



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

12 ივნისი, 2018 წელი

ქუთაისი

შესავალი ნაწილი

ქუთაისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე - ციციწო მოსიძე
სხდომის მდივანი - ბორენა იოზიძე

მოსარჩელე - შპს „ბ-----“

წარმომადგენელი - გ-----

მოპასუხე - შპს „ს-----“

წარმომადგენელი - ვ-----

დავის საგანი - ნივთის თავისუფალ მდგომარეობაში დაბრუნება, თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 დაევალოს შპს „ს-----ს“ გამოათავისუფლოს და ჩააბაროს შპს „ბ-----“ ქუთაისში, 9----- მდებარე ფართი (საკადასტრო კოდი: 0-----).

1.2 დაეკისროს შპს „ს-----ს“ შპს „ბ-----ს სასარგებლოდ“ იჯარით გადაცემული ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში დაბრუნების დაყოვნებისთვის საიჯარო ქირა - თვეში 300 (სამასი) ლარი, - 2012 წლის 31 ივლისიდან - იჯარით გადაცემული ფართის შპს „ბ-----სათვის“ თავისუფალ მდგომარეობაში დაბრუნებამდე.

მოსარჩელის განმარტებით, 2011 წლის 17 ნოემბერს შპს „ბ-----ა“ და შპს „ს-----ს“ შორის დაიდო ქვეიჯარის ხელშეკრულება, რომლითაც ქვემოიჯარეს შპს „ს-----ს“ დროებით სარგებლობაში გადაეცა შპს „ბ-----ს“ მიერ თ----- იჯარით აღებული ფართი, მდებარე ქ. ქუთაისი, 9-----,

საკადასტრო კოდით - 0-----. ქვეიჯარის ქირა განისაზღვრა თვეში 300 ლარის ოდენობით. ხელშეკრულების ვადა კი მისი ხელმოწერიდან - 2012 წლის 31 ივლისის ჩათვლით.

ქვეიჯარით აღებულ ფართში შპს „ს-----მ“ განათავსა სხვადასხვა მოძრავი ნივთები, რაც აღნიშნულ ფართშია დღემდე. მიუხედავად ხელშეკრულების ვადის ამოწურვისა, მოსარჩელის წარმომადგენლის განმარტებით, მოპასუხე არ ათავისუფლებს ქვეიჯარით აღებულ ფართს, რითაც შპს „ბ-----“ ხელი ეშლება იჯარით აღებული ქონების საკუთარი შეხედულებისამებრ გამოყენებაში.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე შპს „ს-----“ წარმომადგენელმა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო. განმარტა, რომ საიჯარო ქონება ქვეიჯარის ხელშეკრულების დასრულებისთანავე დაუბრუნდა მოსარჩელეს იმდენად, რამდენადაც ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის შემდეგ მოპასუხეს აღარ ჰქონია არანაირი შემხებლობა ქონებასთან. მოპასუხის განმარტებით, მოსარჩელეს ჰქონდა შეუზღუდავი შესაძლებლობა თავისი სურვილის შესაბამისად ესარგებლა ქონებით. ხოლო რაც შეეხება ფართში არსებულ ნივთებს, მოპასუხე კომპანიას არ გააჩნდა არანაირი უფლება განეკარგა ეს ქონება, გადაედგილებინა იგი, ან განეხორციელებინა რაიმე სხვაგვარი ქმედება მის მიმართ. საიჯარო ურთიერთობის დასრულების შემდეგ ქონება უნდა განეკარგა თუ გადაედგილებინა მის მესაკუთრეს, საიჯარო ფართში განთავსებული ქონების მესაკუთრე კი არ არის შპს „ს-----“-. ხოლო რაც შეეხება საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებას, მოპასუხის წარმომადგენელმა მიუთითა, რომ ვინაიდან მოსარჩელეს არ შეზღუდვია შესაძლებლობა ესარგებლა საიჯარო ქონებით, ამასთან მოსარჩელის მოთხოვნა გამომდინარეობს მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულებიდან, ხოლო ქვეიჯარის ხელშეკრულების ვადა შეწყდა 2012 წელს, მოპასუხის წარმომადგენლის მითითებით, გასულია მოთხოვნის ხანდაზმულობის სამწლიანი ვადა, რის გამოც მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2011 წლის 17 ნოემბერს შპს „ბ-----ა“ და შპს „ს-----ს“ შორის დაიდო ქვეიჯარის ხელშეკრულება, რომლითაც შპს „ს-----ს“ გადაეცა თ----- და შპს „ბ-----“ შორის 2010 წლის 20 აგვისტოს დადებული იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ფართის ნაწილი. კერძოდ, თ----- საკუთრებაში არსებული

შენობა-ნაგებობის ნაწილი, რომლის მისამართია: ქ. ქუთაისი, 9-----
-----, 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.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2011 წლის 17 ნოემბრის ქვეიჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ. 22-25);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. შპს „ბ-----“ თ-----აფორმებული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე ფლობს ქ. ქუთაისი, 9-----ში (საკადასტრო კოდი: 0-----) მდებარე სადავო ფართს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

მოსარჩელე მხარის ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.2.2. შპს „ბ-----ს“ დირექტორმა ბ. ჯ----- 2017 წლის 22 სექტემბერს წერილით მიმართა შპს „ს-----ს“ ქ. ქუთაისი, 9-----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-----ს“ დირექტორის განმარტებით, მათ ადგებათ მნიშვნელოვანი ზიანი, რადგან ქონებას, თავის მხრივ ვერ უბრუნებენ მესაკუთრეს - თ. ბ-----.

3.2.3. შპს „ს-----“ დირექტორმა ქ----- 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.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შპს „ბ-----ს“ დირექტორის 22.09.2017წ. წერილი (ს.ფ. 26).
- შპს „ს-----“ დირექტორის 06.10.2017წ. წერილი (ს.ფ. 27).

3.2.4. 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.

3.2.5. ქვეიჯარის ხელშეკრულების 8.2. პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში ქვემოიჯარეს - შპს „ს-----ს“ მეიჯარე - შპს „ბ-----სათვის“ 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.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2011 წლის 17 ნოემბრის ქვეიჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ. 22-25).
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

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

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

მოპასუხე მხარის ახსნა-განმარტება, მოწმე დ----- ჩვენება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.2.7. სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა მ----- და ვ----- დაადასტურეს ის ფაქტი, რომ სადაო ფართში კვლავ მოპასუხის მიერ დასაწყობებული ნივთებია განთავსებული. მოწმე მ----- განმარტა, რომ მუშაობს ქ. ქუთაისში, 9-----ში მდებარე სასაწყობე ფართების დარაჯად, რომლისთვისაც უხდიან შესაბამის ანაზღაურებას. მონაწილეობა მიიღო შპს „ს-----ს“ მიერ შპს „ბ-----ს“ საიჯარო ფართში ნივთების დასაწყობებაში ე.წ. მზიდავად. მოწმის ინფორმაციით, აღნიშნული საწყობის კარი მას შემდეგ არ გაღებულა,

ხოლო ბოქლომი შპს „ს-----“ წარმომადგენელმა დაადო საწყობს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოწმეების - მ----- და ვ----- ჩვენებები (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.2.8. შპს „ბ-----“ 2018 წლის 01 თებერვალს აღძრა სარჩელი შპს „ს-----“ 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 (იხ. სარჩელი).

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის დადებული ქვეიჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე მოპასუხემ იჯარით აღებულ ფართში განათავსა ქონება. მიუხედავად იმისა, რომ მხარეთა შორის შეწყვეტილია ხელშეკრულება, მოპასუხე არ აბრუნებს სადავო ფართს თავისუფალ მდგომარეობაში. ამასთან, უარს აცხადებს ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის საიჯარო ქირის გადახდაზე ხანდაზმულობის გამო. სასამართლო მიიჩნევს, რომ აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით არსებობს სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ფორმალური და ფაქტობრივი საფუძვლები

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 361-ე, 564-ე, 567-ე, 581-ე, 587-ე, 591-ე მუხლებით; საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე, 103-ე, 105-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. 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 გათვლისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

განსახილველ შემთხვევაში, 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.

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.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელის განმარტებით ირკვევა, რომ შპს „ბ-----“ თ-----აფორმებული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე ფლობს ქ. ქუთაისი, 9-----ში (საკადასტრო კოდი: 0-----) მდებარე სადავო ფართს.

მოპასუხის წარმომადგენელმა მთავარ სასამართლო სხდომაზე საპაექრო სიტყვის წარმოთქმისას გახადა სადავო მოსარჩელესა და თ----- ბ----- შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება.

სასამართლო აღნიშნულთან დაკავშირებით განმარტავს შემდეგს: საქართველოს 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.

მოცემულ შემთხვევაში 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).**

შესაბამისად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ შპს „ბ-----“ თ-----აფორმებული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე ფლობს ქ. ქუთაისი, 9-----ში (საკადასტრო კოდი: 0-----) მდებარე ფართს.

6.3. 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.

დადგენილია, რომ 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-----ს“ მეიჯარე - შპს „ბ-----სათვის“ 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. შესაბამისად, მოპასუხე შპს „ს-----“
-----“, ხელშეკრულების თანახმად ვალდებულია გამოათავისუფლოს და ჩააბაროს შპს „ბ-----“ ქუთაისში, 9-----
-----ში მდებარე ფართი (ს/კ 0-----), ვინაიდან შპს „ს-----“
-----“ იყო ხელშემკვრელი მხარე, რომელმაც იკისრა ვალდებულება ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში დაებრუნებინა ქონება მეიჯარისათვის - შპს „ბ-----სათვის“ მხარეთა შორის გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ფართის გამოათავისუფლების ნაწილში სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს, 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“.

6.4. 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.

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

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ შპს „ბ-----“ 2018 წლის 01 თებერვალს
აღძრა სარჩელი შპს „ს-----“ მიმართ ქვეიჯარით
გადაცემული ფართის გამოთავისუფლებისა და ქონების დაყოვნებისათვის
საიჯარო ქირის გადახდის თაობაზე. ვინაიდან მოპასუხემ სადავოდ გახადა
მოთხოვნის შესრულების ხანდაზმულობა, სასამართლო მიიჩნევს, რომ 2012
წლის 31 ივლისიდან 2015 წლის 01 თებერვლამდე პერიოდისათვის საიჯარო
ქირის გადახდის მოთხოვნა ხანდაზმულია.

შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ დასაკისრებელი პერიოდი უნდა
განისაზღვროს 2015 წლის 01 თებერვლიდან იჯარით გადაცემული ფართის შპს
„ბ-----სათვის“ თავისუფალ მდგომარეობაში დაბრუნებამდე. ამდენად, ამ
ნაწილში სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

6.5. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი
ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი,
რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე
მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით
მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებებით, მოწმეთა ჩვენებებით,
წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით და ექსპერტთა დასკვნებით.

მოცემული ნორმა შეიცავს მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის
(მოვალეობების) განაწილების ზოგად წესს. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს
გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას, ხოლო
მოპასუხემ - გარემოებები, რომელზეც იგი ამყარებს თავის შესაგებელს.
მტკიცების ვალდებულება(ტვირთი) მხარეთა შორის ნაწილდება სამოქალაქო
საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით დადგენილი ზოგადი წესისა და
მატერიალური კოდექსის ნორმებში არსებული კერძო (სპეციალური) წესების
საფუძველზე.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ ნაწილობრივ
შეძლო დაედასტურებინა თავისი მოთხოვნის საფუძვლიანობა. დადგენილია,
რომ მხარეთა შორის შეწყვეტილია ხელშეკრულება და მოპასუხის მიერ
დარღვეულია ქვეიჯარის ხელშეკრულების პირობები. აღნიშნულის გამო
მოსარჩელეს ადგება ზიანი, რაც გამოიხატება ქვეიჯარით გაცემული ფართის
დაუბრუნებლობაში, რის გამოც მოსარჩელეს წარმოეშვა ფართის
დაყოვნებისათვის საიჯარო ქირის მოთხოვნის უფლება. ამასთან დადგენილია,
რომ ამ ნაწილში მოთხოვნა ნაწილობრივ ხანდაზმულია. თავის მხრივ

მოპასუხე მხარემ ვერ შეძლო დაედგინებინა მოთხოვნის უსაფუძვლობა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 103-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები. სასამართლოს შეუძლია შესთავაზოს მხარეებს წარმოადგინონ დამატებითი მტკიცებულებები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, 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.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს რომ არსებობს სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ფორმალური და ფაქტობრივი საფუძვლები.

7. საპროცესო ხარჯები

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 სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელემ სარჩელის აღძვრისთვის გადაიხადა სახელმწიფო ბაჟი 324 ლარის ოდენობით. მიუხედავად იმისა, რომ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, არსებობს მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 324 ლარის მოპასუხისთვის დაკისრების საფუძველი, ვინაიდან სარჩელის ფასი განსაზღვრული იყო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის

შესაბამისად. ამდენად, დაკმაყოფილებული მოთხოვნის შესაბამისად სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს 324 ლარს, რაც უნდა დაეკისროს მოპასუხე მხარეს მოსარჩელის სასარგებლოდ.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. შპს „ბ-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. დაევალოს მოპასუხე შპს „ს-----ს“ გამოათავისუფლოს და ჩააბაროს მოსარჩელე შპს „ბ-----“ ქუთაისში, 9-----ში მდებარე ფართი (ს/კ 0-----);
3. მოპასუხე შპს „ს-----ს“ მოსარჩელე შპს „ბ-----ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს იჯარით გადაცემული ქონების თავისუფალ მდგომარეობაში დაბრუნების დაყოვნებისათვის საიჯარო ქირა თვეში 300 (სამასი) ლარი - 2015 წლის 01 თებერვლიდან იჯარით გადაცემული ფართის შპს „ბ-----სათვის“ თავისუფალ მდგომარეობაში დაბრუნებამდე.
4. მოპასუხე შპს „ს-----ს“ მოსარჩელე შპს „ბ-----ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის თანხა 324 (სამასოცდაოთხი) ლარის ოდენობით;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6-7 პუნქტებით გათვალისწინებული წესების დაცვით ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს (მისამართი: ქ. ქუთაისი, კუპრადის ქ. №11) მეშვეობით.
6. 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 საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, კუპრადის ქ. №11) და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.
7. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ

ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-ე–78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მოსამართლე

ციცინო მოსიძე