



**თბილისის სააპელაციო სასამართლო
გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით**

**საქმე N2ბ/5608-17
წელი**

20 ნოემბერი, 2018

თბილისი

**სამოქალაქო საქმეთა პალატა
თავმჯდომარე, მომსენებელი მოსამართლე - ლევან გვარამია
მოსამართლეები: გოგიტა თოთოსაშვილი, გელა ქირია**

სხდომის მდივანი - ნანა კაბულაშვილი

აპელანტი – გ-----;
წარმომადგენელი – თ-----;

მოწინააღმდეგე მხარეები – მ-----;
წარმომადგენელი – თ-----;

მესამე პირი - შპს „კ-----“;
წარმომადგენელი – თ-----;

დავის საგანი - ხელშეკრულების შეწყვეტილად აღიარება, თანხის გადახდის დაკისრება;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – გ----ის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილება;

1. აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით მოსარჩელისათვის სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

გ----ის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილებით მ-----
----- სარჩელი დაკმაყოფილდა. ვადამდე შეწყვეტილად ჩაითვალა
მოსარჩელე მ-----სა და მოპასუხე გ-----ს შორის 2014 წლის 20 მაისს
დადებული იჯარის ხელშეკრულება. მოპასუხე გ-----ს მოსარჩელე მ-----
----- სასარგებლოდ დაეკისრა - 40 407 (ორმოციათას ოთხასშვიდი) აშშ
დოლარის გადახდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. 2014 წლის 20 მაისს ერთი მხრივ მ-----სა და მეორეს მხრივ შპს „კ---
----“-სა და გ-----ს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის
საფუძველზე მოსარჩელემ აიღო ვალდებულება მოპასუხისათვის გადაეცა
არასაცხოვრებელი ფართი მდებარე ქ. გ-----.

2.2. 2014 წლის 20 მაისის იჯარის ხელშეკრულების 3.1. პუნქტით დადგინდა
საიჯარო ქონებით სარგებლობისათვის მოიჯარის მიერ მეიჯარისათვის
გადასახდელი ყოველთვიური საიჯარო ქირის ოდენობა 1 500 (ათას
ხუთასი) აშშ დოლარი ეკვივალენტი ლარში, გადახდის ვადად განისაზღვრა
ყოველი მომდევნო თვის 20 რიცხვი. ხელშეკრულების 4.1. პუნქტით
ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 2014 წლის 20 მაისიდან
2017 წლის 20 მაისამდე პერიოდით. 4.2 პუნქტის თანახმად ხელშეკრულება
შეწყდება, თუ მოიჯარე არ იყენებს აღნიშნულ ფართს დანიშნულების
მიხედვით და არღვევს ხელშეკრულების პირობებს. ხელშეკრულების
მიხედვით ყველა ცვლილება ხელშეკრულებაში ხდება წერილობით ორივე
მხარის ხელმოწერით.

2.3. 2014 წლის 20 მაისის ხელშეკრულების მიხედვით, მოიჯარის
ვალდებულებას წარმოადგენდა დაეცვა ხანძარსაწინააღმდეგო და სანიტარული
მოთხოვნები, ელექტროენერგიის გადასახდის გადახდა, ხოლო მოიჯარე
ვალდებული იყო საკუთარი ხარჯებით მოეხდინა ქონების შეკეთება (რემონტი).

2.4. 2014 წლის 20 მაისის ხელშეკრულების დამატებით პირობებით
განისაზღვრა, რომ მოიჯარე ხელშეკრულების ვადაზე ადრე დარღვევის
შემთხვევაში ვალდებული იყო გადაიხადოს ჯარიმის სახით სამი თვის
ოდენობის ქირა.

2.5. დადგენილია, რომ უძრავი ქონება, მდებარე ქ. გ-----,
საკადასტრო კოდი 66.45.17.090 საჯარო რეესტრში თანასაკუთრების უფლებით

რეგისტრირებულია მ-----ა და ხ-----ის სახელზე.

პირველი ინსტანციის სასამართლომ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.6. სასამართლომ საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებებით დადგენილად მიიჩნია, რომ გ----- წარმოადგენს სათანადო მოპასუხეს და იმ პირს, რომელმაც პასუხი უნდა აგოს სარჩელზე. 2014 წლის 20 მაისის იჯარის ხელშეკრულების შესავალი ნაწილით განისაზღვრა ხელშეკრულების მონაწილე მხარეები: მეიჯარე მ----- და მოიჯარე შპს „კ-----“ გ----- . იჯარის ხელშეკრულებას მოიჯარის მხრიდან ხელს აწერს გ-----.

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 10 ოქტომბრის დოკუმენტის ტექნიკური და ხელწერილის ექსპერტიზის N006009616 დასკვნის თანახმად, ტექსტობრივი ჩანაწერი „შპ-----“ გ-----“, განლაგებული 2014 წლის 20 მაისის თარიღით შედგენილ იჯარის ხელშეკრულებაზე, მეორე ხაზზე და ხელმოწერა გ-----ის სახელით განლაგებული 2014 წლის 20 მაისის თარიღით შედგენილ იჯარის ხელშეკრულებაზე გრაფაში: „მოიჯარე“ შესრულებულია გ-----ის მიერ.

2.7. იჯარის საგანი მოპასუხეს გადაეცა 2014 წლის 20 მაისის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში. 2014 წლის 20 მაისის ხელშეკრულებით მხარეებმა დაადასტურეს, რომ ქონება ნივთობრივად იყო უნაკლო, მოიჯარემ მოიწონა საიჯარო ქონების ხარისხი. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის პოზიცია და არ მიიჩნია დადგენილ გარემოებად ის, რომ გადაცემა განხორციელდა მხოლოდ იჯარის საგნის გარკვეული ნაწილის და მას ხელი ეშლებოდა იჯარის საგნით სარგებლობაში.

2.8. მოპასუხეს არ მიუმართავს მოსარჩელისათვის იჯარის საგნით სარგებლობაში ხელშეშლის აღკვეთის ან იჯარის ხელშეკრულების გაუქმების ან შეცვლის მოთხოვნით.

2014 წლის 20 მაისის იჯარის ხელშეკრულებით მხარეებმა გაითვალისწინეს, რომ მოიჯარე ვალდებული იყო საკუთარი ხარჯებით მოეხდინა ქონების შეკეთება (რემონტი). სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ იჯარის ობიექტი მოპასუხის მხრიდან განხორციელებული სარემონტო სამუშაოების ჩატარების შემდგომ იმყოფებოდა ექსპლუატაციისათვის შესაბამის მდგომარეობაში. მხარეებიც არ ხდიან სადავოდ, რომ იჯარის ობიექტში ფუნქციონირებდა რესტორანი. ამდენად, სასამართლო თვლის, რომ მოსარჩელემ დაამტკიცა ის, რისი მტკიცების ტვირთიც მას ეკისრებოდა. თავის მხრივ, მოპასუხე განმარტავს, რომ მოწინააღმდეგე მხარეს მისთვის ქირავნობის საგანი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის ვარგის მდგომარეობაში არ გადაუცია, რის გამოც მან ხელშეკრულება მოშალა, თუმცა

ამ ფაქტის დამადასტურებელი რაიმე სახის მტკიცებულება მოპასუხეს სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია.

2.9. მოპასუხეს 2014 წლის 20 მაისის იჯარის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ფულადი ვალდებულება არ შეუსრულებია.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის დადებული იყო იჯარის ხელშეკრულება, ამდენად, მოპასუხეს ვალდებულება წარმოეშვა სამოქალაქო კოდექსის

317-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლის მიხედვით, მოპასუხე ვალდებული იყო, გადაეხადა მოწინააღმდეგე მხარისათვის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ქირა. სასამართლო ასევე დადგენილად მიიჩნევს, რომ ქირა მოპასუხეს არ გადაუხდია და გადაუხდელი თანხა შეადგენს 35 907 აშშ დოლარს.

ხელშეკრულების 5.1 პუნქტის თანახმად, საიჯარო თანხის შეთანხმებულ დროისათვის (ხელშეკრულებაში მითითებულ ვადაში) გადაუხდელობის შემთხვევაში, მოიჯარეს დაეკისრებოდა ჯარიმის სახით სამი თვის ოდენობის ქირა, რაც შეადგენს 4500 აშშ დოლარს.

ვინაიდან მოპასუხეს არ წარმოუდგენია ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი მტკიცებულება, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხეს არ შეუსრულებია ნაკისრი ვალდებულება.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაუდონ საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, გარემოებები, რომელიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი

რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათს ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არ არსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომელიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში. წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების შედეგად სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს მოპასუხის მიერ 2014 წლის 20 მაისიდან იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის ფაქტს.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.10. სასამართლომ განმარტა, რომ ვალდებულება ისეთი სამართლებრივი ბორკილია, რომელიც ვალდებულების მონაწილე სუბიექტს აიძულებს რაიმე მოქმედების შესრულებას, ან ასეთი მოქმედების შესრულებისაგან თავის შეკავებას. იმისათვის, რომ მხარეებს ერთმანეთის მიმართ გააჩნდეთ მოთხოვნის უფლება, საჭიროა ისინი ვალდებულებით ურთიერთიერთობაში იყვნენ ერთმანეთთან, ანუ მათ შორის უნდა არსებობდეს სახელშეკრულებო ურთიერთობა, ან მოთხოვნა უნდა გამომდინარეობდეს დელიქტური ვალდებულებიდან ან უსაფუძვლო გამდიდრების ან კიდევ კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. ხელშეკრულება ვალდებულების წარმოშობის ერთერთი საფუძველია. ხელშეკრულება არის ორი ან მეტი პირის ნების გამოვლენა მიმართული სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ხელშეკრულების დადება დამოკიდებულია მხარეთა ნების გამოვლენაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილით, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას.

ამავე კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილით ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

სასამართლომ განმარტა, რომ მხარეები სარგებლობენ ხელშეკრულების დადების თავისუფლების პრინციპით და მათ უფლება აქვთ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. ხელშეკრულების პირობა წინასწარ შემუშავებულ ხასიათს არ ატარებს. მხარეებს შეუძლიათ ნებისმიერ საკითხზე შეთანხმდნენ. ამისათვის მათ არ ჭირდებათ რაიმე ნებართვა ან შინაარსის დაცვა. მთავარია მათი შეთანხმება არ ეწინააღმდეგებოდეს კანონს, ჯდებადეს მორალის ფარგლებში და არ არღვევდეს საჯარო წესრიგს.

სასამართლომ განმარტა, რომ კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. ამასთან, მხარეთა შორის გაფორმებული ნებისმიერი ხელშეკრულება ივარაუდება, რომ მხარეთა გონივრული განსჯისა და ურთიერთშორის პოზიციების შეჯერების შედეგია, სადაც თითოეულ მხარეს შეგნებული და გააზრებული აქვს თავისი ქმედება, რეალური შესაძლებლობები და გათვალისწინებული აქვს ის რისკები, რაც შეიძლება ხელშეკრულების შესრულებასა თუ მის შეუსრულებლობას მოჰყვეს. შესაბამისად, თითოეული მხარე პასუხისმგებელია ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ვალდებულებების შესრულებაზე.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 2014 წლის 20 მაისის იჯარის ხელშეკრულება გაფორმდა მ-----სა და გ-----ს შორის. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 10 ოქტომბრის დოკუმენტის ტექნიკური და ხელწერილის ექსპერტიზის N006009616 დასკვნის თანახმად, ტექსტობრივი ჩანაწერი „შპს კ-----“ გ-----“, განლაგებული 2014 წლის 20 მაისის თარიღით შედგენილ იჯარის ხელშეკრულებაზე, მეორე ხაზზე და ხელმოწერა გ-----ის სახელით განლაგებული 2014 წლის 20 მაისის თარიღით შედგენილ იჯარის ხელშეკრულებაზე გრაფაში: „მოიჯარე“ შესრულებულია გ-----ის მიერ.

ამდენად, 2014 წლის 20 მაისს მ-----სა და გ-----ს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის ძალითაც მოსარჩელე წარმოადგენს მეიჯარეს, ხოლო მოპასუხე – მოიჯარეს, მხარეთა შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობა წარმოიშვა 2014 წლის მაისის თვიდან. ექსპერტიზის დასკვნით დადასტურდა იჯარის ხელშეკრულებაზე გ-----ის ხელმოწერის ნამდვილობა, შესაბამისად მ-----ს იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოეშვა გ-----ისაგან საიჯარო ქირის გადახდის მოთხოვნის უფლება. სასამართლო ასევე ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ შპს „კ-----“ სამეწარმეო რეესტრში რეგისტრირებულია 2014 წლის 28 მაისს, ხოლო მხარეთა შორის ქირავნობის ხელშეკრულება დაიდო 2014 წლის 20 მაისს. შესაბამისად, შპს „კ-----“ ქირავნობის ხელშეკრულების დადების დროისათვის არ წარმოადგენდა სამეწარმეო სუბიექტს და ამდენად, მისი ხელშეკრულების მონაწილე პირად მიჩნევა ყოველგვარ სამართლებრივ საფუძველსაა მოკლებული.

2.11. მოსარჩელემ თანხის გადახდის დაკისრება და ხელშეკრულების შეწყვეტილად აღიარება მოითხოვა იმ არსებით გარემოებაზე მითითებით, რომ მოპასუხის მიერ არ შესრულებულა სახელშეკრულებო შემხვედრი ვალდებულება საიჯარო ქირის გადახდით.

სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად,

ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების, უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

ამდენად, ხელშეკრულება, როგორც სამოქალაქო სამართლის ინსტიტუტი, არის ორმხრივი (ან მრავალმხრივი) ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ხელშეკრულება იდება მხარეების ურთიერთთანხმედ, საერთო მიზნისკენ მიმართული ნების გამოხატვის შედეგად.

სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილი განსაზღვრავს ვალდებულების შესრულების ძირითად კრიტერიუმებს, რომლის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთისინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოჯარეს 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 საშუალებებზე. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-ე - 606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. იჯარის შემთხვევაში ადგილი აქვს ქონების გადაცემას სასყიდლიანი სარგებლობისათვის განსაზღვრული ან განუსაზღვრელი ვადით ნაყოფის მიღების შესაძლებლობით, რაც ამ შემთხვევაში გამოიხატა არასაცხოვრებელი ფართის ქირავნობაში. იჯარა კონსენსუალური ხელშეკრულებაა და იგი დადებულიად ითვლება მხარეთა მიერ მის არსებით პირობებზე შეთანხმების მიღწევის მომენტიდან. სასამართლომ განმარტა, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა შორის არსებული სახელშეკრულებო ურთიერთობის საფუძველია 2014 წლის 20 მაისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება. მხარეები შეთანხმდნენ ხელშეკრულების არსებით პირობებზე, რომლის მიხედვითაც განისაზღვრა, საიჯარო ქირა - ყოველთვიურად 1500 აშშ დოლარი ექვივალენტი ლარში, მოქმედების ვადა - სამი წელი, ასევე, საიჯარო ქირის გადახდა - ყოველი თვის 20 რიცხვში. აღნიშნული ხელშეკრულება

წარმოადგენს მხარეთა შორის ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელ საფუძველს, რომლის პირობების დარღვევა იწვევს მხარეთა პასუხისმგებლობას.

სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები შეთანხმდნენ მის ყველა არსებით პირობაზე საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით, არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომელზედაც ერთერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომელიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოიჯარე გ-----ს არ აქვს გადახდილი 2014 წლის 20 მაისს გაფორმებული წერილობითი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირა. სათანადო მტკიცებულებათა არ არსებობის გამო სასამართლომ მიიჩნია დადგენილად ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ გ-----ის მხრიდან ადგილი ჰქონდა იჯარის ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ვალდებულების არააქეროვან შესრულებას.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის მოსაზრება მასთან მიმართებით, რომ ფართი წარმოადგენდა ნაკლიან ნივთს. მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა იმ გარემოებების დადასტურება, რომ მან ნივთობრივად ნაკლიანი ნივთი მიიღო, რომლის თაობაზეც მან ნივთის მესაკუთრეს დროულად შეატყობინა. მოპასუხემ კი ამ კუთხით დასაბუთებული მტკიცება სასამართლოს ვერ წარუდგინა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 532-ე, 533-ე და 537-ე მუხლებით განსაზღვრულია დამქირავებლის ვალდებულებები: კერძოდ 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.

ნიშანდობლივია, რომ მოპასუხეს ნივთის ნაკლის შესახებ პრეტენზია წერილობით არ განუცხადებია, მოიჯარემ არათუ პრეტენზია განაცხადა, არამედ, 2014 წლის 20 მაისის ხელშეკრულებით მხარეებმა დაადასტურეს, რომ ქონება ნივთობრივად უნაკლოა და მოიჯარემ მოიწონა საიჯარო ქონების ხარისხი. ამდენად, აღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი (სსკ-ის 535-ე მუხლი) გარემოებების ანალიზის საფუძველზე, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხემ საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე ნივთობრივად უნაკლო ნივთი მიიღო.

როგორც წესი, მხარეები ხელშეკრულების დადების დროს იშვიათად თანხმდებიან, თუ რა თვისებების მატარებული უნდა იყოს ქირავნობის საგანი, რათა იგი ჩაითვალოს ნივთობრივად უნაკლოდ, თუმცა სსკ-ის 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 537-ე და 543-ე მუხლებით აღიარებულია ნაკლის არსებობის შესახებ გამქირავებლის წინასწარ შეტყობინების ვალდებულება. სასამართლო მიუთითებს, რომ მოპასუხეს უნდა ემტკიცებინა გამქირავებლის მხრიდან ნივთობრივი ნაკლის მქონე ნივთის მიღების ფაქტი. ასევე, ის გარემოება, რომ ნაკლის თაობაზე მან ნივთის მესაკუთრეს დროულად შეატყობინა, აღნიშნული მტკიცების ტვირთის რეალიზაცია მხარემ ვერ მოახდინა.

სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა მასზე, რომ იჯარის ხელშეკრულებით საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების წარმოშობა არ ყოფილა დაკავშირებული რაიმე პირობასთან ან მოიჯარის კონკრეტული სახის სამეწარმეო საქმიანობის დაწყებასთან.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხეს მოსარჩელის წინაშე ვალდებულება არა აქვს შესრულებული ჯეროვნად, როგორც ამას საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლი ადგენს და რომლის თანახმადაც, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოიჯარე გ-----ს მეიჯარის მ----- წინაშე არ აქვს სრულად შესრულებული საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება. დადგენილია, რომ მოპასუხის მიერ ხელშეკრულებებით ნაკისრი ვალდებულება სრულდებოდა არაჯეროვნად, შესრულების ვადების დარღვევით. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე ითხოვს მოპასუხისათვის ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს სახით - 4500 აშშ დოლარის დაკისრებას.

დადგენილია, რომ 2014 წლის 20 მაისის ხელშეკრულების 5.1. პუნქტის თანახმად, მოიჯარე ხელშეკრულების ვადაზე ადრე დარღვევის შემთხვევაში ვალდებულია გადაიხადოს ჯარიმის სახით სამი თვის ოდენობის ქირა.

ხელშეკრულების მითითებული პუნქტის მიხედვით, ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში დამრღვევმა მხარემ უპირობოდ უნდა გადაიხადოს ჯარიმის სახით სამი თვის ოდენობის ქირა. განსახილველ შემთხვევაში

არსებობს მხარეების მიერ დადებული წერილობითი გარიგება, რომელიც ვალდებულების შესრულებლობის შემთხვევაში ადგენს ჯარიმის გადახდას. დადგენილია, რომ მოიჯარე გ-----მ ვალდებულია არ შეასრულა ჯეროვნად და არ გადაიხადა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა. ამდენად, არსებობს ყველა პირობა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა ჯარიმის დაკისრების შესახებ დაკმაყოფილდეს.

სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლი ანიჭებს ხელშეკრულების მხარეს ხელშეკრულების მოშლის (შეწყვეტის) უფლებას თუკი გარიგების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას. კერძოდ, მოცემული ნორმის მიხედვით, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშუალოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად არ არის აუცილებელი დამატებითი ვადის დაწესება ან გაფრთხილება, თუ აშკარაა, რომ, მას არავითარი შედეგი არ ექნება.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმე ეხება ფულადი ვალდებულების შესრულებას, რომლის განხორციელების შემდეგაც წყდება ვალდებულებითი ურთიერთობა სამოქალაქო კოდექსის 427-ე მუხლის საფუძველზე, სადავობის შემთხვევაში ვალდებულების შესრულების დასადასტურებლად უნდა ყოფილიყო წარმოდგენილი მტკიცებულებები, რომლებიც პირდაპირ მიუთითებდა თანხის გადახდის ფაქტზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-400 მუხლის თანახმად მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილებად ითვლება, თუ: ა. შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულია არ შესრულდება; ბ. შესრულების ვადის დადგომიდან კრედიტორის მიერ გაფრთხილების შემდეგაც იგი არ ასრულებს ვალდებულებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 553-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ქირა გადახდილ უნდა იქნეს ქირავნობის ხელშეკრულების ვადის დამთავრებისას. თუ ქირის გადახდა დროის მონაკვეთებით განისაზღვრება, მაშინ იგი გადახდილ უნდა იქნეს დროის ამ მონაკვეთების გასვლის შემდეგ. ამავე კოდექსის 558-ე მუხლის შესაბამისად, გამქირავებელს შეუძლია ხელშეკრულება მოშალოს ვადად, თუ დამქირავებელმა ქირა არ გადაიხადა სამი თვის განმავლობაში

განსახილველ შემთხვევაში, საქმის მასალებიდან დასტურდება, რომ მოვალემ გადააცილა ვალდებულების შესრულების ხელშეკრულებით

დადგენილ ვადას, რაც წარმოადგენს ხელშეკრულების დარღვევას და წარმოშობს შესაბამის სამართლებრივ შედეგებს. კერძოდ, კრედიტორის უფლებას მოითხოვოს ხელშეკრულებიდან გასვლა ან მისი მოშლა. ამდენად, სასამართლო საქმეზე შეკრებილი მტკიცებულებების ანალიზით მიიჩნევა, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და იგი ექვემდებარება სრულად დაკმაყოფილებას.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია უდავო გარემოებად, რომ იჯარის ხელშეკრულება დაიდო ერთი მხრივ მ-----სა და მეორეს მხრივ შპს-სა და გ-----ს შორის, რადგან რესტორნის გახსნის და შესაბამისად ფართის დაქირავების განზრახვა გ-----ს არ ჰქონია. 2014 წლის მაისის თვეში იგი იმყოფებოდა ზ-----ესთან რესტორანში, სადაც მივიდა მ-----, რომელმაც უთხრა, რომ ბანკიდან სესხის აღების მიზნით დოკუმენტები ჰქონდა წარსადგენი და ხელი მოაწერინა რაღაც დოკუმენტზე, თუმცა რა დოკუმენტი იყო მისთვის უცნობია.

სასამართლომ არასწორად არ მიიჩნია დადგენილად, რომ მოსარჩელემ შპს-ს სრულად არ გადასცა არასაცხოვრებელი ფართი, რომელიც აღმოჩნდა მისი და ხანა მოსიაშვილის საკუთრება. ამასთან კუთვნილი საერთო ფართობიდან 68.10 კვ.მ. ფართობი მ-----ს 5 წლიანი იჯარის ხელშეკრულებით გადაცემული ჰქონდა შპს „დეა კოსმეტიკს“.

სასამართლომ არასწორად არ მიიჩნია დადგენილ გარემოებად, რომ რესტორნის ფუნქციონირებისათვის ამ ქონებით სარგებლობა შეუძლებელი აღმოჩნდა, რადგან ვერ მოხერხდა მუსიკის ჩართვა მეზობლების პრეტენზიების გამო.

სასამართლომ არ შეაფასა ექსკლუზიური დისტრიბუციის ხელშეკრულება N2, რომელზეც ხელს აწერს არა გ-----, არამედ შპს-ს დირექტორი ზ-----ე, რითაც ასევე დასტურდება, რომ ფართი დაქირავებული ჰქონდა ამ უკანასკნელს.

სასამართლომ არ შეაფასა თ. მაჭავარიანის მოხსენებითი ბარათი და ამონაწერი, რომლებითაც დასტურდება ის გარემოება, რომ შპს „სოკარ ჯორჯია გაზ“-ში აბონენტად რეგისტრირებული იყო შპს „კ-----“, რომლის საწყისი ჩვენება დაფიქსირებულია 28.05.2014წ. და თანხის ბოლო დარიცხვა განხორციელებულია 31.08.2014წ. სექტემბრის თვიდან კი თანხის დარიცხვა აღარ მომხდარა, რაც კიდევ ერთხელ ადასტურებს იმას, რომ ფართი დაქირავებული იქნა შპს „კ-----“-ის და არა გ-----ის მიერ და რესტორანი ამ ფართში აღარ ფუნქციონირებდა.

სასამართლომ შეფასება არ მისცა მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ 30.04.2015წ. შეტყობინებას და ოქმებს, რომლებითაც მოსარჩელის მიერ ხელოვნურად მოხდა მტკიცებულებების შექმნა თითქოსდა აღნიშნულ ფართში შესასვლელი კარის გასაღები ჰქონდა გ-----ს, თუმცა პოლიციის მიერ გასაღები არ ყოფილა გ-----ისგან ამოღებული და ვერც იქნებოდა, რადგან გასაღები არ ჰქონია გ-----ს და ამის მიუხედავად მოსარჩელე მაინც შევიდა ფართში.

3.2. აპელანტის განმარტებით, სასამართლოს გადაწყვეტილებით მოპასუხეს დაეკისრა 35 907 აშშ დოლარის გადახდა, როგორც საიჯარო ქირა, მაშინ როცა ქირავნობა ფაქტობრივად უკვე შეწყვეტილი იყო 2014 წლის ივნისის თვის ბოლოს მოსარჩელეს ეცნობა ხელშეკრულებიდან გასვლის შესახებ, რითაც გაქარწყლდა ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ორმხრივი ვალდებულებები, შესაბამისად, გაქარწყლდა შესრულების მოთხოვნაც, რის გამოც ასევე უსაფუძვლოა მოპასუხისათვის პირგასამტეხლოს სახით 4500 აშშ დოლარის დაკისრება. სასამართლომ ვადამდე შეწყვეტილად ცნო იჯარის ხელშეკრულება, თუმცა არ მიუთითებს თუ როდიდან შეწყდა აღნიშნული ხელშეკრულება, რაც კიდევ ერთხელ მიუთითებს იმაზე, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება არის უკანონო და დაუსაბუთებელი.

3.3. აპელანტმა ასევე მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 532-ე და 542-ე მუხლებზე და აღნიშნა, რომ ქირავნობის მიზანი იყო რესტორნის ფუნქციონირება მთელ ფართზე, თუმცა ფართი მთლიანად არ გადაუცია მოსარჩელეს დამქირავებლისათვის, ამასთან იმის გამო რომ მუსიკის ჩართვა შეუძლებელი იყო, დამქირავებელმა დაკარგა ინტერესი ამ ხელშეკრულებისადმი, რადგან ფართის ქირავნობის მიზანი იყო რესტორნის ფუნქციონირება და ფართის გამოყენება, თუმცა მისით სარგებლობა შეუძლებელი აღმოჩნდა, რის გამოც უარი თქვა ხელშეკრულებაზე და დაუბრუნა ფართი მოსარჩელეს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ

უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

4. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. საქმის მასალებში წარმოდგენილია, 2014 წლის 20 მაისის იჯარის ხელშეკრულება, რომლიც გაფორმებულია ერთი მხრივ მეიჯარე - მ-----სა და მეორეს მხრივ მოიჯარეს - შპს „კ-----“-ს და გ-----ს შორის. ხელშეკრულების თანახმად, მოიჯარეს გადაეცა არა საცხოვრებელი - რესტორნის ფართი მდებარე : ქ. გ-----.

ხელშეკრულებით მოიჯარემ აიღო ვალდებულება საკუთარი ხარჯებით მოახდინოს ქონების შეკეთება (რემონტი), ასევე ხელშეკრულების შეწყვეტისას გონივრულ ვადაში დაუბრუნოს მეიჯარეს საიჯარო ქონება ნორმალურ მდგომარეობაში, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.

საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრა 1 500 (ათას ხუთასი) აშშ დოლარი ეკვივალენტი ლარში, გადახდის ვადა ყოველი მომდევნო თვის 20 რიცხვი.

ხელშეკრულების 4.1. პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 2014 წლის 20 მაისიდან 2017 წლის 20 მაისამდე პერიოდით. 4.2 პუნქტით ხელშეკრულება შეწყდება, თუ მოიჯარე არ იყენებს აღნიშნულ ფართს დანიშნულების მიხედვით და არღვევს ხელშეკრულების პირობებს.

2014 წლის 20 მაისის ხელშეკრულების დამატებით პირობებით განისაზღვრა, რომ მოიჯარე ხელშეკრულების ვადაზე ადრე დარღვევის შემთხვევაში ვალდებულია გადაიხადოს ჯარიმის სახით სამი თვის ოდენობის ქირა.

4.2. მოსარჩელემ სასამართლოში სარჩელი აღძრა და მოითხოვა გ-----ისათვის იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ქირის თანხის და ჯარიმის დაკისრება 40 407 აშშ დოლარის ოდენობით, ასევე მხარეთა შორის 20.05.2014წ. გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტა (იხ. ტ.1, ს.ფ. 225);

გ-----მ პირველი ინსტანციის სასამართლოში წარდგენილ შესაგებელში მიუთითა, რომ მას არ გაუფორმებია იჯარის ხელშეკრულება მედეა

კობლაძესთან, შესაბამისად, იგი არ იმყოფებოდა არანაირ სამართლებრივ ურთიერთობაში მოსარჩელესთან.

პალატის შეფასებით, მოსარჩელის აღნიშნული პოზიცია მართებულად არ იქნა გაზიარებული სასამართლოს მიერ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2016 წლის 10 ოქტომბრის დოკუმენტის ტექნიკური და ხელწერილის ექსპერტიზის N006009616 დასკვნის საფუძველზე, ვინაიდან, აღნიშნული დასკვნის თანახმად, ტექსტობრივი ჩანაწერი „შპს კ-----“ გ-----“, განლაგებული 2014 წლის 20 მაისის თარიღით შედგენილ იჯარის ხელშეკრულებაზე, მეორე ხაზზე და ხელმოწერა გ-----ის სახელით განლაგებული 2014 წლის 20 მაისის თარიღით შედგენილ იჯარის ხელშეკრულებაზე გრაფაში: „მოიჯარე“ შესრულებულია გ-----ის მიერ.

4.3. გ-----ის მიერ წარმოდგენილ სააპელაციო საჩივარში, მართალია მოპასუხე ადასტურებს იჯარის ხელშეკრულებაზე მისი ხელმოწერის არსებობას, თუმცა მიუთითებს, რომ იგი შეცდომაში იქნა შეყვანილი მოსარჩელის მხრიდან. მისთვის არ იყო ცნობილი თუ რა დოკუმენტზე მოხდა ხელის მოწერა, კერძოდ, გ-----ის განმარტების მიხედვით, 2014 წლის მაისის თვეში, როდესაც იგი იმყოფებოდა ზ-----ესთან რესტორანში, მასთან მივიდა მოსარჩელე მ-----, რომელმაც უთხრა, რომ ბანკიდან სესხის აღების მიზნით, წარსადგენი ჰქონდა დოკუმენტები და ხელი მოაწერინა მისთვის უცნობ დოკუმენტზე.

პალატის შეფასებით მითითებული არგუმენტი, დაუსაბუთებელია და ვერ იქნება გაზიარებული, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ კოდექსის 103-ე მუხლით - მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

პალატა განმარტავს, რომ ამ ნორმის დანაწესი განსაზღვრავს, თუ რომელი გარემოებები უნდა დამტკიცდეს სამოქალაქო საქმის განხილვის და გადაწყვეტის მიზნით და ვინ, ე. ი. რომელმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს ეს გარემოებანი (მტკიცების ტვირთი). სამოქალაქო სამართალწარმოება შეჯიბრებითობის პრინციპზე უნდა განხორციელდეს, რომლის თანახმადაც, თითოეული მხარე სარგებლობს თანაბარი შესაძლებლობით, რათა განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები. ამდენად, სამოქალაქო სამართალწარმოებაში თითოეული მხარის უფლებრივ ტვირთს წარმოადგენს იმ ფაქტების მითითება და დამტკიცება, რომლითაც მხარეებს სურთ დაასაბუთონ თავიანთი სასარჩელო მოთხოვნები ან გააქარწყლონ სასარჩელო მოთხოვნათა დასაბუთებლად მითითებული ფაქტობრივი

გარემოებები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის შესაბამისად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ, ხოლო, 327-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, კი, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. ამდენად, ხელშეკრულების დადების უმთავრეს წინაპირობას წარმოადგენს მხარეთა ნება, კერძოდ, მხარეები თავად იღებენ გადაწყვეტილებას ხელშეკრულების დადების თაობაზე და თავად განსაზღვრავენ მის პირობებს. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსი კერძო სამართლებრივ ურთიერთობებს მხარეთა თანასწორობისა და თავისუფალი სახელშეკრულებო პრინციპით აწესრიგებს, რაც გულისხმობს მხარეთა თავისუფლებას ხელშეკრულების შინაარსში, ფორმაში და კონტრაქტის არჩევანში. ამასთან, ხელშეკრულების ერთ-ერთ არსებით პირობას წარმოადგენს სწორედ კონტრაქტის არჩევა. ამა თუ იმ პირთან ვალდებულებითსამართლებრივ ურთიერთობის დამყარება, თავისთავად გულისხმობს კონტრაქტის მიმართ ნდობის გარკვეული სტანდარტის არსებობას, შესაბამისად, მხარე იმიტომ დებს აღნიშნულ პირთან ხელშეკრულებას, რომ აქვს მისგან კეთილსინდისიერად ვალდებულების შესრულების მოლოდინი. ამდენად, მხარეებს შორის სამართლებრივი ურთიერთობის დამყარება, დაკავშირებულია არამხოლოდ უფლებების, არამედ მოვალეობების წარმოშობასთან. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე ყოველ მხარეს აქვს კონტრაქტის მხრიდან ნაკისრი ვალდებულების კეთილსინდისიერად შესრულების მოლოდინი.

2014 წლის 20 მაისის გაფორმებულია იჯარის ხელშეკრულებაზე დაფიქსირებულია მ-----ს, როგ----ც მეიჯარეს და გ-----ის, როგ----ც მოიჯარეს. ამდენად, გ-----მ, როგ----ც მოიჯარემ მოცემულ ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერით გამოავლინა ნება ხელშეკრულების შინაარსის მოწონების, მისი პირობების მიღებისა და ვალდებულების აღების თაობაზე. შესაბამისად, აპელანტმა იჯარის ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერით მ----- წინაშე იკისრა საიჯარო ქონების დანიშნულებით გამოყენებისა და საიჯარო ქირის შეთანხმებული პერიოდის მიხედვით გადახდის თაობაზე. თავის მხრივ, კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარე მეიჯარეს კონტრაქტის - გ-----ის მიმართ გააჩნდა შესრულების მოლოდინი.

ამდენად, მტკიცების ტვირთი იმის შესახებ, რომ გ-----ს არ გამოუვლენია ნება იჯარის ხელშეკრულების დადების შესახებ ეკისრებოდა თავად

მოპასუხეს, თუმცა რაიმე მტკიცებულება გ-----ს სასამართლოსთვის არ წარმოუდგენია და აღნიშნულის თაობაზე აპელანტის მხოლოდ ზეპირი მითითება ცხადია ვერ გახდება სადავო ფაქტობრივი გარემოების დადასტურებულად მიჩნევის საფუძველი.

4.4. აპელანტი მიუთითებს, რომ სადავო ფართზე ქირავნობის ზეპირი შეთანხმება არსებობდა მ-----ს და შპს „კ-----“-ს დირექტორს ზ-----ს შორის, რომლის თანახმად, მ-----ს ზ-----ისათვის რესტორნის შპს „კაბარე X“-ის ფუნქციონირებისათვის უნდა გადაეცა ქ. გ-----ში ჭ----- ქუჩა N----- მდებარე მთლიანი ფართი. თუმცა მოსარჩელემ დაარღვია ხელშეკრულება და დამქირავებელს გადასცა მხოლოდ თანხის ნაწილი. გარდა ამისა დამქირავებელმა ვერ ისარგებლა გადაცემული ნივთით, ვინაიდან მუსიკის ჩართვა შეუძლებელი აღმოჩნდა მეზობლების პროტესტის გამო.

სააპელაციო პალატა არ იზიარებს აღნიშნულ პოზიციას და მიიჩნევს, რომ გ-----სა და მ-----ს შორის ნამდვილად არსებობდა 2014 წლის 20 მაისის იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სამართლებრივი ურთიერთობა და აპელანტს ფართი გადაეცა იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში, სადაც შესაძლებელი იყო რესტორნის ფუნქციონირება.

ის ფაქტი, რომ იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ფართში რესტორანი ნამდვილად ფუნქციონირებდა მხარეები არ უარყოფენ, გარდა ამისა აპელანტი თავად მიუთითებს, რომ ის ნამდვილად იყო მისული იჯარით გადასაცემი ფართის სანახავად და დაათვალიერა კიდეც (თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 13.11.2018წ. სასამართლო სხდომის ოქმი). პალატა შენიშნავს, რომ მართალია აპელანტი უარყოფს მოსარჩელესთან საიჯარო ურთიერთობის არსებობის შესახებ გარემოებას, თუმცა მიუთითებს, რომ შეთანხმების საგანი იყო ნივთობრივი ნაკლის მქონე, ვინაიდან არ მომხდარა მთლიანი ფართის გადაცემა, ასევე შეუძლებელი გახდა მუსიკის ჩართვა გადაცემულ ფართში. ვინაიდან დადასტურებულია, რომ გ-----მ თავად დაათვალიერა ხელშეკრულებით გადასაცემი ფართი, ხოლო შემდგომ ამ ფართში ფუნქციონირებდა რესტორანი (თუნდაც რამდენიმე თვით) სწორედ იმ გარემოებაზე მიუთითებს, რომ მოპასუხემ მოიწონა ხელშეკრულების საგანი. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე კი, სააპელაციო სასამართლო ვერ გაიზიარებს აპელანტი მტკიცებას იმის შესახებ, რომ თითქოს მ-----სთან სადავო ფართის გადაცემაზე არსებობდა შეთანხმება მხოლოდ შპს „კ-----“-ის მხრიდან და ისიც ზეპირი ფორმით.

პალატა მიიჩნევს, რომ მოცემული კატეგორიის დავის სამართლიანი და ობიექტური გადაწყვეტის მიზნებისათვის გამოყენებულ უნდა იქნეს მტკიცების ტვირთის განაწილების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსში მოქმედი სტანდარტი, რომლის მიხედვითაც, მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს

გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ კი ის გარემოებები, რომლებსაც შესაგებლი ეფუძნება. განსახილველ შემთხვევაში, იმ პირობებში, როდესაც საქმის მასალებში წარმოდგენილია იჯარის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც მოიჯარეს წარმოადგენს გ----- და რომლის ხელმოწერის ნამდვილობაც ხელშეკრულებაზე დადასტურებულია შესაბამისი ექსპერტიზის დასკვნით, ასევე იმის გათვალისწინებით, რომ აპელანტი თავად იყო მისული იჯარის ხელშეკრულებით გადაცემული ფართის სანახავად, ასევე მის მიერ დადასტურებულია ამ ფართში რესტორნის ფუნქციონირების შესახებ გარემოება, აღნიშნულიდან გამომდინარე, საფუძველს მოკლებულია აპელანტის არგუმენტები იმის შესახებ, რომ იგი არ წარმოადგენდა იჯარის ხელშეკრულების მხარეს და ქირავნობის შესახებ არსებობდა მხოლოდ ზეპირი შეთანხმება.

4.5. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. ამ მუხლის მე-2 ნაწილით, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-ე-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. რამდენადაც სადავო ურთიერთობის სპეციალური ნორმები ზემოდასახელებული მუხლებით არ არის დადგენილი, ამიტომ მათზე უნდა გავრცელდეს ქირავნობის ხელშეკრულების წესები.

სამოქალაქო კოდექსის 553-ე მუხლის თანახმად, ქირა გადახდილი უნდა იყოს ქირავნობის ხელშეკრულების ვადის დამთავრებისას. თუ ქირის გადახდა დროის მონაკვეთებით განისაზღვრება, მაშინ იგი გადახდილ უნდა იქნეს დროის ამ მონაკვეთების გასვლის შემდეგ.

2014 წლის 20 მაისის იჯარის ხელშეკრულების თანახმად, ამხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 2014 წლის 20 მაისიდან 2017 წლის 20 მაისამდე პერიოდით. საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრა თვეში 1 500 (ათას ხუთასი) აშშ დოლარი ეკვივალენტი ლარში, გადახდის ვადა ყოველი მომდევნო თვის 20 რიცხვი. ხელშეკრულებით ასევე განისაზღვრა, რომ მოიჯარე ხელშეკრულების ვადაზე ადრე დარღვევის შემთხვევაში ვალდებულია გადაიხადოს ჯარიმის სახით სამი თვის ოდენობის ქირა.

დადგენილია, რომ მოიჯარეს საიჯარო ქირის თანხა მეიჯარისათვის არ გადაუხდია.

მოსარჩელის მოთხოვნას წარმოადგენს მოპასუხისათვის 2 წლის საიჯარო ქირის დაკისრება, უკვე გადახდილი 200 ლარის გათვალისწინებით.

4.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება.

სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-400 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილებად ითვლება, თუ შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდება. ხოლო ამავე მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილებად ითვლება ასევე ის შემთხვევა, როდესაც შესრულების ვადის დადგომიდან კრედიტორის მიერ გაფრთხილების შემდეგაც იგი არ ასრულებს ვალდებულებას.

სამოქალაქო კოდექსის 399-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ საფუძველი სახელშეკრულებო ვალდებულებათა დარღვევაცაა, ხელშეკრულების მოშლა დასაშვებია მხოლოდ ნაკლოვანებათა აღმოფხვრისათვის დადგენილი ვადის უშედეგოდ გასვლის ან უშედეგო გაფრთხილების შემდეგ. შესაბამისად, გამოიყენება 405-ე მუხლის მე-2 ნაწილი.

სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებით ვადას უთანაბრდება გაფრთხილება. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარღვენილი ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი.

ამავ კოდექსის მე-2 ნაწილის თანახმად, არ არის აუცილებელი დამატებითი ვადის დაწესება ან გაფრთხილება, თუ: ა. აშკარაა, რომ მას არავითარი შედეგი არ ექნება; ბ. ვალდებულება არ შესრულდა ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში, ხოლო კრედიტორმა ურთიერთობის გაგრძელება ხელშეკრულებით

დაუკავშირა ვალდებულების დროულ შესრულებას; გ. განსაკუთრებული საფუძვლებიდან გამომდინარე, ორმხრივი ინტერესების გათვალისწინებით, გამართლებულია ხელშეკრულების დაუყოვნებლივ მოშლა.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მოპასუხემ მხოლოდ ერთხელ განახორციელა არასრულად ქირის გადახდა, რაც არაჯეროვანი შესრულების ეკვივალენტურია და მოსარჩელეს აღჭურავს მოთხოვნის უფლებით მოპასუხის მიმართ, რაც გულისხმობს როგორც გადაუხდელი ქირის, ასევე 2014 წლის 20 მაისის იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ჯარიმის დაკისრებას. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ მართებულად დააკისრა გ-----ს მ----- სასარგებლოდ 40 407 აშშ დოლარის გადახდა, წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი კი უსაფუძვლოა და არ უნდა იქნეს გაზიარებული.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, შესაბამისად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო საჩივრების დაუკმაყოფილებლობის გამო არ არსებობს წანამძღვრები სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის მიხედვით მხარეთა შორის სასამართლო ხარჯების განაწილებისათვის.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა :

1. გ-----ის სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. უცვლელად დარჩეს გ----ის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 31 მაისის გადაწყვეტილება;
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში (თბილისი, ძმ. ზუბალაშვილების ქ. N32) დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. N7ა);

4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე (მისი წარმომადგენელი), თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

სხდომის თავმჯდომარე:

/ლევან გვარამია/

მოსამართლეები:
თოთოსაშვილი/

/გოგიტა

/გელა ქირია/