



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით
(შესავალი ნაწილი)

10.10.2018 წელი

ქ. გურჯაანი

გურჯაანის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე რომან კუპატაძე
სხდომის მდივანი **სოფიკო სონღულაშვილი**

მოსარჩელე - ააიპ „გუ-----ი“

წარმომადგენელი - მი-----ი

მოპასუხე - გო-----ი

წარმომადგენელი - მა-----ი

დავის საგანი - საიჯარო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების და პირგასამტეხლოს გადახდა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. მოპასუხე ი.მ. გო-----ს დაეკისროს 216 462 ლარის გადახდა, საიდანაც საიჯარო ქირის დავალიანებაა 48 000 ლარი, ხოლო 168 462 ლარი დარიცხული პირგასამტეხლო.

(იხ. სარჩელი, მოხსენებითი ბარათი (ს.ფ. 85) სასამართლოს 10.10.2018 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი)

სარჩელი დამყარებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: ააიპ „გუ-----სა“ და ი.მ. გო-----ს შორის 2016 წლის 02 თებერვალს იჯარის ხელშეკრულება დაიდო, რომლის საფუძველზეც, მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში კულტურის სახლის შენობის პირველ სართულზე არსებული 650 კვ.მ. ფართი გადაეცა საიჯარო ქირის ოდენობა თვეში 1 500 ლარით განისაზღვრა, რაც მოიჯარეს ყოველი თვის 20 რიცხვამდე უნდა გადაეხადა. იჯარის ხელშეკრულების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით

გათვალისწინებულია თანხის გადაუხდელობის შემთხვევაში პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0.7%-ის ოდენობით. მოპასუხემ ხელშეკრულებით ნაკისრი ქირის გადახდის ვალდებულება არ შეასრულა. მას 2016 წლის 6 აპრილს და 14 ნოემბერს გაეგზავნა წერილობითი გაფრთხილება, მაგრამ მისი მხრიდან დავალიანების დაფარვა არ მომხდარა.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ საიჯარო ქონების ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში გადაცემა არ მომხდარა. ქონების გადაცემიდან მალევე შენობის ცენტრალური საკანალიზაციო სისტემა დაზიანდა, რასაც შედეგად საიჯარო ქონების ფეკალური მასებით გავსება მოჰყვა. მოსარჩელემ რაიმე ზომები მდგომარეობის გამოსასწორებლად არ მიიღო. მოპასუხე იძულებული გახდა საიჯარო ფართი გაეწმინდა და კანალიზაცია ცალკე გაეყვანა, რისთვისაც დამატებითი ხარჯი გაიღო, მაგრამ ვინაიდან საიჯარო ქონება ფაქტობრივად სარდაფს წარმოადგენს, მის გაშრობას მთელი ზაფხული დასჭირდა. სამუშაოები ახალი დასრულებული ჰქონდა, როდესაც შენობაში დაზიანდა წყლის ცენტრალური მილი და ზედა სართულიდან ჩამონადენმა წყალმა საიჯარო ქონება დატბორა. ნესტისგან მთლიანად გაფუჭდა რემონტი და კედლებზე სოკოები გამოვიდა, რის გამოც ქონების გამოყენება შეუძლებელი გახდა.

(იხ. სასამართლოს 11.12.2017 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი)

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. გურჯაანის მუნიციპალიტეტის გამგეობის (შემდგომში - გამგეობა) საკუთრებაშია ქალაქ გურჯაანში, თა-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 7249 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი და მასზე მდებარე 8889.4 კვ.მ. ფართის შენობა-ნაგებობა, საკადასტრო კოდით №5-----4;

3.1.2. გამგეობის კუთვნილი უძრავი ქონება, საკადასტრო კოდით №5-----4, 07.09.2010 წელს დადებული უზუფრუქტის ხელშეკრულებით ააიპ „გუ-----ს“ აქვს სარგებლობაში გადაცემული;

3.1.3. 2016 წლის 01 თებერვალს ააიპ „გუ-----ს“ და ი.მ. გო-----ს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე მოპასუხეს, საჯარო რეესტრში №5-----4 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული უძრავი ქონების ნაწილი ფართი - 650 კვ.მ, იჯარით გადაეცა. იჯარის ხელშეკრულების ვადა 2022 წლის პირველ თებერვლამდე, ხოლო საიჯარო ქირის ოდენობა თვეში 1 500 ლარით განისაზღვრა. ამავე ხელშეკრულების 3.3. პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ქირის გადახდა ყოველი თვის 20 რიცხვამდე უნდა მომხდარიყო, წინააღმდეგ შემთხვევაში ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე დაემატებოდა შემოსატანი თანხის 0.7%;

3.1.4. მოპასუხეს იჯარით გადაცემულ ქონებაში კაფე-ბარი უნდა გაეხსნა;

3.1.5. მოპასუხემ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა არ გადაიხადა. მოსარჩელემ 06.04.2016 წელს გაუგზავნა გაფრთხილების წერილი და თანხის გადასახდელად ვადა 2016 წლის 19 აპრილამდე განუსაზღვრა, გადაუხდელობის შემთხვევაში კი ხელშეკრულება ცალმხრივად შეწყდებოდა და დავის გადაწყვეტის და თანხის ამოღების მიზნით სასამართლოს მიმართავდა. ანალოგიური გაფრთხილების წერილით მოსარჩელემ მოპასუხეს 14.11.2016 წელსაც მიმართა, სადაც მიუთითა, რომ თუ საიჯარო ქირის გადახდა 2016 წლის 18 ნოემბრამდე არ მოხდებოდა, მაშინ ხელშეკრულება ცალმხრივად შეწყდებოდა და თანხის ამოღების მიზნით სასამართლოს მიმართავდა;

3.1.6. ი.მ. გო-----მა წერილით მიმართა ააიპ „გუ-----ს“, სადაც მიუთითა, რომ საკანალიზაციო სისტემის დაზიანების გამო საიჯარო ქონება ფეკალური მასით გაივსო, რასაც წყალმომარაგების სისტემის დაზიანებაც დაემატა და მოპასუხეს 130 000 ლარის ოდენობით ხარჯის გაღება მოუწია. მოპასუხემ ამავე წერილით ქირის დავალიანების გაუქმება და ახალი ხელშეკრულების დადება სთხოვა. ააიპ „გუ-----ის“ 2017 წლის 06 იანვრის წერილით მოპასუხეს ეცნობა, რომ როდესაც დაზიანდა წყალმომარაგებისა და საკანალიზაციო სისტემები, მოპასუხეს კულტურის ცენტრის დირექციისთვის უნდა მიემართა, რის შემდეგმაც განიხილებოდა დაზიანება და მიღებული იქნებოდა შესაბამისი ზომები პრობლემის აღმოსაფხვრელად, მაგრამ მას კულტურის ცენტრის დირექციისთვის არ მიუმართავს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი (ს.ფ. 1-14; 38-47);
- იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ. 16-17);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 100-102);
- წერილი (ს.ფ. 78)

3.2. სადავო ფაქტობრივი აგრემოებები:

3.2.1. სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია, რომ იჯარის ხელშეკრულების დადებიდან მალევე შენობის ცენტრალური კანალიზაციის სისტემა დაზიანდა, ხოლო შემდგომ წყალმომარაგების სისტემა დაზიანდა. ორივე დაზიანების შედეგად დაიბორა საიჯარო ფართი, რამაც კედლების დანესტიანება და რემონტის დაზიანება გამოიწვია. შედეგად კი საიჯარო ქონების გამოყენება მოპასუხემ დანიშნულებისამებრ ვეღარ შეძლო.

განსახილველ შემთხვევაში მოპასუხემ მიუთითა, რომ საიჯარო ფართში ფაქტობრივად ნახევარსარდაფს წარმოადგენს და მისი გადაცემისთანავე რემონტის ჩატარება დაიწყო, რადგან კაფე-ბარი უნდა გაეხსნა. რემონტი თითქმის დასრულებული ჰქონდა, როდესაც მთლიანი შენობა-ნაგებობის ცენტრალური კანალიზაციის მილი დაზიანდა და ვინაიდან საიჯარო ქონება

შენობის ყველაზე დაბალი სართულზეა განთავსებული, ამიტომ საიჯარო ფართი ფეკალური მასით გაივსო და დაიტბორა. ამ მდგომარეობაში ქონების დანიშნულებისამებრ გამოყენება შეუძლებელი გახდა. საიჯარო ფართის შემდგომი გამოყენება ხანგრძლივი დროის მანძილზე ვერ მოხდებოდა, რადგან კანალიზაციის გაუმართაობის გამო ფართში ფეკალური მასები ამოვიდა და დაბინძურებასთან ერთად შენობაში ცუდი სუნი იდგა. შექმნილი მდგომარეობის შესახებ მოსარჩელემ კარგად იცნოდა, თუმცა მას რაიმე მოქმედება საკანალიზაციო სისტემის მოგვარებასთან დაკავშირებით არ განუხორციელებია. მოპასუხემ განმარტა, რომ მას დამატებითი ხარჯის გაღება მოუწია საიჯარო ქონების გასუფთავების მიზნით, მაგრამ ვინაიდან საიჯარო ქონება ნახევრად სარდაფს წარმოადგენს, მის გაშრობას და განიავებას მთელი ზაფხული დასჭირდა და ამ პერიოდის მანძილზე საიჯარო ფართში კაფე-ბარის მუშაობა შეუძლებელი იყო. ამას დაემატა ზედა სართულებზე წყალმომარაგების სისტემის დაზიანება, რის გამოც საიჯარო ფართში წყალი ჩამოვიდა და დაიტბორა. საიჯარო ფართში კედლები და ჭერი დასველდა, ნესტმა კი სოკოს და ობის გამოსვლა განაპირობა. ამ მდგომარეობაში საიჯარო ფართში კაფე-ბარის მუშაობა შეუძლებელი გახდა. ამავე დროს, ეგონა, რომ ხხელსეკრულება 2016 წლის 19 აპრილს შეწყდა, რადგან მოსარჩელის წერილით საიჯარო თანხის გადაუხდელობის შემთხვევაში ხელშეკრულება უნდა შეწყვეტილიყო.

მოპასუხემ, თავისი განმარტების დასადასტურებლად საიჯარო ფართში გადაღებული ფოტოები და მოსარჩელის 2016 წლის 06 აპრილის წერილი წარმოადგინა.

საქმეზე თანდართულს სურათებში დაფიქსირებულია საიჯარო ფართში კედლების და ჭერის, აგრეთვე საპირფარეშოს მდგომარეობა. ფოტოსურათების მიხედვით, კედლები და ჭერი დაზიანებულია. მოპასუხის განმარტებით დაზიანება გამოწვეულია ნესტით, რომელიც ცენტრალური კანალიზაციის დაზიანების შედეგად საიჯარო ფართში მოხვედრილმა წყალმა და ფეკალურმა მასებმა გამოიწვია. აგრეთვე, მოპასუხის მიერ წარმოდგენილ ფოტოზე გარკვევით ჩანს საპირფარეშოში კანალიზაციის გაუმართაობის შედეგად დაგროვილი ფეკალური მასა.

მოსარჩელე მხარეს მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი ფოტოსურათები 2018 წლის 10 სექტემბერის სხდომაზე გადაეცა. მოსარჩელეს ფოტოსურათებში საიჯარო ფართის მდგომარეობის ამსახველის საწინააღმდეგო მტკიცებულება სასამართლოსთვის არ წარმოუდგენია. საქმის არსებითი განხილვისას მოსარჩელის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ მოპასუხის მიერ მითითებულ გარემოებას საკანალიზაციო და წყალმომარაგების სისტემების დაზიანებასთან და საიჯარო ფართის დატბორვასთან დაკავშირებით ვერც დაადასურებდა და ვერც უარყოფდა. მისივე განმარტებით, ორი-სამი კვირის წინ იმყოფებოდა საიჯარო ფართში და ნახა, რომ რამოდენიმე კედელი ნესტისგან დაზიანებულია და საპირფარეშოს მდგომარეობაც არ იყო მოსაწონი

(იხ. სასამართლოს 10.10.2018 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი 11:22:50-11:23:40 სთ; 11:27:02-11:29:35 სთ)

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 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. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ. ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით კანონმდებელი ადგენს მტკიცებულებათა შეფასების სტანდარტს, ნორმა არც ერთ მტკიცებულებას უპირატეს მნიშვნელობას არ ანიჭებს და სასამართლოს ავალდებულებს, ინდივიდუალურად და ერთობლიობაში შეაფასოს ისინი ყოველმხრივ, სრულად და ობიექტურად. სწორედ ამ გზით განისაზღვრება მათი განკუთვნიადობის, იურიდიული დამაჯერებლობის საკითხი და მათი ერთობლივი ანალიზით დგინდება მტკიცების საგანში შემავალი სადავო გარემოებების არსებობა-არარსებობა (ფაქტები).

სასამართლო მიუთითებს სამოქალაქო სამართალწარმოებაში მტკიცების პროცესთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებაზე, რომლის მიხედვით [...] სამოქალაქო საქმეზე დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღების ერთადერთი გზა მტკიცებაა, რომლითაც დგინდება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები. მტკიცების პროცესში იგულისხმება პროცესის მონაწილე სუბიექტების საქმიანობა, მიმართული საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტების არსებობის ან არარსებობის დასადგენად. პროცესის მონაწილე მხარეთა და სასამართლოს მტკიცებითი საქმიანობა, მოიცავს შემდეგ სტადიებს: მტკიცების საგნის განსაზღვრა; მტკიცებულებათა შეგროვება (მტკიცებულებათა გამოვლენა, მათი შეკრება და სასამართლოში წარდგენა); მტკიცებულებათა სასამართლოში გამოკვლევა; მტკიცებულებათა შეფასება. დამტკიცებას

საჭიროებს ის გარემოებები, რომლებიც ასაბუთებენ სასარჩელო მოთხოვნას და სარჩელის ფაქტობრივ გარემოებებს, ასევე მოწინააღმდეგე მხარის მიერ სარჩელის ფაქტობრივი გარემოებებისა და სასარჩელო მოთხოვნის უარყოფას, ასევე სხვა გარემოებები, რომლებსაც მნიშვნელობა აქვს საქმის არსებითი გადაწყვეტისათვის (იხ. სუსგ, საქმე №ას-1206-1166-2016).

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით (ფოტოსურათები, ახსნა-განმარტება) დადასტურებულად უნდა ჩაითვალოს ფაქტი იმის შესახებ, რომ შენობის ცენტრალური კანალიზაციისა და წყალმომარაგების სისტემების დაზიანების შედეგად საიჯარო ფართი დაიტბორა, რამაც საიჯარო ფართში კედლების დასველება და შემდგომ მათზე ობის და სოკოს გამოსვლა განაპირობა. აგრეთვე დადასტურებულად უნდა ჩაითვალოს, რომ კანალიზაციის დაზიანება ხელშეკრულების დადებიდან მალევე მოხდა და საიჯარო ფართში მოხვედრილი ფეკალური მასების შედეგების აღმოფხვრას (გასუფთავება, გაშრობა, განიავება) დიდი დრო დასჭირდა, რის გამოც მოპასუხეს არ ჰქონდა საიჯარო ქონების დანიშნულებისამებრ გამოყენების შესაძლებლობა. სამართლო ამ გარემოებების დამადასტურებელ მტკიცებულებად დამატებით მოსარჩელის 06.01.2017 წლის წერილზე მიუთითებს, სადაც იგი ფაქტობრივად ადასტურებს წყალმომარაგების და კანალიზაციის სისტემების დაზიანების შესახებ ფაქტის არსებობას, თუმცა ზიანის ანაზღაურებაზე მოპასუხეს უარი უთხრა იმ საფუძვლით, რომ მან დაზიანებასთან დაკავშირებით კულტურის ცენტრის ადმინისტრაციას არ შეატყობინა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი, შესაგებელი (ს.ფ. 1-14; 38-47);
- ფოტოსურათები (ს.ფ. 76-77);
- მოსარჩელის წერილი (ს.ფ. 78)
- მხარეთა განმარტება (იხ. სასამართლოს 10.10.2018 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი).

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ააიპ „გუ-----ის“ სარჩელი მოპასუხე ი.მ.გო-----ის მიმართ უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი; საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს 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 გაძღოლის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზედაც. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 532-ე მუხლის თანახმად, გამქირავებელი მოვალეა გადასცეს დამქირავებელს გაქირავებული ნივთი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის ვარგის მდგომარეობაში და ქირავნობის მთელი დროის განმავლობაში შეინარჩუნოს ნივთის ეს მდგომარეობა. ამავე კოდექსის 533-ე მუხლის მიხედვით გამქირავებელმა უნდა გადასცეს დამქირავებელს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 535-ე მუხლის თანახმად, გაქირავებული ნივთი ნივთობრივად უნაკლოა, თუ მას აქვს დათქმული თვისებები. თუ ეს თვისებები არ არის დათქმული, მაშინ გაქირავებული ნივთი მიიჩნევა უნაკლოდ, თუ იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობისათვის ან ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის.

სასამართლო განმარტავს, რომ იჯარის ხელშეკრულება წარმოადგენს ორმხრივ კონსესუალურ გარიგებას, რომლის საფუძველზეც მეიჯარის ვალდებულებაა გადასცეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონება მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში და უზრუნველყოს ამ ურთიერთობის ფარგლებში ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა. თავის მხრივ მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა შეთანხმებული პირობებით, ხოლო ხელშეკრულების დასრულების შემდეგ დაუბრუნოს ქონება მეიჯარეს. რომელიმე მხარის მხრიდან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევა წარმოადგენს მეორე მხარის მხრიდან დარღვეული უფლების სასამართლო წესით დაცვის საფუძველს. ამდენად, იჯარის ხელშეკრულება მხარეებს ავალდებულებს შეასრულონ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და თავის მხრივ მხარეს ენიჭებათ მეორე მხარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების მოთხოვნის უფლება.

საქმის განხილვის შედეგად უდავოდ დადგენილია, რომ მხარეებმა 2016 წლის 01 თებერვალს იჯარის ხელშეკრულება დადეს, რომლის საფუძველზეც მოპასუხეს გურჯაანის კულტურის ცენტრის შენობაში მდებარე 650 კვ.მ ფართი დროებით სარგებლობაში გადაეცა. საიჯარო ქირის ოდენობა მხარეთა შეთანხმებით თვეში 1 500 ლარით განისაზღვრა და მისი გადახდა ყოველი

თვის 20 რიცხვამდე უნდა მომხდარიყო. მოპასუხემ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა არ გადაიხადა. აგრეთვე დადგენილია, რომ მოპასუხეს საიჯარო ფართში კაფე-ბარი უნდა გაეხსნა. მოსარჩელის განმარტებით მოპასუხის დავალიანებამ საიჯარო ქირის სახით 48 000 ლარი შეადგინა, ხოლო დარიცხული პირგასამტეხლოს ოდენობა 168 462 ლარს შეადგენს.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხე მხარის მიერ მითითებული გარემოება საიჯარო ფართის გამოყენების შეუძლებლობასთან დაკავშირებით წარმოადგენს არსებითი ხასიათის შედავებას, რომელიც სრულიად გამორიცხავს მოსარჩელის მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას. საქმის განხილვის შედეგად დადასტურდა, რომ იჯარის ხელშეკრულების დადებიდან მალევე შენობის ცენტრალური კანალიზაცია დაზიანდა, ხოლო შემდგომ წყალმომარაგების სისტემა დაზიანდა. ორივე დაზიანების შედეგად დაიტვორა საიჯარო ფართი, რამაც კედლების დანესტიანება და რემონტის დაზიანება გამოიწვია. შედეგად კი საიჯარო ქონების გამოყენება მოპასუხემ დანიშნულებისამებრ ვეღარ შეძლო.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 533-ე და 535-ე მუხლების მიხედვით მოიჯარისათვის გადაცემული საიჯარო ქონება უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო უნდა იყოს. ქონება ნივთობრივად უნაკლოა, თუ მას აქვს დათქმული თვისებები. თუ ეს თვისებები არ არის დათქმული, მაშინ გაქირავებული ნივთი მიიჩნევა უნაკლოდ, თუ იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობისათვის ან ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის.

სასამართლო მიუთითებს საიჯარო ურთიერთობის თავისებურებასთან დაკავშირებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებაზე, რომლის მიხედვით [...] საიჯარო სამართლებრივი ურთიერთობის მიზანი არის არა მხოლოდ იჯარის საგნის სარგებლობა, არამედ იჯარის საგნის სარგებლობის გამო მიღებული შემოსავალი. იჯარა ქირავნობის სამართლებრივი ურთიერთობის ნაირსახეობაა (საიჯარო ურთიერთობების დარეგულირებისთვის ქირავნობის ნორმები ბლანკეტურია), მაგრამ ქირავნობისგან მას სწორედ იჯარის საგნის სარგებლობით შემოსავლის მიღების აუცილებლობა მიჯნავს. შემოსავლის მიღების შესაძლებლობის აუცილებლობის უზრუნველყოფა კი, მეიჯარის ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების გამოკვეთილი პასუხისმგებლობაა, რასაც ეფუძნება მოიჯარის ვალდებულება საიჯარო ქირის გადახდის შესახებ. ამდენად, საიჯარო ქირის თუ მისი გადაუხდელობით შეთანხმებული პირგასამტეხლოს შესახებ მეიჯარის მოთხოვნის პერსპექტიულობა დამოკიდებულია მეიჯარის მტკიცებაზე, საიჯარო ქონების ისეთ მდგომარეობაში გადაცემის შესახებ, რითაც ქონების სარგებლობით გარანტირებულია შემოსავლის მიღების შესაძლებლობა. (იხ. სუსგ, საქმე №ას-294-294-2018 08 მაისი 2018 წელი)

განსახილველ შემთხვევაში დადგინილია, რომ მოპასუხემ იჯარის

ხელშეკრულება კონკრეტული მიზნით დადო - საიჯარო ფართში კაფე-ბარი უნდა გაეხსნა. მაგრამ საიჯარო ფართის გამოყენება ვერ შეძლო შენობაში წყალგაყვანილობის და კანალიზაციის დაზიანების შედეგად საიჯარო ფართის დატბორვის და რემონტის დაზიანების გამო. მანვე მიუთითა, რომ ვინაიდან საიჯარო ფართი ნახევრად სარდაფს წარმოადგენს, კანალიზაციის დაზიანებით გამოწვეული დატბორვის შედეგების აღმოფხვრას დიდი დრო დასჭირდა, რომლის განმავლობაშიც მისი გამოყენება შეუძლებელი გახდა. მაგრამ ამას დაემატა შენობაში წყალმომარაგების სისტემის დაზიანება, რომლის შედეგად საიჯარო ფართი ისევ დაიტბორა, ხოლო ჩამონადენმა წყალმა ჭერი და კედლები დააზიანა. ორივე შემთხვევას კი შედეგად კედლებზე და ჭერზე რემონტის დაზიანება და ნესტის გამო სოკოს და ობის გაჩენა მოჰყვა.

სასამართლოს განმარტავს, რომ საიჯარო ურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმის მიხედვით მეიჯარის ვალდებულებას არა მარტო საიჯარო ქონების ვარგის მდგომარეობაში გადაცემა წარმოადგენს, არამედ ამ მდგომარეობის შენარჩუნებაც მისი კანონისმიერი ვალდებულებაა. სწორედ ეს პირობაა მითითებული სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის დისპოზიციაში, რომლის მიხედვით მეიჯარემ საიჯარო დროის განმავლობაში უნდა უზრუნველყოს ქონების მდგომარეობის შენარჩუნება. ამდენად, კულტურის სახლის შენობის ცენტრალური კანალიზაციისა და წყალმომარაგების სისტემების გამართული მუშაობის უზრუნველყოფა და დაზიანების დროულად აღმოფხვრა მოსარჩელის ვალდებულებას წარმოადგენდა. ამ დაზიანებების შედეგად კი მოპასუხემ საიჯარო ფართის დანიშნულებისამებრ გამოყენება ვერ შეძლო. გამომდინარე აქედან, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხემ შეძლო სასარჩელო მოთხოვნების სრულად გაქარწყლება, მოსარჩელემ კი, დავის საგნის სპეციფიკიდან გამომდინარე, ვერ უზრუნველყო მტკიცების საგანში შემავალი გარემოების საიჯარო ქონების ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობის შენარჩუნების დამტკიცება. საქმის განხილვის შედეგად დადასტურდა, რომ მეიჯარემ ვერ უზრუნველყო საიჯარო დროის განმავლობაში საიჯარო ქონებისგან ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა. შესაბამისად, სასამართლო თვლის, რომ მოპასუხეს საიჯარო ქირისა და მასზე დარიცხული პირგასამტეხლოს ანაზღაურების ვალდებულება არ წარმოშობია.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის ა) ქვეპუნქტით, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა. იმავე მუხლის მეორე ნაწილით, მაგისტრატი მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ყველა ინსტანციის სასამართლოში შეადგენს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს.

ამავე კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით დავის საგნის ღირებულება ფულის გადახდევის შემთხვევაში სარჩელებზე

გადასახდელი თანხის ოდენობით განისაზღვრება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

ამავე კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე გათავისუფლებული იყო სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, არ არსებობს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ მოპასუხეზე სახელმწიფო ბაჟის გადახდეკინების დაკისრების სამართლებრივი საფუძველი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

8.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შემთხვევაში სასამართლო თავის გადაწყვეტილებით აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 25 იანვრის განჩინებით მოსარჩელე მხარის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენების შესახებ დაკმაყოფილდა და მოპასუხე გო-----ს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე გურჯაანის რაიონი, სოფე-----ი, საკადასტრო კოდი №5-----2 გასხვისება და იპოთეკის უფლებით დატვირთვა. მოცემულ შემთხვევაში სარჩელი არ დაკმაყოფილდა შესაბამისად, არ არსებობს განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების ძალაში დატოვების სამართლებრივი საფუძველი და იგი უნდა გაუქმდეს.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37-39-ე, 49-ე, 53-ე, 199¹-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 259¹-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე ააიპ „გუ-----ის“ სარჩელი მოპასუხე გო-----ის მიმართ არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან;
3. გაუქმდეს გურჯაანის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 25 იანვრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც მოპასუხე გო-----ს აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე გურჯაანის რაიონი, სოფე-----ი, საკადასტრო კოდი №5-----2 გასხვისება და იპოთეკის უფლებით დატვირთვა;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გურჯაანის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით;
5. 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 გურჯაანის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

რომან კუპატაძე