



განჩინება საქართველოს სახელით

საქმე №2/ბ-890-2018

6 ნოემბერი, 2018 წელი
ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე სიმონ ჩხაიძე

სხდომის მდივანი - ეკატერინე ქორიძე

აპელანტი - შპს ს-----ა
წარმომადგენელი - ვ-----ე
მოწინააღმდეგე - შპს ბ-----ი
მხარე
წარმომადგენელი - გ-----ი

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

გასაჩივრებული - ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018
გადაწყვეტილება წლის 12 ივნისის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების, ნაწილობრივ, გაუქმება და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით შპს ბ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. დაევალა მოპასუხე შპს ს-----ას გამოათავისუფლოს და ჩააბაროს მოსარჩელე შპს ბ-----ს ქუთაისში, 9-----ს ქუჩა 1-ლი შესახვევი N6-ში მდებარე ფართი (ს/კ 0-----). მოპასუხე შპს ს-----

-----ას მოსარჩელე შპს ბ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა იჯარით გადაცემული ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში დაბრუნების დაყოვნებისათვის საიჯარო ქირა თვეში 300 (სამასი) ლარი - 2015 წლის 01 თებერვლიდან იჯარით გადაცემული ფართის შპს ბ-----ისათვის თავისუფალ მდგომარეობაში დაბრუნებამდე.

საქალაქო სასამართლომ დაადგინა:

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. 2011 წლის 17 ნოემბერს შპს ბ-----სა და შპს ს-----
ას შორის დაიდო ქვეიჯარის ხელშეკრულება, რომლითაც შპს ს-----
-----ას გადაეცა თ-----სა და შპს ბ-----ს“ შორის 2010 წლის 20
აგვისტოს დადებული იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო
ფართის ნაწილი. კერძოდ, თ-----ის საკუთრებაში არსებული შენობა-
ნაგებობის ნაწილი, რომლის მისამართია: ქ. ქუთაისი, 9-----ს ქუჩა პირველი
შესახვევი, N6, საკადასტრო კოდი: 0-----. ქვემოიჯარემ იკისრა
ვალდებულება გადაეხადა საიჯარო ქირა, ხელშეკრულებითვე განისაზღვრა
საიჯარო ქირის ოდენობა, რომელიც შეადგენდა 300 ლარს თვეში დღგ-ს
ჩათვლით. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 2012 წლის 31
ივლისის ჩათვლით.

2.2. შპს ბ-----ი თ-----თან გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების
საფუძველზე ფლობს ქ. ქუთაისი, 9-----ს ქუჩა პირველი შესახვევი, N6-ში
(საკადასტრო კოდი: 0-----) მდებარე სადავო ფართს.

2.3. შპს ბ-----ის დირექტორმა ბ. ჯ-----მა 2017 წლის 22 სექტემბერს
წერილით მიმართა შპს ს-----ას ქ. ქუთაისი, 9-----ს
ქუჩა პირველი შესახვევი, N6-ში (საკადასტრო კოდი: 0-----) მდებარე ფართის
გამოთავისუფლებისა და თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარებასთან
დაკავშირებით, ვინაიდან ხელშეკრულების ვადის გასვლის გამო შეწყვეტილი
იყო მათ შორის არსებული ხელშეკრულება. შპს ბ-----ის დირექტორის
განმარტებით, მათ ადგებათ მნიშვნელოვანი ზიანი, რადგან ქონებას, თავის
მხრივ ვერ უბრუნებენ მესაკუთრეს - თ. ბიბილეიშვილს.

2.4. შპს ს-----ის დირექტორმა ქ-----ემ 2017
წლის 22 სექტემბრის წერილის პასუხად განმარტა, რომ ფართში არსებული
ქონება არ წარმოადგენდა მათი კომპანიის საკუთრებას, მათ არ გააჩნიათ
არანაირი უფლება ამ ქონებაზე და შესაბამისად, მოკლებულნი არიან
შესაძლებლობას მოახდინონ მისი გატანა ან რაიმე ფორმით შემდგომი
განკარგვა.

2.5. 2011 წლის 17 ნოემბრის ქვეიჯარის ხელშეკრულების 2.4.5. პუნქტის

თანახმად, ქვემოიჯარე ვალდებული იყო ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში დაებრუნებინა ქონება მეიჯარისათვის ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.

2.6. ქვეიჯარის ხელშეკრულების 8.2. პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში ქვემოიჯარეს - შპს ს-----ას მეიჯარე - შპს ბ-----ისათვის უნდა დაებრუნებინა ქონება მათ შორის გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე. დადგენილია, რომ მიღება-ჩაბარების აქტი მხარეთა შორის არ გაფორმებულა და მოთხოვნის მიუხედავად იჯარის ხელშეკრულებით გადაცემული ფართი კვლავ მოპასუხის მფლობელობაშია.

2.7. მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებით, საიჯარო ფართში განთავსებული ნივთები არ არის შპს ს-----ის საკუთრებაში, შესაბამისად ისინი მოკლებულნი არიან შესაძლებლობას განკარგონ ფართში განთავსებული ქონება. ნივთები, რომლებიც ფართშია განთავსებული ეკუთვნის შპს ქ-----ს, რომელიც ამჟამად აღარ ფუნქციონირებს, შპს ს-----ა კი ქ-----ის სასამართალმემკვიდრე არ არის. აღნიშნული განმარტებები დაადასტურა სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა დავით მესხმა, რომელმაც განმარტა, რომ დაჩქარებული წესით მოხდა შპს ბ-----ის საიჯარო ფართში შპს ქ-----ის კუთვნილი ნივთების განთავსება, შესაბამისად ვერ მოხდა ყველა დეტალის გათვალისწინება ხელშეკრულების გაფორმებისას.

2.8. სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა მ-----მა და ვარლამ ჯიბუტმა დაადასტურეს ის ფაქტი, რომ სადაო ფართში კვლავ მოპასუხის მიერ დასაწყობებული ნივთებია განთავსებული. მოწმე მ-----მა განმარტა, რომ მუშაობს ქ. ქუთაისში, 9-----ს ქუჩა 1-ლი შესახვევი N6-ში მდებარე სასაწყობე ფართების დარაჯად, რომლისთვისაც უხდიან შესაბამის ანაზღაურებას. მონაწილეობა მიიღო შპს ს-----ის მიერ შპს ბ-----ის საიჯარო ფართში ნივთების დასაწყობებაში ე.წ. მზიდვად. მოწმის ინფორმაციით, აღნიშნული საწყობის კარი მას შემდეგ არ გაღებულა, ხოლო ბოქლომი შპს ს-----ის წარმომადგენელმა დაადო საწყობს.

2.9. შპს ბ-----მა 2018 წლის 01 თებერვალს აღძრა სარჩელი შპს ს-----ის მიმართ ქვეიჯარით გადაცემული ფართის გამოთავისუფლებისა და ქონების დაყოვნებისათვის საიჯარო ქირის გადახდის თაობაზე. შესაბამისად, 2012 წლის 31 ივლისიდან 2015 წლის 01 თებერვლამდე პერიოდისათვის საიჯარო ქირის გადახდის მოთხოვნა ხანდაზმულია

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.10. მხარეთა შორის ურთიერთობა წარმოიშვა ქვეიჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე. სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლით იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძლოის 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.

2.11. ამავე კოდექსის 587-ე მუხლის თანახმად მოიჯარეს არა აქვს ქვეიჯარის უფლება მეიჯარის თანხმობის გარეშე. მეიჯარეს შეუძლია უარი განაცხადოს საიჯარო ქონების ცალკეული ნაწილების გაქირავებაზე, თუ ამით მას მნიშვნელოვანი ზიანი მიადგება. მოიჯარე პასუხს აგებს მეიჯარის წინაშე იმისათვის, რომ ქვემოიჯარემ ან დამქირავებელმა ნივთი სხვანაირად გამოიყენა, ვიდრე ეს მეიჯარის მიერ იყო ნებადართული. მეიჯარეს შეუძლია უშუალოდ შეაჩეროს ქვემოიჯარის ან დამქირავებლის მიერ ქონების ამგვარად გამოყენება.

მოსარჩელის განმარტებით ირკვევა, რომ შპს ბ-----ი თ-----თან გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე ფლობს ქ. ქუთაისი, 9-----ს ქუჩა პირველი შესახვევი, N6-ში (საკადასტრო კოდი: 0-----) მდებარე სადავო ფართს.

მოპასუხის წარმომადგენელმა მთავარ სასამართლო სხდომაზე საპაექრო სიტყვის წარმოთქმისას გახადა სადავო მოსარჩელესა და თ-----ს შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება. სასამართლომ განმარტა: სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 201-ე მუხლი განსაზღვრავს მოპასუხის უფლება-მოვალეობებს, რომლის მიხედვითაც პასუხში (შესაგებელში) სრულყოფილად და თანამიმდევრობით უნდა იყოს ასახული მოპასუხის მოსაზრებები სარჩელში მითითებულ თითოეულ ფაქტობრივ გარემოებასა და მტკიცებულებასთან დაკავშირებით. თუ მოპასუხე არ ეთანხმება სარჩელში მოყვანილ რომელიმე გარემოებას, იგი ვალდებულია მიუთითოს ამის მიზეზი და დაასაბუთოს შესაბამისი არგუმენტაციით; წინააღმდეგ შემთხვევაში მას ერთმევა უფლება, შეასრულოს ასეთი მოქმედება საქმის არსებითად განხილვის დროს. (201.4 მუხ.) ამავე კოდექსის 219-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მხარეები შეზღუდული არიან, ახსნა-განმარტების მოსმენისას წარადგინონ ახალი მტკიცებულებები ან მიუთითონ ახალ გარემოებებზე, რომელთა შესახებაც არ ყოფილა მითითებული სარჩელსა თუ შესაგებელში ან საქმის მომზადების სტადიაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მათ შესახებ თავის დროზე საპატიო მიზეზით არ იყო განცხადებული.

მოპასუხე მხარეს ჰქონდა შესაძლებლობა წარმოდგენილი შესაგებლით, ასევე საქმის მომზადების სტადიაზე გაეხადა ზემოაღნიშნული იჯარის ხელშეკრულება სადავო. საქმის განხილვისთვის გამართულ მოსამზადებელ სასამართლო სხდომაზე მოპასუხე მხარის მიერ არ მომხდარა მის მიერ დამატებითი ფაქტობრივი გარემოებების მითითება, შესაბამისად მას ჩამოერთვა უფლება შეესრულებინა აღნიშნული მოქმედება საქმის არსებითი განხილვის დროს. საქმის მოსამზადებელი ეტაპის დასრულების შემდგომ ამგვარი მითითება ეწინააღმდეგება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 201-ე (4) და 219-ე (1) მუხლების მოთხოვნებს. (იხ. უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება, საქმე Nას - 774-723-2017. 11 ოქტომბერი, 2017 წელი).

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ შპს ბ----- ი თ-----თან გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე ფლობს ქ. ქუთაისი, 9-----ს ქუჩა პირველი შესახვევი, N6-ში (საკადასტრო კოდი: 0-----) მდებარე ფართს.

2.12. სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. ამავე კოდექსის 564-ე მუხლის თანახმად, ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტისას დამქირავებელი მოვალეა დაუბრუნოს გამქირავებელს ნივთი იმ მდგომარეობაში, რომელშიც მისგან მიიღო, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით, ან იმ მდგომარეობაში, რაც ხელშეკრულებით იყო განსაზღვრული.

2011 წლის 17 ნოემბრის ქვეიჯარის ხელშეკრულების 2.4.5. პუნქტის თანახმად, ქვემოიჯარე ვალდებული იყო ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში დაებრუნებინა ქონება მეიჯარისათვის ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით. ხოლო ქვეიჯარის ხელშეკრულების 8.2. პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში ქვემოიჯარეს - შპს ს-----ას მეიჯარე - შპს ბ-----ისათვის უნდა დაებრუნებინა ქონება მათ შორის გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

მიღება-ჩაბარების აქტი მხარეთა შორის არ გაფორმებულა და მოთხოვნის მიუხედავად იჯარის ხელშეკრულებით გადაცემული ფართი კვლავ მოპასუხის მფლობელობაშია. შესაბამისად, მოპასუხე შპს ს-----ა ხელშეკრულების თანახმად ვალდებულია გამოათავისუფლოს და ჩააბაროს შპს ბ-----ს ქუთაისში, 9-----ს ქუჩა 1-ლი შესახვევი N6-ში მდებარე ფართი (ს/კ 0-----), ვინაიდან შპს ს-----ა იყო ხელშემკვრელი მხარე, რომელმაც იკისრა ვალდებულება ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში დაებრუნებინა ქონება მეიჯარისათვის - შპს ბ-----ისათვის

მხარეთა შორის გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ ფართის გამოთავისუფლების ნაწილში სარჩელი უნდა დაკმაყოფილებულიყო, მაგრამ არა იმ სამართლებრივი საფუძველებით, რასაც მოსარჩელე მხარე მიუთითებდა, არამედ სამოქალაქო კოდექსის 564-ე მუხლით. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს #ას-738-700-2015 განჩინებაში პალატა მიუთითებს, რომ „დავის სამართლებრივ შეფასებას სასამართლო დამოუკიდებლად ახდენს. ამ დროს იგი არ არის შებოჭილი მხარეთა მოსაზრებებით, შესაბამისად, დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპებით (სსსკ-ის მესამე და მეოთხე მუხლები). მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობისათვის სწორი სამართლებრივი შეფასების მიცემა სასამართლოს პრეროგატივაა, რადგანაც ასეთი შეფასების გარეშე შეუძლებელი იქნებოდა მოსარჩელის მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმის ან ნორმების ზუსტი განსაზღვრა და, აქედან გამომდინარე, მოთხოვნის წინაპირობების შესრულების დადგენა. ამიტომაცაა, რომ მოსარჩელე არ არის ვალდებული, მიუთითოს მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი და არც მოპასუხე ვალდებული შესაგებელში, რომლითაც ის სარჩელისაგან თავს იცავს, ზუსტი სამართლებრივი შეფასებები შეიტანოს. თავის მხრივ, არც სასამართლოა ვალდებული, გადაწყვეტილება დაასაბუთოს მხარეთა მიერ მითითებული სამართლებრივი საფუძველებით“.

2.13. სამოქალაქო კოდექსის 567-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ დამქირავებელი ქირავნობის ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ უკან არ აბრუნებს გაქირავებულ ნივთს, მაშინ დამქირავებელს უფლება აქვს მოითხოვოს დაყოვნების განმავლობაში დადგენილი ქირის გადახდა, როგორც ზიანის ანაზღაურება. სამოქალაქო კოდექსის 591-ე მუხლის თანახმად, თუ მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ არ დააბრუნებს იჯარით აღებულ ქონებას, მაშინ მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს დათქმული საიჯარო ქირის გადახდა ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის.

მოსარჩელე მხარე ითხოვს დაეკისროს შპს ს-----ას შპს „ბ-----ის“ სასარგებლოდ იჯარით გადაცემული ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში დაბრუნების დაყოვნებისთვის საიჯარო ქირა -თვეში 300 ლარი, 2012 წლის 31 ივლისიდან - იჯარით გადაცემული ფართის შპს ბ-----ისათვის თავისუფალ მდგომარეობაში დაბრუნებამდე.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ შპს ბ-----მა 2018 წლის 01 თებერვალს აღძრა სარჩელი შპს ს-----ის მიმართ ქვეიჯარით გადაცემული ფართის გამოთავისუფლებისა და ქონების დაყოვნებისათვის საიჯარო ქირის გადახდის თაობაზე. ვინაიდან მოპასუხემ სადავოდ გახადა მოთხოვნის შესრულების ხანდაზმულობა, სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2012

წლის 31 ივლისიდან 2015 წლის 01 თებერვლამდე პერიოდისათვის საიჯარო ქირის გადახდის მოთხოვნა ხანდაზმული იყო.

შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ დასაკისრებული პერიოდი უნდა განსაზღვრულიყო 2015 წლის 01 თებერვლიდან იჯარით გადაცემული ფართის შპს ბ-----ისათვის თავისუფალ მდგომარეობაში დაბრუნებამდე.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

გადაწყვეტილება საიჯარო ქირის გადახდის დაკისრების ნაწილში გაასაჩივრა შპს ს-----ამ:

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტისათვის თანხის დაკისრებას პირველი ინსტანციის სასამართლომ საფუძვლად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 567-ე და 591-ე მუხლები დაუდო. ორივე მუხლი აწესრიგებს შემთხვევას, როდესაც ქირავნობის (იჯარის) მხარეთა შორის ხელშეკრულება შეწყდა, მაგრამ არ მომხდარა ქონების გამქირავებლისათვის (მეიჯარისათვის) დაბრუნება. ასეთ დროს, გამქირავებული (მეიჯარე) უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში მისთვის გადასახდელი ქირის ოდენობის შესაბამისად გამოანგარიშებული თანხის ზიანის ანაზღაურების სახით გადახდა ქონების სათანადო მდგომარეობაში მისთვის დაბრუნების მომენტამდე გასული დროისათვის. აღნიშნულ ნორმათა შინაარსიდან გამომდინარე, საიჯარო (ქირავნობის) ქირის გადახდა ამ შემთხვევაში წარმოადგენს ქონების დაუბრუნებლობით მეიჯარისათვის (გამქირავებლისათვის) მიყენებული ზიანის კომპენსაციას. ივარაუდება, რომ მეიჯარეს (გამქირავებელს) ქონების დროული დაბრუნების პირობებში შეეძლო მიეღო იმავე ოდენობის შემოსავალი. დამკვიდრებული შეხედულების მიხედვით ზიანის ანაზღაურების ეს ფორმა სახელშეკრულებო მოთხოვნის დამოუკიდებელ სახეს წარმოადგენს, რომლის რეალიზებით ხდება გამქირავებლისათვის (მეიჯარისათვის) მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

3.2. 567-ე და 591-ე მუხლების ანალიზი ცხადყოფს, რომ კანონმდებელი საიჯარო ქონების დაუბრუნებლობისათვის ამ მუხლების საფუძველზე გადასახდელ კომპენსაციას ზიანის ანაზღაურებად განიხილავს. სასამართლომ აპელანტს დააკისრა ამ მუხლებით გათვალისწინებული ზიანის ანაზღაურება. გადაწყვეტილების მიღებისას სასამართლოს ყურადღება არ გაუმახვილებია აპელანტის მიერ პირველ ინსტანციაში საქმის განხილვისას საპაექრო სიტყვაში მოყვანილ მოსაზრებაზე, რომლითაც იგი ახდენდა სამის გარემოებების სამართლებრივ შეფასებას მოსარჩელის კეთილსინდისიერების კუთხით. დადგენილია, რომ იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა 2012 წლის 31 ივლისს. მეიჯარემ, რომელსაც ქონების დაუბრუნებლობის გამო სასამართლოს

შეფასებით მიადგა ზიანი, პირველად მხოლოდ 2017 წლის 22 სექტემბერს მიმართა მოიჯარეს ქონების დაბრუნების მოთხოვნით (რაც ასევე უდავო ფაქტია). 5 წელზე მეტი დროის განმავლობაში კრედიტორს, რომელსაც ადგებოდა მოვალის ქმედებით ზიანი, არ ჰქონია მცდელობაც კი მიემართა მოვალისათვის და მოეთხოვა ასეთი მდგომარეობის აღკვეთა. აპელანტს მიაჩნია, რომ კრედიტორის ასეთი ქმედება უნდა შეფასდეს არაკეთილსინდისიერად. გასაგებია, რომ მოვალეს (მოიჯარეს) ეკისრება ვალდებულება გაათვისუფლოს საიჯარო ქონება, მაგრამ დაუბრუნებლობის შემთხვევაში კრედიტორსაც (მოიჯარე) გარკვეული პასუხისმგებლობა გააჩნია. ეს პასუხისმგებლობა გამოიხატება განახორციელოს გონივრული ქმედებები დამდგარი ზიანის შესამცირებლად მაინც, რომელიც ამ შემთხვევაში ადგებოდა მასაც, და შესაბამისად, მოვალესაც, იმდენად, რამდენადაც დაუბრუნებლობით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება შემდგომ ამ უკანასკნელის ვალდებულებად იქცევა. სახელშეკრულებო ურთიერთობის მონაწილე ვალდებულია კეთილსინდისიერად მოეპრას მეორე მხარის უფლებებსა და სიკეთეს, რაც ამ შემთხვევაში მხოლოდ საიჯარო ფართში განთავსებული მოძრავი ქონების შენახვაში, არამედ იმაშიც გამოიხატებოდა, რომ გონივრულობის ფარგლებში მეიჯარის მიერ დაცული ყოფილიყო მოიჯარის სამართლებრივი ინტერესი - განეცადა ნაკლები ქონებრივი დანაკლისი ქონების დაუბრუნებლობის სამართლებრივი შედეგებით. ნაცვლად ასეთი ქმედებისა, მეიჯარის მხრიდან გამოვლინდა უმოქმედობა, რომლის შედეგადაც ქონების დაუბრუნებლობის გამო წარმოქმნილი გადასახდელი თანხის ოდენობა მნიშვნელოვნად გაიზარდა. ასეთი უმოქმედობა არ შეიძლება შეფასდეს სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილის მხრიდან კეთილსინდისიერებად და კრედიტორის მიერ ვადის გადამცილებელი მოვალის ინტერესების მიმართ სათანადო გულისხმიერებად. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის დიდ მნიშვნელობას ანიჭებს კრედიტორის ქმედებების შედეგებს ნებისმიერი ზიანის წარმოშობაში. ეს ქმედებები ამ შემთხვევაშიც უნდა იქნეს გათვალისწინებული ზიანის ანაზღაურების საკითხის განხილვისას. კეთილსინდისიერი კონტრაქტის მოქმედებების სტანდარტით უნდა შეფასდეს მეიჯარის ქმედებაც ამ შემთხვევაში და ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების დაკისრებისას გათვალისწინებულ იქნეს ის გარემოება, რომ მხარეს, რომელსაც ზიანი ადგება და ეს პროცესი შეუქცევადია, ამ გარემოების შეტყობიდან ხუთ წელზე მეტის გასვლის შემდეგ წარუდგენს მხოლოდ პრეტენზიას ზიანის მიმყენებელს.

3.3. პირველი ინსტანციის სასამართლომ დადგენილად ჩათვალა და მხარეები არც დავობდნენ იმ გარემოებასთან დაკავშირებით, რომ იჯარის ხელშეკრულების მოქმედება შეწყდა 2012 წლის 31 ივლისს. შეწყვეტიდან სარჩელის აღძვრამდე, 2018 წლის პირველ თებერვლამდე გასულია 5 წელი და ექვსი თვე. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელის ფულადი მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს მხოლოდ იმ ნაწილში, რომელიც წარმოშობილია სარჩელის აღძვრის მომენტიდან 3 წლის განმავლობაში და სარჩელის აღძვრის შემდგომ

ქონების დაბრუნებამდე პერიოდში. სარჩელის აღძვრის მომენტამდე 3 წელზე ადრე პერიოდის შესაბამისი თანხა მიჩნეულ იქნა ხანდაზმულად. სასამართლოს მსჯელობიდან ირკვევა, რომ მან საიჯარო ქონების დაუბრუნებლობისათვის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 567-ე და 591-ე მუხლებით განსაზღვრული მოიჯარის ვალდებულება, გადაუხადოს მეიჯარეს ქონების დაუბრუნებლობის პერიოდის შესაბამისი ქირა ზიანის ანაზღაურების სახით, მიიჩნია პერიოდულად შესასრულებელ ვალდებულებად. აპელანტს მიაჩნია, რომ ზიანის ანაზღაურების 567-ე და 591-ე მუხლებით განსაზღვრული ვალდებულება არ უნდა ჩაითვალოს პერიოდულად შესასრულებელ ვალდებულებად. ვალდებულების პერიოდულად შესასრულებლად ჩათვლისათვის გადამწყვეტია ის გარემოება, რომ კანონით თუ მხარეთა შეთანხმებით დადგენილია ვალდებულების სხვადასხვა ნაწილების შესრულების სხვადასხვა ვადები. ასეთ შემთხვევაში ვალდებულების თუ მისი ნაწილის შინაარსი (თუნდაც ზოგადად) უკვე განსაზღვრულია, ვალდებულება წარმოშობილია, თუმცა მისი შესრულებს ვადა მოდის სხვადასხვა დროს, როგორც წესი გარკვეული პერიოდულობით. 567-ე და 591-ე მუხლების შინაარსი არ იძლევა დასკვნის გაკეთების საშუალებას, რომ კანონმა საიჯარო ქონების დაუბრუნებლობის პერიოდისათვის რაიმე პერიოდული გადასახდელების გადახდა დააწესა. ამ ნორმათა შინაარსი ადგენს მხოლოდ მეიჯარისათვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულებას და ამ ზიანის ოდენობის განსაზღვრის წესს, ამბობს რა, რომ ზიანს წარმოადგენს ქირის თანხა, რომელსაც დაუბრუნებლობის პერიოდში მიიღებდა მეიჯარე. ამ თანხის გადახდის რაიმე პერიოდულობას, მითუმეტეს კი მისი ისევ საიჯარო ქირის გადახდის წესით ანაზღაურების ვალდებულებას კანონი არ აწესებს. საიჯარო ქირასთან მისი მიბმა მხოლოდ ზიანის ოდენობის განსაზღვრის მიზანს ატარებს.

გამომდინარე აღნიშნულიდან, საიჯარო ქონების დაუბრუნებლობის პერიოდისათვის დაკისრებული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება არ უნდა ჩაითვალოს პერიოდულად შესასრულებელ ვალდებულებად. როგორც ზემოთ აღინიშნა, 567-ე და 591-ე მუხლებით განსაზღვრული ვალდებულება წარმოადგენს ჩვეულებრივი სახელშეკრულებო ვალდებულების სახეს, რომლიდან წარმოშობილ მოთხოვნებზეც ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი, და არა მეორე ნაწილით განსაზღვრული, სამ წლიანი ხანდაზმულობის ვადა. მისი ათვლა კი უნდა მოხდეს იმ მომენტიდან, როდესაც მეიჯარემ შეიტყო მისი უფლებების დარღვევის თაობაზე. საქმიდან ცხადია, რომ ეს მომენტი დადგა 2012 წლის 31 ივლისიდან, როდესაც იჯარის ხელშეკრულების მოქმედება შეწყდა. ამ მომენტიდან სარჩელის შეტანამდე სამ წელზე ბევრად დიდი დრო გავიდა. შესაბამისად, მოთხოვნა ხანდაზმულია და იგი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს:

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. დადგენილი არის, რომ 2011 წლის 17 ნოემბერს შპს ბ-----სა (მოსარჩელე - მეიჯარე) და შპს ს-----ას (აპელანტი - მოიჯარე) შორის დაიდო ქვეიჯარის ხელშეკრულება.

4.2. ამ ხელშეკრულებით აპელანტმა მოსარჩელისაგან იჯარით აიღო 0----- საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ნაწილი.

4.3. ხელშეკრულება დაიდო 2012 წლის 31 ივლისის ჩათვლით და ქონებით სარგებლობისათვის მოიჯარეს ყოველთვიურად უნდა გადაეხადა საიჯარო ქირა, 300 ლარი.

4.4. ხელშეკრულების ვადის გავლის მიუხედავად აპელანტს მოსარჩელისათვის ქონება არ დაუბრუნებია.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.5. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

4.5.1. პალატას მიაჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ სავსებით სწორად შეაფასა დადგენილი ფაქტები და მართებულად განმარტა, რომ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 591-ე მუხლის მიხედვით, აპელანტი ვალდებული იყო მოსარჩელისათვის თანხა გადაეხადა.

4.6. პალატა არ იზიარებს აპელანტის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ მას საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება არ გააჩნია.

4.6.1. როგორც საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ განმარტა: „ზემოხსენებული ნორმის გამოყენებისათვის აუცილებელია, რომ შემდეგი სამართლებრივი წანამძღვრები არსებობდეს: (ა) მხარეთა შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულება; (ბ) საიჯარო ურთიერთობის დამთავრება; (გ) მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონების დაბრუნების დაყოვნება... მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობა მართლზომიერია საიჯარო ურთიერთობის დამთავრებამდე. ამ ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ კი, საიჯარო ქონება მეიჯარეს უნდა დაუბრუნდეს“ – (სუსგ. №ას-1057-1012-

2014, 17 დეკემბერი, 2015 წელი პ. 23; 28).

4.6.2. გარდა ამისა - „სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლით რეგლამენტირებულია უფლების ბოროტად გამოყენების დაუშვებლობის პრინციპი, კერძოდ, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას. მითითებული ნორმის ანალიზიდან გამომდინარე, უფლების ბოროტად გამოყენებას მაშინ აქვს ადგილი, თუ პირი მოქმედებს არამართლზომიერად, ამასთან, ქმედება მიზნად ისახავს მხოლოდ სხვისი სამართლებრივი სიკეთის ხელყოფას და არ ემსახურება საკუთარი უფლების დაცვას ან აღდგენას. ის ფაქტი, რომ მოსარჩელემ მოპასუხის მხრიდან ვალდებულების დარღვევიდან დაუყოვნებლივ არ წარადგინა სარჩელი სასამართლოში, არ შეიძლება განვიხილოთ უფლების ბოროტად გამოყენებად, მით უმეტეს იმ პირობებში, როცა მოსარჩელემ საკუთარი უფლების რეალიზაცია მოახდინა კანონით დადგენილ ხანდაზმულობის ვადაში და მისი ქმედება კანონიერ მიზნებს ემსახურება“ - (სუსგ. №ას-1385-1307-2012, 7 თებერვალი, 2013 წელი).

4.6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 591-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, ქონების დაბრუნების ვალდებულება არა მეიჯარეს, არამედ მოიჯარეს ეკისრებოდა.

4.6.4. მეიჯარე არარსებულ ვალდებულებას ვერ დაარღვევდა. ამიტომ, აპელანტის პრეტენზია იმის შესახებ, რომ ვალდებულების შესრულება მოსარჩელემ გააჭიანურა, უსაფუძვლოა.

4.6.5. მეიჯარის მოთხოვნა კანონით დადგენილი ხანდაზმულობის ვადის ფარგლებში დაკმაყოფილდა და მისი ქმედება კანონიერ მიზნებს ემსახურებოდა.

4.6.6. ამრიგად, მოსარჩელე მართლზომიერად მოქმედებდა და მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის საფუძვლები არ არსებობდა.

4.7. პალატას მიაჩნია, რომ საქალაქო სასამართლომ სადავო ურთიერთობის მოსაწესრიგებლად მართებულად გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის მე-2 ნაწილით დადგენილი ხანდაზმულობის ვადა.

4.7.1. უდავოა, რომ ხელშეკრულების თანახმად, მოიჯარეს ქირა ყოველთვიურად, ე.ი. პერიოდულად უნდა გადაეხადა. ამის შესაბამისად, საქალაქო სასამართლომ იგი პერიოდულად შესასრულებელ ვალდებულებად სავსებით სწორად მიიჩნია.

4.7.2. როგორც ერთ-ერთ საქმეზე საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ განმარტა: „მოპასუხეს ევალდებოდა საიჯარო ქირის არა ერთიანად, არამედ

პერიოდულად, წელიწადში ერთხელ გადახდა და აქედან გამომდინარე, მოსარჩელეს მოთხოვნა წარმოეშობოდა თითოეული პერიოდისათვის ცალ-ცალკე (სსკ-ის 129-ე მუხლის მეორე ნაწილი და 130-ე მუხლი). („პერიოდულად შესასრულებელ ვალდებულებას წარმოადგენს ვალდებულება, რომელიც კანონით ან ხელშეკრულებით გარკვეული დროის მონაკვეთში უნდა შესრულდეს განსაზღვრული პერიოდულობით, რა დროსაც თითოეული დარღვევა ცალ-ცალკე წარმოშობს მოთხოვნის უფლებას“. იხ. სუსგ ას-445-420-2014, 22 აპრილი 2015 წელი)“ - სუსგ. ას-1203-1130-2015, 1 ივნისი, 2016 წელი, პ. 24.2.

4.7.3. დადგენილია, რომ მეიჯარემ სარჩელი 2018 წლის 1 თებერვალს აღძრა. ამის შესაბამისად, 2015 წლის 1 თებერვლიდან წარმოშობილი მისი მოთხოვნები ხანდაზმული არ იყო.

4.8. ამის გამო, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის საფუძვლები არ არსებობს და იგი უცვლელი უნდა დარჩეს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატამ დაადგინა, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა დარჩეს უცვლელი.

6. საპროცესო ხარჯები

სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა

1. შპს ს-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. დარჩეს უცვლელი ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 12 ივნისის გადაწყვეტილება;
3. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით საქართველოს უზენაეს სასამართლოში, განჩინების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით, დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;
5. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი,

ვალდებულია განჩინების გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

სიმონ ჩხაიძე