



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

საქმე №2/ზ-238-19

03 ივლისი, 2019

წელი

ქ.

ქუთაისი

**ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა**

მოსამართლე: ლაურა მიქავა

სხდომის მდივანი - ბექა გიორგაძე

**აპელანტი (მოპასუხე)
წარმომადგენელი**

- შპს „ბრაზერს“
- კახაბერ გელხვიძე (თორნიკე მ-----
---ე - დირექტორი)

**მოწინააღმდეგე
(მოსარჩელეები)**

მხარე - გივი ლინჩიკი, მ-----ე მოდებამდე

დავის საგანი

- თანხის დაკისრება

**გასაჩივრებული
გადაწყვეტილება**

- ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019
წლის 22 იანვრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით ძირითადი სარჩელის დაკმაყოფილებაზე ნაწილობრივ უარის თქმა, კერძოდ, გივი ლინჩიკის სასარგებლოდ 1500 ლარისა და მ-----ე მოდებამდის სასარგებლოდ 4500 ლარის

დაკისრების ნაწილში; ასევე ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 17 მაისის სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განჩინების ნაწილობრივ გაუქმება, შპს „ბრაზერსისაჰვის“ მისი კუთვნილი დემონტაჟს დაქვემდებარებული მოძრავი ქონების და ინვენტარის საიჯარო ფართიდან გატანის აკრძალვის ნაწილში.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

- დაკმაყოფილდა გივი ლინჩიკის და მ-----ე მოდებადის სარჩელი შპს „ბრაზერს“-ის მიმართ საიჯარო ქირის დაკისრების შესახებ.
- მოპასუხე შპს „ბრაზერს“-ი (დირექტორი თორნიკე მ-----ე) დაეკისრა გივი ლინჩიკის სასარგებლოდ 1500 ლარის გადახდა.
- მოპასუხე შპს „ბრაზერს“-ი (დირექტორი თორნიკე მ-----ე) დაეკისრა მ-----ე მოდებადის სასარგებლოდ 9500 ლარის გადახდა.
- მოპასუხე შპს „ბრაზერს“-ი (დირექტორი თორნიკე მ-----ე) დაეკისრა მოსარჩელე მ-----ე მოდებადის სასარგებლოდ მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახ. ბაჟის - 180 ლარის, გივი ლინჩიკის სასარგებლოდ 50 ლარის, მ-----ე მოდებადის და გივი ლინჩიკის სასარგებლოდ სარჩელის უზრუნველყოფისათვის გადახდილი 50 ლარის გადახდა.
- მ-----ე მოდებადეს დაუბრუნდა გადახდილი სახ. ბაჟი 150 ლარი, რომელიც ამოირიცხა ანგარიშიდან - 300-83150; საგადასახადო დავალება №1. 16.05. 20-7 წელი. გადამხდელის ბანკი სს თიბისი ბანკი.
- ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა შპს „ბრაზერს“-ი (დირექტორი თორნიკე მ-----ე) შეგებებული სარჩელი მ-----ე მოდებადის მიმართ.
- მოპასუხე მ-----ე მოდებადეს შპს „ბრაზერს“-ის (დირექტორი თორნიკე მ-----ე) სასარგებლოდ დაეკისრა 1481.00 ლარის გადახდა.
- მოპასუხე მ-----ე მოდებადეს შპს „ბრაზერს“-ის (დირექტორი თორნიკე მ-----ე) სასარგებლოდ დაეკისრა სახ. ბაჟის 44.43 ლარის გადახდა.
- სხვა ნაწილში შპს „ბრაზერს“-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდა ხანდაზმულობის და უსაფუძვლობის გამო.
- სარჩელზე უარის ნაწილში შპს „ბრაზერს“-ის მიერ გადახდილი სახ. ბაჟი 802.50 ლარი დარჩა ბიუჯეტში.
- სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება დარჩა უცვლელი.

2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. 2014 წლის 04 დეკემბერს 6 წლის ვადით გაფორმდა ქირავნობის/იჯარის ხელშეკრულება მხარეებს შორის უძრავ ქონებაზე (117.60 კვ.მ. სამეურნეო ფართი, სარდაფი), რომლის მისამართია ქ. ქუთაისი, ალ. პუშკინის ქ. №--. იჯარის საფასური განისაზღვრა ეტაპობრივად, პირველი ორი წელი - 500 ლარი,

შემდგომი ორი წელი - 1000 ლარი, ხოლო ბოლო 2 წელი - 1500 ლარი, ამასთან პირველი სამი თვის იჯარის ქირის გადახდისგან განთავისუფლდა მოიჯარე, რაც აღნიშნა ხელშეკრულებაში, ხოლო ზეპირი შეთანხმების საფუძველზე ასევე განთავისუფლდა მოიჯარე მეოთხე თვის გადასახადისგან ანუ მოიჯარეს არ ეკისრებოდა 2014 წლის დეკემბრის და 2015 წლის იანვარის, თებერვლის და მარტის გადასახადის გადახდა, მაშასადამე მოპასუხეს იჯარის ქირის გადახდა უნდა დაეწყო 2015 წლის აპრილის თვიდან;

2.2. 2015 წლის სექტემბრის თვეში გივი ლინჩიკმა იჯარის ქონება ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გადასცა საკუთრებაში მის დედას მ-----ე მოდებადეს. შესაბამისად, მეიჯარედ ჩაითვალა მ-----ე მოდებადე იგივე სახელშეკრულებო პირობებით, რაზედაც არც ერთ მხარეს არ გამოუთქვამს პროტესტი და მოიჯარესაც ხელი არ შეშლია საქმიანობის განხორციელებაში, მოგვიანებით კი აღნიშნული შეთანხმება სხვა საკითხებთან ერთად გაფორმდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში რომლის მე-3 პუნქტის თანახმად 2015 წლის 09 სექტემბრამდე (იჯარის ქონების გადაფორმებამდე) დარიცხული იჯარის ქირის გადასახადი მოპასუხეს უნდა ჩაერიცხა გივი ლინჩიკის ანგარიშზე;

2.3. მოპასუხეს (შპს „ბრაზერს“-ი) გივი ლინჩიკისთვის უნდა გადაეხადა 2015 წლის აპრილის, მაისის, ივნისის, ივლისისა და აგვისტოს იჯარის ყოველთვიური გადასახადი 500 ლარი ანუ ჯამში - 2 500 ლარი, აქედან მოპასუხეს გადახდილი აქვს მხოლოდ 1 000 ლარი და დარჩენილია იჯარის გადასახადის ვალდებულება 1500 ლარის ოდენობით გივი ლინჩიკის სასარგებლოდ. ხოლო მ-----ე მოდებადისთვის უნდა გადაეხადა 2015 წლის სექტემბრის, ოქტომბრის, ნოემბრის, დეკემბრის და 2016 წლის 11 თვის იჯარის ყოველთვიური გადასახადი 500 ლარი, ხოლო 2016 წლის დეკემბრის თვიდან ხელშეკრულების თანახმად იზრდება იჯარის გადასახადი, ამიტომ 2016 წლის დეკემბრისა და 2017 წლის იანვარი, თებერვალი, მარტი და აპრილის იჯარის ყოველთვიური გადასახადია 1000 ლარი ანუ 15 თვის გადასახადი ყოველთვიური 500 ლარი და 5 თვის გადასახადი ყოველთვიური 1000 ლარი, ჯამში 12 500 ლარი, აქედან მოპასუხეს გადახდილი აქვს მხოლოდ 5000 ლარი, ასევე მოსარჩელე მ-----ე მოდებადის განმარტებით, მოპასუხეს არ გადაუხდია 2017 წლის ივნისის და ივლისის გადასახადი, რაც შეადგენს 2000 (ორი ათასი) ლარს, მთლიანობაში 9 500 ლარს. როგორც ამონაწერებიდან ირკვევა ორჯერ ჩარიცხულია იჯარის თანხა არასრულად ანუ 500 ლარის მაგივრად 450 ლარი, მაგრამ მოსარჩელეები აღნიშნულ გადახდებს მოცემულ თვეებში უთვლიან სრულად გადახდილად;

2.4. გივი ლინჩიკსა და შპს „კაფე-კინო ბრაზერს“ შორის 20-4 წლის 04 დეკემბრის ხელშეკრულებაში შევიდა ცვლილებები. კერძოდ: 2014 წლის 04 დეკემბერს გივი ლინჩიკსა და შპს „კაფე-კინო ბრაზერს“ შორის დაიდო ქირავნობის ხელშეკრულება ქ. ქ-----. პუშკინის ქ. №---ში მდებარე

უძრავი ქონების დროებითი სარგებლობის უფლების გადაცემის თაობაზე, 117.60 კვ.მ. სამეურნეო ფართზე (სარდაფი), ს/კ.: 0-0-2-2--0-5--;

2.5. გივი ლინჩიკსა და მ-----ე მოდებამეს შორის 2015 წლის 03 სექტემბრის გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, ქირავნობის ობიექტზე (ს/კ 0-0-2-2--0-5--) 2015 წლის 09 სექტემბერს დარეგისტრირდა მ-----ე მოდებამის საკუთრების უფლება;

2.6. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს კანონმდებლობისა და 2014 წლის 04 დეკემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე, ერთის მხრივ გივი ლინჩიკი, მეორეს მხრივ შპს „კაფე-კინო ბრაზერსი“ მისი დირექტორის თ-----მ-----ის სახით და მესამეს მხრივ მ-----ე მოდებამე შეთანხმდნენ შემდეგზე: გივი ლინჩიკსა და შპს „კაფე-კინო ბრაზერსი“-ს შორის 2014 წლის 04 დეკემბერს დადებულ ხელშეკრულებაში ნაცვლად „გამქირავებელი“-სა მიეთითა „მეიჯარე“; ნაცვლად „დამქირავებლისა“ მიეთითა „მოიჯარე“; ნაცვლად მეიჯარე (გამქირავებელი) „გივი ლ-----ი 6-----“-სა მიეთითა „მ-----ე მოდებამე პ/ნ.: 6-----“;

2.7. შეთანხმების 1-ლი პუნქტის გათვალისწინებით 2014 წლის 04 დეკემბერს დადებულ ხელშეკრულების ყველა პუნქტი დარჩა უცვლელი და მის მხარეებად 2015 წლის 09 სექტემბრიდან ჩაითვალნენ მეიჯარე „მ-----ე მოდებამე პ/ნ.: 6-----“ და მოიჯარე შპს „კაფე-კინო ბრაზერსი“ (ს/კ.: 4-----);

2.8. მ-----ე მოდებამე (პ/ნ.: 6-----) და შპს „კაფე-კინო ბრაზერსი“ (ს/კ.: 4-----) ჩაითვალნენ მხარეებად, ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში თუ მისი გასვლის მომენტში იგივე უფლება-მოვალეობების გათვალისწინებით, როგორიც არსებობდა გივი ლინჩიკისა (პ/ნ.: 6-----) და შპს „კაფე-კინო ბრაზერსი“-ს (ს/კ 4-----) შორის, გარდა 2015 წლის 09 სექტემბრამდე დარიცხული იჯარის ქირის გადახდის ვალდებულებისა, რომელიც უნდა შესრულებულიყო გივი ლინჩიკის მიმართ (პ/ნ.: 6-----);

2.9. შეიცვალა ხელშეკრულების 7.4 და 7.5 პუნქტები და ისინი ჩამოყალიბდა შემდეგი შინაარსით:

„7.4. მოიჯარის მიერ შეძენილი ქონება - ინვენტარი: აღჭურვილობა, ტექნიკა, ავეჯი, დანადგარები, მოძრავი ქონება და დემონტაჟს დაქვემდებებული ქონება ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან ვადამდე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში დარჩა მოიჯარის მფლობელობაში და სურვილისამებრ შეეძლო მოეხდინა მისი დემონტაჟი და სასურველ ადგილას გადატანა. აღნიშნული ქვეპუნქტიდან გამომდინარე მეიჯარეს არ ჰქონდა არანაირი კანონიერი უფლება ზემოთაღნიშნული მოიჯარის მიერ შეძენილ მოძრავ და დემონტაჟს დაქვემდებებული ქონების საკუთრებაში მფლობელობაზე“.

7.5. მეიჯარემ აიღო ვალდებულება, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის გასვლამდე არ გაასხვისებდა (გაყიდვა, გაჩუქება

და სხვა ისეთი ფორმა რომლითაც საკუთრების უფლებით გადაცემა სხვა მუდმივად ან დროებით) და არ დატვირთავდა იპოთეკით საკუთრებაში არსებულ ზემოთხსენებულ ქონებას (შემდგომში რაიმე გაუგებრობისგან თავის დაცვის მიზნით). აღნიშნული ქმედების განხორციელების შემთხვევაში მეიჯარე ცალმხრივად დაარღვევდა ხელშეკრულების პირობებს და ვალდებული იყო დაუყონებლივ გამოესწორებინა აღნიშნული დარღვევა-ნაკლი, რისთვისაც მიეცა შესაბამისი გონივრული ვადა დარღვევის აღმოჩენიდან 1 (ერთი) თვე, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მეიჯარეს ბრალით დარღვევა-ნაკლის გამოუსწორებლობისას მეიჯარეს მოიჯარისათვის უნდა აენაზღაურებინა გაწეული ხარჯები (ფართის რემონტზე დახარჯული თანხა და აღნიშნულის გამო მიღებული ფულადი ზარალი ფულადი სახით) ან/და თუ მეიჯარეს ბრალით მოხდებოდა ხელშეკრულების ვადამდე ადრე შეწყვეტა - ხელშეკრულების ვადამდე ადრე შეწყვეტით გამოწვეული შესაბამისი ზარალის ანაზღაურება ფულადი თანხით”;

2.10. ხელშეკრულებას დაემატა შემდეგი შინაარსის 12.3 პუნქტი:

12.3. მოიჯარე პასუხს არ აგებდა ქონების ექსპლუატაციის პერიოდში გამოწვეულ ცვეთაზე, რაც წარმოიშვებოდა მისი სათანადოდ გამოყენების შედეგად”

2.11. ხელშეკრულებას დაემატა შემდეგი შინაარსის 14.2 და 14.3 პუნქტები:

,-14.2. ხელშეკრულება შეწყდებოდა სურვილის შემთხვევაში ვადამდე ადრე თუ იჯარით აღებული ქონება შექმნილი გარემოებების გამო: (მიწისძვრა, წყალდიდობა და ა.შ.) ქონება აღმოჩნდებოდა უვარგის მდგომარეობაში, რომელზეც მოიჯარე პასუხს არ აგებდა”.

14.3. ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე, მხარეთა გარდაცვალების შემთხვევაში, პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მუხლების შესრულებაზე დაეკისრათ, მეიჯარის მხრიდან ქონების მემკვიდრეს ან მოსარგებლე პირს (ახალ მეპატრონეს) ხოლო მემკვიდრის ან ახალი მეპატრონის არარსებობის შემთხვევაში, ხელშეკრულება გაგრძელდებოდა ახალი მეპატრონის გამოჩენამდე, ხოლო მისი გამოჩენის შემდგომ, იჯარის ხელშეკრულება დაიდებოდა ახალ მეპატრონესთან ამ ხელშეკრულებაში მოყვანილი ყველა მუხლის დაცვით, ხოლო შპს კაფე-კინო ბრაზერსის მხრიდან წარმომადგენლის (მეორე მხარე) გარდაცვალების შემთხვევაში, ხელშეკრულების პირობები გავრცელდებოდა მომდევნო თანაბ---ი წილის მფლობელ პირზე (მოწილე) ან მისი არ არსებობის შემთხვევაში მემკვიდრეზე ან შპს წარმომდგენელზე”;

2.12. ხელშეკრულებას დაემატა შემდეგი შინაარსის 10.9.1 და 10.9.2 პუნქტები.

,-10.9.1 მოიჯარეს უფლება ჰქონდა ქონების მეპატრონესთან აღნიშნულ საკითხზე ინფორმირების შემდგომ, აღნიშნული ქონება გადაეცა დროებით სარგებლობაში მესამე პირისათვის (ახალ მოიჯარეს), იმ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების გარანტიით, რომელიც გათვალისწინებული

იყო ამ ხელშეკრულებაში პუნქტების სრული დაცვით ხელშეკრულებაში დამატების/ცვლილების იმ პუნქტის გათვალისწინებით რომელიც ჩაიდებოდა ახალი მოიჯარეს იჯარის თანხის გადახდასთან დაკავშირებული პირგასამტეხლოს სახით.

10.9.2 იჯარის ფართზე უნდა ჩაეტარებინა სარემონტო სამუშაოები, შეეცვალა ინტერიერი და დიზაინი, ხელშეკრულების ვადის ამოწურვამდე”.

2.13. შეიცვალა ხელშეკრულების 10.15 პუნქტი და ჩამოყალიბდა შემდეგი შინაარსით:

,-10.15 უნდა გადაეხადა იჯარის ქირა ყოველი თვის 10 რიცხვში”.

2.14. შპს „ბრაზერსმა“ ვერ შეძლო 2014 წლის 04 დეკემბრის ხელშეკრულების პირობების შესრულება ვერც დამატებით ვადაში.

2.15. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები შეგებულ სარჩელთან დაკავშირებით:

2.16. 2014 წლის 04 დეკემბერს შპს ბრაზერსსა და მოპასუხეებს შორის გაფორმდა ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად შპს ბრაზერსმა 6 წლის ვადით იქირავა გივი ლინჩიკის საკუთრებაში არსებული სარდაფი მისამართზე ქ----- ქ. №--;

2.17. 2014 წლის 04 დეკემბერს ხელშეკრულების 9.1 და 9.2 პუნქტების თანახმად დამქირავებელმა სრული კაპიტალური რემონტი ჩაუტარა ფართს, მოაწყო ელექტრო და წყალგაყვანილობა, კანალიზაცია, ვენტილაცია. აუდიტორული დასკვნის თანახმად, ბრაზერსის მიერ შესრულებულმა სარემონტო და სამონტაჟო სამუშაოების ღირებულებამ შედგინა 53.500.00 ლარი;

2.18. 2014 წლის 04 დეკემბრის ხელშეკრულების 9.2 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ სარემონტო სამუშაოები რჩებოდა გამქირავებლის საკუთრებაში, გარდა მოძრავ დემონტაჟს დაქვემდებარებული ავეჯისა, ინვენტარის და ტექნიკისა. ამავე ხელშეკრულების 7.4 პუნქტის თანახმად, „დამქირავებლის მიერ შეძენილი ქონება- ინვენტარი, აღჭურვილობა, ტექნიკა, ავეჯი, დანადგარები და სხვა მოძრავი ქონება ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან ვადამდე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში დარჩებოდა დამქირავებლის მფლობელობაში და სურვილისამებრ მოახდენდა მის დემონტაჟს და სასურველ ადგილას გადატანას. აღნიშნული პუნქტიდან გამომდინარე, გამქირავებელს არ აქვს არანაირი კანონიერი უფლება ზემოთ აღნიშნული დამქირავებლის მიერ შეძენილ უძრავ-მოძრავი ქონების საკუთრებაში მფლობელობაზე“;

2.19. ამავე ხელშეკრულების 7.5 პუნქტის თანახმად, გამქირავებელმა აიღო

ვალდებულება, რომ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე არ გაასხვისებდა და არ დატვირთავდა იპოთეკით მის საკუთრებაში არსებულ ზემოთ აღნიშნულ ქონებას. აღნიშნული პირობის დარღვევის შემთხვევაში, გამჭირავებელს, ხელშეკრულების ცალმხრივად დარღვევისათვის, ეკისრებოდა დამჭირავებლისათვის (ფართის რემონტზე დახარჯული თანხის ფულადი სახით) გაწეული ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება;

2.20. 2015 წლის 03 სექტემბერს გივი ლინჩიკმა საიჯარო ფართი ჩუქების ხელშეკრულებით გადაუფორმა მ-----ე მოდებაძეს, რითაც დაარღვია ხელშეკრულების 7.5 პუნქტი. მიუხედავად ამისა, ვინაიდან შპს-ს მიზანი იყო სუფთა ბიზნესის კეთება და არა სხვა მანიპულაციებით სარგებელის მიღება, 2016 წლის 11 მაისს მოპასუხებთან გაფორმდა შეთანხმება და ქირავნობის ხელშეკრულებაში შევიდა ცვლილებები და გივი ლინჩიკი ჩაანაცვლა მ-----ე მოდებაძემ. სხვა ნაწილში ხელშეკრულება დარჩა უცვლელი;

2.21. ქვეყანაში შექმნილი მძიმე ეკონომიკური მდგომარეობიდან გამომდინარე, პირველ რიგში კი ეროვნული ვალუტის მკვეთრმა ინფლაციამ და ადგილობრივი სამომხმარებლო ბაზრის უუნარობამ, გადახდისუუნარო გახდა შპს და იძულებული გახდა ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისა და ობიექტის გადასარჩენად, გაეფორმებინა ქვეიჯარის ხელშეკრულება შპს „ი-----“, რომელმაც თავის მხრივ არ გადაიხდა რამდენიმე თვის ქვეიჯარის თანხა, რამაც გამოიწვია გივი ლინჩიკისა და მ-----ე მოდებაძისთვის გადასახდელი ქირის გადაუხდელობა. ქირის გადაუხდელობის გამო, მოპასუხე მ-----ე მოდებაძემ 2017 წლის 31 ივლისს ცალმხრივად გაწყვიტა ხელშეკრულება შპს ბრაზერსთან და გამოაძევა ფართიდან;

-ამასთანავე, მიუხედავად ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დათქმისა, დაეუფლა შპს ბრაზერსის მოძრავ ქონებას და უკანონოდ გააქირავა ფართთან ერთად შპს „ბ-----რ----- ბ-----ზე“, საიდანაც უკვე ცხრა თვეზე მეტია იღებდა შემოსავალს. შპს ბრაზერსის ქონება განიცდიდა ცვეთას, რის შემდეგაც მცირდებოდა მისი საბაზრო ღირებულება. აუდიტორული დასკვნის თანახმად, მარტო ცხრა თვის მანძილზე ექსპლუატაციის შედეგად, შპს ბრაზერსის მოძრავი ქონების ღირებულება შემცირდა 1481 ლარით;

-მოპასუხე მ-----ე მოდებაძე ასევე დაეუფლა შპს ბრაზერსის მიერ შესრულებულ სარემონტო სამუშაოებს, რომელიც მხოლოდ 2014 წლის 04 დეკემბრის ხელშეკრულების (9.2 პუნქტის თანახმად) ვადის ამოწურვის, ანუ 6 წლის გასვლის შემდეგ უნდა გამხდარიყო მოპასუხის საკუთრება. აღნიშნულით მ-----ე მოდებაძე უსაფუძვლოდ გამდიდრდა. ამასთანავე, დღეის მდგომარეობით, ამ სარემონტო სამუშაოებიდან, ვინაიდან გაქირავებული ჰქონდა შპს ბრაზერსის მიერ გარემონტებული საიჯარო ფართი, მ-----ე მოდებაძე იღებდა მატერიალურ შემოსავალს, რომ არა ეს სარემონტო სამუშაოები, ფართს არანაირი კომერციული დანიშნულება არ გააჩნდა და

ის ვერც გაქირავდებოდა ეკონომიკური საქმიანობის განსახორციელებლად, რადგან ფაქტიურად არ არსებობდა ელექტროგაყვანილობა, წყალგაყვანილობა, კანალიზაცია და ვენტილაცია;

2.22. 2014 წლის 04 დეკემბერს შპს ბრაზერსსა და გივი ლინჩიკს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებისა და 2016 წლის 11 მაისის შეთანხმების საფუძველზე, რომლითაც გივი ლინჩიკი ჩაანაცვლა მ-----ე მოდებადემ, მ-----ე მოდებადემ შპს ბრაზერსის მიერ შესრულებული სარემონტო სამუშაოების მესაკუთრე გახდებოდა მხოლოდ ხელშეკრულების 6 წლიანი ვადის ამოწურვის შემდეგ, ამიტომ იმის გათვალისწინებით, რომ შპს ბრაზერსმა საიჯარო ფართით ისარგებლა ამ ვადის ნახევარზე ნაკლებით, მ-----ე მოდებადემ შპს ბრაზერსს უნდა დაუბრუნოს სარემონტო სამუშაოების ღირებულების ნახევარი ფულადი სახით, რაც შედგენს 26750 ლარს, ვინაიდან შპს ბრაზერსის მიერ შესრულებული სარემონტო სამუშაოებით მ-----ე მოდებადემ უსაფუძვლოდ გამდიდრდა. ამავდროულად საიჯარო ფართის გაქირავებით ის იღებდა შემოსავალს, რომ არა შპს ბრაზერსის მიერ ჩატარებული კაპიტალური სარემონტო სამუშაოები, რომლითაც ვერ ისარგებლა შპს ბრაზერსმა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით და პირობებით, მოპასუხის ქონებას არანაირი სამეწარმეო დანიშნულება არ გააჩნდა, რადგან ფაქტიურად არ არსებობდა ელექტრო გაყვანილობა, წყალგაყვანილობა, კანალიზაცია და ვენტილაცია;

2.23. აუდიტორული დასკვნის თანხმად, 1481.00 ლარით შემცირდა შპს ბრაზერსის მოძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება, მ-----ე მოდებადემის მიერ მისი დაუფლებისა და უკანონოდ სარგებლობის შედეგად. მ-----ე მოდებადემ დაეუფლა და დღემდე უკანონოდ სარგებლობს შპს ბრაზერსის მოძრავი ქონებით, რადგან არც 2014 წლის 04 დეკემბრის ხელშეკრულებითა და 2016 წლის 11 მაისის შეთანხმებით, არც სასამართლოს რომელიმე გადაწყვეტილებით ან/და განჩინებით მ-----ე მოდებადემს უფლება არ ჰქონდა და არც შემდგომში შეუძენია, ესარგებლა შპს ბრაზერსის მოძრავი ქონებით, რომელიც საიჯარო ფართიდან შპს ბრაზერსის გამოძევების შედეგად, გაქირავებული აქვს შპს ბ-----რ----- ბ-----ზე და ამ ქონების ხარჯზე იღებს მატერიალურ შემოსავალს, ქონება კი განიცდის ცვეთას და კარგავს საბაზრო ღირებულებას;

2.24. მოსარჩელე გივი ლინჩიკი და მ-----ე მოდებადემ, შესაბამის მტკიცებულებებზე მითითებით აცხადებდნენ, რომ მოპასუხე შპს „ბრაზერს“-ს მის მიმართ გააჩნია დავალიანება. ვალდებულება წარმოშობილია იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე. ე.ი. მოთხოვნის საფუძველს წარმოადგენს კონკრეტული ფაქტის არსებობა, კერძოდ ის რომ დარღვეულ იქნა ხელშეკრულების ძირითადი პუნქტები. მოპასუხემ კი შესაგებელში ნაწილობრივ აღიარა ვალის არსებობა და საკუთრივ წარადგინა შეგებებული სარჩელი მ-----ე მოდებადემის მიმართ, უსაფუძვლო გამდიდრებით მიღებული

თანხის - 26.750.00 ლარის დაბრუნების და შპს „ბრაზერს“-ის ქონების უკანონოდ სარგებლობით მიყენებული ზიანის - 1481.00 ლარის ანაზღაურების შესახებ.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.25. წინამდებარე შემთხვევაში სახეზეა იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავა. დადგენილია, რომ 2014 წლის 04 დეკემბერს მოსარჩელე გივი ლინჩიკს, მ-----ე მოდებაძეს და მოპასუხე შპს „ბრაზერს“-ს (ყოფილი შპს კაფე კინო ბრაზერს“-ი) შორის 6 წლის ვადით გაფორმდა ქირავნობის/იჯარის ხელშეკრულება მხარეებს შორის უძრავ ქონებაზე (117.60 კვ.მ. სამეურნეო ფართი, სარდაფი), რომლის მისამართია ქ----- პუშკინის ქ. №--. იჯარის საფასური განისაზღვრა ეტაპობრივად, პირველი ორი წელი - 500 ლარი, შემდგომი ორი წელი - 1000 ლარი, ხოლო ბოლო 2 წელი - 1500 ლარი, ამასთან პირველი სამი თვის იჯარის ქირის გადახდისგან განთავისუფლდა მოიჯარე რაც აღინიშნა ხელშეკრულებაში, ხოლო ზეპირი შეთანხმების საფუძველზე ასევე განთავისუფლდა მოიჯარე მეოთხე თვის გადასახადისგან ანუ მოიჯარეს არ ეკისრებოდა 2014 წლის დეკემბრის და 2015 წლის იანვარი, თებერვალი და მარტის გადასახადის გადახდა;

2.26. დადგენილია, რომ 2015 წლის სექტემბრის თვეში გივი ლინჩიკმა იჯარის ქონება ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გადასცა საკუთრებაში მის დედას მ-----ე მოდებაძეს. შესაბამისად, მეიჯარედ ჩაითვალა მ-----ე მოდებაძე იგივე სახელშეკრულებო პირობებით, რაზედაც არც ერთ მხარეს არ გამოუთქვამს პროტესტი და მოიჯარესაც ხელი არ შეშლია საქმიანობის განხორციელებაში. დადგენილია, რომ აღნიშნული შეთანხმება გაფორმდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში რომლის მე-3 პუნქტის თანახმად, 2015 წლის 09 სექტემბრამდე (იჯარის ქონების გაფორმებამდე) დარიცხული იჯარის ქირის გადასახადი მოპასუხეს უნდა ჩაერიცხა გივი ლინჩიკის ანგარიშზე. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე მოპასუხეს: გივი ლინჩიკისათვის უნდა გადაეხადა 2015 წლის აპრილის, მაისის, ივნისის, ივლისისა და აგვისტოს იჯარის ყოველთვიური გადასახადი 500 ლარი ანუ ჯამში - 2 500 ლარი, აქედან მოპასუხეს გადახდილი აქვს მხოლოდ 1 000 ლარი და დარჩენილია იჯარის გადასახადის ვალდებულება 1500 ლარის ოდენობით გივი ლინჩიკის სასარგებლოდ;

2.27. საქმეში არსებული მტკიცებულებებით ასევე დადგენილია, რომ შპს „ბრაზერს“-ს მ-----ე მოდებაძისთვის უნდა გადაეხადა 2015 წლის სექტემბრის, ოქტომბრის, ნოემბრის, დეკემბრის და 2016 წლის 11 თვის იჯარის ყოველთვიური გადასახადი 500 ლარი, ხოლო 2016 წლის დეკემბრის თვიდან ხელშეკრულების თანახმად, იზრდებოდა იჯარის გადასახადი, ამიტომ 2016 წლის დეკემბრისა და 2017 წლის იანვარი, თებერვალი, მარტი და აპრილის იჯარის ყოველთვიური გადასახადი განისაზღვრა 1000 ლარით, ანუ 15 თვის

გადასახადი ყოველთვიური - 500 ლარი და 5 თვის გადასახადი ყოველთვიური - 1000 ლარი, ჯამში 12 500 ლარი, აქედან მოპასუხემ აღიარა, რომ გადახდილი ჰქონდა მხოლოდ 5000 ლარი. ასევე დადგენილია, რომ მოპასუხეს მ-----ე მოდებადისთვის არ გადაუხდია 2017 წლის ივნისის და ივლისის გადასახადი, რაც შეადგენდა 2000 (ორი ათასი) ლარს, მთლიანობაში 9 500 ლარს.

2.28. სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია მოპასუხის წარმომადგენლების განმარტება იმის შესახებ, რომ ვალდებულება შესრულებული ჰქონდა, რადგან სამოქალაქო კოდექსის 429-431-ე მუხლებში საუბარია ვალდებულების შესრულების მიღების ფორმებზე. კერძოდ, 429-ე მუხლის თანახმად, კრედიტორმა მოვალის მოთხოვნით შესრულების მთლიანად ან ნაწილობრივ მიღების შესახებ უნდა გასცეს ამის დამადასტურებელი დოკუმენტი. მითითებული ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ კრედიტორი ყოველთვის ვალდებულია, გასცეს მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუ ამას მოვალე მოითხოვს. კანონში კრედიტორის მიმართ არსებობს ცალსახა დამოკიდებულება – იგი ავალდებულებს მოვალის მოთხოვნის შემთხვევაში გასცეს ასეთი დოკუმენტი, თუმცა კანონი ასეთივე მომთხოვნი არ არის მოვალის მიმართ. მას შეუძლია, არ გამოითხოვოს ასეთი საბუთი კრედიტორისაგან. ბუნებრივია, კანონმდებლის ასეთი დამოკიდებულება განპირობებულია ვალდებულებიდან გამომდინარე მხარეთა მდგომარეობით. ნორმაში მითითებული დოკუმენტის ფლობა აუცილებლობას წარმოადგენს მოვალისათვის, რადგან მან მხოლოდ ამ დოკუმენტით შეიძლება დაადასტუროს ვალდებულების შესრულება, საიჯარო ქირის გადახდა. ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი მტკიცებულება მოპასუხეს სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია;

2.29. ყოველივე მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოთხოვნა მოპასუხე შპს „ბრაზერსზე“ გივი ლინჩიკის სასარგებლოდ საიჯარო ქირის - 1500 ლარის და მ-----ე მოდებადის სასარგებლოდ 9500 ლარის დაკისრების ნაწილში საფუძვლიანი იყო, რის გამოც იგი დაკმაყოფილდა;

2.30. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ შპს „ბრაზერს“-ის სასარჩელო მოთხოვნა ქონების უკანონოდ სარგებლობით მიყენებული ზიანის 1481.00 ლარის მ-----ე მოდებადეზე შპს „ბრაზერს“-ის სასარგებლოდ გადასახდელოდ დაკისრების თაობაზე საფუძვლიანი იყო, რის გამოც იგი დაკმაყოფილდა. ხოლო სხვა ნაწილში სასამართლომ სასარჩელო მოთხოვნები უსაფუძვლოდ და ხანდაზმულად მიიჩნია, რის გამოც იგი არ დააკმაყოფილა.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის განმარტებით, მხარეთა შორის 2014 წლის 4 დეკემბერს გაფორმებული ხელშეკრულების 7.5 პუნქტის თანახმად, მეიჯარეს არ ქონდა უფლება ხელშეკრულების ვადის ფარგლებში გაესხვისებია, ან სხვაგვარად დაეტვირთა საიჯარო ფართი, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მეიჯარე იღებდა ვალდებულებას, მოიჯარისათვის გადაეხადა საიჯარო ფართზე გაწეული სარემონტო ხარჯები სრულად. დადგენილია, რომ გივი ლინჩიკმა ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში საიჯარო ფართი ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გადაუფორმა საკუთარ დედას - მ-----ე მოდებამეს, რითაც შპს „ბრაზერსს“ უფლება მიეცა მოწინააღმდეგე მხარისაგან მოეთხოვა სარემონტო სამუშაოების სრული ღირებულების 53500 ლარის ფულადი სახით გადახდა. ვინაიდან შპს „ბრაზერსს“ ჰქონდა სერიოზული ბიზნეს ინტერესი, ნაცვლად ამ თანხის მოთხოვნისა, მოწინააღმდეგე მხარესთან შეთანხმდნენ ხელშეკრულების გაგრძელებაზე ახალ მესაკუთრესთან. ამასთანავე, შეთანხმდნენ გივი ლინჩიკის და მ-----ე მოდებამის მიმართ იმ დროისათვის არსებული საიჯარო დავალიანების პატიების თაობაზე, რაც წესით უნდა გაეფორმებიათ წერილობით სამეწარმეო რეესტრში, თუმცა მოწინააღმდეგე მხარის სურვილით საბოლოოდ დარჩა სიტყვიერი შეთანხმება, რაც საერთოდ უარყო მოწინააღმდეგე მხარემ სასამართლოში, ამიტომ შპს „ბრაზერსი“ აღიარებდა და დღესაც აღიარებს მხოლოდ მ-----ე მოდებამის მიმართ 5000 ლარი დავალიანების არსებობას, რომელიც წარმოიშვა მხარეთა შორის შეთანხმების შემდეგ. სასამართლომ ეს ფაქტობრივი გარემოება არასწორად შეაფასა და არ გაითვალისწინა თუ რატომ არ მოითხოვა შპს ბრაზერსმა უკვე არსებული დავალიანების და წარუმატებელი ბიზნესის პირობებში თავისი დანახარჯების სრულად ანაზღაურება. თანაც სახელშეკრულებო დათქმის თანახმად შპს-ს ასევე შეეძლო საიჯარო ფართში განთავსებული დემონტაჟს დაქვემდებარებული მოძრავი ქონების და ინვენტარის განკარგვა. ლოგიკურიცაა, რომ ამ უპირატესობას, შპს „ბრაზერსი“ სარგებლის გარეშე არ დათმობდა;

3.2. სასამართლომ არასწორად შეაფასა 2014 წლის 04 იანვრის ხელშეკრულების მოშლის პირობები და მიზეზები. დადგენილია, რომ შპს „ბრაზერსმა“ იმის გამო, რომ სხვადასხვა მიზეზების გამო ველარ იხდიდა საიჯარო ქირას, შპს „ი-----“ გააფორმა ქვეიჯარის ხელშეკრულება, რომელმაც არ გადაუხადა შპს „ბრაზერსს“, არ გადაუხადა ქირა 6089 ლარის ოდენობით. ვინაიდან შპს „ბრაზერსს“ სხვა შემოსავლის წყარო არ გააჩნდა, ვერ გადაუხადა მ-----ე მოდებამეს ქირის დავალიანება. ამის შემდეგ მ-----ე მოდებამემ ცალმხრივად შეწყვიტა ხელშეკრულება და თავად გააგრძელა საიჯარო ურთიერთობა ქვემოიჯარესთან. ხოლო სასამართლოში დავის დაწყების შემდეგ, პასუხისმგებლობის თავიდან აცილების მიზნით, ქვემოიჯარემ დააფუძნა ახალი შპს „ბ-----“ და მ-----ე მოდებამესთან კვლავ გააგრძელა საიჯარო ურთიერთობა. ისინი მ-----ე მოდებამის ხელშეწყობით დღემდე უკანონოდ სარგებლობენ შპს „ბრაზერსის“ და ლ----- ჰ-----ის პირადი ქონებით, არღვევენ კანონს და იღებენ შემოსავალს. ხოლო შპს „ბრაზერსი“,

როგორც ბიზნეს სუბიექტი, ფაქტიურად გაანადგურეს. ამ პირობებში ხელშეკრულების შეწყვეტის პატივსადები მიზეზი მ-----ე მოდებადეს ნამდვილად არ გააჩნია. ამას კიდევ უფრო ნათელს ხდის მ-----ე მოდებადის და გივი ლინჩიკის წარმომადგენლის მიერ პირველი ინსტანციის სასამართლოში წარმოდგენილი მორიგების აქტის პროექტი, რომლის ერთ-ერთი ძირითადი პირობა იყო შპს „ი----- გ-----“ 6098 ლარიანი დავალიანების პატიება. რა საერთო აქვს მოწინააღმდეგე მხარეს შპს „ბრაზერსის“ ქვემოიჯარე შპს-სთან და რატომ ანაღვლებს მისი ვალდებულებების განულება, ამისთვის სასამართლოს ყურადღება არ მიუქცევია. ამ გარემოებების არასწორი შეფასებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა ხელშეკრულების შეწყვეტის წინაპირობები;

3.3. სასამართლომ არასწორად გამოიყენა კანონი, როდესაც მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 429-ე და 432-ე მუხლებზე, რომლებშიც საუბარია ვალდებულების შესრულების ფორმებზე. კერძოდ, 429-ე მუხლის თანახმად კრედიტორმა მოვალის მოთხოვნით შესრულების მთლიანად ან ნაწილობრივ მიღების შესახებ უნდა გასცეს ამის დამადასტურებელი დოკუმენტი. მოსამართლე უთითებს, რომ მოვალეს ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტი არ წარმოუდგენია. სასამართლოს ხდომავზე მოვალემ განმარტა, რომ მხარეთა შორის მას შემდეგ რაც გ. ლინჩიკმა დაარღვია სახელშეკრულებო დათქმა, მხარეები შეთანხმდნენ ურთიერთობის გაგრძელებაზე და იმ დროისათვის არსებული დავალიანების ჩათვლაზე. აღნიშნული შეთანხმება მხარეებს წერილობით არ გაუფორმებიათ.;

3.4. სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებია. სამოქალაქო კოდექსის 977-ე მუხლის თანახმად პირს, რომელიც მეორე პირს გადასცემს რაიმეს არა ვალდებულების შესასრულებლად, არამედ იმ მიზნით, რომ ამ უკანასკნელმა შეასრულოს ან არ შეასრულოს რაიმე მოქმედება, შეუძლია გადაცემულის გამოთხოვა, თუ მეორე პირის მოქმედება არ შეესაბამება მოსალოდნელ მიზანს. მოცემულ შემთხვევაში შპს „ბრაზერსმა“ გაწია ფულადი დანახარჯები საიჯარო ფართის კაპიტალური შეკეთებისა და მისთვის კომერციული საქმიანობისთვის ვარგისად ქცევის მიზნით, ხოლო მეორე მხარე ვალდებული იყო ექვსი წლის ვადით ხელი არ შეეშალა შპს „ბრაზერსისათვის“ საქმიანობის განხორციელებაში და არ გაესხვისებია და არ დაეტვირთა ეს ქონება, წინააღმდეგ შემთხვევაში, შპს „ბრაზერსს“ ენიჭებოდა უფლება მოეთხოვა მის მიერ გაწეული ხარჯები სრული მოცულობით. მოწინააღმდეგე მხარემ ეს დათქმა დაარღვია. მიუხედავად ამისა, აპელანტმა არ მოსთხოვა მას დანახარჯების სრულად ანაზღაურება და ასეთი შეთანხმების საფუძველზე გაგრძელდა სახელშეკრულებო ურთიერთობა. ამის შემდეგ ცალმხრივად შეწყვიტა ხელშეკრულება და არაკეთილსინდისიერად დაეფლა შპს-ს მიერ გაწეულ დანახარჯებს და მოძრავ ქონებას. ფაქტია, რომ მოწინააღმდეგე მხარის მოქმედებები არ შეესაბამება მეორე მხარის მოსალოდნელ მიზანს - ექვსი წლის მანძილზე ესარგებლა გაწეული

დანახარჯებით და მიეღო სარგებელი.

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;

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება და იზიარებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ძირითადი სარჩელის ნაწილში დადგენილ და წინამდებარე განჩინებაში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს, მათ სამართლებრივ შეფასებებს და დამატებით აღნიშნავს შემდეგს:

4.2. საქმეში წარმოდგენილი გივი ლინჩიკის საბანკო ანგარიშის ამონაწერებიდან, რომელიც მოიცავს 01.12.2014წ.-დან 30.11.2015წ.-მდე პერიოდში მის ანგარიშზე ჩარიცხული თანხების თაობაზე ინფორმაციას ირკვევა, რომ შპს „კაფე კინო ბრაზერს“ (შპს „ბრაზერსს“) 06.07.2015წ. მისთვის ჩარიცხული აქვს საიჯარო ქირა 450 ლარი, 06.10.2015წ. – 500 ლარი (ტომი 1, ს/ფ 34-41);

4.3. საქმეში წარმოდგენილი მ-----ე მოდებადის საბანკო ანგარიშის ამონაწერებიდან, რომელიც მოიცავს 01.09.2015წ.-დან 05.05.2017წ.-მდე პერიოდში მის ანგარიშზე ჩარიცხული თანხების თაობაზე ინფორმაციას ირკვევა, რომ შპს „კაფე კინო ბრაზერს“ (შპს „ბრაზერსს“) მ-----ე მოდებადისათვის საბანკო ანგარიშზე საიჯარო ქირის სახით ჩარიცხული აქვს

შემდეგი თანხები:

09.11.2015წ. – 500 ლარი;

14.12.2015წ. – 500 ლარი;

12.01.2016წ. – 500 ლარი;

15.02.2016წ. – 450 ლარი;

21.03.2016წ. – 500 ლარი;

27.04.2016წ. – 500 ლარი;

19.07.2016წ. – 500 ლარი;

11.08.2016წ. – 500 ლარი;

20.09.2016წ. და 30.09.2016წ. – 250-250, ჯამში 500 ლარი (ტომი 1, ს/ფ 42-49);

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

4.5. სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძლოლის შედეგად შემოსავლის სახით. **მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა.** საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზედაც;

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

4.7. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის, ან შეწყვეტისაკენ. გარიგების დადება მხარეებს წარმოუშობს ამ გარიგებიდან გამომდინარე უფლება-მოვალეობებს. ხელშეკრულება ვალდებულების წარმოშობისათვის ყველაზე გავრცელებული საფუძველია. ეს არის მხარეთა შეთანხმება მათი ურთიერთობის არსებით და მნიშვნელოვან მომენტებზე, რომელიც გავლენას ახდენს მათ უფლება-მოვალეობების წარმოშობაზე;

4.8. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის თანახმად 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 ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით;

4.9. დადგენილია, რომ 2014 წლის 04 დეკემბერს გივი ლინჩიკსა და შპს „კაფე-კინო ბრაზერს“ შორის 6 წლის ვადით გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება მხარეებს შორის უძრავ ქონებაზე (117.60 კვ.მ. სამეურნეო ფართი, სარდაფი), რომლის მისამართია ქ. ქუთაისი, ალ. პუშკინის ქ. №--. იჯარის საფასური განისაზღვრა ეტაპობრივად, პირველი ორი წელი - 500 ლარი, შემდგომი ორი წელი - 1000 ლარი, ხოლო ბოლო 2 წელი - 1500 ლარი, ამასთან პირველი სამი თვის იჯარის ქირის გადახდისგან განთავისუფლდა მოიჯარე რაც აღინიშნა ხელშეკრულებაში, ხოლო ზეპირი შეთანხმების საფუძველზე ასევე განთავისუფლდა მოიჯარე მეოთხე თვის გადასახადისგან ანუ მოიჯარეს არ ეკისრებოდა 2014 წლის დეკემბრის და 2015 წლის იანვარის, თებერვლის და მარტის გადასახადის გადახდა, მაშასადამე მოპასუხეს იჯარის ქირის გადახდა უნდა დაეწყო 2015 წლის აპრილის თვიდან;

4.10. ამავე ხელშეკრულების 7.5 პუნქტის თანახმად, გამქირავებელმა აიღო ვალდებულება, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის გასვლამდე არ გაასხვისებდა და არ დატვირთავდა იპოთეკით მის საკუთრებაში არსებულ ზემოაღნიშნულ ქონებას;

4.11. დადგენილია, რომ გივი ლინჩიკსა და მ-----ე მოდებაძეს შორის 2015 წლის 03 სექტემბრის გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, ქირავნობის ობიექტზე (ს/კ 0-0-2-2--0-5--) 2015 წლის 09 სექტემბერს დარეგისტრირდა მ-----ე მოდებაძის საკუთრების უფლება;

4.12. დადგენილია, რომ გივი ლინჩიკსა და შპს „კაფე-კინო ბრაზერს“ შორის 2014 წლის 04 დეკემბრის ხელშეკრულებაში შევიდა ცვლილებები. კერძოდ: 2014 წლის 04 დეკემბერს გივი ლინჩიკსა და შპს „კაფე-კინო ბრაზერს“ შორის დაიდო ქირავნობის ხელშეკრულება ქ. ქ------. პუშკინის ქ. №---ში მდებარე უძრავი ქონების დროებითი სარგებლობის უფლების გადაცემის თაობაზე, 117.60 კვ.მ. სამეურნეო ფართზე (სარდაფი), ს/კ 0-0-2-2--0-5--. ამდენად, უძრავი ქონების გასხვისების შედეგად აღნიშნულ საიჯარო-სამართლებრივ ურთიერთობაში გივი ლინჩიკი ჩაანაცვლა მ----- მოდებაძემ. მხარეებმა შეთანხმებით გაითვალისწინეს, რომ მ-----ე მოდებაძე და შპს „კაფე-კინო ბრაზერსი“ ითვლებიან მხარეებად, ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში თუ მისი გასვლის მომენტში იგივე უფლება-მოვალეობების გათვალისწინებით, როგორც არსებობდა გივი ლინჩიკისა და შპს „კაფე-კინო ბრაზერსი“-ს შორის, **გარდა 2015 წლის 09 სექტემბრამდე დარიცხული იჯარის ქირის გადახდის ვალდებულებისა, რომელიც უნდა შესრულებულიყო გივი**

ლინჩიკის მიმართ;

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

4.14. დადგენილია, რომ მხარეებს შორის დადებული იქნა იჯარის ხელშეკრულება და შესაბამისად მხარეებს შორის აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოშობილი იქნა უფლება-მოვალეობები. მოცემულ შემთხვევაში, სადავოა იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე საიჯარო ქირის დაკისრება, რაზეც აპელანტი უარს აცხადებს და მიუთითებს, რომ მოსარჩელე გივი ლინჩიკმა დაარღვია ხელშეკრულების პირობა უძრავი ნივთის გასხვისების შესახებ და ქონება ჩუქებით გადასცა მ-----ე მოდებამდეს, რის შესახებაც შეიტყვეს მოგვიანებით, თუმც არ გაუპროტესტებიათ. შპს „-ბრაზერს“ არანაირი დავალიანება არ გააჩნია გივი ლ-----ის მიმართ. ხოლო შპს „-ბრაზერსის“ ძირითადი ფულადი დავალიანება მოსარჩელე მ-----ე მოდებამდის მიმართ შეადგენს 5000 ლარს;

4.15. 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 572-ე მუხლის თანახმად, თუ **გამქირავებელი გაქირავებულ ნივთს მესამე პირზე გაასხვისებს დამქირავებლისათვის მისი გადაცემის შემდეგ, შემძენი იკავებს გამქირავებლის ადგილს და მასზე გადადის ქირავნობის ურთიერთობიდან გამომდინარე უფლებები და მოვალეობები;**

4.16. დადგენილია, რომ გივი ლინჩიკმა მ-----ე მოდებამდეს აჩუქა უძრავი ნივთი, შესაბამისად, მან დაიკავა გამქირავებლის ადგილი და მასზე გადავიდა საიჯარო ურთიერთობიდან გამომდინარე უფლებები და მოვალეობები. უფრო მეტიც შპს „-ბრაზერსსა“ და მ-----ე მოდებამდეს შორის გაფორმებული იქნა იჯარის ხელშეკრულება, რომლითაც მათ გააგრძელეს უძრავ ნივთზე საიჯარო-სამართლებრივი ურთიერთობა. ამასთან, მხარეებმა ხელშეკრულებით გაითვალისწინეს, რომ 2015 წლის 09 სექტემბრამდე დარიცხული იჯარის ქირის გადახდის ვალდებულება უნდა შესრულებულიყო გივი ლინჩიკის მიმართ, ხოლო 2015 წლის სექტემბრიდან ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში იმავე პირობებითა და მოცულობით უნდა შესრულებულიყო მ-----ე მოდებამდის მიმართ;

4.17. საქმეში წარმოდგენილი იჯარის ხელშეკრულებითა და საბანკო ამონაწერებით დადგენილია, რომ მოპასუხეს გივი ლინჩიკისათვის უნდა გადაეხადა 2015 წლის აპრილის, მაისის, ივნისის, ივლისისა და აგვისტოს იჯარის ყოველთვიური გადასახადი 500 ლარი ანუ ჯამში - 2 500 ლარი, აქედან მოპასუხეს გადახდილი აქვს მხოლოდ 1 000 ლარი და დარჩენილია იჯარის გადასახადის ვალდებულება 1500 ლარის ოდენობით გივი ლინჩიკის სასარგებლოდ. ხოლო საქმეში არსებული მტკიცებულებებით ასევე დადგენილია, რომ შპს „ბრაზერს“-ს მ-----ე მოდებადისთვის უნდა გადაეხადა 2015 წლის სექტემბრის, ოქტომბრის, ნოემბრის, დეკემბრის და 2016 წლის 11 თვის იჯარის ყოველთვიური გადასახადი 500 ლარი, ხოლო 2016 წლის დეკემბრის თვიდან ხელშეკრულების თანახმად, იზრდებოდა იჯარის გადასახადი, ამიტომ 2016 წლის დეკემბრისა და 2017 წლის იანვარი, თებერვალი, მარტი და აპრილის იჯარის ყოველთვიური გადასახადი განისაზღვრა 1000 ლარით, ანუ 15 თვის გადასახადი ყოველთვიური - 500 ლარი და 5 თვის გადასახადი ყოველთვიური - 1000 ლარი, ჯამში 12 500 ლარი, აქედან მოპასუხემ აღიარა, რომ გადახდილი ჰქონდა მხოლოდ 5000 ლარი. ასევე დადგენილია, რომ მოპასუხეს მ-----ე მოდებადისთვის არ გადაუხდია 2017 წლის ივნისის და ივლისის გადასახადი, რაც შეადგენდა 2000 (ორი ათასი) ლარს, მთლიანობაში 9 500 ლარს. აღნიშნული საწინააღმდეგო მტკიცებულება შპს „ბრაზერსის“ მიერ საქმეში წარმოდგენილი არ არის, რის გამოც გაზიარებული ვერ იქნება მოპასუხის მოსაზრება, რომ მას მ-----ე მოდებადისათვის გადასახდელი აქვს მხოლოდ 5000 ლარი;

4.18. ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით, პალატა აღნიშნავს, რომ საქალაქო სასამართლოს დასკვნები სწორია. აპელანტმა ვერ დაძლია გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასაბუთება დამაჯერებელი და სარწმუნო მტკიცებულებებით;

4.19. ზემოაღნიშნული მსჯელობებიდან გამომდინარე პალატა თვლის, რომ შპს „ბრაზერსი“-ს სააპელაციო საჩივარი დაუსაბუთებელია, უსაფუძვლოა და იგი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება კი კანონიერია და დასაბუთებული. არ არსებობს მისი გაუქმების პროცესუალური და სამართლებრივი საფუძვლები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრებში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე, 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

6.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის შესაბამისად, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟი მოსარჩელეს (აპელანტს) გადახდება იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რა ნაწილშიც არ დაკმაყოფილდა სარჩელი, ხოლო მოპასუხეს (მოწინააღმდეგე მხარეს), სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული; თუ სააპელაციო ან საკასაციო სასამართლო შეცვლის გადაწყვეტილებას, ან გამოიტანს ახალ გადაწყვეტილებას, იგი შესაბამისად შეცვლის სასამართლო ხარჯების განაწილებასაც;

6.2. ვინაიდან, არ დაკმაყოფილდა სააპელაციო საჩივარი, არ არსებობს სსსკ-ის 53-ე მუხლის შესაბამისად, სააპელაციო წარმოებისათვის წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის მხარეთა შორის განაწილების საფუძველი.

7. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

7.1. ვინაიდან არ დაკმაყოფილდა სააპელაციო საჩივარი, სს კოდექსის 199.1. მუხლის საფუძველზე, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა დარჩეს უცვლელი.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა

1. შპს „ბრაზერსი“-ს სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. ძალაში დარჩეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 22 იანვრის გადაწყვეტილება;
3. აპელანტის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია;
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში საკასაციო წესით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული წესების დაცვით, მხარეთათვის დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო 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 სააპელაციო 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