომდინარე, სახეზეა ქირავნობის ურთიერთობა, კერძოდ მა----- მ-----მა შპს „დ-----ს“ განსაზღვრული ვადით სარგებლობაში გადასცა უძრავი ქონება. სასამართლოს მიერ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 598-ე, მუხლი არ იქნა გამოყენებული განსახილველი დავის გადაწყვეტისთვის;

2.22. სასამართლომ მიიჩნია, რომ განსახილველი დავის საგანია ქირავნობის საგანზე დამქირავებლის მიერ გაწეული აუცილებელი ხარჯების გამქირავებლისათვის დაკისრება. შესაბამისად განსახილველი დავა წარმოადგენს სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან, კერძოდ, ქირავნობის ურთიერთობიდან წარმოშობილ დავას;

2.23. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 545-ე მუხლი ადგენს გამქირავებლის ვალდებულებას დამქირავებელს აუნაზღაუროს ნივთზე გაწეული აუცილებელი ხარჯები. თუმცა აღნიშნული ნორმა არ შეიცავს რაიმე დათქმას აუცილებელ ხარჯებთან დაკავშირებით, ამიტომ სასამართლოს მოსაზრებით, ამგვარი ხარჯების განმარტება უნდა მოხდეს ქირავნობის

სამართლებრივი ურთიერთობის სხვა ნორმების ანალიზის საფუძველზე;

2.24. 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;

2.25. სასამართლომ აღნიშნა, რომ ჩამოთვლილ ვალდებულებათა დაცვა მნიშვნელოვანია ურთიერთობის თითოეული მონაწილისათვის იმდენად, რამდენადაც ამ ვალდებულებათა დარღვევა დაკავშირებულია მოთხოვნის წარმოშობასთან. მაგალითად: თუ გამქირავებელი დააყოვნებს ნივთის ნაკლის გამოსწორებას, დამქირავებელს შეუძლია თვითონ აღმოფხვრას იგი და მოითხოვოს ხარჯების ანაზღაურება (537.2 მუხლი); თუ დამქირავებელი გასცდება მიმდინარე რემონტის ჩატარებას და გამქირავებლის თანხმობის გარეშე მოახდენს ნივთის გადაკეთების ან რეკონსტრუქციას, დამქირავებელს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება (548.3 მუხლი);

2.26. სასამართლოს მითითებით: 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. უნდა ვივარაუდოთ, რომ დამქირავებლის მიერ ნივთის მიღებისა და პრეტენზიის განუცხადებლობის შემთხვევაში, დამქირავებელს გადაეცა ნივთობრივად უნაკლო ნივთი. შესაბამისად, დამქირავებელი ვერ მიუთითებს იმ ნაკლზე, რომლის თაობაზეც მან იცოდა გამქირავებელთან შეთანხმების საფუძველზე ან ნაკლი აშკარად შესამჩნევი იყო ნივთის გადაცემის მომენტში და მიუხედავად ამისა, მიიღო სარგებლობაში, როგორც უნაკლო. ამგვარი მოცემულობის არსებობისას ნაკლის გამოსწორება არ უნდა დაეკისროს გამქირავებელს და იგი უნდა განთავისუფლდეს პასუხისმგებლობისაგან. ნივთობრივი ნაკლის არარსებობისას, დამქირავებელი ვალდებულია ჩაატაროს მიმდინარე რემონტი საკუთარი ხარჯებით, ამასთან,

გაქირავებული ნივთის ცვლილებების ან გაუარესებისათვის, რაც გამოწვეულია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობით, იგი პასუხს არ აგებს (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 საპირისპირო დასკვნამდე მიგვიყვანს, რაც იმას ნიშნავს, რომ გამქირავებელს ნივთზე ხარჯების გაღება ეკისრება იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებობდა ან შემდგომში აღმოჩნდება ნაკლი, რომელიც ნივთის ვარგისიანობას ამცირებს. სწორედ ის ხარჯები, რომელიც ნაკლის აღმოსაფხვრე—დ და ნივთის ვარგისიანობის აღსადგენად იქნება გაღებული, უნდა მიეკუთვნოს აუცილებელი ხარჯების კატეგორიას. აუცილებლობა კი გამომდინარეობს ორივე მხარის ინტერესებიდან, ერთის მხრივ დამქირავებელმა ისარგებლოს ნივთით, ხოლო მეორეს მხრივ გამქირავებელმა მიიღოს სარგებელი;

2.27. სასამართლომ განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 537-ე და 543-ე მუხლებით აღიარებულია ნაკლის არსებობის შესახებ გამქირავებლის წინასწარ შეტყობინების ვალდებულება. ამასთან, დამქირავებლის მოთხოვნის უფლება წარმოიშობა, თუკი გამქირავებელი ნაკლის გამოსწორების ვადას გადააცილებს. ნაკლის გამოსწორება მოქმედებს გამქირავებლის სასარგებლოდ. საკითხის ასე გადაწყვეტა მიზნად ისახავს გამქირავებლის ინტერესების დაცვას, რათა მან თავიდან აიცილოს დამქირავებლის მიერ ქირის შემცირების ან ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა. გარდა ამისა, გამქირავებელს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა, შეამოწმოს ნივთი და დაადგინოს, რეალურად არსებობს თუ არა ნაკლი, და თუ არ არის, შემდგომში ამის დამტკიცება შეძლოს;

2.28. სასამართლო არ დაეთანხმა მოსარჩელის განმარტებას იმის თაობაზე, რომ მაცივრის მონტაჟისა და დამხმარე ოთახის მშენებლობისათვის გასაწევი ხარჯების შესახებ მოპასუხე ინფორმირებული იყო, ესწრებოდა სამუშაოების წარმოების პროცესს და თანახმა იყო მონტაჟზე იმ ფორმით და ხარჯების გათვალისწინებით, რაც გასწია მოსარჩელემ. სასამართლომ ასევე არ გაიზიარა მოსაზრება იმის თაობაზე, რომ კამერა მაცივრის დემონტაჟი შეუძლებელია, რომ იგი წარმოადგენს უძრავი ნივთის საკუთვნებელს, განკუთვნილია მთავარი ნივთის სამსახურისთვის და დაკავშირებულია საერთო სამეურნეო დანიშნულებით; სასამართლო მიუთითა, რომ, შპს „დო-----“ ქირავნობის საგანს განკარგავდა ჯერ კიდევ 2012 წლიდან, მას არასოდეს გამოუთქვამს

პრეტენზია მოსარჩელისათვის ნივთის ვარგისიანობის შესახებ, რომ მაღაზიის ფართში ჩაედინებოდა წყალი და საჭიროებდა სამუშაოებს;

2.29. სარჩელის განმხილველმა სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 545-ე მუხლის მე-2 ნაწილზე, რომლის მიხედვითაც, დამქირავებელს შეუძლია მოითხოვოს ასევე იმ აუცილებელი ხარჯების ანაზღაურება, რომლებიც გაწეულია არაუფლებამოსი ლი 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;

2.30. სასამართლოს მითითებით, იმისათვის, რათა დადებითად გადაწყდეს აუცილებელი ხარჯების დაკისრების საკითხი, უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: სახეზე უნდა იყოს ნივთობრივი ნაკლი და გამქირავებელი უნდა იმყოფებოდეს ნაკლის გამოსწორების ვადის გადაცილებაში, ან დამქირავებლის მიერ არაუფლებამოსილი შესრულების ფარგლებში განხორციელებული აუცილებელი შესრულება უნდა შეეხებოდეს დაინტერესებული პირის (მეპატრონის) ინტერესსა და ნებას. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა იმ გარემოების დადასტურება, რომ მის მიერ განხორციელებული სამუშაოები (კამერა მაცივრის მონტაჟი და დამხმარე ოთახის მიშენება) მოპასუხის ინტერესსა და ნებას შეესაბამებოდა, თუმცა, მოსარჩელეს ასეთი მტკიცებულებები სასამართლოსათვის არ წარუდგენია. რაც შეეხება მხარის ახსნა-განმარტებას, სასამართლომ განმარტა, რომ სხვა მტკიცებულებების არარსებობის პირობებში სადავო გარემოების დამადასტურებელ საკმარის მტკიცებულებად ვერ მიიჩნევა მხოლოდ მხარის ახსნა-განმარტება, რომელიც უარყოფილია მოწინააღმდეგე მხარის მიერ, ვინაიდან ის თავად წარმოადგენს პროცესის მონაწილეს და უშუალოდ არის დაინტერესებული საქმის შედეგით;

2.31. სასამართლოს მოსაზრებით, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ცალსახად არ დგინდება, რომ მას გადაეცა ნივთობრივი ნაკლის მქონე ნივთი, შეატყობინა თუ არა ამის თაობაზე მოპასუხეს, არსებობდა თუ არა მხარეთა შორის შეთანხმება ნაკლის აღმოფხვრასთან

დაკავშირებით; მოსარჩელის მიერ განხორციელებული მოქმედებები შეესაბამებოდა თუ არა მოპასუხის ინტერესსა და ნებას, რის გამოც შპს „დო-----ს“ სარჩელი მოპასუხისათვის თანხის დაკისრების თაობაზე უსაფუძვლოდ იქნა მიჩნეული და არ დაკმაყოფილდა.

3. გადაწყვეტილება სააპე—ციო საჩივრით გაასაჩივრა შპს „დო-----ს“ წარმომადგენელმა, ითხოვა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებითა და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება;

სააპე—ციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. აპე—ნტმა განმარტა, რომ საქმეში არსებული დოკუმენტაციით და მხარეთა ახსნა-განმარტებით დასტურდება, რომ მხარეებს შორის გაფორმებული იყო ოთხი ხელშეკრულება, აქედან სამი მათგანი განთავსებულია საქმეში. 01.12.2013 წლის ხელშეკრულების მიხედვით ხელშეკრულების მოქმედების ვადა იყო 3 წელი. ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში 02.01.2014 წელს დაიდო 1 წლიანი ხელშეკრულება. მხარეებს შორის რეგულირებული ურთიერთობა გრძელდებოდა 01.12.2013 წლის ხელშეკრულების მიხედვით 01.12.2016 წლამდე, ხოლო 02.01.2014 წლისა 02.01.2015 წლამდე. მხარეებს შორის დავა დაიწყო და მ-----მა პოლიციის ძალით ფართის დაცლა ითხოვა 2017 წლის ოქტომბრამდე. რეალურად მხარეებს შორის შეთანხმება იყო 10 წლიან სახელშეკრულებო ურთიერთობაზე. საგულისხმოა, რომ მ-----ი მიუთითებს არაერთგვაროვან მიზეზებზე ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ, კერძოდ ერთ შემთხვევაში უთითებს, რომ ფართის ქირა გაზარდა რასაც არ დაეთანხმა მოსარჩელე, მეორე შემთხვევაში უთითებს, რომ 2017 ოქტომბერში გავიდა ხელშეკრულების ვადა;

3.2. ქონების მესაკუთრემ მართლაც მოითხოვა ქირის გაზრდა რაზეც მოსარჩელე მხარე თანახმა იყო, თუმცა აღნიშნულის შემდგომ მაინც მოითხოვა მოსარჩელე მხარის მიერ ფართის გამოთავისუფლება იმის, გამო რომ აღარ სურდა მოსარჩელესთან ურთიერთობა. შესაბამისად აშკარაა, რომ ხელშეკრულების სიმრავლე და მათ თარიღებში არსებული შეუსაბამობები, რეალურად ადასტურებს იმას, რომ მხარეებს შორის ნამდვილად იყო შეთანხმება 10 წლიან ხელშეკრულებაზე, რომელიც ყოველგვარი საფუძვლის გარეშე შეწყვიტა მ-----მა;

3.3. აპე—ნტის მითითებით, ფართი დაქირავებული იყო პროდუქტებით სავაჭრო მაღაზიის გახსნის მიზნით, მათ შორის მაღაზიას უნდა ევაჭრა გაყინული საქონელით, ასევე საგულისხმოა ის, რომ 01.12.2013 წელს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების 5.1.-ე და 5.2.-ე პუნქტების მიხედვით შპს დ-----ს უფლება მიეცა ჩაეტარებინა კაპიტალური რემონტი და რეკონსტრუქცია, რაც იმას ნიშნავს, რომ სავაჭრო ფართის პროდუქტების ვაჭრობის მიზნით შესაძლებლობა იყო ფართი დ-----ს შესაბამისობაში მოეყვანა დანიშნულებისამებრ გამოყენებისათვის;

3.4. მოსარჩელე მხარე სწორედ ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტასთან დაკავშირებით აკეთებდა აქცენტს, და მიუთითებდა, რომ ვინაიდან 10 წლიანი შეთანხმება არსებობდა - ამის გამო გაკეთდა მაცივარი და გაწიეს დიდი ხარჯი. რა დროსაც ითხოვდნენ ხელშეკრულების შეწყვეტის გამო მიყენებული ზიანის ანაზრაურებას. ხელშეკრულების ვადის დადგენისას მნიშვნელოვანი ის, რომ მ-----ი არ განმარტავდა რა ვადით იყო მხარეებს შორის გარიგება გაფორმებული, ასევე საქმის წარმოებისას დადასტურდა, რომ მაცივრის გაკეთება მ-----თან შეთანხმებული იყო, მან უბრალოდ განმარტა, რომ არ იცოდა თუ ასეთი ტიპის მაცივრის გაკეთება შეიძლებოდა;

3.5. გადაწყვეტილებაში აღნიშნულია, რომ „შპს „დ-----მა“ იჯარით აღებულ ფართში, მდებარე: ქ.ლ-----, ქ----- ქ.N112, ფართი 62 კვ.მ, დაამონტაჟა ე.წ. „კამერა-მაცივარი, რომელიც ჩაშენდა და აიწყო მაღაზიის ფართში ისე, რომ მცირედით გასცდა მაღაზიის ფარგლებს; მოცემულ შემთხვევაში საქმეში არსებული მასალებით დასტურდება და ამას არც მ-----ი უარყოფს, ადგილი სადაც მიშენება გაკეთდა შედის შენობის განაშენიანების ფართში, ანუ მისი მესაკუთრეა ამავე შენობის მესაკუთრეების ამხანაგობა. ასევე დასტურდება, რომ ფართი რეალურად მფლობელობაში ჰქონდა მ-----ს. დასტურდება, რომ მაცივრის ჩაშენების შესახებ მ-----მა იცოდა მისი მშენებლობის დროს და არანაირი პრეტენზია არ გამოუთქვამს. შესაბამისად მხარეებს შორის საიჯარო ურთიერთობებთან მიმართებაში და საქმის გადაწყვეტისათვის ხსენებული ფაქტის ამ ფომით დადგენა არასწორია და ამასთანავე მასზე არ შეილებოდა დაფუძნებულიყო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება;

3.6. სასამართლო სხდომაზე ექსპერტთა პროფესიული კავშირის ცენტრის წერილის წრმოდგენის შემდეგ მოსარჩელე მხარემ ხე—ხალი დასკვნის

წარგენის მიზნით ითხოვა სხდომის გადადება და რა დროსაც სასამართლოში წარადგინეს ახალი საშემფასებლო დასკვნა, ამ დასკვნის მიმართ მოპასუხე მხარეს პრეტენზია არ ქონია, ხე—ხლა წარდგენილ დასკვნაში აღმოფხვრილი იყო, ყვე— ხარვეზი. ახალი დასკვნის მიმართ ან/და მის დასაშვებობაზე პირველი ინსტანციის სასამართლოში მოპასუხე მხარეს პრეტენზია არ განუცხადებია;

3.7. სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა თ--- თ-----მა სასამართლოს მოახსენა, რომ მაცივრის გადატანა შესაძლებელია, ასევე განმარტა, რომ შესაძლებელია აგრეგატების გადატანა. რაც შეეხება მაცივრის პანელებს მისი ხე—ხალი აწყობის დროს გათვალისწინებული უნდა იყოს ახალი სათავსო და პირბები, რაგანაც პანელები უკვე დაჭრილია და შეიძლება ახალ სათავსოში არ გამოდგეს, ასევე მიუთითა, რომ ხარჯები გაწეულია კედლების აშენებაზე, საძირკველზე და ა.შ. ასევე საქმის განხილვისას დადასტურდა, რომ მაცივრის ოთახის კედლებს ჰქონდა მოვარდნილი წყლისაგან დაცვის დანიშნულება. რაც შეეხება დიდი ხარჯების გარეშე მაცივრის გადატანას ამ შემთხვევაში ნაგულისხმევი იყო მხოლოდ მაცივარი და არა მიშენების დაშლა. ამასთანავე ფაქტია, რომ მაცივრის ოთახი და თავად მაცივარი მისი ხასიათიდან გამომდინარე წარმოდგენდა უკვე უძრავი ნივთის საკუთვნებელს (სამოქალაქო კოდექსის 151-ე მუხლი);

3.8. საქმეში არსებული მასალებით დგინდება შესრულებული სამუშაოების სახეობა, ასევე დგინდება შემსრულებელი პირები, წარმოდგენილია თანხის გადახდის დამასატურებელი დოკუმენტები და რაც მთავარია არსებობს საშემფასებლო დასკვნა, რომლის მიხედვითაც აღწერილია ყვე— სამუშაო და მათი საბაზრო ღირებულება. შესაბამისად დაუსაბუთებელია სასამართლოს მსჯელობა იმის თაობაზე, რომ ხარჯებთან დაკავშირებით მოსარჩელის მხრიდან მტკიცებულებები არ იყო წარმოდგენილი;

3.9. სასამართლომ გადაწყვეტილებით დაადგინა რომ მხარეთა შორის არსებობდა არა საიჯარო, არამედ ქირავნობის სამართლებრივი ურთიერთობა; სასამართლო აღნიშნულ დასკვნამდე მივიდა ისე, რომ ამ საკითხზე მხარეებს შორის რაიმე სახის ახსნა-განმარტება არ მიუციათ და ეს არ ყოფილა სასამართლოზე მსჯელობის საგანი;

3.10. ქირავნობა და იჯარა მხარეთა შორის ურთიერთობის რეგულირების შინაარსით ძალიან ჰგავს ერთმანეთს. ამასთანავე როგორც ერთ ისე მეორე

შემთხვევაში სასამართლოს უნდა ეხელმძღვანე— არა 598-ე მუხლით (სასოფლო სამურნეო იჯარის სპეციალური ნორმა - აუცილებელი კაპიტალური ხარჯების ანაზღაურების მოვალეობა), არამედ მოსარჩელე მხარის მიერ მითითებული 361-ე, 394-ე და 407-ე მუხლებით, რადგანაც სარჩელი აღიძრა იმის გამო, რომ დ-----ს 10 წლიანი ხელშეკრულება მ-----მა შეუვიწყვია უსაფუძვლოდ, ვადის გასვლამდე. იმის გამო, რომ დ-----ს ფართი განსაზღვრული ჰქონდა მრავალწლიანი გამოყენებისათვის ამიტომ ჩააშენა მაღაზიაში მაცივარი, რომლითაც ვეღარ ისარგებლა თავის სამეწარმეო მიზნების მისაღწევად, ანუ მე-----ს მხრიდან ხელშეკრულების უსაფუძვლოდ შეწყვეტის გამო.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლე—დ დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის საფუძველზე სააპე—ციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპე—ციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით;

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპე—ციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპე—ციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპე—ციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას;

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპე—ციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. აღნიშნული მუხლის მე-3 ნაწილის “გ” ქვეპუნქტის თანახმად, განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლე—დ დატოვების შესახებ. თუ სააპე—ციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით;

პალატა თვლის, რომ განსახილველ საქმეზე, პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ არსებითად სწორი გადაწყვეტილება იქნა მიღებული და არ არსებობს ამ გადაწყვეტილების გაუქმების საფუძვლები;

ფაქტობრივი დასაბუთება:

4.1. დადგენილია, რომ ქ. ლ-----, ქ----- ქ. №122-ში მდებარე 62.00 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი მა---- მ-----ის საკუთრებაა (ს.ფ.25);

4.2. მხარეთა განმარტებით დადგენილია, რომ შპს „დ-----“ და მა---- მ-----ს შორის 2012 წლის 29 ნოემბერს დაიდო იჯარის ხელშეკრულება ერთი წლის ვადით, რომლის საფუძველზეც მოსარჩელეს დროებით სარგებლობაში გადაეცა მოპასუხის უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. ლ-----, ქ----- ქ.№112, ფართი 62 კვ.მ. საკადასტრო კოდით: 2-0-5-0--0-0--, საიჯარი ქირა მხარეთა შეთანხმებით განისაზღვრა თვეში 500 ლარის ოდენობით. აღნიშნულ გარემოებას მხარეები სადავოდ არ მიიჩნევენ (იხ. სარჩელი ს.ფ.5, შესაგებელი ს.ფ.84, სხდომის ოქმი);

4.3. მხარეთა შორის 2013 წლის 01 დეკემბერს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე მოსარჩელეს დროებით სარგებლობაში, 03 წლის ვადით გადაეცა უძრავი ქონება, მდებარე: ქ.ლ-----, ქ----- ქ.№112, ფართი 62 კვ.მ. საკადასტრო კოდით 2-0-5-0--0-0--, ყოველთვიური საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრა - 800 (რვაასი) ლარის ოდენობით, რაც მოიჯარეს უნდა გადაეხადა ყოველი თვის 30 რიცხვამდე წინასწარ. იჯარის ხელშეკრულების ვადა დასრულდა 01.12.2016 წელს. აღნიშნულის შემდგომ დამქირავებელმა გააგრძელა ნივთით სარგებლობა (ს.ფ. 22);

4.4. დადგენილია, რომ ფართის მესაკუთრემ მა---- მ-----მა 2017 წლის ოქტომბერს პოლიციის ძალით ითხოვა ფართის გამოთავისუფლება;

4.5. სააპე---ციო პალატა არ იზიარებს აპე---ნტის მიერ მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებას იმის შესახებ, რომ მხარეთა შორის არსებული სახელშეკრულებო ურთიერთობა გაფორმებული იყო 10 წლის ვადით; აღნიშნულის საპირისპიროდ პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2016 წლის 01 დეკემბერს ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდგომ, სახელშეკრულებო ურთიერთობა მხარეთა შორის გაგრძელდა 2017 წლის ოქტომბრამდე, დამქირავებლის მიერ ნივთით სარგებლობით, ვიდრე მესაკუთრე ხელშეკრულების მოშლის შესახებ განცხადებას გააკეთებდა;

4.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 559-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად: თუ ქირავნობის ხელშეკრულების ვადა არ არის განსაზღვრული, ქირავნობის ურთიერთობა წყდება ხელშეკრულების მოშლის შესახებ განცხადების გაკეთებით; შესაბამისად სააპე—ციო პალატა არ იზიარებს აპე—ნტის მითითებას - მეიჯარის მხრიდან ხელშეკრულების მოშლის უკანონოდ მიჩნევის თაობაზე;

4.7. ხარეთა შორის გაფორმებული 2013 წლის 01 დეკემბრის იჯარის ხელშეკრულების 5.1. და 5.2. პუნქტების თანახმად განისაზღვრა, რომ საიჯარო ფართში კაპიტალური რემონტისა და რეკონსტრუქციის ჩატარება მოიჯარეს შეუძლია ხოლოდ მეიჯარის თანხმობის შემდეგ (ს.ფ.23);

4.8. დადგენილია, რომ შპს „დ-----მა“ იჯარით აღებულ ფართში, მდებარე: ქ. ლ-----, ჟ----- ქ.№112, ფართი 62 კვ.მ. დაამონტაჟა ე.წ. „კამერა-მაცივარი“, რომელიც ჩაშენდა და აიწყო მაღაზიის ფართში; **თუმცა მითითებულ სამუშაოს ჩატარებაზე მეიჯარის თანხმობის არსებობა საქმის მასალებით არ დასტურდება;**

4.9. საქმეში განთავსებული ხელშეკრულებითა და მიღება ჩაბარების აქტით დგინდება, რომ შპს „დ-----მ“ 2014 წლის 15 აპრილს, კამერა მაცივრის მონტაჟზე გადაიხადა თანხა 9574.64 ლარის ოდენობით (ს.ფ.26-31);

4.10. კამერა-მაცივრის სამშენებლო სამონტაჟო სამუშაოების შეფასების დასადასტურებლად, მოსარჩელე მხარემ სასამართლოს წარუდგინა სპეციალისტის თ--- თ-----ის მიერ ნაწარმოები საშემფასებლო დასკვნა. დასკვნის თანახმად, მოპასუხის უძრავი ქონების ღირებულება შესრულებული სამუშაოებით გაუმჯობესდა 15 921 ლარით, საიდანაც მაცივრის მონტაჟისა და მისი დეტალების ღირებულებაა 9 589 ლარი, ხოლო დანარჩენი დამხმარე ოთახის მოწყობის ხარჯია (ს.ფ.34.47);

4.11. მითითებული საშემფასებლო დასკვნა სადავოდ გახდა მოპასუხე მხარემ, რის გამოც შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრმა, კომისიის შექმნის შედგომ დაიწყო გარემოებების მოკვლევა; 2018 წლის 2 მარტს, კომისიამ დაადგინა, რომ თ--- თ-----ის მიერ მომზადებული საშემფასებლო ანგარიში (დასკვნა), მნიშვნელოვან საკითხებში არ შეესაბამება IVSC-2017 სტანდარტებს. ანგარიშში სრულად არ არის მოცემული ის

სავალდებულო ინფორმაცია, რომელსაც უნდა მოიცავდეს შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების მიხედვით შედგენილი დასკვნა. კერძოდ: 1) შეფასების ობიექტის განსაზღვრა არის ბუნდოვანი. დასკვნაში არ ჩანს შესაფასებელი ობიექტი უძრავ ქონებას წარმოადგენს თუ მოძრავს. . . 2) დასკვნაში შემფასებელი მიუთითებს, რომ საერთაშორისო სტანდარტების მოთხოვნით, შესაფასებელი ობიექტის ღირებულება განისაზღვრება სამი მიდგომით (დანახარჯების მიდგომით, შემოსავლების მიდგომით და საბაზრო მიდგომით). შემფასებელი არ იყენებს არცერთ მიდგომას... . 3) მიუხედავად იმისა, რომ მეთოდოლოგიის ნაწილში ნახსენებია საბაზრო ღირებულება, შეფასების მიზანში და საბოლოოდ განსაზღვრულ ღირებულებაში არ არის დაკონკრეტებული შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების სახე. ყოველივე აღნიშნული დარღვევების გამო კომისიამ დაადგინა, და სერთიფიცირებულ პირს, თ--- თ-----ს, მიეცა გაფრთხილება, მითითებების გაუთვალისწინებლობის შემთხვევაში განემარტა მას, რომ დადგებოდა მისი სერთიფიკატის შეჩერების ან გაუქმების საკითხი (ს.ფ.187-188);

4.12. აღნიშნული გაფრთხილების შემდგომ, 2018 წლის 27 აპრილს, მოსარჩელე მხარის წარმომადგენელმა სასამართლოს წარუდგინა დაზუსტებული საშემფასებლო ანგარიში, შედგენილი შემფასებლის თ--- თ-----ის მიერ. ანგარიშის თანახმად: მოხდა მოძრავი ქონების (მაცივრის) საბაზრო ღირებულების შეფასება და მისი ღირებულება შეფასებული იქნა მიახლოებით 15 900 ლარად;

4.13. მითითებულ დასკვნასაც შეედავა მოწინააღმდეგე მხარე მა---- მ-----ი, რომელმაც ქუთაისის სააპე---ციო სასამართლოში წარმოადგინა შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის 2018 წლის 22 მაისის მიმართვა; მიმართვის თანახმად მა---- მ-----ს ეცნობა, რომ შემფასებელთა და ექსპერტთა პროფესიული განვითარების ცენტრის სერთიფიკაციის ორგანომ, კომისიის მოწვევის შემდგომ, განიხილა საკითხი და მიიჩნია, რომ სერთიფიცირებული პირის მიერ მომზადებული შეფასების ანგარიში, მნიშვნელოვან საკითხებში კვლა არ შეესაბამება IVSC-2017 სტანდარტებს. ანგარიშში ცხადად არ არის განმარტებული ის სავალდებულო ინფორმაცია და საკითხები, რომელსაც უნდა მოიცავდეს შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების მიხედვით შედგენილი დასკვნა, ასევე არ არის სრულად გამოსწორებული შენიშვნები . . . **რის გამოც კომისიამ სერტიფიცირებულ პირს, თ--- თ-----ს შეუჩერა სერტიფიკატის მოქმედება** (იხ. სააპე---ციო წარმოება, ს.ფ.);

4.14. საპე—ციო პალატა, იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას და აღნიშნავს, რომ სანდო და უტყუარ მტკიცებულებად ვერ იქნება მიჩნეული თ--- თ-----ის საშემფასებლო დასკვნა, რადგან უტყუარად დგინდება ფაქტი, რომლის თანახმად დასკვნის მომზადების პროცესში დაშვებულია ხარვეზები და დასკვნა მნიშვნელოვან საკითხებში არ შეესაბამება IVSC-2017 სტანდარტებს;

4.15. საპე—ციო პალატა დავის გადაწყვეტისთვის უმთავრეს ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნევს იმას, რომ მხარეთა შორის, 2013 წლის 01 დეკემბერს, დადებული ხელშეკრულების 5.1. და 5.2 პუნქტების გათვალისწინებული ვალდებულება, მოპასუხის მხრიდან არ იქნა დაცული, რომლის თანახმადაც, მოიჯარეს არ ჰქონდა უფლება იჯარით აღებული ფართში მეიჯარის თანხმობის გარეშე ეწარმოებინა კაპიტალური რემონტი, რეკონსტრუქცია. მას არ უნდა განეხორციელებია ფართის მიშენება და გადაკეთება მესაკუთრის თანხმობის გარეშე. დადგენილია, რომ მოცემულ შეთხვევაში ხელშეკრულების მითითებული დანაწესი მოსარჩელე მხარის მიერ არ იქნა დაცული;

4.16. მოსარჩელე მხარემ საქმეში წარმოდგენილი ვერც ერთი მტკიცებულებით ვერ დაადასტურა ხარჯების გაწევამდე მესაკუთრის თანხმობა ასეთი ხარჯების გაწევის თაობაზე. ასევე უტყუარად ვერ იქნა დადასტურებული გაწეული ხარჯების ოდენობა, ყოველივე აღნიშნული კი გამორიცხავს მოპასუხის ვალდებულებას გაწეული ხარჯების აზღაურების შესახებ.

სამართლებრივი დასაბუთება:

4.17. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. შესრულება შეიძლება გამოიხატოს მოქმედებისაგან თავის შეკავებაშიც. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან;

4.18. სააპე—ციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის არსებობდა სახელშეკრულებო ურთიერთობა, კერძოდ იჯარის სახელშეკრულებო ურთიერთობა;

4.19. სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის თანახმად: 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. **იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები**, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული;

4.20. სამოქალაქო კოდექსის 548-ე მუხლის თანახმად: **მიმდინარე რემონტის ჩატარება, ჩვეულებრივ, ევალება დამქირავებელს. მას არა აქვს საცხოვრებელი სადგომის გადაკეთების ან რეკონსტრუქციის უფლება გამქირავებლის თანხმობის გარეშე.** დამქირავებელი მოვალეა ეს სამუშაოები შეასრულოს საკუთარი ხარჯებით;

4.21. კოდექსის 553-ე მუხლი ადგენს ქირისადა დამატებითი ხარჯების გადახდის წესს, მითითებული მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად: **დამატებითი ხარჯების გადახდა მხოლოდ მაშინ არის სავალდებულო, თუ ამის თაობაზე მხარეთა შორის არსებობს შეთანხმება;**

4.22. სამოქალაქო კოდექსის 564-ე მუხლის თანახმად: ნივთის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტისას დამქირავებელი მოვალეა დაუბრუნოს გამქირავებელს ნივთი იმ მდგომარეობაში, რომელშიც მისგან მიიღო, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით, ან იმ მდგომარეობაში, რაც ხელშეკრულებით იყო განსაზღვრული;

4.23. პალატა აღნიშნავს, რომ მოთხოვნის საფუძვლის (საფუძვლების) ძიებისას, სასამართლოსათვის ამოსავალია ის კონკრეტული ფაქტები და გარემოებები, რომლებზედაც მოსარჩელე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სწორედ მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტები და გარემოებები განსაზღვრავენ მისი მოთხოვნის შინაარსს. სასამართლომ, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში,

სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით, უნდა გაარკვიოს, თუ საიდან გამომდინარეობს მოსარჩელის მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შეთანხმებებიდან თუ სხვა ვალდებულებითი ურთიერთობებიდან;

4.24. სააპე—ციო პალატა მიუთითებს, რომ ყოველი კონკრეტული სამოქალაქო საქმის გადაწყვეტა სასამართლოში, დაკავშირებულია გარკვეული ფაქტების დადგენასთან. ფაქტების დადგენის აუცილებლობა განპირობებულია იმით, რომ სასამართლო იხილავს და წყვეტს მხარეთა შორის წარმოშობილ დავებს, რომლებიც სამართლით რეგულირებული ურთიერთობებიდან წარმოიშობიან. სამართლებრივი ურთიერთობა კი, როგორც ეს ცნობილია, შეიძლება აღმოცენდეს, განვითარდეს ან შეწყდეს მხოლოდ იურიდიული ფაქტების საფუძველზე. სწორედ მტკიცების ტვირთსა და მის სწორ განაწილებაზე დამოკიდებული დასაბუთებული და კანონიერი გადაწყვეტილების მიღება;

4.25. სააპე—ციო პალატა აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის მე-6 მუხლით გათვალისწინებული სამართლიანი სასამართლოს უფლების რეალიზება უმეტესწილად დამოკიდებულია და გულისხმობს სასამართლოს მიერ დასაბუთებული, მტკიცებულებათა შეჯერების საფუძველზე მიღებული გადაწყვეტილების მიღებას. მტკიცების ტვირთის როლი განსაკუთრებით ვლინდება სამოქალაქო სამართალწარმოებაში, სადაც მხარეთა ნების ავტონომიას გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება. შესაძლებელია მხარის მოთხოვნა საფუძვლიანი იყოს, მაგრამ შეუძლებელია მხარემ მიიღოს თავისი სასარგებლო გადაწყვეტილება, თუ ვერ დაამტკიცებს თავის სასარგებლო გარემოებებს საპროცესო სამართლით დადგენილი წესით. ამიტომაც, ერთ-ერთ მნიშვნელოვან ფაქტორს წარმოადგენს მტკიცების ტვირთის სწორი გადანაწილება მოდავე მხარეებს შორის;

4.26. სსსკ-ის მე-3 მუხლის მიხედვით მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს – ცნოს სარჩელი. ამავე კოდექსის მე-4 მუხლის მიხედვით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ

თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული შესაგებლენი, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები;

4.27. მტკიცების ტვირთზე მითითებას აკეთებს სსსკ-ის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის მიხედვითაც თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოსარჩელემ უნდა ამტკიცოს ის გარემოებები, რომლებზედაც დაფუძნებულია სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო მოპასუხემ გარემოებები, რომლებსაც მისი შესაგებელი ემყარება;

4.28. მტკიცების ტვირთი - ესაა სამოქალაქო სამართალწარმოებაში საქმის სწორედ გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დამტკიცების მოვალეობის დაკისრება მხარეებზე, რომლის შესრულება უზრუნველყოფილია მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით არახელსაყრელი გადაწყვეტილების გამოტანით იმ მხარის მიმართ, რომელმაც ეს მოვალეობა არ (ვერ) შეასრულა. მხარეთა მტკიცებითი საქმიანობის საბოლოო მიზანი - ესაა სასამართლოს დარწმუნება საქმის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობაში. სასამართლოს დაურწმუნებლობა კი, მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს. მტკიცების ტვირთი დამოკიდებულია არა მხარის როლზე პროცესში, არამედ მოთხოვნის საფუძველზე. ის ვინც ითხოვს ვალდებულების შესრულებას, უნდა დაამტკიცოს მოთხოვნის საფუძვლის არსებობა არა მხოლოდ მაშინ, როდესაც იგი ითხოვს თავისი მოთხოვნის შესრულებას, ან აღიარებას, არამედ მაშინაც, როდესაც იგი თავს იცავს მოწინააღმდეგე მხარის ნეგატიური აღიარებითი სარჩელისაგან (მოთხოვნისაგან);

4.29. მტკიცების ტვირთისაგან უნდა გავმიჯნოთ ფაქტების მითითების ტვირთი, როგორც მხარის ფაქტულტატური მოვალეობა. მხარეები სსსკ-ის მე-4 მუხლის თანახმად სრულიად თავისუფალნი არიან მიუთითონ ნებისმიერ ფაქტზე. ეს მათი უფლებაა, მაგრამ მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასება, ე.ი. იმის დადგენა და გარკვევა, თუ რამდენად ასაბუთებენ ეს ფაქტები იურიდიულად მხარეთა მოთხოვნებს და შესაგებელს - ეს უკვე სასამართლის პრეროგატივაა. ამასთან, საკმარისი არ არის, რომ მხარემ

ზოგადად გამოთქვას მოსაზრება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებაზე, მაგალითად, განაცხადოს, რომ იგი მთლიანად უარყოფს მეორე მხარის მიერ მოხსენებულ საქმის ფაქტობრივ გარემოებებს. მხარის მიერ წარმოდგენილი მოსაზრებები კონკრეტულად და დეტალურად უნდა ჩამოყალიბდეს და ეხებოდეს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ყვე— გარემოებას. მხარეთა მიერ წარმოდგენილი ახსნა-განმარტებები უნდა იყოს დასაბუთებული და ეხებოდეს იმ გარემოებებს, რომლებსაც უშუალო კავშირი აქვს დავასთან;

4.30. სააპე—ციო პალატა განმარტავს, რომ კრიტერიუმი, რომლითაც უნდა იხელმძღვანელოს სასამართლომ იმისათვის, რომ სწორად განსაზღვროს მხარეთა მიერ მითითებული ფაქტებიდან, თუ რომელი ამართლებს სამართლებრივად მხარეთა მოთხოვნებს (შესაგებელს) და რომელი არა, ესაა სარჩელის საგანი – მოსარჩელის მოთხოვნის შინაარსი, მოპასუხის შესაგებელი და შესაბამისი მატერიალურ სამართლებრივი ნორმა;

4.31. სააპე—ციო პალატა აღნიშნავს, რომ მტკიცების საგანში შემავალი გარემოებებიდან ერთი ნაწილი უნდა დაამტკიცოს მოსარჩელემ, მეორე ნაწილი კი - მოპასუხემ. ამასთან ერთად, დამტკიცების ტვირთის განაწილების საფუძველზე, მოსარჩელე თავისუფლდება იმ ფაქტების დადგენისაგან, რომელიც მოპასუხემ უნდა დაამტკიცოს და პირიქით, მოპასუხე თავისუფლდება იმ ფაქტების დადგენისაგან, რომელიც მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების ინსტიტუტი მიუთითებს არა მარტო იმაზე, თუ რომელმა მხარემ რა ფაქტები უნდა დაადგინოს, არამედ იმაზეც, თუ რომელი ფაქტების დადგენის მოვალეობისაგან თავისუფლდება ესა თუ ის მხარე. შესაბამისად, მოსარჩელემ, როგორც წესი, უნდა დაამტკიცოს ყვე— გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის წარმოშობის საფუძველს, ხოლო მოპასუხემ კი - ყვე— გარემოება, რომელიც წარმოადგენს მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძველს (იხ. ჰაინ ბიოლინგი, ლადო ჭანტურია, სამოქალაქო საქმეებზე გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდика, თბ., 2003, გვ.64);

4.32. პალატა აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლო არაერთ გადაწყვეტილებაში უთითებს, რომ ეროვნული სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა პასუხობდეს მხარის მიერ სამართლებრივ და პროცედურულ საკითხებთან დაკავშირებით წარმოდგენილი არგუმენტების ძირითად ასპექტებს (იხ., გადაწყვეტილება საქმეზე Ruiz Torija v. Spain, §§ 29-30).

შესაბამისად, უფლება მოსმენაზე მოიცავს არა მხოლოდ სასამართლოს წინაშე არგუმენტების წარდგენის შესაძლებლობას, არამედ სასამართლოს ვალდებულებას, გადაწყვეტილების დასაბუთებაში მიუთითოს მიზეზები, რომელთა საფუძველზეც გაიზიარა ან უარყო შესაბამისი არგუმენტები. სასამართლომ შეიძლება აუცილებლად არ მიიჩნიოს იმგვარ არგუმენტებზე პასუხის გაცემა, რომლებიც აშკარად არარელევანტური, დაუსაბუთებელი ან სხვაგვარად დაუშვებელია მსგავსი არგუმენტების მიმართ არსებული სამართლებრივი დებულებების ან მყარად დადგენილი სასამართლო პრაქტიკის საფუძველზე, თუმცა, ყველა— გადაწყვეტილება უნდა იყოს ნათელი და საქმეში მონაწილე მხარეებს შესაძლებლობას უნდა აძლევდეს გაიგონ, თუ რატომ გაითვალისწინა სასამართლომ მხოლოდ კონკრეტული გარემოებები და მტკიცებულებები (იხ., გადაწყვეტილება საქმეზე *Seryavin and Others v. Ukraine* §§ 55-62). სასამართლოს აქვს ვალდებულება, სათანადოდ იმსჯელოს მხარეთა მიერ წარდგენილ დოკუმენტებზე, არგუმენტებსა და მტკიცებულებებზე (იხ. *Kraska v. Switzerland*, § 30; *Van de Hurk v. the Netherlands*, § 59; *Perez v. France*, § 80). ამასთან, მხარეებს უნდა ჰქონდეთ არა მხოლოდ იმის შესაძლებლობა, რომ იცოდნენ იმ მტკიცებულებათა შესახებ, რომლებიც მათ სჭირდებათ თავიანთი სარჩელის წარმატებისათვის, არამედ იცოდნენ და ჰქონდეთ კომენტარის გაკეთების საშუალება ყველა— იმ მტკიცებულებასთან და მოსაზრებასთან დაკავშირებით, რომლებიც წარდგენილია სასამართლოს აზრის ფორმირებაზე ზეგავლენის მოხდენის მიზნით (იხ. *Milatova and others v. The Czech republic* §59; *niderost-huber v. Switzerland*, § 24; *k.s. v. finland* § 21; ასევე, სუსგ №ას-1191-1133-2014, 14 მაისი, 2015 წელი);

4.33. პალატა განმარტავს, რომ განსახილველი კატეგორიის დავაში, მოსარჩელეს ეკისრება როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი. შესაბამისად, მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელეს უნდა მიეთითებინა და დაემტკიცებინა, რომ მოპასუხის ქმედება იყო არამართლზომიერი, ამ ქმედებამ გამოიწვია ზიანი, მოპასუხის ქმედებასა და დამდგარ ზიანს შორის არსებობს მიზეზობრივი კავშირი, ასევე ის თუ რას შეადგენს ზიანის ოდენობა. ამასთან, ვინაიდან მოსარჩელე ითხოვს ზიანის ანაზღაურებას მოსარჩელეს იმგვარი მტკიცებულებები უნდა წარედგინა, რომელიც იქნებოდა რელევანტური, ვარგისი და უტყუარი კონკრეტული ფაქტის დასადასტურებლად;

4.34. ზემოთ დასახელებული ნორმების (სსსკ-ის მე-4, 102-ე მუხლები) თანახმად, სამოქალაქო პროცესში მხარეები ვალდებული არიან, სათანადო

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

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

4.36. ამდენად, სადავო გარემოებების დადგენისას პალატამ იმსჯე— საქმეში წარმოდგენილ მხარეთა განმარტებებზე, წერილობითი დოკუმენტებსა და სხვა მტკიცებულებებზე ერთობლიობაში, რისი ურთიერთშეჯერებით მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ/აპე—ნტმა საქმეში წარმოდგენილი ვერც ერთი მტკიცებულებით ვერ დაადასტურა მის მიერ მითითებული ხარჯების გაწევაზე მესაკუთრის თანხმობა. ასევე უტყუარად ვერ დაადასტურა ასეთი ხარჯების ოდენობა, რაც გამორიცხავს მოპასუხის ვალდებულებას გაწეული ხარჯების აზღაურების შესახებ.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, პალატას მიაჩნია, რომ შპს „დო-----“-ს სააპე—ციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს და უცვლე—დ უნდა დარჩეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 16 ივლისის გადაწყვეტილება;

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა;

6.2. მოცემულ შემთხვევაში, სააპე—ციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, შესაბამისად, აპე—ნტების მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში;

სააპე—ციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა:

1. შპს „დო-----“-ს სააპე—ციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;~
2. ძალაში დარჩეს ოზურგეთის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 04 მაისის გადაწყვეტილება;
3. აპე—ნტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში საკასაციო წესით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში, ქუთაისის სააპე—ციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მეშვეობით;
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპე—ციო

სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში
გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს.
ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

ლაურა მიქავა