



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

30 ივლისი, 2019 წელი

თბილისი

საქმე №2ბ/5580-17

ქ.

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე, მომსენებელი მოსამართლე - ვანო წიკლაური
მოსამართლეები: ნათია გუჯაბიძე, გოდერძი გიორგიშვილი

სხდომის მდივანი - გვანცა კომბეგაშვილი, ოთარ ბუკია, ე---- ომანიძე

აპელანტი - შ-- „მ-----“

წარმომადგენლები - ქ----- ხ----- (დირექტორი), ე----- დ-----, ვ----- ტ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - შ-- „ა-----“

წარმომადგენელი - ე----- ლ-----

დავის საგანი - ქირის გადახდის ვალდებულების შესრულება

შეგებებულ სარჩელზე დავის საგანი - ქონებაზე გაწეული ხარჯის დაკისრება, ზიანის ანაზღაურება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 14 ივლისის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და
ახალი გადაწყვეტილების მიღებით: 1. სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის
თქმა; 2. შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 14 ივლისის გადაწყვეტილებით შ-- "ა----ს" სარჩელი დაკმაყოფილდა. დაეკისრა მოპასუხე შ-- "მ-----ს" მოსარჩელე შ-- "ა----ს" სასარგებლოდ 135 370.52 ლარის გადახდა.

შ-- "მ-----ს" შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. 2011 წლის 1 ნოემბერს შ-- "ა----სა" და შ-- "მ-----ს" შორის დაიდო ხელშეკრულება ფართის ქირავნობის შესახებ, რომლის საგანს ხელშეკრულების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, წარმოადგენდა 732,57 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 0-----) და 388.12 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 0-----) არასაცხოვრებელი ფართები სავაჭრო ცენტრის მეორე სართულზე, რომელიც მდებარეობს, ქ-----ში.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ტომი მე-2, ს.ფ. 188).

2011 წლის 1 ნოემბრის ხელშეკრულება

ფართის ქირავნობის შესახებ (ტომი მე-2, ს.ფ. 224-229).

2.2. ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, ქირავნობის ვადაა 2011 წლის 1 ნოემბრიდან 2012 წლის 1 ოქტომბრამდე.

ამავე მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, თუ დამქირავებელი ვადის გასვლამდე ორი თვით ადრე მიმართავს გამქირავებელს ვადის გაგრძელების თაობაზე, გამქირავებელი იღებს ვალდებულებას ვადის გაგრძელებაზე ერთი წლით. ამ შემთხვევაში ფასი გაიზრდება ორი დოლარის ეკვივალენტით ლარში კვადრატულ მეტრზე. იგივე პრინციპი მოქმედებს შემდეგ ერთწლიან გაგრძელებაზე ფასის ორდოლარიანი მატებით. თუ დამქირავებელი სამწლიანი ვადის გასვლის შემდეგ კიდევ მიმართავს გამქირავებელს ხელშეკრულების გაგრძელებაზე, გამქირავებელი ვალდებულია გაუგრძელოს მას ხელშეკრულება კიდევ 2 წლის განმავლობაში, მაგრამ ამ შემთხვევაში ქირის ღირებულება იქნება უცვლელი.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ტომი მე-2, ს.ფ. 188).

2011 წლის 1 ნოემბრის ხელშეკრულება

ფართის ქირავნობის შესახებ (ტომი მე-2, ს.ფ. 225).

2.3. მხარეებს შორის იმავე ფართზე 2012 წლის 1 ოქტომბერს გაფორმდა

ქირავნობის ხელშეკრულება, ხელშეკრულების მე-2 მუხლის 2.6. პუნქტის მიხედვით, დამქირავებელმა ქირავნობის საგანი უნდა გამოიყენოს სამეწარმეო საქმიანობისათვის, კერძოდ, მსოფლიოს ცნობილი ბრენდების ტანსაცმლისა და ფეხსაცმლის საცალო რეალიზაციისათვის.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

2012 წლის 01 ოქტომბრის ქირავნობის ხელშეკრულება (ტომი მე-2, ს.ფ. 215).

2.4. ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების მე-3 მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტების მიხედვით, ქირავნობის ვადაა 2012 წლის 1 ოქტომბრიდან 2013 წლის 1 მარტამდე. იჯარის ვადის გაგრძელება ხდება მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

2012 წლის 01 ოქტომბრის ქირავნობის ხელშეკრულება (ტომი მე-2, ს.ფ. 216).

2.5. ქირავნობის ხელშეკრულების მე-4 მუხლის მე-6 პუნქტის მიხედვით, 2011 წლის მომსახურების ხელშეკრულება არის ამ ხელშეკრულების განუყოფელი ნაწილი.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

2012 წლის 01 ოქტომბრის ქირავნობის ხელშეკრულება (ტომი მე-2, ს.ფ. 217).

2.6. 2012 წლის 1 ოქტომბრის ქირავნობის ხელშეკრულების მე-7 მუხლის მე-2 პუნქტის "გ" ქვეპუნქტის მიხედვით, ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის ერთ-ერთი საფუძველია დამქირავებლის მიერ ხელშეკრულების მე-3 მუხლით გათვალისწინებული ქირის განსაზღვრულ ვადაში გადაუხდელობა.

ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, გამქირავებელს უფლება აქვს შეწყვიტოს ხელშეკრულება დამქირავებელთან ნებისმიერ დროს: თუ იგი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულების ნებისმიერ პირობას.

ამავე მუხლის შესაბამისად, ამ შემთხვევაში, გამქირავებელი არ აუნაზღაურებს დამქირავებელს დაქირავებული ფართის რემონტზე და სხვა სახის გაუმჯობესებებზე მის მიერ გაწეულ ხარჯებს. აგრეთვე არ მოხდება იმ საგნებისა და მოწყობილობების (განათების, საინჟინრო მოწყობილობების და სხვა) გატანა, რომელთა დემონტაჟი შეუძლებელია ქირავნობის საგნის დაუზიანებლად.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

2012 წლის 01 ოქტომბრის ქირავნობის ხელშეკრულება (ტომი მე-2, ს.ფ. 219).

2.7. ხელშეკრულების მე-7 მუხლის მე-4 პუნქტის მიხედვით, თუ დამქირავებლის მხრიდან ხელშეკრულების დარღვევას ადგილი არ ჰქონია,

ხოლო ქირავნობის ხელშეკრულება შეწყდა ცალმხრივად გამქირავებლის მიერ საიჯარო ვადის დადგომიდან 11 თვის განმავლობაში, ან თუ გამქირავებელი უარს ეტყვის დამქირავებელს ვადის გაგრძელებაზე მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტის მიხედვით ან თუ გაგრძელების შემდგომ ხელშეკრულების შეწყვეტა გამქირავებლის მიერ მოხდა 5 წლის განმავლობაში წინამდებარე ხელშეკრულების დადებიდან დამქირავებელს უკან უბრუნდება დაქირავებულ ფართში რემონტზე და სხვა სახის გაუმჯობესებაზე (რომელთა დემონტაჟი შეუძლებელია ქირავნობის საგნის დაუზიანებლად) გაწეული ხარჯები.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

2012 წლის 01 ოქტომბრის ქირავნობის ხელშეკრულება (ტომი მე-2, ს.ფ. 220).

2.8. 2013 წლის 1 მარტს შ-- "ა----სა" და შ-- "მ-----ს" შორის გაფორმდა ხელშეკრულება ფართის ქირავნობის შესახებ, რომლის შესაბამისად, ქირავნობის საგანს წარმოადგენდა 732,57 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 0-----) და 388.12 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 0-----) არასაცხოვრებელი ფართები სავაჭრო ცენტრის მეორე სართულზე, რომელიც მდებარეობს, ქ-----ში.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება. (ტომი 1, ს.ფ. 40).

2013 წლის 1 მარტის ქირავნობის ხელშეკრულება (ს.ფ.51-59).

2.9. 2011 წლის 01 მარტს შ-- "ა----სა" და შ-- "მ-----ს" შორის გაფორმდა მომსახურების ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, შ-- "ა----მა" იკისრა ვალდებულება ქ-----ში მდებარე სავაჭრო ცენტრ "ა---- შ-----ში" ორგანიზება გაეწია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნის მიღწევას, მხარეთა შორის არსებული ფართის ქირავნობის 2011 წლის 1 ნოემბრის ხელშეკრულების მე-4 მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად.

ხელშეკრულება მოქმედებს ფართის ქირავნობის ხელშეკრულების ვადის ფარგლებში 2012 წლის 1 მარტიდან.

ხელშეკრულების თანახმად, შ-- "მ-----მა" იკისრა ვალდებულება მომსახურების სანაცვლოდ გადაეხადა თვეში 5928 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

შ-- "მ-----ს" ახსნა-განმარტება (ტომი მე-2, ს.ფ. 188).

2011 წლის 1 მარტის მომსახურების ხელშეკრულება (ტომი მე-2, ს.ფ. 230-232).

2.10. ზემოაღნიშნული მომსახურების ხელშეკრულების თანახმად, ხელშეკრულების მიზანია სავაჭრო ცენტრში საინჟინრო სისტემების

გამართული ფუნქციონირების უზრუნველყოფა (წყალმომარაგება, ელექტროენერგია, გათბობა-კონდიციონერება) მათ შორის ელექტროენერგიის მიწოდების შემთხვევაში საერთო ფართების ელექტროენერგიით უზრუნველყოფა გენერატორის მეშვეობით. ელექტროენერგიის მოწოდების შეწყვეტის შემთხვევაში მეორე მხარის ფართში ელექტროენერგიით უზრუნველყოფა გენერატორის მეშვეობით 200 ვატის ფარგლებში 100მ²-ზე (ავარიული განათების მოწყობა ხდება მეორე მხარის ხარჯზე). ობიექტზე სანიტარულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვა (ობიექტის დასუფთავება, სველი წერტილების მომარაგება შესაბამისი ინვენტარით) ობიექტის დაცვა. კომუნალური გადასახადების დროული გადახდა.

შეთანხმებული თანხის ფარგლებში მოხდება:

მომსახურების მენეჯმენტის გასაწევად საჭირო თანამშრომელთა ანაზღაურება; საინჟინრო სისტემების მოვლა, მიმდინარე შეკეთება, საერთო ფართებზე კომუნალური გადასახადების დაფარვა (განათება, წყალმომარაგება, დასუფთავების გადასახადი, გათბობა-კონდიციონერება-ვენტილაცია). დაქირავებულ ფართში მოხმარებული ელექტროენერგიის საფასურის დაფარვა. მეორე მხარის ფართში გათბობა-კონდიციონერება-ვენტილაციის გარე დანადგარების ხარჯების დაფარვა (გაზი, ელექტროენერგია). არ დაიფარება დაკავებულ ფართში განთავსებული საინჟინრო სისტემების პერიფერიული მოწყობილობების ხარჯები (მაგალითად ფანკოილების). ობიექტის საერთო ფართის დასუფთავების ხარჯების დაფარვა. სველი წერტილებისათვის საჭირო ინვენტარის შეძენა. ორი ერთკაციანი დაცვის პოსტის ხარჯების დაფარვა. სავაჭრო ცენტრში შესასვლელი კარის, ესკალატორის, სათვალთვალო სისტემის გამართული მუშაობის უზრუნველყოფა.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

2011 წლის 1 მარტის მომსახურების ხელშეკრულება (ტომი მე-2, ს.ფ. 230-231).

2.11. 2013 წლის 1 მარტის ქირავნობის ხელშეკრულების მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, მხარეთა შეთანხმებით ყოველთვიური საიჯარო ქირა განისაზღვრა 2013 წლის 1 მარტიდან 2013 წლის მაისამდე 9.36 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარით 1 მ²-ზე დღე-ს გარეშე. ქირის გადახდა მოხდება ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორებით წინასწარ, მიმდინარე თვის პირველ სამუშაო დღეს, ეროვნულ ვალუტაში იმ დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსით.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

2013 წლის 1 მარტის ქირავნობის ხელშეკრულება (ს.ფ.51-59).

2.12. 2013 წლის 1 მარტის ხელშეკრულების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, ქირავნობის ვადაა 2013 წლის 1 მარტიდან 2013 წლის 1 მაისამდე. იჯარის ვადის გაგრძელება ხდება მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:
2013 წლის 1 მარტის ქირავნობის ხელშეკრულება (ს.ფ.53).

2.13. ქირავნობის ხელშეკრულების მე-4 მუხლის მე-6 პუნქტის მიხედვით, 2011 წლის მომსახურების ხელშეკრულება არის ამ ხელშეკრულების განუყოფელი ნაწილი.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:
2013 წლის 1 მარტის ქირავნობის ხელშეკრულება (ს.ფ.54).

2.14. ქირავნობის ხელშეკრულების მე-7 მუხლის მე-2 პუნქტის "გ" ქვეპუნქტის მიხედვით, ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის ერთ-ერთი საფუძველია დამქირავებლის მიერ ხელშეკრულების მე-3 მუხლით გათვალისწინებული ქირის განსაზღვრულ ვადაში გადაუხდელობა.

ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, გამქირავებელს უფლება აქვს შეწყვიტოს ხელშეკრულება დამქირავებელთან ნებისმიერ დროს: თუ იგი დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულების ნებისმიერ პირობას.

ამავე მუხლის შესაბამისად, ამ შემთხვევაში, გამქირავებელი არ აუნაზღაურებს დამქირავებელს დაქირავებული ფართის რემონტზე და სხვა სახის გაუმჯობესებაზე მის მიერ გაწეულ ხარჯებს. აგრეთვე არ მოხდება იმ საგნებისა და მოწყობილობების (განათების, საინჟინრო მოწყობილობების და სხვა) გატანა, რომელთა დემონტაჟი შეუძლებელია ქირავნობის საგნის დაუზიანებლად.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:
2013 წლის 1 მარტის ქირავნობის ხელშეკრულება (ს.ფ.56).

2.15. ხელშეკრულების მე-7 მუხლის მე-4 პუნქტის მიხედვით, თუ დამქირავებლის მხრიდან ხელშეკრულების დარღვევას ადგილი არ ჰქონია, ხოლო ქირავნობის ხელშეკრულება შეწყდა ცალმხრივად გამქირავებლის მიერ საიჯარო ვადის დადგომიდან 11 თვის განმავლობაში, ან თუ გამქირავებელი უარს ეტყვის დამქირავებელს ვადის გაგრძელებაზე მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტის მიხედვით ან თუ გაგრძელების შემდგომ ხელშეკრულების შეწყვეტა გამქირავებლის მიერ მოხდა 5 წლის განმავლობაში წინამდებარე ხელშეკრულების დადებიდან დამქირავებელს უკან უბრუნდება დაქირავებულ ფართში რემონტზე და სხვა სახის გაუმჯობესებაზე (რომელთა დემონტაჟი შეუძლებელია ქირავნობის საგნის დაუზიანებლად) გაწეული ხარჯები.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:
2013 წლის 1 მარტის ქირავნობის ხელშეკრულება (ს.ფ.56).

2.16. 2013 წლის 01 მაისს გაფორმებული შეთანხმებით მხარეებმა შეიტანეს ცვლილება, 2013 წლის 1 მარტის ფართის ქირავნობის ხელშეკრულებაში, რომლის თანახმად, გაგრძელდა ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და თვიურ ქირად ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში 2013 წლის 1 მაისიდან 2013 წლის 1 ივნისამდე 1მ²-ზე განისაზღვრა თვეში 10.5 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი დღგ-ს გარეშე.

2013 წლის 31 მაისის შეთანხმებით, ხელშეკრულების მოქმედების ვადა გაგრძელდა და ამ ვადაში 2013 წლის 1 ივნისიდან 2013 წლის 01 ივლისამდე, თვიურ ქირად 1მ²-ზე განისაზღვრა 10.5 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი დღგ-ს გარეშე.

2013 წლის 01 ივლისის შეთანხმებით, ხელშეკრულების მოქმედების ვადა გაგრძელდა და მისი მოქმედების ვადაში 2013 წლის 1 ივლისიდან 2013 წლის 01 ოქტომბრამდე, თვიურ ქირად 1მ²-ზე განისაზღვრა 10.5 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი დღგ-ს გარეშე.

2013 წლის 01 ოქტომბრის შეთანხმებით, ხელშეკრულების მოქმედების ვადა გაგრძელდა და ამ ვადაში 2013 წლის 1 ოქტომბრიდან 2013 წლის 01 დეკემბრამდე, თვიურ ქირად 1მ²-ზე განისაზღვრა 5 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი დღგ-ს გარეშე.

2013 წლის 29 ნოემბრის შეთანხმებით, ქირავნობის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა გაგრძელდა და მისი მოქმედების ვადაში 2013 წლის 1 დეკემბრიდან 2014 წლის 01 თებერვლამდე, თვიურ ქირად 1მ²-ზე განისაზღვრა 10 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი დღგ-ს გარეშე.

2013 წლის 31 დეკემბრის შეთანხმებით, ქირავნობის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა გაგრძელდა და ამ ვადის განმავლობაში 2014 წლის 1 იანვრიდან 2014 წლის 01 ივნისამდე, თვიურ ქირად 1მ²-ზე განისაზღვრა 10 500 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი დღგ-ს გარეშე.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

2013 წლის 1 მაისის შეთანხმება (ტომი 1, ს.ფ. 60).

2013 წლის 31 მაისის შეთანხმება (ტომი 1, ს.ფ. 61).

2013 წლის 01 ივლისის შეთანხმება (ტომი 1, ს.ფ. 62).

2013 წლის 01 ოქტომბრის შეთანხმება (ტომი 1, ს.ფ. 63).

2013 წლის 29 ნოემბრის შეთანხმება (ტომი 1, ს.ფ. 65).

2013 წლის 31 დეკემბრის შეთანხმება (ტომი 1, ს.ფ. 67).

2.17. შ-- "ა-----ს" გენერალური დირექტორის მიერ 2014 წლის 12 ივნისს გაცემული ცნობის თანახმად, შ-- "მ-----ს" დავალიანება შ-- "ა-----ს" მიმართ 2014

წლის 12 ივნისის მდგომარეობით შეადგენს 135 370.52 ლარს.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას: მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ტომი 1, ს.ფ. 41).

2014 წლის 12 ივნისის ცნობა დავალიანების შესახებ (ტომი 1, ს.ფ. 69).

2.18. 2014 წლის 19 მაისს შ-- "ა----ს" გენერალურმა დირექტორმა შ-- "მ-----ს" გაუგზავნა გაფრთხილების წერილი, რომლითაც მოსთხოვა ქირის გადახდის ვალდებულების დარღვევის გამო, დაგროვილი დავალიანების 135 183.5 ლარის დაფარვა. ეს წერილი შ-- "მ-----ს" ჩაბარდა 27 მაისს.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ტომი 1, ს.ფ. 41).

გაფრთხილების წერილი (ტომი 1, ს.ფ. 70).

შეტყობინების უკუგზავნილი (ს.ფ. 71).

2.19. 2014 წლის 02 ივნისის წერილით შ-- "ა----ს" გენერალურმა დირექტორმა აცნობა შ-- "მ-----ს", რომ 2013 წლის 1 მარტის ფართის ქირავნობის ხელშეკრულება ამოიწურა 2014 წლის 01 ივნისს. რომლის გაგრძელებაც უარი თქვა შ-- "მ-----ს" მხრიდან ქირის გადახდის ვალდებულების სისტემატური დარღვევის გამო. აქედან გამომდინარე, მოსთხოვა დაქირავებული ფართის გათავისუფლება ერთი კვირის ვადაში.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

2014 წლის 02 ივნისის წერილი (ტომი 1, ს.ფ. 72).

2.20. ქ. თბილისში, აღ. ყ-----ის გამზირი №---ში მე-2 სართულზე არსებულ კომერციულ ფართში 2011-2014 წლებში ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების განსახორციელებლად და ინფრასტრუქტურის მოსაწყობად გაწეული დანახარჯები სულ შეადგენს 360 939,84 ლარს, აქედან გაწეული სარემონტო ხარჯებია 253 054.78 ლარი, ხოლო 107 885,06 ლარის ინფრასტრუქტურის მოსაწყობად გაწეული ხარჯი.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას: სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო (ტომი მე-3, იხ. ექსპერტიზის დასკვნა).

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განსახილველ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.21. შ-- "ა----ს" მიერ მომსახურების ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების დარღვევისა და ვალდებულების დარღვევის გამო ზიანის

მიყენების ფაქტები არ დგინდება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მიხედვით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სასამართლომ მიუთითა, რომ აუდიტის დასკვნაში ზიანის დათვლისას, სპეციალისტის მსჯელობიდან დგინდება, რომ 102 889.72 ლარიდან 62 902.13 ლარი არის 2013-2014 წლებში კომუნალური მომსახურების მიუღებლობის გამო მიყენებული ზიანი. აქვე სასამართლომ მიუთითა, რომ სხვაობის თანხა 39 987.59 ლარი უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებით მიყენებული ზიანის ანგარიშშია დათვლილი. (აუდიტის დასკვნის მე-8 გვერდი, დანართი №2);

მოსარჩელე შ-- "მ-----" შ-- "ა-----ს" მიერ მომსახურების ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების დარღვევის ფაქტის დასადასტურებლად მიუთითებს ფ/კ გიორგი ჯიბლაძის 2017 წლის 04 იანვრის აუდიტორულ დასკვნაზე და სპეციალისტის მიერ კვლევის ჩასატარებლად თანდართულ მტკიცებულებებზე. ზემოაღნიშნული დასკვნის თანახმად, ზიანის მიყენების ფაქტის დასადასტურებლად მითითებულია შემდეგ გარემოებებზე: შ-- "ა----მა" კერ უზრუნველყო დაქირავებულ ფართში გათბობა-კონდიციონერის, წყალგაყვანილობისა და ესკალატორის გამართული მუშაობა; არ გადაუხადა შ-- "მ-----ს" კომუნალური ხარჯები, რაც უკავშირდებოდა დაქირავებული ფართით სრულყოფილად სარგებლობას და მომსახურების ხელშეკრულებით შ-- "ა-----ს" ვალდებულებას წარმოადგენდა. (აუდიტის დასკვნის დანართები №2, №6);

მხარეებს შორის სადავოა როგორც შ-- "ა-----ს" მიერ მომსახურების ხელშეკრულების დარღვევის, ასევე მოთხოვნის დასადასტურებლად წარმოდგენილ მტკიცებულებებში ასახული ფაქტების არსებობა.

შ-- "ა-----ს" მიერ ვალდებულების დარღვევის ფაქტის დასადასტურებლად წარმოდგენილია შემდეგი მტკიცებულებები: 2013 წლის 20 თებერვლის, 21 თებერვლის, 22 თებერვლის, 23 თებერვლის, 24 თებერვლის, 2013 წლის 23 აპრილის, 2013 წლის 07 ივნისის, 2014 წლის 11 თებერვლის, აქტები. ამ აქტებში მითითებულია, რომ დაქირავებულ ფართში საკმაოდ დაბალი ტემპერატურაა. სასამართლომ აღნიშნული მტკიცებულებები არ გაიზიარა იმ

ფაქტის დასადასტურებლად, რომ შ-- "ა-----" ვერ უზრუნველყოფდა ქირავნობის ფართში საინჟინრო სისტემების გამართულ ფუნქციონირებას, რადგან ამ აქტებში არ არის ასახული ფართში ტემპერატურა ტემპერატურის საზომი ხელსაწყოთი გაიზომა თუ არა, ორი აქტის გარდა არ არის აღნიშნული კონკრეტულად რა ტემპერატურა იყო. (იხ. ტომი მე-4, ს.ფ. 31-40, 44, 48, 49-50). ამ გარემოებებიდან გამომდინარე, ამ შემთხვევაში, წარმოდგენილ მტკიცებულებებში ასახული ფაქტების რეალურად არსებობას, მხოლოდ შ-- "მ-----ს", შ-- "ა-----ის" მენეჯერისა და ბუღალტერის ხელმოწერები არ ადასტურებს. გარდა ამისა, სასამართლომ მიუთითა, რომ მომსახურების ხელშეკრულების თანახმად, მოპასუხეს ევალბოდა საინჟინრო სისტემების მოვლა-შეკეთება, მათი გამართული ფუნქციონირების უზრუნველყოფის მიზნით. აქედან გამომდინარე, აქტებში ასახული ფაქტების დადასტურების შემთხვევაშიც, კი ეს ფაქტები არ გამოდგება მომსახურების ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ამ ვალდებულების შეუსრულებლობის დასადასტურებლად. წარმოდგენილი აქტები არ ადასტურებს კონდიციონერის სისტემის დაზიანებას ან მისი მუშაობის შეფერხებას.

საქმეში წარმოდგენილი 2014 წლის 25 მაისის ანგარიშის მიხედვით, რომელსაც ასევე საწყობის მენეჯერი აწერს ხელს, ირკვევა, რომ შ-- "ა-----ს" დაცვის თანამშრომელმა ანგარიშის შემდგენელს აცნობა, რომ დილით მივიდა ინჟინერი, რომელმაც ესკალატორი გამორთო. (ტომი მე-4, ს.ფ. 52) სასამართლომ მიიჩნია, რომ ესკალატორის გამორთვის ფაქტი არ ადასტურებს, რომ საინჟინრო სისტემების გამართული მუშაობა ვერ უზრუნველყო გამქირავებელმა. სასამართლომ მიუთითა, რომ საინჟინრო სისტემა ექსპლუატაციისას შეიძლება ნებისმიერ დროს გამოვიდეს მწყობრიდან. ამ შემთხვევაში, შესაძლოა ესკალატორის გამორთვა სწორედ მისი შეკეთების მიზნით მოხდა, რადგან ამავე ანგარიშიდან დგინდება, რომ ესკალატორი გამორთო "E-----"-ს ინჟინერმა.

სასამართლომ გარდა ზემოაღნიშნულისა მიუთითა, იმ გარემოებაზე, რომ დაბალი ტემპერატურა, ქირავნობის ფართში განთავსებული საქონელის დაზიანების რისკს გამორიცხავს, რადგან როგორც 3.1.3. ფაქტობრივ გარემოებაშია დადგენილი შ-- "მ-----" დაქირავებულ ფართში ტანსაცმლისა და ფეხსაცმლის რეალიზაციას ეწეოდა. ამასთან, მოსარჩელეს ასეთ გარემოებაზე არც მიუთითებია.

საქმეში წარმოდგენილია 2012 წლის 26 დეკემბრის მიმართვა, რომელსაც ხელს აწერს საწყობის მენეჯერი. ამ მიმართვის შინაარსის მიხედვით, 2012 წლის 24 დეკემბერს გათბობის სისტემის დამონტაჟების დროს, მწყობრიდან გამოვიდა წყლის მილი, რომელიც არასათანადოდ იყო დამონტაჟებული, რამაც გამოიწვია მაღაზიასთან არსებულ საწყობში გასაყიდად გამზადებული ნივთების დასველება. აღწერილი დაზიანებული საქონელი საბაზრო ღირებულებით

შეადგენს 18 557 ლარს. (ტომი მე-2, ს.ფ. 275).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. კონკრეტულ შემთხვევაში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ამ წერილიდან, რომელიც საწყობის მენეჯერის მიერ არის ხელმოწერილი, არ დგინდება, რომ მასში ასახული ფაქტები რეალობას შეესაბამება. სასამართლო მიუთითებს, რომ წყალგაყვანილობის მწყობრივად გამოსვლის მიზეზებისა და მიყენებული ზიანის ოდენობასთან დაკავშირებული გარემოებების დადგენა შესაბამისი დარგის სპეციალისტების მიერ გამოსაკვლევი საკითხია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ დადგენილად ვერ მიიჩნია საწყობის მენეჯერის მიერ წერილობით დაფიქსირებულ ფაქტი, იმის შესახებ, რომ წყლის მილის მწყობრიდან გამოსვლის მიზეზი მისი არასწორი მონტაჟი იყო. შესაბამისად, სასამართლომ მიაჩნია, რომ ეს მტკიცებულებაც ვერ ადასტურებს შ-- "ა-----ს" მიერ მომსახურების ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების დარღვევისა და ვალდებულების დარღვევის გამო, დამქირავებლისათვის ზიანის მიყენების ფაქტებს.

შ-- "ა-----ს" მიერ შეუსრულებელი ვალდებულების ოდენობის დასადგენად სპეციალისტმა იხელმძღვანელა დანართი №2-ით. (იხ. ტომი მე-3, ფ/კ გიორგი ჯიბლაძის დასკვნის დანართი). წარმოდგენილი მტკიცებულებები არის კომუნალური ხარჯების, ელექტროენერგიის ხარჯის ცხრილი, სადაც მითითებულია თარიღი, მიმღები პირი, მისი ანგარიში, თანხები. დოკუმენტი არ არის ხელმოწერილი. წარმოდგენილი მტკიცებულებებიდან გაურკვეველია ვინ და რა დოკუმენტების საფუძველზე შეკრიბა ეს ინფორმაცია. ამდენად, წარმოდგენილი მტკიცებულება, არ ადასტურებს შ-- "ბ-----ს" მიერ დაქირავებულ ფართში კომუნალური დავალიანების გაღების ფაქტს. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, ამ შემთხვევაში, კომუნალური დავალიანების გადახდის დასადასტურებლად სათანადო მტკიცებულებას წარმოადგენს თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ასეთივე ცხრილია წარმოდგენილი ტუალეტის ინვენტარის ხარჯებთან დაკავშირებით, რომელიც არ არის ხელმოწერილი მისი შემდგენელი პირის მიერ. ამ მტკიცებულებიდანაც არ დგინდება, კონკრეტულად რა დოკუმენტებს ეფუძნება ეს ინფორმაცია, ხარჯის გაღების ფაქტი, თანხის გამღები პირის ვინაობა, რომელ ფართშია ეს ინვენტარი განთავსებული და ა.შ. (ტომი მე-2, ს.ფ. 322- 324). ასევე გაურკვეველი ცხრილია წარმოდგენილი 18 777.99 ლარის ოდენობით ზიანის

დათვლისას, რომელიც სპეციალისტმა 62 902.13 ლარის ოდენობის ხარჯებში გაითვალისწინა. მასზე არ არის შემდგენელი პირის ხელმოწერა, არ დგინდება რა დოკუმენტებისა და რის საფუძველზეა დათვლილი შეუსრულებელი მომსახურების ოდენობები. (ტომი მე-3, დასკვნის დანართი №2).

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.22. სასამართლომ მიიჩნია, რომ შ-- "ა----ს" სარჩელი ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ქირის გადახდის ვალდებულების შესრულების შესახებ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

2.23. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლის მიხედვით, ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებული მოვალეა დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამქირავებული მოვალეა გამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილება განიხილება ვალდებულების არაჯეროვან შესრულებად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-400 მუხლის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილებად ითვლება, თუ შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდება.

განსახილველ შემთხვევაში, შ-- "ა----სა" და შ-- "მ-----ს" შორის ვალდებულებითი ურთიერთობა წარმოიშვა ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომლის შესაბამისად, გამქირავებელმა შ-- "ა----მა" დამქირავებელს შ-- "მ-----ს" სარგებლობაში გადასცა ქირავნობის საგანი, დამქირავებელს ეკისრებოდა ხელშეკრულებით შეთანხმებული ოდენობითა და ვადებში ქირის გადახდის ვალდებულება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 427-ე მუხლის შესაბამისად, ვალდებულებითი ურთიერთობა წყდება კრედიტორის სასარგებლოდ ვალდებულების შესრულებით.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხე შ-- "მ-----ს" მოსარჩელე შ-- "ა----ს" წინაშე ვალდებულება არა აქვს შესრულებული ჯეროვნად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის მიხედვით, კრედიტორი უფლებამოსილია მოითხოვოს ვალდებულების შესრულება, ხოლო მოვალემ ვალდებულება უნდა შეასრულოს.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხეს შ-- "მ-----ს" ხელშეკრულებით ნაკისრი

ვალდებულება არა აქვს შესრულებული ჯეროვნად, კერძოდ მას გადასახდელი აქვს ქირის სახით 135 370.52 ლარი და მას უნდა დაეკისროს აღნიშნული თანხის გადახდა კრედიტორის სასარგებლოდ.

სასამართლომ მიიჩნია, რომ შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა სარჩელის უზრუნველყოფით გამოწვეული ზარალის ანაზღაურების შესახებ არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

2.24. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, თუ სარჩელის უზრუნველსაყოფად გამოყენებული ღონისძიება გაუმართლებელი გამოდგა იმის გამო, რომ მოსარჩელეს უარი ეთქვა სარჩელზე და გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში, ანდა იმის გამო, რომ სასამართლომ ამ კოდექსის 192-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად გააუქმა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, მაშინ ის მხარე, რომლის სასარგებლოდაც მოხდა უზრუნველყოფა, ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ზარალი, რომელიც მას მიაღდა სარჩელის უზრუნველსაყოფად გამოყენებული ღონისძიების შედეგად.

ზემოაღნიშნული მუხლის შესაბამისად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ შ-- "მ-----" არ არის უფლებამოსილი მოითხოვოს გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიებით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება, რადგან ამ შემთხვევაში, არ არსებობს ამ ნორმით განსაზღვრული გარემოებების არსებობის წინაპირობა. კერძოდ, ამ მუხლის მიხედვით, სარჩელის უზრუნველსაყოფად გამოყენებული ღონისძიება გაუმართლებელი უნდა გამოდგეს იმის გამო, რომ მოსარჩელეს უარი ეთქვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე, ასევე გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაშია შესული ანუ დავა დასრულებული უნდა იყოს და ამავ დროს, უნდა არსებობდეს სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება. კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელე შ-- "მ-----" ითხოვს შ-- "ა-----ს" სარჩელზე დაწყებული დავიდან გამომდინარე გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიების შედეგად მიყენებული ზიანის ანაზღაურებას, რაც არ გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შინაარსიდან, რადგან დავა დასრულებული არ არის. შესაბამისად, შ-- "ა-----ს" სარჩელზე მიღებული კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება არ არსებობს. ამასთან, იმ პირობებში, როდესაც არ არსებობს სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილება შ-- "ა-----ს" სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, უსაფუძვლოა უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებისაგან მიყენებული ზიანის ოდენობის დადგენა.

აქედან გამომდინარე, მოთხოვნა 1 997 742.59 ლარის (1 957 755+39 987.59) და სასესიო ვალდებულებებზე დარიცხული პროცენტის 651 350.55 ლარის დაკისრების ნაწილში უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

2.25. სასამართლომ მიიჩნია, რომ შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა ქირავნობის ფართში განხორციელებული სარემონტო სამუშაოების ღირებულების 455483 ლარის ანაზღაურების შესახებ უსაფუძვლოა, ვინაიდან ქირავნობის ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ, თუ გამქირავებელი დამქირავებლის მიერ ხელშეკრულების დარღვევის გამო, შეწყვეტდა ხელშეკრულებას, ამ შემთხვევაში, გამქირავებელი არ აუნაზღაურებდა მას დაქირავებული ფართის რემონტზე და სხვა სახის გაუმჯობესებაზე გაწეულ ხარჯებს.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების შედეგად, დაადგინა, რომ შ-- "მ-----ს" მიერ ქირის გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო შეწყდა მხარეებს შორის ქირავნობის სახელშეკრულებო ურთიერთობა. შესაბამისად, ქირავნობის ფართზე გაღებული ხარჯის ანაზღაურების მოთხოვნა მხარეთა შეთანხმებიდან გამომდინარე შ-- "მ-----ს" არ წარმოშობია.

2.26. სასამართლომ მიიჩნია, რომ შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა მომსახურების ხელშეკრულების დარღვევის გამო ზიანის ანაზღაურების შესახებ არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების მიხედვით, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის მიხედვით, იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება.

მოსარჩელე არ არის უფლებამოსილია მოითხოვოს მოპასუხისაგან მომსახურების ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო სამოქალაქო სამართლებრივი პასუხისმგებლობის სახით ზიანის ანაზღაურების დაკისრება, რადგან არ დგინდება შ-- "ა-----ს" მხრიდან ვალდებულების დარღვევის ფაქტი.

2.27. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოთხოვნა ქირავნობის ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის გამო მიყენებული ზიანის 140 849.79 ლარის დაკისრების ნაწილში უსაფუძვლოა, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, კრედიტორს ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება წარმოეშობა მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას. მოცემულ

შემთხვევაში, შ-- "ა-----" ქირავნობის ხელშეკრულების პირობებიდან გამომდინარე, დამქირავებლის მიერ ქირის გადახდის ვალდებულების დარღვევის გამო უფლებამოსილი იყო შეეწყვიტა ხელშეკრულება. შესაბამისად, ამ შემთხვევაშიც არ არსებობს ზიანის ანაზღაურების დაკისრების საფუძველი, რადგან გამქირავებელს შ-- "ა----ს" ვალდებულება არ დაურღვევია.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1.1. აპელანტის მითითებით 2011 წლის 01 ოქტომბრის ხელშეკრულების მე-4 პუნქტი ითვალისწინებდა ხელშეკრულების გაგრძელების შესაძლებლობას, რისთვისაც ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იყო შემდეგი პირობა: „თუ დამქირავებელი ვადის გასვლამდე ორი თვით ადრე მიმართავს დამქირავებელს ვადის გაგრძელების თაობაზე გამქირავებელი იღებს ვალდებულებას ვადის გაგრძელების თაობაზე, გამქირავებელი იღებს ვალდებულებას ვადის გაგრძელებაზე ერთი წლით. ამ შემთხვევაში ფასი გაიზრდება ორი დოლარის ეკვივალენტით ლარში კვადრატულ მეტრზე.“ აპელანტის განმარტებით იგივე პრინციპი მოქმედებდა შემდეგ ერთწლიან გაგრძელებაზე ფასის ორ დოლარიანი მატებით, ხოლო თუ დამქირავებელი კიდევ მიმართავდა სამწლიანი ვადის გასვლის შემდეგ გამქირავებელს წარმოეშობოდა ვალდებულება ხელშეკრულების დამატებით ორი წლის ვადით გაგრძელებაზე, რა დროსაც ქირის ოდენობა დარჩებოდა უცვლელი.

3.1.2. აპელანტის განმარტებით სასამართლომ ყურადღების მიღმა დატოვა სახელშეკრულებო პირობა მასზედ, რომ იმ შემთხვევაში თუ გამქირავებელი უარს იტყოდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობის დადგომისას ხელშეკრულების ვადის გაგრძელებაზე დამქირავებელს უკან დაუბრუნდებოდა დაქირავებულ ფართზე გაწეულ რემონტზე და სხვა გაუმჯობესებაზე გაწეული ხარჯი.

3.1.3. აპელანტი არ იზიარებს სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ შ-- „ა-----ს“ მხრიდან ადგილი არ ჰქონია ვალდებულების დარღვევას. აპელანტის მითითებით შ-- „ა-----ს“ მიერ ვალდებულების დარღვევის ფაქტი დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი აქტებით და წერილებით.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი

თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას.

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

4.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1.1. სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

- 2011 წლის 01 ნოემბერს მხარეთა შორის ფართის ქირავნობის შესახებ ხელშეკრულება გაფორმდა. ხელშეკრულების საგანს გამქირავებლის მიერ დამქირავებლისთვის დაქირავებული ქონების დროებით სარგებლობაში გადაცემა, ხოლო დამქირავებლის მიერ გამქირავებლისთვის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირის გადახდა წარმოადგენდა. ქირავნობის ვადა 2011 წლის 01 ნოემბრიდან 2012 წლის 01 ოქტომბრამდე განისაზღვრა. საიჯარო ქირის ოდენობა პირველ სამ თვეში 1 მ²-ზე ყოველთვიურად 3,5 აშშ დოლარს, ხოლო მეოთხე თვიდან 1 მ²-ზე ყოველთვიურად 10.5 აშშ დოლარს შეადგენდა. **ხელშეკრულებით დადგინდა, რომ იმ შემთხვევაში თუ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე ორი თვით ადრე დამქირავებელი გამქირავებელს ვადის გაგრძელების მოთხოვნით მიმართავდა გამქირავებელს ხელშეკრულების ერთი წლით გაგრძელების ვალდებულებაა წარმოეშობოდა, რა დროსაც ქირის ფასი 1 მ²-ზე ყოველთვიურად ორი დოლარის ეკვივალენტით ლარში გაიზრდებოდა.** იგივე პრინციპი დადგინდა ხელშეკრულების შემდეგი ერთი წლით გაგრძელებისთვისაც, რა დროსაც ქირავნობის ფასი დამატებით **ორი აშშ დოლარის ეკვივალენტით ლარში გაიზრდებოდა.** სამ წლიანი ვადის გასვლის შემდეგ დამქირავებლის მიერ გამქირავებლის მიმართ ხელშეკრულების ვადის გაგრძელებაზე ნების გამოვლენის შემთხვევაში გამქირავებლის ვალდებულებად დადგინდა

ხელშეკრულების დამატებით ორი წლის ვადით გაგრძელება ქირის ფასის კორექტირების გარეშე.

აღნიშნული ხელშეკრულებით მხარეები ქირავნობის საგნის მოვლის და მასში რემონტის ჩატარების წესზე შეთანხმდნენ, რომლის მიხედვითაც დამქირავებელს ქირავნობის საგანში ჩასატარებელი სადიზაინერო სამუშაოები გამქირავებელთან უნდა შეეთანხმებინა. დამქირავებლის ვალდებულებას წარმოადგენდა მიმდინარე რემონტის გარდა ფართში ჩასატარებელი სარემონტო სამუშაოების გეგმა-გრაფიკის გამქირავებლისთვის წარდგენა. ამავე ხელშეკრულების მიხედვით დამქირავებლის ვალდებულებად განისაზღვრა გამქირავებლის (სავაჭრო ცენტრის) მომსახურე კომპანიასთან მომსახურების ხელშეკრულების გაფორმება, რაც ამ უკანასკნელს თავისი ობიექტის გახსნამდე უნდა განეხორციელებინა.

ხელშეკრულების მე-7 მუხლის მე-4 პუნქტის მიხედვით გამქირავებლის უფლებად განისაზღვრა ხელშეკრულების ნებისმიერ დროს შეწყვეტის უფლება იმ შემთხვევაში: 1. თუ დამქირავებელი დაარღვევდა ხელშეკრულების ნებისმიერ პირობას; 2. თუ გაფრთხილების მიუხედავად გააგრძელებდა ფართის გამოყენებას ხელშეკრულების დებულებების საწინააღმდეგოდ ან გააგრძელებდა ფართის გამოყენებას სავაჭრო ცენტრის საექსპლუატაციო ან ქცევის წესების საწინააღმდეგოდ; 3. ამ შემთხვევაში გამქირავებლის უფლებად დადგინდა უარი ეთქვა დამქირავებლისთვის დაქირავებულ ფართის რემონტზე ან სხვა გაუმჯობესებაზე გაწეული ხარჯის ანაზღაურებაზე. (ტ.2.ს.ფ. 224-229)

- 2011 წლის 01 მარტს მხარეებს შორის მომსახურების შესახებ ხელშეკრულება გაფორმდა, რომლის მიხედვითაც შ-- „ა----მა“ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნის მიღწევის ორგანიზების გაწევის ვალდებულება იკისრა, ამავე ხელშეკრულებით განისაზღვრა შ-- „მ-----ს“ ვალდებულებაც, რომლის მიხედვითაც მას მომსახურების სანაცვლოდ შ-- „ა----სთვის“ ყოველთვიურად 5928 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში უნდა გადაეხადა. ხელშეკრულების მიზანს სავაჭრო ობიექტში საინჟინრო სისტემებს გამართული ფუნქციონირების უზრუნველყოფა, ობიექტზე სანიტარულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვა, ობიექტის დაცვა და კომუნალური გადასახადების დროული გადახდა წარმოადგენდა, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნის მისაღწევად შ-- „ა----ს“ ვალდებულებად განისაზღვრა საჭირო პერსონალის ან/და ორგანიზაციების დაქირავება და მათთვის მონიტორინგის გაწევა.

- 2012 წლის 01 ოქტომბერს მხარეებს შორის ფართის ქირავნობის შესახებ ხელშეკრულება გაფორმდა, ხელშეკრულების საგანს გამქირავებლის მიერ დამქირავებლისთვის დაქირავებული ქონების დროებით სარგებლობაში გადაცემა, ხოლო დამქირავებლის მიერ გამქირავებლისთვის ხელშეკრულებით

გათვალისწინებული ქირის გადახდა წარმოადგენდა. ყოველთვიური საიჯარო ქირა 1 მ²-ზე 2013 წლის მარტამდე 10,5 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარით, 2013 წლის მარტიდან 2014 წლის მარტამდე 11,5 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარით, ხოლო 2014 წლის მარტიდან 2015 წლის მარტამდე 14 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარით განისაზღვრა. ქირავნობის ვადა 2012 წლის 01 ოქტომბრიდან 2013 წლის მარტამდე განისაზღვრა, ამასთან დადგინდა, რომ ხელშეკრულების გაგრძელება მხარეთა შეთანხმებით მოხდებოდა. ამ ხელშეკრულების მე-7 მუხლით, ისევე როგორც 2011 წლის 01 ნოემბერის ხელშეკრულებით დადგინდა, რომ გამქირავებელს დამქირავებლის მხრიდან ხელშეკრულების ნებისმიერი პირობის დარღვევის შემთხვევაში უფლება ჰქონდა შეეწყვეტა ხელშეკრულება, რა დროსაც გამქირავებელი არ აუნაზღაურებდა დამქირავებელს ფართის რემონტზე და სხვა გაუმჯობესებაზე გაწეულ ხარჯებს.

- 2013 წლის 01 მარტს მხარეებს შორის ფართი ქირავნობის შესახებ ხელშეკრულება გაფორმდა. ხელშეკრულების საგანს კვლავ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირის სანაცვლოდ ქ. თბილისში ალ. ყ-----ის გამზირზე მდებარე სავაჭრო ცენტრის მეორე სართულზე მდებარე 732,57 კვ.მ. და 388,12 კვ.მ. კომერციული ფართის დროებით სარგებლობაში გადაცემა წარმოადგენდა. ქირავნობის ვადა 2013 წლის 01 მარტიდან 2013 წლის 01 მაისამდე განისაზღვრა, ამასთან დადგინდა, რომ ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გაგრძელება მხარეთა შეთანხმებით მოხდება. ყოველთვიური ქირა 9,36 აშშ დოლარის ეკვივალენტით ლარში განისაზღვრა. ხელშეკრულების მე-7 მუხლით დადგინდა, რომ იმ შემთხვევაში თუ დამქირავებელი ხელშეკრულების ნებისმიერ პირობას დაარღვევდა გამქირავებელს წარმოეშობოდა ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლება, ამასთან, ამ შემთხვევაში დამქირავებელს არ აუნაზღაურდებოდა ფართის რემონტზე და სხვა გაუმჯობესებაზე გაწეული ხარჯი.

2013 წლის 01 მაისს მხარეებს შორის შეთანხმება გაფორმდა, რომლითაც ცვლილება შევიდა 2013 წლის 01 მარტის ხელშეკრულებაში და მისი მოქმედების ვადა 2013 წლის მაისიდან 2013 წლის 01 ივნისამდე გაგრძელდა. თვიურ ქირად 1 მ²-ზე 10,5 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი განისაზღვრა.

2013 წლის 31 მაისის შეთანხმებით 2013 წლის 01 მარტის ხელშეკრულების ვადა 2013 წლის 01 ივნისიდან 2013 წლის 01 ივლისამდე გაგრძელდა, საიჯარო ქირად 1 მ²-ზე 10,5 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარით განისაზღვრა. 2013 წლის 01 ივლისის შეთანხმებით ხელშეკრულების ვადა 2013 წლის 01 ივლისიდან 2013 წლის 01 ოქტომბრამდე გაგრძელდა. საიჯარო ქირად ერთ კვადრატულ მეტრზე 10,5 აშშ დოლარი განისაზღვრა. 2013 წლის 01 ოქტომბრის შეთანხმებით ცვლილება შევიდა 2013 წლის 01 მარტის ხელშეკრულებაში და ამ ხელშეკრულების ვადა 2013 წლის 01 ოქტომბრიდან 2013 წლის 01

დეკემბრამდე გაგრძელდა. ყოველთვიური ქირის ოდენობა კვადრატულ მეტრზე 5 აშშ დოლარის ოდენობით განისაზღვრა.

2013 წლის 29 ნოემბერის შეთანხმებით 2013 წლის 01 მარტის ხელშეკრულების ვადა 2013 წლის 01 დეკემბრიდან 2014 წლის თებერვლამდე გაგრძელდა, თვიურ ქირას ერთ კვადრატულ მეტრზე 10 აშშ დოლარი შეადგენდა.

2013 წლის 31 დეკემბრის შეთანხმებით ცვლილება შევიდა 2013 წლის 01 მარტის ხელშეკრულებაში და მასში ცვლილების შეტანის შესახებ 2013 წლის 29 ნოემბერს შეთანხმებაში და ხელშეკრულების ვადა 2014 წლის 01 იანვრიდან 2014 წლის 01 ივნისამდე გაგრძელდა. თვიურ ქირად 10500 აშშ დოლარი განისაზღვრა.

4.1.1.1. განსახილველ შემთხვევაში მხარეებს შორის სადავოა ფართის ქირავნობის შესახებ 2011 წლის 01 ნოემბრის ხელშეკრულების დადების შემდეგ მხარეებს შორის 2012 წლის 01 ოქტომბერს და 2013 წლის 01 მარტს გაფორმებული ხელშეკრულებები წარმოადგენდა 2011 წლის 01 ნოემბრის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით მის გაგრძელებას თუ აღნიშნული ხელშეკრულებები გაფორმებული იყო 2011 წლის 01 ნოემბრის ხელშეკრულებისგან დამოუკიდებლად.

როგორც პირველი ინსტანციის სასამართლოში, ასევე საქმის სააპელაციო სასამართლოში განხილვის დროს შეგებებული სარჩელის ავტორი აცხადებდა, რომ მხარეებს შორის 2012 წლის 01 ოქტომბერს და 2013 წლის 01 მარტს გაფორმებული ფართის ქირავნობის შესახებ ხელშეკრულებები არა დამოუკიდებელ გარიგებებს, არამედ 2011 წლის 01 ნოემბრის ხელშეკრულების გაგრძელებას წარმოადგენდა, რომლის მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად დამქირავებლის მოთხოვნის საფუძველზე გამქირავებელს ნაკისრი ჰქონდა ხელშეკრულების გაგრძელების ვალდებულება. საგულისხმოა აღინიშნოს, რომ შეგებებული სარჩელის ავტორი მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის წარმოშობის ერთ-ერთ საფუძვლად ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის და საქმიანობის ხელოვნურად შეჩერების შესახებ უთითებდა. შესაბამისად, სააპელაციო პალატის საკვლევ გარემოებათა წრეს მხარეებს შორის გაფორმებული გარიგებების დადებასთან მიმართებით მხარეთა ნების დადგენა წარმოადგენს, ანუ ამ გარიგებების დადებისას მათ თავდაპირველი ხელშეკრულების გაგრძელების თუ მისგან დამოუკიდებელი ახალი გარიგების დადების ნება გამოავლინეს. განსახილველ შემთხვევაში სადავო ხელშეკრულებებთან მიმართებით მხარეთა ნამდვილი ნების განმარტებისთვის სასამართლო მნიშვნელოვნად მიიჩნევს შეაპირისპიროს მხარეებს შორის 2011 წლის 01 ნოემბერს და ამ ხელშეკრულების შემდეგ მათ შორის დადებული გარიგებების პირობები. აღნიშნულთან დაკავშირებით პალატა პირველ რიგში ყურადღებას მიაპყრობს 2011 წლის 01 ნოემბრის გარიგების იმ არსებით

პირობაზე, რომლის დადგომის შემთხვევაშიც გამჭირავებელს ქირავნობის ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების ვალდებულება წარმოეშობოდა. კერძოდ, 2011 წლის 01 ნოემბრის ხელშეკრულების მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტით ირკვევა, რომ თუ დამჭირავებელი ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე გამჭირავებელს ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების მოთხოვნით მიმართავდა, დამჭირავებლის ვალდებულებას წარმოადგენდა ხელშეკრულების ერთი წლით გაგრძელება გარიგებით გათვალისწინებული კონკრეტული პირობებით, რა დროსაც ყოველი მომდევნო ერთი წლით ხელშეკრულების ვადის გაგრძელებისთვის ქირის ფასი თითოეული წლისთვის ორი აშშ დოლარის ეკვივალენტით ლარში გაძვირდებოდა. საქმეში წარმოდგენილი 2012 წლის 01 ოქტომბრის ხელშეკრულებით ირკვევა, რომ 2011 წლის 01 ნოემბრის ხელშეკრულების საგანზე მხარეებს შორის გარიგება კვლავ გაფორმდა, რა დროსაც ხელშეკრულების მოქმედების ვადა 2013 წლის 01 მარტამდე, საიჯარო ქირა კი კვადრატულ მეტრზე 10,5 აშშ დოლარით განისაზღვრა, საქმეში წარმოდგენილია ასევე 2013 წლის 01 მარტის ხელშეკრულებაც, საიდანაც ირკვევა, რომ გარიგება 2013 წლის 01 მარტიდან 2013 წლის 01 მაისამდე მოქმედების ვადით გაფორმდა, ყოველთვიური ქირის ფასი ერთ კვადრატულ მეტრზე 9,36 აშშ დოლარით განისაზღვრა. აღსანიშნავია, რომ მხარეებს შორის 2013 წლის 01 მაისს, 2013 წლის 31 მაისს, 2013 წლის 01 ივლისს, 2013 წლის 01 ოქტომბერს, 2013 წლის 29 ნოემბერს და 2013 წლის 31 დეკემბერს გაფორმებული შეთანხმებებით ცვლილებები შევიდა 2013 წლის 01 მარტის ხელშეკრულებაში, რა დროსაც შეიცვალა როგორც გარიგების მოქმედების ვადა და 2014 წლის 01 ივნისამდე განისაზღვრა, ასევე ყოველთვიური ქირის ფასიც და ერთ კვადრატულ მეტრზე ყოველთვიური ქირის ოდენობა 5 აშშ დოლარიდან 10,5 აშშ დოლარამდე მერყეობდა. სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაპყრობს იმ გარემოებაზე, რომ 2012 წლის 01 ოქტომბრის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა მხარეებმა არა ერთი წლით, არამედ 2013 წლის 01 მარტამდე პერიოდით, ანუ ხუთი თვით განსაზღვრეს, აღნიშნული ხელშეკრულებით დაცული არ ყოფილა არც 2011 წლის 01 ნოემბრის ხელშეკრულებით მისი გაგრძელებისთვის გათვალისწინებული კიდევ ერთი პირობა ყოველი მომდევნო ერთი წლით ხელშეკრულების გაგრძელების შემთხვევაში ქირის ფასის 2 აშშ დოლარით გაზრდის შესახებ, რადგან როგორც 2012 წლის 01 ოქტომბრის ხელშეკრულებით ირკვევა ერთ კვადრატულ მეტრზე ყოველთვიური ქირის ფასი არა 12,5 აშშ დოლარს, არამედ 10,5 აშშ დოლარს შეადგენდა. ხაზგასმით უნდა აღინიშნოს, ისიც, რომ ყოველთვიური ქირის ღირებულება კიდევ უფრო შემცირდა მხარეებს შორის 2013 წლის 01 მარტს გაფორმებული ხელშეკრულებით, რა დროსაც მინიმალური ქირის ოდენობა ერთ კვადრატულ მეტრზე 5 აშშ დოლარსაც კი შეადგენდა. ნიშანდობლივია აღინიშნოს, რომ მხარეებს შორის გაფორმებული შეთანხმებებით 2013 წლის 01 მარტის ხელშეკრულებაში რამდენჯერმე შევიდა ცვლილება, რომლითაც ხელშეკრულების ვადა და ღირებულება არაერთხელ შეიცვალა. ამრიგად, იმ პირობებში, როდესაც მხარეებს შორის 2011 წლის 01 ნოემბერს გაფორმებული

ხელშეკრულებით კონკრეტულ პირობებზე მითითებით გათვალისწინებული იყო ამ ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების შესაძლებლობა, რა დროსაც დამქირავებლის მოთხოვნის საფუძველზე გამქირავებელი იღებდა ხელშეკრულების ერთი წლით, მოთხოვნის შემთხვევაში დამატებით კიდევ ერთი წლით და ხელშეკრულების გაგრძელებაზე ნების კვლავ გამოვლენის შემთხვევაში კიდევ ორი წლით გაგრძელების ვალდებულებას ქირის ფასის გაზრდის პირობით, კერძოდ პირველი ორი წლით გაგრძელების შემთხვევაში ქირის ფასი კვადრატულ მეტრზე თითოეული წელზე დამატებით ორი აშშ დოლარის ეკვივალენტით ლარში გაძვირდებოდა. უდავოა, რომ 2011 წლის 01 ნოემბრის ხელშეკრულების დადების შემდეგ მხარეებს შორის 2012 წლის 01 ოქტომბერს და 2013 წლის 01 მარტს გაფორმებული ხელშეკრულებები 2011 წლის 01 ნოემბრის ხელშეკრულებით მისი გაგრძელებისთვის გათვალისწინებული არსებითი პირობებით არ დადებულა, კერძოდ, 2012 წლის 01 ოქტომბრის ხელშეკრულება დადებული იყო ხუთი თვის ვადით და ქირის ფასი ხელშეკრულების გაგრძელებისთვის გათვალისწინებულ ოდენობაზე ნაკლებს შეადგენდა, ხელშეკრულების გაგრძელებისთვის გათვალისწინებული არსებითი პირობები (ხელშეკრულების გაგრძელების ვადა და ფასი) დაცული არ ყოფილა არც 2013 წლის 01 მარტის ხელშეკრულებით, რადგან როგორც აღნიშნული ხელშეკრულებით და მასში ცვლილებების შეტანის შესახებ შეთანხმებიდან ირკვევა ის 14 თვის ვადით მოქმედებდა, რა დროსაც ქირის ფასი კვადრატულ მეტრზე არა 2011 წლის 01 ნოემბრის ხელშეკრულებით გაგრძელებისთვის გათვალისწინებული ღირებულებას, არამედ სხვადასხვა დროს 5-10,5 აშშ დოლარის ფარგლებში მერყეობდა, პალატა მიდის დასკვნამდე, რომ მხარეებმა მათ შორის 2012 წლის 01 ოქტომბერს და 2013 წლის 01 მარტს გაფორმებული ხელშეკრულებების გაფორმებისას არა 2011 წლის 01 ნოემბრის ხელშეკრულების გაგრძელების ნება, არამედ დამოუკიდებელი ხელშეკრულებების დადების ნება გამოავლინეს. სააპელაციო პალატის აღნიშნულ დასკვნას ამყარებს 2011 წლის 01 ნოემბრის ხელშეკრულებაში მისი გაგრძელებისთვის არსებითი პირობების ზუსტად გაწერა და ჩამოყალიბება, რომელთა კუმულატიურად დადგომის შემთხვევაშიც მხარეებს გამოხატული ჰქონდათ კონკრეტული პირობებით ხელშეკრულების გაგრძელების ნება. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, 2011 წლის 01 ნოემბრის ხელშეკრულებაში მისი მოქმედების გაგრძელებისთვის არსებითი პირობების წინასწარ და ზუსტ განსაზღვრას ის დანიშნულება ჰქონდა, რომ მხარეებს აღნიშნული პირობებით ყოველი მომდევნო გარიგების დადებით არა ახალი გარიგების, არამედ მათ შორის ხანგრძლივი სახელშეკრულებო ურთიერთობა, უკვე მოქმედი ხელშეკრულების გაგრძელების ფაქტი დაედასტურებინათ. შესაბამისად, 2011 წლის 01 ნოემბრის, 2012 წლის 01 ოქტომბრის და 2013 წლის 01 მარტის ხელშეკრულებების განმარტების შედეგად სასამართლო ვერ გაიზიარებს აპელანტის მითითებას მასზედ, რომ მხარეებს შორის 2012 წლის 01 ოქტომბერს და 2013 წლის 01 მარტს გაფორმებული ხელშეკრულებებით 2011 წლის 01 ნოემბრის ხელშეკრულება გაგრძელდა, რადგან ასეთი დაშვების

შემთხვევაში გაუგებარია, თუ რატომ მოხდა 2011 წლის 01 ნოემბრის ხელშეკრულებით მისი გაგრძელებისთვის არსებითი პირობების განსაზღვრა და რატომ არ მოხდა 2012 წლის 01 ოქტომბრის და 2013 წლის 01 მარტის ხელშეკრულებებში, რომლებიც 2011 წლის 01 ნოემბრის ხელშეკრულებით მისი გაგრძელებისთვის გათვალისწინებული პირობებისგან განსხვავებული არსებითი პირობებით გაფორმდა მითითება მასზე, რომ მხარეები 2011 წლის 01 ნოემბრის ხელშეკრულების გაგრძელებაზე შეცვლილი პირობებით გამოხატავდნენ ნებას.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით სააპელაციო პალატა დადასტურებულად მიიჩნევს, რომ ქირავნობის სახელშეკრულებო ურთიერთობა მისი მოქმედების ვადის გასვლით დასრულდა და ხელშეკრულების არამართლობიერი შეწყვეტა შ-- „ა----ს“ ბრალად ვერ შეერაცხება, რაც თავის მხრივ ხელშეკრულების არამართლობიერი შეწყვეტის საფუძვლით შ-- „მ-----ს“ სასარგებლოდ მიუღებელი შემოსავლის სახით, წარმოების შეჩერების შედეგად წარმოშობილი ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების დაკისრებას გამორიცხავს.

4.1.2. შ-- „მ-----ს“ მოთხოვნა შ-- „ა----სთვის“ განსახილველ საქმეში გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიებით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების დაკისრების თაობაზე უსაფუძვლოა.

სასამართლო განმარტავს, რომ მისი უპირველესი ამოცანაა, დაადგინოს, თუ რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისაგან და რის საფუძველზე, ანუ რომელ ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სასამართლომ მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფარგლებში უნდა მოძებნოს ის სამართლებრივი ნორმა (ნორმები), რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რისი მიღწევაც მხარეს სურს. ამასთან, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად განხილული ნორმა (ან ნორმები) შეიცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემოწმებაც სასამართლოს პრეროგატივაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენების გზით, ანუ სასამართლომ უნდა დაადგინოს, ნორმაში მოყვანილი აბსტრაქტული აღწერილობა რამდენად შეესაბამება კონკრეტულ ცხოვრებისეულ სიტუაციას და გამოიტანოს შესაბამისი დასკვნები. ის მხარე, რომელსაც აქვს მოთხოვნა მეორე მხარისადმი, სულ მცირე, უნდა უთითებდეს იმ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე, რომელსაც სამართლის ნორმა გვთავაზობს. აქედან გამომდინარე, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის რომელიმე ფაქტობრივი წანამძღვრის (სამართლებრივი წინაპირობის) არარსებობა გამორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას.¹

მოცემულ შემთხვევაში უპირველეს ყოვლისა, უნდა აღინიშნოს, რომ სარჩელის

უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუმართლებლობით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება დელიქტური ვალდებულების სპეციალურ სახეს წარმოადგენს და იგი არაა ზიანის ანაზღაურების ზოგადი წესებით, არამედ - სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199-ე მუხლის მე-3 ნაწილით რეგულირდება (თუ სარჩელის უზრუნველსაყოფად გამოყენებული ღონისძიება გაუმართლებელი გამოდგა იმის გამო, რომ მოსარჩელეს უარი ეთქვა სარჩელზე და გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში, ანდა იმის გამო, რომ სასამართლომ ამ კოდექსის 192-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად გააუქმა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, მაშინ ის მხარე, რომლის სასარგებლოდაც მოხდა უზრუნველყოფა, ვალდებულია აუნაზღაუროს მეორე მხარეს ზარალი, რომელიც მას მიადგა სარჩელის უზრუნველსაყოფად გამოყენებული ღონისძიების შედეგად), რაც იმას ნიშნავს, რომ: **ნორმით გათვალისწინებული სამართლებრივი შედეგის დადგომისათვის აუცილებელია შემდეგი წინაპირობების არსებობა: გამოყენებული უნდა იყოს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება; ეს ღონისძიება უნდა იყოს გაუმართლებელი; მითითებული ღონისძიება ისეთი სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნებისათვის უნდა იყოს გამოყენებული, რომელიც არ დაკმაყოფილდა და გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში შევიდა; უზრუნველყოფის ღონისძიების შედეგად უნდა არსებობდეს ზიანი და მიზეზ-შედეგობრივი კავშირი.** ამ ფაქტების მითითება და მტკიცება, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, ეკისრება მოსარჩელეს. ის გარემოება, რომ მოთხოვნის დამფუძნებელ ნორმად გვევლინება საპროცესო სამართლის ნორმა, არსებითად არ ცვლის ვითარებას. აღნიშნული საკანონმდებლო ტექნიკის საკითხია და სამართლებრივი ურთიერთობის რეგულირების მხოლოდ მასზე დამყარება არ ეწინააღმდეგება მართლწესრიგის პრინციპებს. ეს ნორმა მნიშვნელოვანია იმ კონტექსტშიც, რომ იგი ერთი მხრივ, მოსამართლეს აძლევს პრევენციული მოქმედების განხორციელების შესაძლებლობას - ზიანის აშკარა საფრთხის შემთხვევაში, მხარეს შეიძლება დაეკისროს მისი უზრუნველყოფა, ამასთანავე, პირს, რომლის ინტერესების დაცვასაც ემსახურება უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენება, განემარტება ამ ღონისძიების გაუმართლებლობის გამო შესაძლო ზიანზე პასუხისმგებლობა.¹

პალატა დამატებით განმარტავს, რომ უსაფუძვლო სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების მიზნებისათვის, აუცილებელია, რომ სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება უსაფუძვლო უნდა აღმოჩნდეს. ამისათვის საკმარისია, მითითებული ღონისძიება ისეთი სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნებისათვის იქნეს გამოყენებული, რომელიც არ დაკმაყოფილდა. ასევე აუცილებელია, რომ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში შევიდეს, **წინააღმდეგ შემთხვევაში, არ არსებობს მითითებული მუხლის საფუძველზე უსაფუძვლოდ გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების კანონით გათვალისწინებული შემადგენლობა.**

შ-- „მ-----ს“ მოთხოვნას წარმოადგენს განსახილველ საქმეში შ-- „ა-----ს“ სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების შედეგად მიყენებული ზიანის შ-- „ა-----სთვის“ დაკისრება. პალატა განმარტავს, რომ ვინაიდან თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 14 ივლისის გადაწყვეტილებით შ-- „ა-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდა, ამასთან, გადაწყვეტილება არც კანონიერ ძალაში არ შესულა, აღნიშნული სარჩელის უზრუნველყოფად გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, **თუნდაც, შემდგომში ნაწილობრივ გაუქმებული,** (აღსანიშნავია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კლუგის 2015 წლის 22 ივნისის განჩინებით მოსარჩელის შუამდგომლობის საფუძველზე ნაწილობრივ გაუქმდა 2014 წლის 04 ივნისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და ყადაღისგან გათავისუფლდა ა-----ს სავაჭრო ცენტრში განთავსებული შ-- „მ-----ს“ საქონელი) **სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება** შეგებებული სარჩელის ავტორი მოპასუხისთვის მიყენებული ზიანის ანაზღაურების საფუძველი ვერ გახდება, ვინაიდან როგორც უკვე აღინიშნა წარმოდგენილი მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი საპროცესო ნორმაა, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199-ე მუხლი, აღნიშნული მუხლის შესაბამისად კი, მოსარჩელისათვის ზიანის ანაზღაურების დაკისრება შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, **თუ სარჩელი უსაფუძვლო აღმოჩნდა და სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გადაწყვეტილება კანონიერ ძალაში შევიდა.** მოცემულ შემთხვევაში აღნიშნული მუხლის წინაპირობები სახეზე არ არის. რაც შეეხება გამოსაყენებელი უზრუნველყოფის მოცულობასა და ფარგლებს, **აღნიშნული საკითხი მხარეთა მონაწილეობით, სასამართლოს მიერ ფასდება,** რა დროსაც მხარემ უნდა დაადასტუროს სასარჩელო მოთხოვნასთან მიმართებით უზრუნველყოფის მოცულობის და ფარგლების არაპროპორციულობა, გარდა ამისა მხარე საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 196-ე მუხლის შესაბამისად, უფლებამოსილია, მოითხოვს გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიების ერთი სახის მეორეთი შეცვლა, რაც მოცემულ შემთხვევაში **მოპასუხე მხარეს არ გამოუყენებია.** მეტიც, მოპასუხე მხარე არ დაეთანხმა და საჩივარი წარდაგინა სასამართლოს იმ განჩინებაზე, რომლითაც ნაწილობრივ გაუქმდა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და ყადაღისგან გათავისუფლდა მის საკუთრებაში არსებული მოძრავი ქონების ნაწილი. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით პალატა მივიდა დასკვნამდე, რომ შ-- „მ-----ს“ მოთხოვნა შ-- „ა-----სთვის“ განსახილველ საქმეში გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების თაობაზე, უსაფუძვლოა.

4.1.3. შ-- „მ-----ს“ მოთხოვნა შ-- „ა-----სთვის“ ქირავნობის საგანში ჩატარებული სარემონტო სამუშაოებისთვის 455 483 ლარის დაკისრების თაობაზე უსაფუძვლოა.

საკასაციო პალატამ თავის ერთ-ერთ განჩინებაში¹ განმარტა, რომ სამოქალაქო კოდექსის 545-ე მუხლი არ შეიცავს რაიმე დათქმას აუცილებელ ხარჯებთან დაკავშირებით, აღნიშნულის გათვალისწინებით პალატამ ამგვარი ხარჯები ქირავნობის სამართლებრივი ურთიერთობის სხვა ნორმების ანალიზის საფუძველზე განმარტა.

სამოქალაქო კოდექსის 532-ე, 533-ე და 537-ე მუხლებით განსაზღვრულია გამქირავებლის ვალდებულებები: გადასცეს დამქირავებელს გაქირავებული ნივთი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის ვარგის მდგომარეობაში და ქირავნობის მთელი დროის განმავლობაში შეინარჩუნოს ნივთის ეს მდგომარეობა; გადასცეს დამქირავებელს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთი; გამოასწოროს ნაკლი, რომელიც ნივთის ვარგისიანობას ამცირებს და რომელიც ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებობს ან შემდგომში აღმოჩნდება. ამავე კოდექსის 543-ე და 548-ე მუხლების მიხედვით განსაზღვრულია დამქირავებლის ვალდებულებები: გაქირავებული ნივთის ნაკლის აღმოჩენისას ან წინასწარ გაუთვალისწინებელი საფრთხის დადგომისას დაუყოვნებლივ აცნობოს დამქირავებელს; საკუთარი ხარჯებით ჩაატაროს მიმდინარე რემონტი, ხოლო დამქირავებლის თანხმობით განახორციელოს საცხოვრებელი სადგომის გადაკეთება ან რეკონსტრუქცია. პალატა აღნიშნავს, რომ ჩამოთვლილ ვალდებულებათა დაცვა მნიშვნელოვანია ურთიერთობის თითოეული მონაწილისათვის იმდენად, რამდენადაც ამ ვალდებულებათა დარღვევა დაკავშირებულია მოთხოვნის წარმოშობასთან. მაგალითად: თუ დამქირავებელი დააყოვნებს ნივთის ნაკლის გამოსწორებას, დამქირავებელს შეუძლია თვითონ აღმოფხვრას იგი და მოითხოვოს ხარჯების ანაზღაურება (537.2 მუხლი); თუ დამქირავებელი გასცდება მიმდინარე რემონტის ჩატარებას და დამქირავებლის თანხმობის გარეშე მოახდენს ნივთის გადაკეთების ან რეკონსტრუქციას, დამქირავებელს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება (548.3 მუხლი).

როგორც წესი, მხარეები ხელშეკრულების დადების დროს იშვიათად თანხმდებიან თუ რა თვისებების მატარებული უნდა იყოს ქირავნობის საგანი, რათა იგი ჩაითვალოს ნივთობრივად უნაკლოდ, თუმცა, სამოქალაქო კოდექსის 535-ე მუხლის თანახმად, თუ ეს თვისებები არ არის დათქმული, მაშინ გაქირავებული ნივთი მიიჩნევა უნაკლოდ, თუ იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობისათვის ან ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის. **უნდა ვივარაუდოთ, რომ დამქირავებლის მიერ ნივთის მიღებისა და პრეტენზიის განუცხადებლობის შემთხვევაში, დამქირავებელს გადაეცა ნივთობრივად უნაკლო ნივთი. შესაბამისად, დამქირავებელი ვერ მიუთითებს იმ ნაკლზე, რომლის თაობაზეც მან იცოდა დამქირავებელთან შეთანხმების საფუძველზე ან ნაკლი აშკარად შესამჩნევი იყო ნივთის გადაცემის მომენტში და მიუხედავად ამისა,**

მიიღო სარგებლობაში, როგორც უნაკლო. ამგვარი მოცემულობის არსებობისას ნაკლის გამოსწორება არ უნდა დაეკისროს გამჭირავებელს და იგი უნდა განთავისუფლდეს პასუხისმგებლობისაგან. ნივთობრივი ნაკლის არარსებობისას, როგორც ზემოთ განვმარტეთ, დამჭირავებელი ვალდებულია ჩაატაროს მიმდინარე რემონტი საკუთარი ხარჯებით, ამასთან, გაჭირავებული ნივთის ცვლილებების ან გაუარესებისათვის, რაც გამოწვეულია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობით, იგი პასუხს არ აგებს (547-ე მუხლი).

ამდენად, თუკი ზემოაღნიშნული დასკვნა ემყარება იმ მსჯელობას, რომ გამჭირავებლის მიერ საკუთარი ვალდებულების ჯეროვნად შესრულებისას (დამჭირავებლისათვის უნაკლო ნივთის გადაცემა) დამჭირავებელს ეკისრება ნივთზე ზრუნვა, საპირისპირო მსჯელობა საპირისპირო დასკვნამდე მიგვიყვანს, რაც იმას ნიშნავს, რომ გამჭირავებელს ნივთზე ხარჯების გაღება ეკისრება იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებობდა ან შემდგომში აღმოჩნდება ნაკლი, რომელიც ნივთის ვარგისიანობას ამცირებს. სწორედ ის ხარჯები, რომელიც ნაკლის აღმოსაფხვრელად და ნივთის ვარგისიანობის აღსადგენად იქნება გაღებული, უნდა მივაკუთვნოთ აუცილებელი ხარჯების კატეგორიას. აუცილებლობა კი გამომდინარეობს ორივე მხარის ინტერესებიდან, ერთის მხრივ დამჭირავებელმა ისარგებლოს ნივთით, ხოლო მეორეს მხრივ გამჭირავებელმა მიიღოს სარგებელი.

ისმის კითხვა: აუცილებელი ხარჯების გაღება (ნაკლის აღმოფხვრა) დამჭირავებელს შეუძლია თავისი ინიციატივით, ხარჯების შემდგომში ანაზღაურების მოთხოვნის პირობით, თუ გამჭირავებლის სასარგებლოდ მოქმედებს ნაკლის გამოსწორების უპირატესობა?

სამოქალაქო კოდექსის 537-ე და 543-ე მუხლებით აღიარებულია ნაკლის არსებობის შესახებ **გამჭირავებლის წინასწარ შეტყობინების ვალდებულება**. ამასთან, დამჭირავებლის მოთხოვნის უფლება წარმოიშობა, თუკი გამჭირავებელი ნაკლის გამოსწორების ვადას გადააცილებს. როგორც ვხედავთ, ნაკლის გამოსწორება მოქმედებს გამჭირავებლის სასარგებლოდ. **საკითხის ასე გადაწყვეტა მიზნად ისახავს გამჭირავებლის ინტერესების დაცვას, რათა მან თავიდან აიცილოს დამჭირავებლის მიერ ქირის შემცირების ან ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა. გარდა ამისა, გამჭირავებელს უნდა მიეცეს შესაძლებლობა, შეამოწმოს ნივთი და დაადგინოს, რეალურად არსებობს თუ არა აუცილებელი ხარჯის გაღების წინაპირობა** - ნაკლი, და თუ არ არის, შემდგომში ამის დამტკიცება შეძლოს.

სამოქალაქო კოდექსის 545-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, დამჭირავებელს

შეუძლია მოითხოვოს ასევე იმ აუცილებელი ხარჯების ანაზღაურება, რომლებიც გაწეულია არაუფლებამოსილი შესრულების (დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების) ფარგლებში. ამ შემთხვევაში, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს 545-ე მუხლის მე-2 ნაწილთან ერთად წარმოადგენს 973-ე მუხლი. აღნიშნული ნორმა უნდა განიმარტოს სამოქალაქო კოდექსის 974-ე მუხლთან ერთად, რომელიც 973-ე მუხლიდან საგამონაკლისო წესს ადგენს, კერძოდ, შემსრულებელს არ შეუძლია მოითხოვოს გაწეული ხარჯების ანაზღაურება, თუ მის მიერ საქმეთა შესრულება ეწინააღმდეგება მეპატრონის ნებას ან არ შეესაბამება მის ინტერესებს.

ამდენად, იმისათვის, რათა დადებითად გადაწყდეს აუცილებელი ხარჯების დაკისრების საკითხი, უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: სახეზე უნდა იყოს ნივთობრივი ნაკლი და გამჭირავებელი უნდა იმყოფებოდეს ნაკლის გამოსწორების ვადის გადაცილებაში, **ან დამჭირავებლის მიერ არაუფლებამოსილი შესრულების ფარგლებში განხორციელებული აუცილებელი შესრულება უნდა შეეზამებოდეს დაინტერესებული პირის (მეპატრონის) ინტერესსა და ნებას.**

ხაზგასმით უნდა აღინიშნოს, რომ შ-- „მ-----“ ქირავნობის საგანში ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების ღირებულების ანაზღაურებას იმ გარემოებებზე მითითებით მოითხოვს, რომ ხელშეკრულების გაფორმების ეტაპზე ქირავნობის საგანი კარკასულ მდგომარეობაში იყო, რაც მასში სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების შესაძლებლობას გამორიცხვდა. ამასთან, ნივთის ნაკლის და მასში კაპიტალური სარემონტო სამუშაოების ჩატარების აუცილებლობის და ამ სამუშაოების დამჭირავებლის მიერ ჩატარების თაობაზე ცნობილი იყო დამჭირავებლისთვის, რადგან ქირავნობის ხელშეკრულების გაფორმების ეტაპზე შ-- „ა-----“ დამჭირავებელი საზოგადოების 80 %-იანი წილის მფლობელ პარტნიორს წარმოადგენდა. შეგებებული სარჩელს ავტორი აპელანტის აღნიშნულ პრეტენზიასთან დაკავშირებით სააპელაციო პალატა მიზანშეწონილად მიიჩნევს ყურადღება გაამახვილოს 2011 წლის 01 ნოემბრის ქირავნობის ხელშეკრულების იმ არსებით პირობაზე, რომლის მიხედვითაც ხელშემკვრელი მხარეების მიერ დადასტურებულია დამჭირავებლისთვის ნივთობრივად უნაკლო ქირავნობის საგნის გადაცემის ფაქტი. მხედველობაშია მისაღები ისიც, რომ მხარეებს შორის გაფორმებული ყველა ხელშეკრულებით ქირავნობის საგანში დამჭირავებლის მიერ მიმდინარე რემონტის გარდა სხვა სარემონტო და სადიზაინერო სამუშაოების ჩატარებისთვის გათვალისწინებულია ამ სამუშაოების ნუსხისა და გეგმა-გრაფიკის დამჭირავებლისთვის წინასწარ წარდგენის და შეთანხმების ვალდებულება. უფრო მეტიც, ხელშეკრულების მიხედვით დამჭირავებელს პირდაპირ ეკრძალებოდა დამჭირავებლის თანხმობის გარეშე ქირავნობის საგნის რეკონსტრუქცია, დიზაინის შეცვლა ან მნიშვნელოვანი გადაკეთება. სააპელაციო პალატა ხაზგასმით აღნიშნავს, რომ გარდა იმისა, რომ

ხელშეკრულებაში გამოვლენილია დამქირავებლის ცალსახა და არაორაზროვანი ნება ნივთობრივად უნაკლო ქირავნობის საგნის მიღებასთან დაკავშირებით, უფრო მეტიც ხელშეკრულებიდან ირკვევა, რომ დამქირავებელი ნივთს გაეცნო, მოიწონა და ნივთი მხოლოდ ამის შემდეგ მიიღო, რაც მას ზემოაღნიშნული მსჯელობიდან გამომდინარე ხელშეკრულებით მოწონებულ ნივთზე ნაკლის (კომერციული საქმიანობისთვის ვარგის მდგომარეობაში მოყვანა) გამოსწორებისთვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებას უსპობს. საქმეში წარმოდგენილი რელევანტური მტკიცებულებებით გაბათილებული არ არის სახელშეკრულებო დათქმა ნივთის უნაკლობასთან დაკავშირებით და არ დასტურდება ფაქტი მასზე, რომ ქირავნობის საგანი ნივთობრივად ნაკლიანი იყო. გარდა ამისა, შეგებებული სარჩელის ავტორის მიერ დადასტურებული ვერ იქნა ვერც ის გარემოება, რომ ქირავნობის საგანში სადავო სამუშაოების წარმოების შესახებ გამქირავებელს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით აცნობა. კერძოდ, სამუშაოების დაწყებამდე მას სარემონტო სამუშაოების ნუსხა და გეგმა-გრაფიკი წარუდგინა. პალატა შენიშნავს, რომ აღნიშნული გარემოების დადასტურების მიზნით გაზიარებული ვერ იქნება შეგებებული სარჩელს ავტორი აპელანტის მსჯელობა, რომ რადგან დამქირავებელი საზოგადოების 80%-იანი წილის მფლობელ პარტნიორს თავად გამქირავებელი საზოგადოება წარმოადგენდა, პრეზუმირებულად უნდა იქნეს მიჩნეული გამქირავებლისთვის დამქირავებელი საზოგადოების მიერ ქირავნობის საგანში კაპიტალურ რემონტის ჩატარების შესახებ ინფორმაციის ცოდნა. აღნიშნულთან დაკავშირებით პალატა ყურადღებას მიაპყრობს იმ გარემოებაზე, რომ შ-- „მ-----“ 2011 წლის 12 ოქტომბერს დაფუძნდა და დაფუძნების ეტაპზე საზოგადოების 80 %-იან წილის მფლობელ პარტნიორს შ-- „ა-----“ წარმოადგენდა, თუმცა საზოგადოების დაფუძნებიდან დაახლოებით ორ თვეში შ-- „ა----მა“ თავისი წილი საზოგადოებაში ანარ გარიბოვს მიჰყიდა და საზოგადოების 100 %-იანის წილის მფლობელი პარტიორი სწორედ ეს უკანასკნელი გახდა. ამრიგად, გარდა იმისა, რომ უდავოა შ-- „მ-----ს“ პარტნიორად შ-- „აქისის“ მხოლოდ ორი თვის ვადით ყოფნის ფაქტი, საქმის მასალებით არ დასტურდება მთავარი გარემოება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით (გამქირავებლის სამუშაოების ნუსხის და გეგმა გრაფიკის წინასწარ მიწოდება) კაპიტალური სამუშაოების ჩატარების შესახებ გამქირავებლისთვის ინფორმაციის წინასწარ მიწოდების ფაქტი. ამრიგად, პალატა მიიჩნევს, რომ შ-- „მ-----ს“ მცირე დროით პარტნიორობა პრეზუმირებულს ვერ გახდის ფაქტს მასზე, რომ გამქირავებელს ქირავნობის საგანში ჩასატარებელი სამუშაოების ნუსხა და გეგმა-გრაფიკი დამქირავებელმა სამუშაოების დაწყებამდე მიაწოდა. სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ ქირავნობის საგანში ჩატარებული სამუშაოების ღირებულების მოპასუხისთვის დაკისრებაზე უარის თქმის ზემოთ დასახელებული საფუძვლების გარდა განსახილველ შემთხვევაში სახეზეა მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის კიდევ ერთი საფუძველი. ამ მიმართებით პალატა ყურადღებას მიაპყრობს მხარეებს შორის გაფორმებული გარიგების იმ პირობაზე,

რომლითაც მხარეები ხელშეკრულების შეწყვეტის და დაქირავებული ფართის რემონტზე და სხვა გაუმჯობესებებზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურებაზე უარის თქმის საფუძველზე შეთანხმდნენ. საგულისხმოა აღინიშნოს, რომ დამქირავებლის მიერ ქირავნობის საგნის რემონტზე და სხვა გაუმჯობესებაზე გაწეული ხარჯის ანაზღაურებაზე უარის თქმის საფუძველი გათვალისწინებული იყო მხარეებს შორის გაფორმებული ყველა ხელშეკრულებით. კერძოდ, ხელშეკრულების მე-7 პუნქტის მიხედვით ირკვევა, რომ დამქირავებლის მიერ ხელშეკრულების ნებისმიერი პირობის დარღვევა რემონტზე და სხვა გაუმჯობესებაზე გაწეული ხარჯის ანაზღაურების პასუხისმგებლობისაგან გამქირავებლის გათავისუფლების საფუძველს წარმოადგენდა. ამდენად, იმისათვის, რომ გამართლებულად ჩაითვალოს ხელშეკრულების აღნიშნული დანაწესის საფუძველზე დამქირავებლის მიერ რემონტისთვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურებაზე უარი, სახეზე უნდა იყოს სავალდებულო წინაპირობა დამქირავებლის მიერ ხელშეკრულების პირობების დარღვევა. ამ მიმართებით სააპელაციო პალატა ყურადღებას მიაყრობს თავად შ-- „მ-----ს“ განმარტებაზე, სადაც ეს უკანასკნელი თავად უთითებს როგორც ქირის დაგვიანებით გადახდის, ასევე გასაქვითი მოთხოვნის არსებობის შესახებ. კერძოდ, თბილისის საქალაქო სასამართლოში 2014 წლის 25 ივნისს წარდგენილ საჩივარში შ-- „მ-----ს“ წარმომადგენელი ადასტურებს ქირის დაგვიანებით და ჩამორჩენით გადახდს ფაქტს (ტ.1.ს.ფ. 84). შ-- „მ-----ს“ გასაქვითი მოთხოვნის არსებობას ადასტურებს შეგებებული სარჩელითაც. (ტ.2.ს.ფ.6) ამრიგად, იმ პირობებში, როდესაც დადასტურებულად იქნა მიჩნეული რემონტის ხარჯების ანაზღაურებაზე უარის თქმის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წინაპირობის არსებობა - ხელშეკრულების დარღვევა, პალატა მიდის დასკვნამდე, რომ ამ წინაპირობის არსებობა გამქირავებლისთვის დამქირავებლის მიერ რემონტზე გაწეული ხარჯის ანაზღაურებაზე პასუხისმგებლობის დაკისრებას გამოირიცხავს.

4.1.4. შ-- „მ-----ს“ მოთხოვნა შ-- „ა-----სთვის“ ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულების შედეგად მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ უსაფუძვლოა.

აღსანიშნავია, რომ შეგებებული სარჩელის ავტორი ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულების შედეგად მიყენებული ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების მოპასუხისთვის დაკისრების საფუძველად იმ გარემოებაზე უთითებს, რომ ამ უკანასკნელმა დაარღვია მხარეებს შორის 2011 წლის 01 მარტს გაფორმებული მომსახურების შესახებ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, რა დროსაც ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მომსახურების მისაღებად (საინჟინრო სისტემების გამართული ფუნქციონირება, სანიტარულ ჰიგიენური ნორმების დაცვა, კომუნალური გადასახადების დროულად გადახდა) მისთვის გადასახდელი თანხის გარდა, მას დამატებით უწევდა ხარჯების გაღება, ამასთან, გაწეული მომსახურება ხშირ შემთხვევაში ხარვეზიანი იყო,

რის შედეგადაც მას ზიანი მიაღდა.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესში მტკიცების ტვირთის ობიექტური და სამართლიანი განაწილების პრინციპი მოქმედებს, საპროცესო სამართლის მიზნებისათვის, კანონმდებლობა დასაშვები მტკიცებულებების ნუსხას ადგენს. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს ამყარებს. დასახელებული ნორმა წარმოადგენს მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების ზოგად, პროცესუალურ სტანდარტს და ადგენს ვალდებულ პირს, რომელმაც მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტი სათანადო გარემოებებზე მითითებითა და დასაშვები მტკიცებულებების წარდგენით უნდა დაადასტუროს. **მხარეს, რომელიც თავის მოთხოვნას, თუ შესაგებელს, კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებას აფუძნებს, მითითებული გარემოების მტკიცების ტვირთი ეკისრება.** აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი იმგვარად ნაწილდება, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცების ტვირთი, რომელთა მტკიცება მათთვის უფრო მარტივი და ობიექტურად შესაძლებელია. ამდენად, განსახილველ შემთხვევაში, იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომ მომსახურების შესახებ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შედეგის მიღწევის მიზნით შ-- „მ-----“ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მომსახურების საფასურის გარდა, რომელიც მას შ-- „ა-----სთვის“ უნდა გადაეხადა, ამ უკანაკსნელის მიერ დაქირავებულ პერსონალს თუ ორგანიზაციებს მიწოდებული მომსახურების სანაცვლოდ დამატებით უხდიდა და შ-- „ა-----“ მიერ არაკვალიფიციურად მიწოდებული მომსახურების შედეგად მას ზიანი მიაღდა სწორედ შ-- „მ-----ს“ უნდა დაედასტურებინა. სააპელაციო პალატა ხაზგასმისთ შენიშნავს, რომ სასამართლოში რელევანტური მტკიცებულებებისა და ახსნა-განმარტების წარდგენის გზით აპელანტმა ვერ დაარწმუნა სასამართლო, რომ შესაბამისი მომსახურების მიღების მიზნით ხარჯების გადახდა შ-- „აქისის“ მიერ დაქირავებულ პირებთან და ორგანიზაციებთან შ-- „მ-----ს“ თავად უწევდა ან/და შ-- „ა-----ს“ მიერ ხარვეზით მიწოდებული მომსახურების შედეგად მას კონკრეტული ოდენობის ზიანი მიაღდა. ამ მიზნით საქმეში წარმოდგენილი არ ყოფილა გაწეული მომსახურების სანაცვლოდ შესაბამისი პირების მიმართ შ-- „მ-----ს“ მიერ თანხების გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტები, სადავო გარემოება დადასტურებული არ ყოფილა არც საზოგადოების სათანადო საბუღალტრო და საფინანსო დოკუმენტაციით. რაც შეეხება საქმეში წარმოდგენილ აქტებს სავაჭრო ცენტრში დაბალი ტემპერატურის და 25.05.2014 წელს „escalator georgia-ს“ სპეციალისტის მიერ ესკალატორის გათიშვის შესახებ, პალატა აღნიშნულ აქტებში მითითებულ გარემოებებს მომსახურების ხელშეკრულების შეუსრულებლობის და ზიანის ანაზღაურების ვალდებულების მოპასუხისთვის დაკისრებისთვის საკმარის საფუძვლად ვერ მიიჩნევს, რადგან საქმეში

წარმოდგენილი აქტებიდან არ ირკვევა რა გარემოებებზე დაყრდნობით მიუთითეს აქტზე ხელმომწერმა პირებმა შენობაში დაბალი ტემპერატურის შესახებ, გაურკვეველია სპეციალური ხელსაწყოთი გაიზომა თუ არა ტემპერატურა და ასეთის შემთხვევაში დასაშვებზე რამდენად დაბალი აღმოჩნდა ის, მომსახურების მიწოდება აღმოჩნდა თუ არა იმდენად არაჯეროვანი, რომ სამუშაო პროცესი ჩაიშალა. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით საინჟინრო სისტემების გაუმართავი მუშაობის ფაქტს არ ადასტურებს არც სპეციალისტის მიერ ესკალატორის მიერ გათიშვის ფაქტი, რადგან მოწყობილობის გათიშვაში სპეციალისტის ჩართულობა იმ ვარაუდის საფუძველია, რომ სპეციალური ცოდნით აღჭურვილმა პირმა მოწყობილობა მისი გამართულად მუშაობის მიზნით შეაჩერა. გაზიარებული ვერ იქნება აპელანტის მსჯელობა წყლის მილის მწყობრიდან გამოსვლის შედეგად მისთვის ზიანის მიყენების შესახებ, რადგან აღნიშნულ დოკუმენტში როგორც არასწორად დამონტაჟებული მილის მწყობრიდან გამოსვლის, ასევე ზიანის დადგომის ფაქტი შეფასებულია მხოლოდ შ-- „მ-----ს“ მენეჯერის მიერ. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულების შედეგად დამდგარი ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა არ კმაყოფილდება იმ მტკიცების ნაკლის გამო, რომელიც შ-- „მ-----მა“ მოცემულ შემთხვევაში ვერ გასწია.

4.1.5. 2013 წლის 01 მარტის ხელშეკრულების შესაბამისად, შ-- „მ-----ს“ მიერ გადასახდელი საიჯარო ქირა 135 370.52 ლარს შეადგენს.

განსახილველ შემთხვევაში შ-- ა-----“ შ-- „მ-----ს“ 135 370.52 ლარის ოდენობით ქირის საფასურის დავალიანებას 2013 წლის 01 მარტის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ედავება (იხ. სარჩელი ტ.1.ს.ფ.36-50) საგულისხმოა აღინიშნოს, რომ მართალია, რომ შ-- „მ-----“ სადავოდ ხდის მისთვის ქირის სახით 135 370.52 ლარის დაკისრებას, თუმცა თანხის დაკისრებაზე უარის თქმის საფუძველად ვალდებულების შესრულებაზე არ უთითებს, მეტიც, როგორც პირველი ინსტანციის სასამართლოში, ასევე სააპელაციო სასამართლოში ის ყურადღებას იმ გარემოებაზე ამახვილებდა, რომ მხარეებს ერთმანეთის მიმართ გასაქვითი მოთხოვნები გააჩნიათ და ამ მოთხოვნების გაქვითვას ის ყოველთვის მხარს უჭერდა. ნიშანდობლივია აღინიშნოს, რომ წინამდებარე განჩინებით პალატამ არ გაიზიარა აპელანტი მხარის მსჯელობა მის მიმართ შ-- „ა-----ს“ ვადამოსული ვალდებულების არსებობის შესახებ, ხაზგასასმელია ისიც, რომ აპელანტის მიერ სამართლებრივად ვარგის მტკიცებულებებზე მითითებით დადასტურებული არ ყოფილა სადავო ოდენობის ვალდებულების შესრულებისა და ასევე აღნიშნული შესრულებით შეწყვეტილი ვალდებულების მაიდენტიფიცირებელი ფაქტი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 429-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, კრედიტორმა მოვალის მოთხოვნით შესრულების მთლიანად ან ნაწილობრივ მიღების შესახებ უნდა გასცეს ამის დამადასტურებელი დოკუმენტი. ამდენად, მტკიცების ტვირთის

ობიექტური და სამართლიანი განაწილების შედეგად, სწორედ აპელანტს უნდა დაემტკიცებინა ვალდებულების შესრულებისა და ასევე აღნიშნული შესრულებით შეწყვეტილი ვალდებულების მაიდენტიფიცირებელი ფაქტი, რაც როგორც აღინიშნა მას არ განუხორციელებია.

4.1.6. საბოლოოდ სააპელაციო პალატა ასკვნის, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად გამოიკვლია და დაადგინა დავის გადაწყვეტისათვის ყველა მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოება და მათ კვალობაზე გააკეთა სწორი სამართლებრივი შეფასებები შ-- „ა-----ს“ სარჩელის დაკმაყოფილების და შ-- „მ-----ს“ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ. შ-- „მ-----ს“ მიერ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არ შეიცავს საკმარის ფაქტობრივ და სამართლებრივ დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების საწინააღმდეგოდ და მასში პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გაკეთებული დასკვნების გასაბათილებლად.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. იმის გათვალისწინებით, რომ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდა სსსკ-ის 53-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახ. ბაჟი უკან დაბრუნებას არ ექვემდებარება. შესაბამისად, აპელანტის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი სახელმწიფო ბიუჯეტში უნდა დარჩეს.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

დაადგინა:

1. შ-- „მ-----ს“ სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს;
2. მოცემულ საქმეზე უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 14 ივლისის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით.
4. 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-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

სხდომის თავმჯდომარე:

წიკლაური /

/ვანო

მოსამართლეები:

/ნათია გუჯაბიძე /

/გოდერძი გიორგიშვილი /