

საქმე # 010210116001465202
2-2555/2016



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

29 აგვისტო, 2018 წელი

ქ. ბათუმი

შესავალი ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - სალიხ შაინიძე
სხდომის მდივანი - ნათია გოგმაჩაძე

მოსარჩელე - შპს „რე-----ი გა-----ს ფ-----ი“

წარმომადგენელი - თ----- ივ-----ი, დ----- ტა-----ე, ლ--- ზუ-----ი

მოპასუხე - შპს „ევ-----ი“

წარმომადგენელი - ამ---ნ გი-----ი, ა-----ი, ს----- სუ-----ი

დავის საგანი - ხელშეკრულებიდან გასვლა, რესტიტუცია, ზიანის ანაზღაურება, პირგასამტეხლოს დაკისრება

მოსარჩელე (შეგებებულ სარჩელზე) - შპს „ევ-----ი“

წარმომადგენელი - ამ---ნ გი-----ი, ა-----ი, ს----- სუ-----ი

მოპასუხე (შეგებებულ სარჩელზე) - შპს „რე-----ი გა-----ს ფ-----ი“

წარმომადგენელი - თ----- ივ-----ი, დ----- ტა-----ე, ლ--- ზუ-----ი

დავის საგანი - ზიანის ანაზღაურება, პირგასამტეხლოს დაკისრება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა

შპს „რე-----ი გა-----ს ფ-----ი“ სასარჩელო განცხადებით მოითხოვს შპს „ევ-----
--ს“ მის სასარგებლოდ დაეკისროს:

- ა) განხორციელებული ინვესტიციის ღირებულება - 394669,20 ლარის ოდენობით;
- ბ) პირგასამტეხლო 300000 აშშ დოლარის ოდენობით;

მოსარჩელის წარმომადგენლები სარჩელს ასაბუთებენ შემდეგი არგუმენტებით:

- 2011 წლის 10 მაისს, შპს „ტე-----სა“ და შპს „ევ-----ს“ შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულებები. №2 ხელშეკრულების თანახმად, მოპასუხეს შპს „ტე-----ისათვის“ სარგებლობაში უნდა გადაეცა მისი კუთვნილი ობიექტი, მდებარე ქ. ბათუმში, ხიმშიაშვილის ქუჩის გასწვრივ, აკ-----ის ტერიტორიაზე მდებარე კაფე (რესტორანი).

- თავის მხრივ, შპს „ტე-----ი“ ვალდებული იყო ეტაპობრივად განეხორციელებინა 150000 აშშ დოლარის ინვესტიცია (შესაძლებელი იყო საინვესტიციო თანხის გაზრდა/შემცირება 20%-ით) ქ. ბათუმში, ხიმშიაშვილის ქუჩის გასწვრივ, აკ-----ის ტერიტორიაზე მდებარე რესტორნის უკეთ ფუნქციონირებისათვის, ემართა გადაცემული ობიექტი, გადაეხადა სარგებლობის ღირებულება.

- შპს „ტე-----მა“ ჯეროვნად შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, ობიექტის რეკონსტრუქციისათვის განხორციელა 238216 აშშ დოლარის ინვესტიცია და პირნათლად ასრულებდა ნაკისრ ვალდებულებებს.

- 2013 წლის აგვისტოს თვეში, დაასრულა რა სარემონტო და სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, შპს „ტე-----მა“ მიმართა მოპასუხეს და აცნობა, რომ ობიექტი მზად იყო გახსნისათვის და მოითხოვა ობიექტის გასაღები, რათა 15 აგვისტოს გაეხსნა ობიექტი. აღნიშნული წერილი მოპასუხემ უპასუხოდ დატოვა, რის გამოც 2013 წლის 15 აგვისტოს კვლავ მიმართა მოპასუხეს წერილობითი პრეტენზიით, თუმცა უშედეგოდ (პარალელურად, შპს „ტე-----ის“ წარმომადგენლები არ დაუშვეს თბილისში მდებარე იჯარით აღებული ობიექტზეც).

- მოპასუხემ დაარღვია (დღემდე არღვევს) ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას, არ დაუშვა მოსარჩელე მასზე იჯარით გადაცემულ ობიექტზე, რომელიც მოსარჩელის საკუთარი ხარჯებით გარემონტდა და ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში ობიექტი სარგებლობაში გადასცა მესამე პირს (შპს „ჩ-----“). მოსარჩელემ ობიექტი მოპასუხისაგან აირო იჯარით 10 წლით, რომლის მოწყობისათვის დახარჯა 238216 აშშ დოლარის თანხა.

- შპს „ტე-----მა“ შპს „ევ-----ის“ მიმართ მოთხოვნის უფლებები დაუთმო შპს „რე-----ი გა-----ს ფ-----ს“. მოსარჩელე იძულებული გახდა სასამართლოს გზით მოითხოვოს ხელშეკრულებიდან გასვლა, რესტიტუცია და ზიანის ანაზღაურება.

(იხ. სარჩელი)

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. შპს „ევ-----ი“ სარჩელს არ სცნობს.

მოპასუხე თავის პოზიციას ამყარებს შემდეგი არგუმენტაციით:

- 2011 წლის 10 მაისს ერთდროულად დაიდო ორი იჯარის ხელშეკრულება. ხელშეკრულება #1-ით, შპს „ევ-----ი“ ღებულობდა ვალდებულებას შპს „ტე-----ისათვის“ სარგებლობაში გადაეცა შპს „ევ-----ის“ ქსელში არსებული კვების ობიექტები, მდებარე ქ. თბილისი, ქ. თელავი, ქ. ქუთაისი. ხოლო ხელშეკრულება #2-ით შპს „ევ-----ი“ კისრულობდა ვალდებულებას შპს „ტე-----ისათვის“ სარგებლობაში გადაეცა შპს „ევ-----ის“ ქსელში არსებული კვების ობიექტი (რესტორანი) ქ. ბათუმში, ხიმშიაშვილის ქუჩის გასწვრივ, აკ-----ის ტერიტორიაზე მდებარე. მოსარჩელემ დაარღვია #1 ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება და მიატოვა გადაცემული ობიექტები, მდებარე ქ. ქუთაისში და ქ. თელავში, რაზედაც მოსარჩელე არ დავობს. მოსარჩელემ ასევე დაარღვია #2 ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და მიატოვა ქ. ბათუმში გადაცემული ობიექტი, არ გადაიხადა ქირა, არ განახორციელა აღნიშნული ობიექტის ფუნქციონირება წესების დაცვით, რასაც სისტემატური ხასიათი ჰქონდა და ეწინააღმდეგებოდა შპს „ევ-----ის“ ინტერესებს კვების გახსნის პირველივე დღიდან.
- მოსარჩელეს რაიმე სახის კაპიტალური სარემონტო სამუშაოები ობიექტზე არ ჩაუტარებია, ხელშეკრულების 3.16 პუნქტით, მოიჯარე ვალდებული იყო კაპიტალური სახის სარემონტო სამუშაოები შეეთანხმებინა მეიჯარისათვის, რასაც ადგილი არ ჰქონია. მოსარჩელე კაპიტალური სამუშაოების ჩატარებას უტოლებს ხელშეკრულების 1.12 პუნქტით განსაზღვრულ ინვესტიციას, რაც 15000 აშშ დოლარი უნდა ყოფილიყო, პლუს/მინუს 20%, ხოლო მის მითითებული თანხა 238216 აშშ დოლარი კი მნიშვნელოვნად აღემატება განსაზღვრულ ინვესტიციის მაქსიმალურ თანხას. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება გადაცემულ ობიექტზე რაიმე სახის კაპიტალური სარემონტო სამუშაოების წარმოება და 238216 აშშ დოლარის ხარჯის გაწევა ამ სამუშაოებისათვის.
- მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი, შესრულებული სამუშაოების ფორმა #2-ის თანახმად, სამუშაოები შესრულდა 2012 წლის ივლის-აგვისტოს თვეში, შესაბამისად მისი მითითება, რომ სამუშაოები დაასრულა 2013 წლის აგვისტოში, არ შეესაბამება სინამდვილეს და ეწინააღმდეგება მის მიერვე წარმოდგენილ მტკიცებულებას.
- მოსარჩელეზე გადაცემული ობიექტი წარმოადგენდა დახურული ტიპის შენობას და მას ექსპლუატაცია უნდა განეხორციელებინა მთელი წლის მანძილზე და არა სეზონურად.
- მოსარჩელე ერთის მხრივ აცხადებს, რომ მას არ გადაეცა ობიექტი, რაც სამუშაოები დაასრულა, ხოლო არ წარმოადგინა 2011 წლის 12 მაისის მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლითაც დასტურდება მოიჯარისათვის ობიექტის გადაცემის ფაქტი. მის მიერ სარემონტო სამუშაოების წარმოებაზე მითითება თავისტავად გულისხმობს, რომ მას ობიექტი გადაცემული ჰქონდა.
- მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების 4.1. პუნქტის თანახმად, შპს „ტე-----ის“ მიერ რესტორნში განხორციელებული ბიზნეს-საქმიანობიდან

მიღებული მოგება მხარეებს შორის უნდა განაწილებულიყო თანაბრად, 50-50%. მას მთელი ამ პერიოდის განმავლობაში არ წარმოუდგენია ბუღალტრულ-ფინანსური დოკუმენტი, რაშიც ასახული იქნებოდა მოგება, სხვა ინფორმაცია, თუმცა იგი 2012 წელს ობიექტს ამუშავებდა და იღებდა სარგებელსაც.

- მოულოდნელად, მოსარჩელემ შეწყვიტა ფუნქციონირება და დახურა ობიექტი, რითაც ფაქტიურად შეწყვიტა რესტორნის მართვა და იჯარით სარგებლობა, არ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულებები და ფაქტიურად უარი თქვა ხელშეკრულებაზე. ანალოგიურად შეწყვიტა ხელშეკრულება #1 და მიატოვა ქ. ქუთაისში, ქ. თელავში მდებარე ობიექტები, ხოლო თბილისის ობიექტი მოპასუხესთან შეუთანხმებლად გადაცემული ჰქონდა მესამე პირისათვის.

(იხ. შესაგებელი, დაზუსტებული შესაგებელი)

3. სასარჩელო მოთხოვნა (შეგებებული სარჩელით):

3.1. შპს „რე-----ი გა-----ს ფ-----ს“ შპს „ევ-----ის“ სასარგებლოდ პირგასამტეხლოს სახით დაეკისროს 200000 აშშ დოლარის გადახდა.

შეგებებული სარჩელის ავტორი თავის მოთხოვნას ასაბუთებს შემდეგ არგუმენტებზე დაყრდნობით:

- 2011 წლის 10 მაისს ერთდროულად დაიდო ორი იჯარის ხელშეკრულება. ხელშეკრულება #1-ით, შპს „ევ-----ი“ ღებულობდა ვალდებულებას შპს „ტე-----ისათვის“ სარგებლობაში გადაეცა შპს „ევ-----ის“ ქსელში არსებული კვების ობიექტები, მდებარე ქ. თბილისი, ქ. თელავი, ქ. ქუთაისი. ხოლო ხელშეკრულება #2-ით შპს „ევ-----ი“ კისრულობდა ვალდებულებას შპს „ტე-----ისათვის“ სარგებლობაში გადაეცა შპს „ევ-----ის“ ქსელში არსებული კვების ობიექტი (რესტორანი) ქ. ბათუმში, ხიმშიაშვილის ქუჩის გასწვრივ, აკ-----ის ტერიტორიაზე მდებარე.

- მოსარჩელემ დაარღვია #1 ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება და მიატოვა გადაცემული ობიექტები, მდებარე ქ. ქუთაისში და ქ. თელავში, რაზედაც მოსარჩელე არ დავობს. მოსარჩელემ ასევე დაარღვია #2 ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და მიატოვა ქ. ბათუმში გადაცემული ობიექტი, არ გადაიხდა ქირა, არ განახორციელა აღნიშნული ობიექტის ფუნქციონირება წესების დაცვით, რასაც სისტემატური ხასიათი ჰქონდა და ეწინააღმდეგებოდა შპს „ევ-----ის“ ინტერესებს კვების გახსნის პირველივე დღიდან.

- აღნიშნული ორივე ხელშეკრულება წარმოადგენდა ერთი სახის, ერთი სამართლებრივ ურთიერთობას, რომელიც გაფორმდა ერთსა და იმავე დღეს. ეს იყო თანამშრომლობაც მოგების განაწილების კუთხითაც, რაც მოპასუხეს ავალებდა განსაკუთრებულ გულისხმიერებას.

- შპს „ტე-----მა“, ყოველგვარი წინასწარი გაფრთხილებისა და საფუძვლის გარეშე ცალმხრივად შეწყვიტა #2 ხელშეკრულება (ბათუმის ობიექტი), არ გადაიხდა საიჯარო ქირა, ასევე უხეზად დაარღვია #1 ხელშეკრულებაც.

- მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების 4.1. პუნქტის თანახმად, შპს „ტე-

-----ის" მიერ რესტორნში განხორციელებული ბიზნეს-საქმიანობიდან მიღებული მოგება მხარეებს შორის უნდა განაწილებულიყო თანაბრად, 50-50%. მას მთელი ამ პერიოდის განმავლობაში, მიუხედავად არაერთი მოთხოვნისა, არ წარმოუდგენია ბუღალტრულ-ფინანსური დოკუმენტი, რაშიც ასახული იქნებოდა მოგება, სხვა ინფორმაცია, თუმცა იგი 2012 წელს ობიექტს ამუშავებდა და იღებდა სარგებელსაც.

- ხელშეკრულების 7.2. პუნქტით განსაზღვრულია პირგასამტეხლო და ვალდებულების შეუსრულებლობისა და ვადამდე ცალმხრივად შეწყვეტის გამო შპს „ევ-----ი“ ითხოვს მის სასარგებლოდ მოპასუხისათვის 200000 აშშ დოლარის დაკისრებას.

(იხ. შეგებებული სარჩელი)

4. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხე შეგებებულ სარჩელს არ ცნობს.

მოპასუხე თავის პოზიციას შეგებებული სარჩელის მიმართ ამყარებს შემდეგ გარემოებებზე მითითებით:

- 2011 წლის 10 მაისს ერთდროულად დაიდო ორი იჯარის ხელშეკრულება. ხელშეკრულება #1-ით, შპს „ევ-----ი“ ღებულობდა ვალდებულებას შპს „ტე-----ისათვის“ სარგებლობაში გადაეცა შპს „ევ-----ის“ ქსელში არსებული კვების ობიექტები, მდებარე ქ. თბილისი, ქ. თელავი, ქ. ქუთაისი. ხოლო ხელშეკრულება #2-ით შპს „ევ-----ი“ კისრულობდა ვალდებულებას შპს „ტე-----ისათვის“ სარგებლობაში გადაეცა შპს „ევ-----ის“ ქსელში არსებული კვების ობიექტი (რესტორანი) ქ. ბათუმში, ხიმშიაშვილის ქუჩის გასწვრივ, აკ-----ის ტერიტორიაზე მდებარე. ეს ორი ხელშეკრულება არ არის ერთიანი ხელშეკრულება და განიხილება ცალ-ცალკე. #2 ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავასთან კავშირი არ აქვს #1 ხელშეკრულებიდან წარმოქნილ ურთიერთობებთან.

- 2011 წლის 10 მაისის #2 ხელშეკრულების (ბათუმის ობიექტი) პირობები შპს „ტე-----ს“ არ დაურღვევია და შპს „ტე-----მა“ განხორციელა 150000 აშშ დოლარზე მეტი ინვესტიცია, ხოლო შპს „ევ-----მა“ კი 2013 წლიდან იგი აღარ დაუშვა ობიექტზე. გასაღები შპს „ევ-----ის“ წარმომადგენლებთან ინახებოდა და 2013 წლის ზაფხულში აღარ დაუშვეს ობიექტზე, რათა გაეხსნა და დაეწყო საქმიანობა, ამოეღო ჩადებული ინვესტიცია და მიეღო მოგება.

- შპს „ტე-----ს“ ობიექტი არ მიუტოვებია, რესტორანს სეზონურად უნდა ემუშავა და შპს „ევ-----მა“ ისარგებლა იმით, რომ გასაღები მათთან იყო დატოვებული. ამით დასტურდება, რომ 2011 წელს გადაცემული ობიექტი, შპს „ევ-----მა“ ფაქტიურად ჩამოართვა შპს „ტე-----ს“, რის გამოც იგი ვერარ სარგებლობდა მისით.

- მოპასუხეს მიაჩნია, რომ შეგებებულ სარჩელზე იგი არასათანადო მოპასუხეა, შპს „ტე-----მა“ მას მოთხოვნის უფლება დაუთმო, შპს „რე-----ი გა-----ს ფ-----ი“ კი შპს „ევ-----თან“ სახელშეკრულებო ურთიერთობებში არ ყოფილა და

შეგებებულ სარჩელზე საქმის წარმოება უნდა შეწყდეს.

5. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები:

5.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

5.1.1. მხარეები - შპს „რე-----ი გა-----ს ფ-----ი“ და შპს „ევ-----ი“, ასევე შპს „ტე-----ი“ რეგისტრირებულნი არიან მეწარმეთა და არასამეწარმეო იურიდიული პირების რეესტრში, მინიჭებული აქვთ საიდენტიფიკაციო ნომერი და წარმოადგენენ მეწარმე სუბიექტებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;

5.1.2. 2011 წლის 10 მაისს, შპს „ტე-----სა“ და შპს „ევ-----ს“ შორის, ერთდროულად დაიდო ორი იჯარის ხელშეკრულება. ხელშეკრულება #1-ით, შპს „ევ-----ი“ ღებულობდა ვალდებულებას შპს „ტე-----ისათვის“ სარგებლობაში გადაეცა შპს „ევ-----ის“ ქსელში არსებული კვების ობიექტები, მდებარე ქ. თბილისი, ქ. თელავი, ქ. ქუთაისი, ხოლო ხელშეკრულება #2-ით შპს „ევ-----ი“ კისრულობდა ვალდებულებას შპს „ტე-----ისათვის“ სარგებლობაში გადაეცა შპს „ევ-----ის“ ქსელში არსებული კვების ობიექტი (რესტორანი) ქ. ბათუმში, ხიმშიაშვილის ქუჩის გასწვრივ, აკ-----ის ტერიტორიაზე მდებარე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებლები;
- შეგებებული სარჩელი და შესაგებელი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- 2011 წლის 10 მაისის #1 და #2 ხელშეკრულებები;

5.1.3. 2011 წლის 10 მაისს #2 ხელშეკრულების დადების შემდეგ, შპს „ევ-----მა“ შპს „ტე-----ს“ 2011 წლის 12 მაისს გადასცა საიჯარო ფართი, მდებარე ქ. ბათუმში, ხიმშიაშვილის ქუჩის გასწვრივ, აკ-----ის ტერიტორიაზე. ობიექტის გადაცემაზე მხარეებმა გააფორმეს მიღება-ჩაბარების აქტი. აღნიშნულს არ უარყოფს შპს „რე-----ი გა-----ს ფ-----ი“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებლები;
- შეგებებული სარჩელი და შესაგებელი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- 2011 წლის 10 მაისის #1 და #2 ხელშეკრულებები;
- 2011 წლის 12 მაისის მიღება-ჩაბარების აქტი;

5.1.4. 2011 წლის 10 მაისის #2 ხელშეკრულების თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ შპს „ტე-----ი“ ვალდებული იყო ეტაპობრივად განეხორციელებინა 150000 აშშ დოლარის ინვესტიცია (შესაძლებელი იყო საინვესტიციო თანხის გაზრდა/შემცირება 20%-ით) ქ. ბათუმში, ხიმშიაშვილის ქუჩის გასწვრივ, აკ-----ის

ტერიტორიაზე მდებარე რესტორნის უკეთ ფუნქციონირებისათვის, ემართა გადაცემული ობიექტი, შპს „ტე-----ის“ მიერ რესტორანში განხორციელებული ბიზნეს-საქმიანობიდან მიღებული მოგება მხარეებს შორის უნდა განაწილებულიყო თანაბრად, 50-50%.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა განმარტებები;
- 2011 წლის 10 მაისის #2 ხელშეკრულება;

5.1.5. შპს „ტე-----მა“ შპს „ევ-----ის“ მიმართ მოთხოვნის უფლებები დაუთმო შპს „რე-----ი გა-----ს ფ-----ს“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა განმარტებები;
- 2016 წლის 08 აგვისტოს მოთხოვნის დათმობის ხელშეკრულება;

5.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

5.2.1. მხარეთა შორის სადავო შემდეგი:

- არის თუ არა 2011 წლის 10 მაისს, შპს „ტე-----სა“ და შპს „ევ-----ს“ შორის, ერთდროულად დადებული ორი იჯარის ხელშეკრულება (ხელშეკრულება #1-ით, შპს „ევ-----ი“ ღებულობდა ვალდებულებას შპს „ტე-----ისათვის“ სარგებლობაში გადაეცა შპს „ევ-----ის“ ქსელში არსებული კვების ობიექტები, მდებარე ქ. თბილისი, ქ. თელავი, ქ. ქუთაისი, ხოლო ხელშეკრულება #2-ით შპს „ევ-----ი“ კისრულობდა ვალდებულებას შპს „ტე-----ისათვის“ სარგებლობაში გადაეცა შპს „ევ-----ის“ ქსელში არსებული კვების ობიექტი - რესტორანი ქ. ბათუმში, ხიმშიაშვილის ქუჩის გასწვრივ, აკ-----ის ტერიტორიაზე მდებარე) ერთიანი ხელშეკრულება და ახდენს თუ არა გავლენას #1 ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი მხარეთა უფლება-მოვალეობები და #2 ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავაზე;
- მნიშვნელოვანია ასევე დადგინდეს, ხელშეკრულების თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ რესტორნის სეზონურ, თუ მთელი წლის განმავლობაში ფუნქციონირებაზე;
- განახორციელა თუ არა შპს „ტე-----მა“ მასზე იჯარით გადაცემულ, ქ. ბათუმში, ხიმშიაშვილის ქუჩის გასწვრივ, აკ-----ის ტერიტორიაზე მდებარე რესტორნის უკეთ ფუნქციონირებისათვის ინვესტიცია და თუ განახორციელა, რა ოდენობის;
- 2011 წლის 10 მაისის #2 ხელშეკრულება ითვლება თუ არა შეწყვეტილად, და თუ შეწყვეტილია, რომელმა მხარემ შეწყვიტა ხელშეკრულება და არსებობდა თუ არა შესაბამისი საფუძვლები;
- შპს „ევ-----ის“ შეგებებულ სარჩელზე შპს „რე-----ი გა-----ს ფ-----ი“ არის თუ არა სათანადო მოპასუხე;

ფაქტობრივად, სადავო ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით, მხარეები

იძლევიან ურთიერთ საწინააღმდეგო განმარტებას. მათი განმარტებები გამორიცხავენ ერთმანეთის არგუმენტებს. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მტკიცებულებად. საბოლოოდ გაიზიარებს მხოლოდ იმ მხარის განმარტებას, ვინც მტკიცებულებებით დაადასტურებს თავის არგუმენტებს. მხარეთა არგუმენტების დამტკიცება დასაშვებია დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის საფუძველზე შეკრებილი მტკიცებულებებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ სადავო საკითხის დადგენისას სასამართლო ხელმძღვანელობს მხარეთა თანასწორობის, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. დისპოზიციურობის პრინციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად. ზოგადად ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების არსებობა. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებული უნდა იყოს სამართლიანად. მხარეს უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტის დამტკიცების ვალდებულება, რომლის განხორციელებაც მას შეუძლია. მხარეს არ უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლის განხორციელებაც მისთვის შეუძლებელია. მტკიცების ტვირთის სწორი გადანაწილება საქმის განხილვის უმთავრესი პრინციპია. წინამდებარე შემთხვევაში, მტკიცების ტვირთი უნდა გადანაწილდეს შემდეგნაირად:

ა) ინვესტიციის განხორციელების ფაქტის დასადასტურებლად მტკიცების ტვირთი ეკისრება მის განმხორციელებელს - შპს „რე-----ი გა-----ს ფ-----ს“;

ბ) ხელშეკრულების შეწყვეტის მტკიცება, რომ შპს „რე-----ი გა-----ს ფ-----მა“ 2012 წლის სექტემბრის თვის შემდეგ მიატოვა ობიექტი და ფაქტიურად შეწყვიტა ხელშეკრულება, ეკისრება შპს „ევ-----ს“, ხოლო იმის მტკიცება, რომ შპს „რე-----ი გა-----ს ფ-----ი“ აგრძელებდა ხელშეკრულებას და 2013 წელს ზაფხულში შპს „ევ-----მა“ შეწყვიტა ხელშეკრულება და არ დაუშვა იგი ობიექტზე, ამის მტკიცება ეკისრება შპს „რე-----ი გა-----ს ფ-----ს“. ამ გარემოებების დამტკიცება შეიძლება ხელშეკრულებით, ხელწერილით, მიღება-ჩაბარების აქტით, წერილობითი მიმოწერით, ან სხვა ნებისმიერი ისეთი მტკიცებულებით, რომელშიც ასახული იქნება მხარეთა ნება ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ.

გ) დანარჩენ ნაწილში მტკიცების ტვირთი მხარეებს ეკისრებათ თანაბრად;

5.2.2. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამ გზით მტკიცების ტვირთის გადანაწილება სამართლიანია და სრულად შეესაბამება შეჯიბრებითობის პრინციპს.

5.2.3. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ 2011 წლის 10 მაისს, მხარეებს - შპს „ტე-----სა“ და შპს „ევ-----ს“ შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულებები არის ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელი ხელშეკრულებები და განიხილება ცალ-ცალკე. აღნიშნული დგინდება ამ ორი ხელშეკრულების შინაარსის ერთმანეთთან შედარებით. ხელშეკრულება #1-ით, შპს „ევ-----ი“ ღებულობდა ვალდებულებას შპს „ტე-----ისათვის“ სარგებლობაში გადაეცა შპს „ევ-----ის“ ქსელში არსებული კვების ობიექტები, მდებარე ქ. თბილისი, ქ. თელავი, ქ. ქუთაისი, ხოლო ხელშეკრულება #2-ით შპს „ევ-----ი“ კისრულობდა ვალდებულებას შპს „ტე-----ისათვის“ სარგებლობაში გადაეცა შპს „ევ-----ის“ ქსელში არსებული კვების ობიექტი - რესტორანი, მდებარე ქ. ბათუმში, ხიმშიაშვილის ქუჩის გასწვრივ. ერთი ხელშეკრულების მოშლა არ იწვევს მეორე ხელშეკრულების მოშლას ან პირიქით და განსახილველ შემთხვევაში როგორც სარჩელზე, ასევე შეგებებულ სარჩელზე დავის საგანი გამომდინარეობს #2 ხელშეკრულებიდან. ამასთან უნდა აღინიშნოს, რომ ეს საკითხი გარკვეულწილად სამართლებრივი შეფასების კატეგორიას განეკუთვნება და მასზე სასამართლო იმსჯელებს გადაწყვეტილების სამართლებრივი დასაბუთების ნაწილშიც. **(იხ. 2011 წლის 10 მაისის #1 და #2 ხელშეკრულებები);**

5.2.4. დადგენილია, რომ 2011 წლის 10 მაისის #2 ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 10 წლით, მხარეები შეთანხმდნენ გარკვეულ პირობებზე, მათ შორის იჯარის საზღაურზეც, რაც მდგომარეობს იმაში, რომ ხელშეკრულების შინაარსიდან გამომდინარე, მოიჯარე არ იხდის იჯარის საზღაურს/ქირას, ასეთი არ განსაზღვრულა, მის სანაცვლოდ შპს „ტე-----ის“ მიერ რესტორანში განხორციელებული ბიზნეს-საქმიანობიდან მიღებული მოგება მხარეებს შორის უნდა განაწილებულიყო თანაბრად, 50-50%. ანუ, მეიჯარეს იჯარის ქირის ნაცვლად უნდა მიეღო მოგების ნახევარს. **(იხ. 2011 წლის 10 მაისის #2 ხელშეკრულება);**

5.2.5. დადგენილია, რომ 2011 წლის 10 მაისის #2 ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ რესტორნის მთელი წლის განმავლობაში ფუნქციონირებაზე. ხელშეკრულებაში ამის თაობაზე მითითებული არ არის, თუმცა ვინაიდან რესტორნის შენობა არის დახურული ტიპის, ასევე არ განსაზღვრულა ყოველთვიური საიჯარო ქირა, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მეიჯარეს უნდა მიეღო მოგების ნახევარი და სამეწარმეო საქმიანობის მიზანს წარმოადგენს რა მოგების მიღება, ამდენად შპს „ევ-----ის“ წარმომადგენლების ახსნა-განმარტება დამაჯერებელია. გარდა აღნიშნულისა, ეს ნაწილობრივ დასტურდება თვით შპს „რე-----ი გა-----ს ფ-----ის“ მოწმე ე----- ა-----ის (შპს „ტე-----ის“ პარტნიორი) ჩვენებით, რომელმაც განმარტა, რომ ხელშეკრულებით მთლიანად იყო გადმოცემული ობიექტი და არა სეზონურად, თუ იქნებოდა მუშაობა, იმუშავებდნენ ზამთარშიც. მოწმე თ----- ჟო-----ი აჩვენებს, რომ არის შპს „ტე-----ის“

მეწილე, შვილზე აქვს წილი გაფორმებული. ასევე ადასტურებს, რომ ბათუმის ობიექტზე რესტორანს ზაფხულშიც და ზამთარშიც უნდა ემუშავა, რესტორანი 2012 წლის აგვისტოში გაიხსნა, 3 თვე იმუშავეს, შემდეგ დახურეს ობიექტი, რადგან ქონდათ ფინანსური პრობლემები, ვერ მოასწრეს პირველი სართულის კეთილმოწყობა, შპს „ტე-----ის“ გაანგარიშებით რესტორანს ზამთარშიც უნდა ემუშავა, მაგრამ ვერ შეძლეს, შპს „ტე-----მა“ ვალდებულება შპს „ევ-----ის“ წინაშე ვერ შეასრულა. ეს დასტურდება ასევე მოწმე ა---- სუ-----ის, გ----- ვა-----ის ჩვენებებით. **(იხ. 2011 წლის 10 მაისის #2 ხელშეკრულება, მოწმეთა ჩვენებები 15.06. 2018წ., 18.06. 2018წ., და 27.07.2018წ. სხდომის ოქმებში).**

5.2.6. მოსარჩელე შპს „რე-----ი გა-----ს ფ-----ი“ მიუთითებს, რომ მან განახორციელა რესტორნის კაპიტალური რემონტი, რეკონსტრუქცია, გამოცვალა სახურავიც, რისთვისაც დახარჯა 238216 აშშ დოლარი. აღნიშნულის დასამტკიცებლად მან წარმოადგინა ნარდობის ხელშეკრულება #2, შესრულებული სამუშაოების ფორმა #2-ები, საბანკო ამონაწერები, 25.04.2011 წლის ნარდობის ხელშეკრულება, თბილისი საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 16 მარტის გადაწყვეტილება. მოპასუხე შპს „ევ-----ი“ უარყოფს რაიმე სახის კაპიტალური რემონტის ჩატარებას, მიუთითებს, რომ იჯარის საგანი გადასცა უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო, რაც ასახულია კიდევ ხელშეკრულებაში, მიღება-ჩაბარების აქტში. გარდა ამისა, აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულების თანახმად, მოიჯარე ვალდებული იყო კაპიტალური სახის სარემონტო სამუშაოები შეეთანხმებინა მეიჯარისათვის, რასაც ადგილი არ ჰქონია. მოსარჩელე კაპიტალური სამუშაოების ჩატარებას უტოლებს ხელშეკრულების 1.12 პუნქტით განსაზღვრულ ინვესტიციას, რაც 15000 აშშ დოლარი უნდა ყოფილიყო, პლუს/მინუს 20%, ხოლო მის მითითებული თანხა 238216 აშშ დოლარი კი მნიშვნელოვნად აღემატება განსაზღვრულ ინვესტიციის მაქსიმალურ თანხას. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება გადაცემულ ობიექტზე რაიმე სახის კაპიტალური სარემონტო სამუშაოების წარმოება და 238216 აშშ დოლარის ხარჯის გაწევა ამ სამუშაოებისათვის.

სასამართლო განმარტავს, რომ ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა ან არაარსებობა უნდა დადასტურდეს კონკრეტული მტკიცებულებების ანალიზით. მხარეები მტკიცებულებებით ერთმანეთს ეჯიბრებიან ფაქტობრივი გარემოებების დამტკიცებაში. სასამართლოს მიერ გამოკვლეული მტკიცებულებები უნდა ქმნიდეს დამაჯერებელ შინაგან რწმენას ამათუ იმ ფაქტის არსებობისა. არცერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. მხარეთა მირ წარმოდგენილი მტკიცებულებები შეიძლება გამოდგეს ამა თუ იმ ფაქტის დასადასტურებლად ან არ გამოდგეს. საკითხი თუ რამდენად ვარგისია მტკიცებულება ფაქტის დასადგენად, უნდა გადაწყდეს მტკიცებულების შეფასებით.

ობიექტზე 238216 აშშ დოლარის ოდენობით ინვესტიციის განხორციელების ტვირთი შპს „რე-----ი გა-----ს ფ-----ს“ ეკისრება. მის მიერ წარმოდგენილ

25.04.2011წ. ნარდობის ხელშეკრულებაში (დამკვეთია შპს „რე-----ი გა-----ს ფ-----ი, ხოლო შემსრულებელი შპს „ა-----“), არსად არ არის მითითებული ბათუმის ობიექტი, ხელშეკრულება ზოგადი შინაარსისაა. ასევე თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 16 მარტის გადაწყვეტილებით, რომლითაც ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა შპს „ა-----ს“ სარჩელი და შპს „ტე-----ს“ დაეკისრა 349670,89 ლარის გადახდა, არ არის დადგენილი, რომ ეს დავალიანება გამომდინარეობს შპს „ა-----ს“ მიერ შპს „ტე-----ის“ მფლობელობაში/სარგებლობაში არსებული, ქ. ბათუმში, ხიმშიაშვილის ქუჩის გასწვრივ მდებარე რესტორანში შესრულებული სამუშაოებიდან. სასამართლოს გადაწყვეტილებით ასეთი ფაქტობრივი გარემოება დადგენილი არ არის. გარდა ამისა, გადაწყვეტილების თანახმად, ეს დავალიანება გამომდინარეობს მხარეებს შორის 2012 წლის 01 სექტემბერს გაფორმებული შეთანხმების აქტიდან, რომლითაც შპს „ტე-----ი“ აღიარებს შპს „ა-----ს“ მიმართ 349670,89 ლარის დავალიანებას. 25.04.2011წ. ნარდობის ხელშეკრულებაში კი მითითებულია ზოგადად 7 ობიექტზე, 620000 აშშ დოლარის სამუშაოზე. შპს „ტე-----სა“ და შპს „ევ-----ს“ შორის იჯარის ხელშეკრულება გაფორმდა შემდეგ, 2011 წლის 10 მაისს, 15 დღის შემდეგ. არც წარმოდგენილი შესრულებული სამუშაოების ფორმა #2-ებით, საბანკო ამონაწერებით დასტურდება ბათუმის ობიექტზე 238216 აშშ დოლარის ოდენობით სამუშაოების განხორციელება. ამიტომაც სასამართლო მსგავს განმარტებას და მტკიცებულებებს ეჭვით უყურებს და მოსარჩელისაგან მოითხოვს წარმოადგინოს მყარი მტკიცებულება, რომელიც დაადასტურებს მოსარჩელის მიერ 238216 აშშ დოლარის ოდენობით ინვესტიციის განხორციელებას.

ამდენად, მოსარჩელემ ვერ შეასრულა თავისი საპროცესო მოვალეობა, უფრო დამაჯერებელი და მყარი მტკიცებულებები ვერ წარმოადგინა, როგორცაა სამუშაოთა ხარჯთაღრიცხვა, პროექტი, სასაქონლო ზედნადებები, სხვა ისეთი მტკიცებულებები, რომლითაც დადასტურდებოდა, რომ მან შეუთანხმა მეიჯარეს კაპიტალური სამუშაოები და განხორციელა ინვესტიცია 238216 აშშ დოლარის ოდენობით ბათუმის ობიექტზე. მაშინ როცა, იჯარის ხელშეკრულებაში, მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებულია, რომ მეიჯარემ საგანი გადასცა უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო. ამდენად, მოსარჩელემ ვერ დაამტკიცა მის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებლები;
- შეგებებული სარჩელი და შესაგებელი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- 2011 წლის 10 მაისის #2 ხელშეკრულება;
- 2011 წლის 12 მაისის მიღება-ჩაბარების აქტი;
- 25.04.2011წ. ნარდობის ხელშეკრულება;
- თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 16 მარტის გადაწყვეტილება;
- შესრულებული სამუშაოების ფორმა #2-ები, საბანკო ამონაწერები;

5.2.7. სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ 2011 წლის 10 მაისის #2 იჯარის ხელშეკრულება შეწყვიტა მოპასუხემ - მეიჯარე შპს „ევ-----მა“. მართალია, შპს „ტე-----მა“ დაარღვია ვალდებულებები, რაც გამოიხატება რესტორნის დახურვაში 2012 წლის სექტემბრის თვის შემდეგ, და მოინდომა მისი ამოქმედება 2013 წლის 15 აგვისტოში, მაშინ როცა რესტორნის ფუნქციონირება უნდა განხორციელებულიყო მთელი წლის განმავლობაში, მაგრამ ხელშეკრულება მოშალა მეიჯარემ და 2013 წლიდან აღარ დაუშვა ობიექტზე, რასაც არც მოპასუხე უარყოფს. სხვა საკითხია, ჰქონდა თუ არა მას ამის საფუძველი. მიუხედავად იმისა, რომ შპს „ტე-----მა“ დაარღვია ვალდებულებები, რაც გამოიხატება რესტორნის დახურვაში 2012 წლის სექტემბრის თვის შემდეგ, აღნიშნული არ ნიშნავს, რომ ის გავიდა ხელშეკრულებიდან.

სასამართლო განმარტავს, რომ იჯარის ხელშეკრულებიდან გასვლისათვის მან ხელშეკრულების შეწყვეტის ნება უნდა გააცნოს ხელშეკრულების მეორე მხარეს. ასევე უნდა შეასრულოს ყველა ის მოქმედება, რაც ხელშეკრულებიდან მის გასვლას დაადასტურებს. მას შეეძლო ოფიციალური წერილი გაეგზავნა მოსარჩელისათვის და შეეტყობინებინა ხელშეკრულებიდან გასვლა. ხელშეკრულება 2013 წლის აგვისტოში შეწყდა მეიჯარის მიერ, როცა არ დაუშვა მოიჯარე საიჯარო ფართზე. ამით მეიჯარემ გამოხატა ხელშეკრულებიდან გასვლის ნება. მოიჯარეს არ გამოუვლენია გარიგებიდან გასვლის ნება და ის იჯარით აღებულ ფართს ითხოვდა 2013 წლის აგვისტოს თვეში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებლები;
- შეგებებული სარჩელი და შესაგებელი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- 2011 წლის 10 მაისის #2 ხელშეკრულება;
- 2011 წლის 12 მაისის მიღება-ჩაბარების აქტი;
- მხარეთა მიმოწერები;
- მოწმეთა ჩვენები;

5.2.8. მხარეებს შორის სადავო საკითხი იმის თაობაზე, რომ შპს „ევ-----ის“ შეგებებულ სარჩელზე შპს „რე-----ი გა-----ს ფ-----ი“ არის თუ არა სათანადო მოპასუხე, სასამართლო აღნიშნავს, რომ 2018 წლის 15 ივნისის განჩინებით არ დაკმაყოფილდა შპს „რე-----ი გა-----ს ფ-----ის“ შუამდგომლობა შეგებებული სარჩელის ნაწილში საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ, რომელიც თავის მოთხოვნას ასაბუთებდა იმ საფუძველით, რომ შპს „რე-----ი გა-----ს ფ-----ი“ შპს „ევ-----თან“ არ ყოფილა სახელშეკრულებო ურთიერთობებში და სათანადო მოპასუხე იყო შპს „ტე-----ი“.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

6.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ როგორც სარჩელი, ასევე შეგებებული სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობისა და დაუსაბუთებლობის გამო.

7. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

- საქართველოს კონსტიტუცია.
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

8. სამართლებრივი შეფასება

8.1. სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი ნაწილით, „ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს“.

უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლზომიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცვას ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს.

8.2. საქართველოს სსკ-ის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილით, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძველიდან.

სასამართლო განმარტავს, რომ მოთხოვნის უფლების არსებობისათვის საჭიროა მოთხოვნის უფლების მქონე მხარე ვალდებულებით ურთიერთიერთობაში იყოს მოპასუხესთან. ანუ მათ შორის უნდა არსებობდეს სახელშეკრულებო ურთიერთობა, ან მისი მოთხოვნა უნდა გამომდინარეობდეს დელიქტური ვალდებულებიდან ან უსაფუძვლო გამდიდრების ან კიდევ კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძველიდან. ხელშეკრულება ვალდებულების წარმოშობის ერთერთი საფუძველია. იგი ორი ან მეტი პირის ნების გამოვლენაა მიმართული სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ. ხელშეკრულების დადება დამოკიდებულია მხარეთა ნების

გამოვლენაზე. წინამდებარე დავა გამომდინარეობს იჯარის ხელშეკრულებიდან, ამიტომაც მხარეებს შორის ურთიერთობა ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ვალდებულებაა.

8.3. 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. თუ საზოგადოების ან პიროვნების არსებითი ინტერესების დაცვისათვის ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია სახელმწიფოს ნებართვაზე, მაშინ ეს უნდა მოწესრიგდეს ცალკე კანონით.

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

ხოლო 581-ე მუხლით: „1. 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“.

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

დადგენილია და სადავო არ არის ის გარემოება, რომ შპს „ევ-----ს“ სურდა იჯარით გაეცა მის ქსელში არსებული კვების ობიექტი - რესტორანი, მდებარე ქ. ბათუმში, ხიმშიაშვილის ქუჩის გასწვრივ. ფართი. თავის მხრივ მოსარჩელეს კომერციული საქმიანობისათვის სურდა ფართი. მოსარჩელისა და მოპასუხის ინტერესები დაემთხვა ერთმანეთს, რის შემდეგაც მხარეები შეთანხმდნენ ფართის იჯარაზე. ისინი შეთანხმდნენ ხელშეკრულების არსებით პირობებზე, რის შემდეგაც 2011 წლის 10 მაისს გააფორმეს იჯარის #2 ხელშეკრულება, რომლის დადების შემდეგ, შპს „ევ-----მა“ შპს „ტე-----ს“ 2011 წლის 12 მაისს გადასცა საიჯარო ფართი, მდებარე ქ. ბათუმში, ხიმშიაშვილის ქუჩის გასწვრივ, აკ-----ის ტერიტორიაზე. ობიექტის გადაცემაზე მხარეებმა გააფორმეს მიღება-ჩაბარების აქტი.

ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 10 წლით, მხარეები შეთანხმდნენ გარკვეულ პირობებზე, მათ შორის იჯარის საზღაურზეც, რაც მდგომარეობს იმაში, რომ მოიჯარე არ იხდის იჯარის საზღაურს/ქირას, მის სანაცვლოდ შპს „ტე-----ის“ მიერ რესტორანში განხორციელებული ბიზნეს-საქმიანობიდან მიღებული მოგება მხარეებს შორის უნდა განაწილებულიყო თანაბრად, 50-50%. ანუ, მეიჯარეს იჯარის ქირის ნაცვლად უნდა მიეღო მოგების ნახევარი.

8.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილით „ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება“.

ამავე კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილით: „ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას“.

სასამართლო განმარტავს, რომ იჯარის ხელშეკრულების დადების შემდეგ მოიჯარემ შეიძინა მოთხოვნის უფლება, კერძოდ მეიჯარისაგან მოეთხოვა იჯარის საგნის გადაცემა. სადავო არ არის, რომ მოსარჩელემ შეასრულა ნაკისრი ვალდებულება და მოპასუხეს გადასცა იჯარის საგანი. იჯარის საგნის გადაცემის შემდეგ, მეიჯარემ შეიძინა უფლება მოითხოვოს სანაცვლო ვალდებულების შესრულება, ანუ შპს „ტე-----ი“ ვალდებული იყო ეტაპობრივად განეხორციელებინა 150000 აშშ დოლარის ინვესტიცია (შესაძლებელი იყო საინვესტიციო თანხის გაზრდა/შემცირება 20%-ით) ქ. ბათუმში, ხიმშიაშვილის ქუჩის გასწვრივ, აკ-----ის ტერიტორიაზე მდებარე რესტორნის უკეთ ფუნქციონირებისათვის, ემართა გადაცემული ობიექტი და რესტორანში განხორციელებული ბიზნეს-საქმიანობიდან მიღებული მოგების ნახევარი ქირის სანაცვლოდ გადაეცა მეიჯარისათვის.

იჯარის ხელშეკრულება ისეთი ტიპის ხელშეკრულებაა, რომ ხელშეკრულების დადებას უნდა მოჰყვეს იჯარის საგნის გადაცემა, ხოლო საგნის გადაცემას უნდა მოჰყვეს ქირის გადახდა. მოიჯარე მოვალე იყო ნაკისრი ვალდებულება შეესრულებინა ჯეროვნად, როგორც ამას მოითხოვს საქართველოს სკ-ის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილი. ასეთი მოვალეობა მას უჩნდება ვალდებულების შინაარსიდან გამომდინარე, რადგანაც ვალდებულება ისეთი სამართლებრივი ბორკილია, რომელიც ერთ მხარეს შესაბამისი საფუძველის არსებობისას აიძულებს მეორე მხარის სასარგებლოდ შეასრულოს გარკვეული მოქმედება. მხარეები სახელშეკრულებო ვალდებულებაში იყვნენ, ამიტომ იჯარის საგნის გადაცემას უნდა მოჰყვეს მოპასუხის მიერ ვალდებულების აუცილებელი შესრულება. 2011 წლის 10 მაისის ხელშეკრულების შესრულების მიზნით, მოსარჩელემ ვალდებულება არ ან ვერ შეასრულა. ვალდებულების შესრულებაზე ზეგავლენას ვერ იქონიებს იჯარით აღებულ ობიექტში წარმატებული ან წარუმატებელი ბიზნესსაქმიანობა. კომერციული საქმიანობის გაგრძელება ან კარების ჩაკეტვა და საქმიანობის შეწყვეტა. მხარეები ხელშეკრულებაში არიან და ამიტომაც სახელშეკრულებო პირობები უნდა შესრულდეს ისე, როგორც შეთანხმებულნი არიან. ხელშეკრულების არაჯეროვანი შესრულებით მოსარჩელემ - მოიჯარემ

დაარღვია ხელშეკრულების პირობები, რაც მოპასუხეს ანიჭებს უფლებას, მოითხოვოს იჯარის ხელშეკრულების მოშლა.

8.5. ხელშეკრულება 2013 წლის აგვისტოში შეწყდა მოპასუხის - მეიჯარის მიერ, როცა არ დაუშვა მოიჯარე საიჯარო ფართზე. ამით მეიჯარემ გამოხატა ხელშეკრულებიდან გასვლის ნება. მოიჯარეს არ გამოუვლენია გარიგებიდან გასვლის ნება და ის იჯარით აღებულ ფართს ითხოვდა 2013 წლის აგვისტოს თვეში. მოსარჩელე მოითხოვს ხელშეკრულების მოშლიდან გამომდინარე, რესტიტუციას, თუმცა მან ვერ დაამტკიცა ინვესტიციის განხორციელების ფაქტი, რის გამოც მისი მოთხოვნა განხორციელებული ინვესტიციის გამო მოპასუხეზე 238216 აშშ დოლარის დაკისრების თაობაზე დაუსაბუთებელია და არ უნდა დაკმაყოფილდეს. მხარეები ხელშეკრულებით შეთანხმებულნი იყვნენ, რომ მოიჯარის მიერ გაწეული არაკაპიტალური ხარჯები, გაუმჯობესება ხელშეკრულების მოშლისას რჩება მეიჯარეს და არ ანაზღაურდება.

8.6. მოსარჩელე მოითხოვს პირგასამტეხლოს სახით, 300000 აშშ დოლარის დაკისრებას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-418-ე მუხლების მიხედვით, პირგასამტეხლო არის მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა, რომელიც მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის. ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს. შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას.

განსახილველ შემთხვევაში ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის პირგასამტეხლო, მხარეთა შორის წერილობით არის შეთანხმებული და ის მხარეთა შორის დავას არ იწვევს. სწორედ ამ შეთანხმებას დაეყრდნო მოსარჩელე პირგასამტეხლოს მოთხოვნისას.

სასამართლო განმარტავს, რომ პირგასამტეხლო წარმოადგენს ვალდებულების უზრუნველყოფის დამატებით საშუალებას. ის ერთგვარი სტიმულია ვალდებულების შესრულებისთვის, რადგან ურთიერთობის მონაწილემ იცის, რომ თუ არ შეასრულებს დაკისრებულ მოვალეობას, მას მოუწევს გარკვეული ფულადი თანხის გადახდა. პირგასამტეხლოს საშუალებით კრედიტორს უნაზღაურდება სავარაუდო ზიანი. პირგასამტეხლო მოვალეს ეკისრება უპირობოდ, ანუ სულ ერთია კრედიტორმა განიცადა ზიანი თუ არა. ვალდებულების დარღვევის ფაქტი უკვე საკმარისი მიზეზია, რომ კრედიტორმა მოითხოვოს პირგასამტეხლოს გადახდა. ხელშეკრულების დადებისას მხარეებს შეუძლიათ, თავად განსაზღვრონ პირგასამტეხლოს რაოდენობა, რომელიც შესაძლოა ბევრად აღემატებოდეს მიყენებულ ზიანს, თუმცა კრედიტორმა არ უნდა აიძულოს მოვალე, დაეთანხმოს აშკარად უსამართლო პირობებს. ზოგადად პირგასამტეხლო უნდა შეესაბამებოდეს სავარაუდო ზიანის რაოდენობას. გამონაკლისის შემთხვევაში პირგასამტეხლო

გადაჭარბებული რაოდენობის განსაზღვრა უნდა მოხდეს ორმხრივი ინტერესების გათვალისწინებით და არა კრედიტორის მიერ იძულების წესით დადგენით.

განსახილველ შემთხვევაში, პირგასამტეხლო, მხარეთა შორის წერილობით არის შეთანხმებული და ის მხარეთა შორის დავას არ იწვევს.

დადგენილია, რომ მოსარცელემ არ შეასრულა თავისი ვალდებულება, რის გამოც მოპასუხე გავიდა ხელშეკრულებიდან მოსარჩელის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობა არ წარმოუშობს ვალდებულების დამრღვევს პირგასამტეხლოს მოთხოვნის უფლებას. შესაბამისად, სარჩელი ამ ნაწილში უსაფუძვლოა.

შეგებებული სარჩელით მოპასუხე „შპს „ევ-----ი“ მოითხოვს:

მოპასუხე შპს „რე-----ი გა-----ს ფ-----ს“ მის სასარგებლოდ პირგასამტეხლოს სახით დაეკისროს 200000 აშშ დოლარის გადახდა.

8.7. დადგენილია, რომ ხელშეკრულება 2013 წლის აგვისტოში შეწყდა მოპასუხის - მეიჯარე „შპს „ევ-----ის“ მიერ, როცა არ დაუშვა მოიჯარე საიჯარო ფართზე. ამით მეიჯარემ გამოხატა ხელშეკრულებიდან გასვლის ნება. მოიჯარეს არ გამოუვლენია გარიგებიდან გასვლის ნება და ის იჯარით აღებულ ფართს ითხოვდა 2013 წლის აგვისტოს თვეში.

ასევე დადგენილია, რომ ხელშეკრულების არაჯეროვანი შესრულებით მოსარჩელემ - მოიჯარე შპს „რე-----ი გა-----ს ფ-----მა“ დაარღვია ხელშეკრულების პირობები, რაც მოპასუხეს ანიჭებს უფლებას, მოითხოვოს იჯარის ხელშეკრულების მოშლა.

მხარეები ხელშეკრულების 7.2. პუნქტის თანახმად, შეთანხმებულნი იყვნენ პირგასამტეხლოზე 200000 აშშ დოლარის ოდენობით ხელშეკრულების ვადამდე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში. ვინაიდან ხელშეკრულება შეწყდა მეიჯარის ინიციატივით, შესაბამისად მისი მოთხოვნა პირგასამტეხლოს დაკისრების შესახებ უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

9. საპროცესო ხარჯები:

9.1. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შენატანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის. ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით კი განსაზღვრულია სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელი სუბიექტები და გათვალისწინებულია, რომ სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელებად ითვლებიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთა ინტერესებიდან გამომდინარეც

სპეციალურად რწმუნებული დაწესებულებები ასრულებენ იურიდიულ მოქმედებებს და გასცემენ შესაბამის საბუთებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან გათავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლების სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს სარჩელზე დავის საგნის (სადავო თანხის) ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 (ასი) ლარისა, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა პირველი ინსტანციის სასამართლოში ფიზიკური პირებისათვის არ უნდა აღემატებოდეს – 3 000 ლარს, ხოლო იურიდიული პირებისათვის - 5000 ლარს.

მოცემულ შემთხვევაში, როგორც სარჩელზე, ასევე შეგებებულ სარჩელზე მხარეების მიერ გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 5000 ლარის ოდენობით. ვინაიდან არ კმაყოფილდება არც სარჩელი და არც შეგებებული სარჩელი, მხარეებს სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაეთვალოთ სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

10. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ - უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

განსახილველ შემთხვევაში სარჩელი და შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, **საქმეზე, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 11 აგვისტოს განჩინების** (შპს „ევ-----ს“ (ს/კ 2-----) აკრძალოს მის საკუთრებაში არსებული შემდეგი უძრავი ქონების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა:

_ საკადასტრო კოდით # 01.12.12.001.1--, მდებარე მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ვ-----

-- ნ-----;

_ საკადასტრო კოდით # 03.06.01.1--, მდებარე მისამართზე: ქალაქი ქუთაისი, ქუჩა ს-----)

და 2018 წლის 18 ივნისის განჩინების (ნაწილობრივ გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 11 აგვისტოს განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფა, კერძოდ:

უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხეს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა, საკადასტრო კოდით # 01.12.12.001.1--, მდებარე მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ვ----- ნ-----, - გაუქმდეს იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვის ნაწილში, ხოლო უცვლელად იქნეს დატოვებული ამავე ქონებაზე გამოყენებული უზრუნველყოფა გასხვისების აკრძალვის ნაწილში, ასევე უცვლელად იქნეს დატოვებული გამოყენებული უზრუნველყოფა ქონებაზე, საკადასტრო კოდით # 03.06.01.1--, მდებარე მისამართზე: ქალაქი ქუთაისი, ქუჩა ს-----.)

საფუძველზე გამოყენებული უზრუნველყოფა უნდა გაუქმდეს.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 199¹-ე, 243-ე-244-ე, 248-ე-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 264-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. შპს „რე-----ი გა-----ს ფ-----ი“-ს სარჩელი განხორციელებული ინვესტიციის - 394669,20 ლარის დაკისრების შესახებ არ დაკმაყოფილდეს.

2. შპს „რე-----ი გა-----ს ფ-----ი“-ს სარჩელი პირგასამტეხლოს სახით 300000 აშშ დოლარის დაკისრების შესახებ არ დაკმაყოფილდეს.

3. შპს „ევ-----ი“-ს შეგებებული სარჩელი პირგასამტეხლოს სახით 200000 აშშ დოლარის დაკისრების შესახებ არ დაკმაყოფილდეს.

4. მხარეების მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

5. საქმეზე, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 11 აგვისტოს განჩინების (შპს „ევ-----ს“ (ს/კ 2-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული შემდეგი უძრავი ქონების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა:

_ საკადასტრო კოდით # 01.12.12.001.1--, მდებარე მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ვ-----
-- ნ-----;

_ საკადასტრო კოდით # 03.06.01.1--, მდებარე მისამართზე: ქალაქი ქუთაისი, ქუჩა ს-----

-----)

და 2018 წლის 18 ივნისის განჩინების (ნაწილობრივ გაუქმდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 11 აგვისტოს განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფა, კერძოდ:

უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხეს აკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა, საკადასტრო კოდით # 01.12.12.001.1--, მდებარე მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ვ----- ნ-----, - გაუქმდეს იპოთეკით დატვირთვის აკრძალვის ნაწილში, ხოლო უცვლელად იქნეს დატოვებული ამავე ქონებაზე გამოყენებული უზრუნველყოფა გასხვისების აკრძალვის ნაწილში, ასევე უცვლელად იქნეს დატოვებული გამოყენებული უზრუნველყოფა ქონებაზე, საკადასტრო კოდით # 03.06.01.1--, მდებარე მისამართზე: ქალაქი ქუთაისი, ქუჩა ს-----.)

საფუძველზე გამოყენებული უზრუნველყოფა გაუქმდეს.

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს 14 დღის ვადაში მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან აპელაციის წესით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ. ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ. 32), ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ. ბათუმი, ს. ზუბალაშვილის ქ. 30).

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

მოსამართლე:

საღიხ შაინიძე