



## გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

30 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

### შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია  
მოსამართლე ღია ავალიშვილი  
სხდომის მდივანი თათია სახელაშვილი

მოსარჩელე - შპს „თო---2“

წარმომადგენლები - თე-----ე, გი-----ი

მოპასუხე - შპს „რა“

წარმომადგენელი - ლა-----ე

დავის საგანი - თანხის დაკისრება, ზიანის ანაზღაურება

### აღწერილობითი ნაწილი

#### 1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე შპს „რა“-ს მოსარჩელე შპს „თო---2“-ის სასარგებლოდ დაეკისროს იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების -15 037 ლარის გადახდა.

1.2. მოპასუხე შპს „რა“-ს მოსარჩელე შპს „თო---2“-ის სასარგებლოდ დაეკისროს კომუნალური გადასახადის - 1457 ლარის გადახდა.

1.3. მოპასუხე შპს „რა“-ს მოსარჩელე შპს „თო---2“-ის სასარგებლოდ დაეკისროს ზიანის ანაზღაურების სახით 3320 ლარის გადახდა.

1.4. მოპასუხე შპს „რა“-ს მოსარჩელე შპს „თო---2“-ის სასარგებლოდ დაეკისროს ნივთების შენახვის ხარჯის - 3000 ლარის გადახდა.

**სარჩელი დამყარებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:**

2011 წლის 27 ივლისს მხარეთა შორის და-დო იჯარის ხელშეკრულება. 2014

წლის 25 ივლისს, მხარეთა შეთანხმებით ხელშეკრულება გაგრძელდა ოთხი თვით, 2014 წლის 01 დეკემბრამდე, რის შემდეგაც ხელშეკრულება გრძელდებოდა და შეწყდა 2015 წლის 18 მარტს, როცა მოპასუხემ პრაქტიკულად შეწყვიტა სამეწარმეო პროცესი და წა-ლო იჯარით აღებულ ფართში განთავსებული თავისი მოძრავი ქონების მნიშვნელოვანი ნაწილი.

ხელშეკრულების მიხედვით (მუხლი 3.2.1-3.2.6) მოიჯარე ვალდებულია გაუფრთხილდეს იჯარის საგანს, გადა-ხადოს კომუნალური ხარჯები და ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ იჯარის საგანი მეიჯარეს დაუბრუნოს პირვანდელ მდგომარეობაში, ხოლო პირვანდელ მდგომარეობაში სა-ჯარო საგნის მოყვანამდე იხადოს იჯარის ქირა. (მუხლი 4.1.-4.3.)

ხელშეკრულების მე-6 მუხლის მიხედვით მოიჯარის შეძენილი (დამონტაჟებული) ნივთები რჩება მეიჯარეს, სანამ მოიჯარე არ გამოასწორებს დემონტაჟით გამოწვეულ ზიანს.

ხელშეკრულების მიხედვით (მუხლი 2.1 და 2.2) იჯარის ქირა განისაზღვრა 1875 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარით. დადგინდა დეკადური გადახდა: თვის პირველი ორი დეკადა 700-700 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი, მე-3 დეკადა 475 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარი. გამონაკლისი დადგინდა ყოველი წლის იანვრის თვისათვის და იჯარის ქირა განისაზღვრა 500 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარით ნაკლები. ხელშეკრულებით დადგინდა გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გამოცხადებული ოფიციალური გადაცვლის კურსი.

მოპასუხემ სამეწარმეო საქმიანობის შეწყვეტის (2015 წლის 18 მარტი) შემდეგ გადაუხდელი დატოვა სამი თვისა და 18 დღის სა-ჯარო ქირა 15 037 ლარი, ასევე მოხმარებული ელექტროენერგიის 575 ლარი, გაზის 112 ლარი, წყლის 756 ლარი და დასუფთავების 1- ლარი, გადასახადები სულ 1457 ლარი. ასევე არ აღუდგენია ნაქირავები ქონებით სარგებლობის პროცესში ამ ქონების ექსპლოატაციის დროს ქონებისადმი მიყენებული ზიანი და პირვანდელ მდგომარეობაში არ მოუყვანია (აღუდგენია) ქონება, რის გამოც მეიჯარე იძულებული გახდა საკუთარი ხარჯებით ჩაეტარებინა სარემონტო სამუშაოები და გაეწია მნიშვნელოვანი ფინანსური დანახარჯები 3 320 ლარის ოდენობით.

გარდა ამისა, შპს „რა-ს“ ნივთების შენახვის გამო მოსარჩელე სრულფასოვნად ვერ იყენებს 30 კვ.მ ფართობს, რის გამოც სამი წლის განმავლობაში შპს „რა-ს“ ნივთების შენახვით შპს „თო---2“-ს მიღებული აქვს არანაკლებ 3000 ლარის ზარალი, რაც მოპასუხის ნივთების შენახვის ღირებულებაა.

## **2. მოპასუხის პოზიცია**

**2.1.** შპს „რა-ს“-მ დაზუსტებული შესაგებლითა და სასამართლო სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი არ ცნო.

მოპასუხემ თავდაპირველი შესაგებლით ნაწილობრივ ცნო სარჩელი და აღიარა ის ფაქტი, რომ იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა 2015 წლის 18 მარტს, ხოლო მის მიერ გადასახდელი სა-ჯარო ქირის თანხა შეადგენს 7900 ლარს, კომუნალური გადასახადები 1457 ლარს. თუმცა დაზუსტებული შესაგებლით მოპასუხემ უარყო მითითებული ფაქტები და მოითხოვა სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

მოპასუხის განმარტებით, იჯარის ხელშეკრულება ნამდვილად და-დო 2011 წლის 27 ივლისს, რომელიც შეწყდა 3 წლის შემდეგ და გაგრძელდა 2014 წლის 01 დეკემბრამდე. ხელშეკრულების შემდგომი გაგრძელების დამადასტურებელი წერილობითი სახის მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის. შესაბამისად შპს „თო---2“ ითხოვს სწორედ ამ ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი თანხების დაკისრებას, რომლის მოთხოვნა ხანდაზმულია, რადგან შპს „თ-----“-ს მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადის დენა და-წყო უკვე 2014 წლის 01 დეკემბერს.

გარდა ამისა, საქმეში არ არის წარმოდგენილი შპს „რა-ს“ მიერ ზიანის მიყენების ფაქტი, პირიქით, მოპასუხე მხარის მიერ სრულად მოხდა ობიექტისათვის დანიშნულების მიცემა და მოსარჩელე დაეუფლა, როგორც შპს „რა-ს“ ინვენტარს, ასევე მის მიერ გაკეთებულ და აწყობილ ბიზნესს.

### **3. ფაქტობრივი გარემოებები**

#### **3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.1.1.** 2011 წლის 27 ივლისს, შპს „რა-სა“ და შპს „თო---2“-ს შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც შპს „რა-ს“ 2014 წლის 1 აგვისტომდე იჯარით გადაეცა 1-5 კვ.მ. ფართი საკადასტრო კოდით N--.1-.1-.0--.0--;

იჯარის ხელშეკრულების მე-2 მუხლის თანახმად, იჯარის თვიური საზღაურის ოდენობა შეადგენს 1875 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში, საშემოსავლო გადასახადის ჩათვლით, რომელიც გადაეხდება მეიჯარეს მოიჯარისაგან გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გამოცხადებული ოფიციალური გადაცვლის კურსის შესაბამისად. გადახდა მოხდება ყოველთვიურად სამ ნაწილად (700-700-475) აშშ დოლარის ოდენობით არაუგვიანეს თვის პირველი, ათი და ოცი რიცხვისა. ამავე ხელშეკრულების 2.2. პუნქტის თანახმად ხელშეკრულებაში მითითებული ყოველი წლის იანვრის თვის საზღაური განისაზღვრა 500 აშშ დოლარით ნაკლები.

მხარეთა შეთანხმებით, იჯარის თვიური საფასურის გადახდა მოხდება მეიჯარის მიერ მითითებულ საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვით ან ნაღდი ანგარიშსწორებით (ანგარიშის N-----). (პუნქტი 2.4.);

2014 წლის 25 ივლისს მხარეთა შორის და-დო ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, 2011 წლის 27 ივლისს დადებული ხელშეკრულების ვადა გაგრძელდა ოთხი თვით 2014 წლის 1 აგვისტოდან 2014 წლის 1 დეკემბრამდე. 201- წლის 27 ივლისის იჯარის ხელშეკრულების ყველა დანარჩენი პირობა დარჩა უცვლელი.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 2011 წლის 27 ივლისის იჯარის ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ. 25-30);
- 2014 წლის 25 ივლისის ხელშეკრულება (ტომი I, ს.ფ. 30);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

**3.1.2.** დადგენილია, რომ იჯარის ხელშეკრულების დადების შემდეგ, მოსარჩელემ მოპასუხის კუთვნილ ფართში მოაწყო სასტუმრო და ამ მიზნით, ფართში შეიტანა სასტუმროს ფუნქციონირებისთვის საჭირო ნივთები და აღჭურვილობა.

**სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:**

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

**3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები**

**3.2.1.** სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს, განმარტოს საპროცესო ურთიერთობის მიზნებისათვის აღიარების სამართლებრივი მნიშვნელობა, კერძოდ, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1-1-ე და 1-2-ე მუხლების თანახმად, ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძვლად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას. საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოების არსებობის ან არარსებობის აღიარება მხარეს შეუძლია როგორც ზეპირი, ისე წერილობითი ფორმით, საქმის წინასწარი სასამართლო განხილვისათვის მომზადების ან ამ საქმის სასამართლო სხდომაზე განხილვის დროს. თუ აღიარება წარმოდგენილია წერილობითი ფორმით, იგი დაერთვის საქმეს. ზეპირად გაკეთებული აღიარება შეიტანება სასამართლო სხდომის ოქმში.

საპროცესო სამართლის თეორიაში აღიარების განსაკუთრებული მნიშვნელობა განმარტებულია იმგვარად, რომ ფაქტს, რომელსაც უნდა ადასტურებდეს დავის სუბიექტი, ადასტურებს მისი მოწინააღმდეგე მხარე. ფაქტის აღიარების დროს მხარე ცნობს დავის კონკრეტულ ფაქტობრივ გარემოებას, რაც სასამართლომ შეიძლება საკმარის საფუძვლად მიიჩნიოს გადაწყვეტილების გამოტანისას და დაეყრდნოს ამ აღიარებას.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1-3-ე მუხლით ამომწურავადაა დადგენილი

აღიარების გაქარწყლების წესი და მისი უარყოფა სარწმუნოა მაშინ, როდესაც აღიარების ავტორი გადაწყვეტილების გამოტანამდე დაამტკიცებს, რომ ეს აღიარება იყო: ა) შეცდომის შედეგი და განპირობებული იყო ისეთი გარემოებით, რომელიც ცნობილი გახდა მისთვის აღიარების შემდეგ; ბ) მის მიმართ ადგილი ჰქონდა ფსიქიკურ ან ფიზიკურ ზემოქმედებას, რომელიც გამორიცხავდა მხარის თავისუფალ ნებას. თავის მხრივ, აღიარების უარყოფა სასამართლომ უნდა დაასაბუთოს გადაწყვეტილებაში.

როგორც საქმის მასალებით დასტურდება, სარჩელსა და შესაგებელში გადმოცემული იჯარის ხელშეკრულების ვადის 2015 წლის 18 მარტამდე გაგრძელების ფაქტის აღიარება, მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხე შპს „რა“-ს არ გაუქარწყლებია, რაც დასაბუთებულს ხდის მოსარჩელის პრეტენზიას სამი თვისა და 18 დღის სა-ჯარო ქირისა და კომუნალური გადასახადების დავალიანების შესახებ.

**3.2.2.** მხარეთა შორის სადავოა იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე გადაუხდელი ქირის - 15 037 ლარისა და კომუნალური გადასახადების 1457 ლარის დაკისრების საკითხი.

ამ მოთხოვნის საპირისპიროდ მოპასუხე აპელირებს ხელშეკრულების ვადაზე და ვალდებულების შესრულებაზე, როგორც სა-ჯარო თანხისა და კომუნალური გადასახადების ანაზღაურების გამომრიცხველ გარემოებაზე. გარდა ამისა, მოპასუხე უთითებს მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე.

**დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია დადგინდეს ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის შემდეგ მხარეთა შორის ხელშეკრულება შეწყდა თუ გაგრძელდა და ვალდებულების შესრულების მიზნით რა თანხა გადა-ხადა მოპასუხემ.**

მოცემულ შემთხვევაში, დავის საგანს წარმოადგენს იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების დაკისრება, მოსარჩელე ითხოვს 3 თვისა და 18 დღის სა-ჯარო ქირის ანაზღაურებას, აგრეთვე კომუნალური გადასახადების 1457 ლარის დაკისრებას.

**3.2.3.** საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერებისა და გამოკვლევის საფუძველზე, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის შემდეგ მხარეთა შორის ხელშეკრულება გაგრძელდა ზეპირი შეთანხმების საფუძველზე და შეწყდა 2015 წლის 18 მარტს.

პირველ რიგში უნდა აღინიშნოს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხის მიერ თავდაპირველი შესაგებლით აღიარებულია ის ფაქტი, რომ იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა 2015 წლის 18 მარტს, ხოლო მის მიერ გადასახდელი სა-

ჯარო ქირის თანხა შეადგენს 7900 ლარს, კომუნალური გადასახადები 1457 ლარს. მართალია, დაზუსტებული შესაგებლით მოპასუხემ უარყო მითითებული ფაქტები, მაგრამ მას არ მიუთითებია აღიარების გამაქარწყლებელ იმ გარემოებებზე, რაც გათვალისწინებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 1-3-ე მუხლით. შესაბამისად, სასამართლო ვერ მიიღებს მოპასუხის მიერ აღიარების უარყოფას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

ამავე კოდექსის 559-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ქირავნობის ურთიერთობა შეწყდება ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად თუ დამქირავებელი სარგებლობს ნივთით ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგაც და გამქირავებელი ამაზე არ ედავება, მაშინ ხელშეკრულება განახლდება განუსაზღვრელი ვადით.

ქირავნობის ხელშეკრულების მოქმედება ყოველთვის შეზღუდულია დროით. განსაზღვრული ვადის გასვლა ადრე თუ გვიან იწვევს ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტას. მუხლის ნორმა ადგენს განსაზღვრული და განუსაზღვრელი ვადით დადებული ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტას ვადის გასვლის გამო.

უპირველეს ყოვლისა, ქირავნობის ხელშეკრულება ავტომატურად, მხარეთა შორის დამატებითი შეთანხმების ან ერთმანეთს შორის კომუნიკაციის გარეშე, წყდება იმ ვადის გასვლით, რა ვადითაც დადებულია ხელშეკრულება.

ქირავნობის ურთიერთობის გაგრძელება შესაძლებელია მხარეთა დამატებითი შეთანხმებით. დამატებითი შეთანხმებისათვის აუცილებელია ქირავნობის ხელშეკრულების ორივე მხარის ნების გამოვლენა.

ქირავნობის ურთიერთობის გაგრძელება შესაძლებელია ასევე - შეთანხმების გარეშე დამქირავებლის მიერ ქირავნობის საგნით ნებაყოფლობით სარგებლობის გაგრძელებით იმ პირობით, რომ ამ ფაქტს გამქირავებელი არ ეწინააღმდეგება. ამ შემთხვევაში ქირავნობის ხელშეკრულება განახლდება განუსაზღვრელი ვადით (559 II). აღნიშნული ნორმის დისპოზიციის მოქმედების წინაპირობა დამქირავებლის მიერ ქირავნობის საგნით რეალური სარგებლობის გაგრძელებაა.

მოცემულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილია თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 29 აგვისტოს გადაწყვეტილება, რომელიც ეხება შპს „რა“-სა და შპს „თო---2“-ს შორის, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ზიანის ანაზღაურების შესახებ წარმოებულ დავას. მითითებულ დავაში, სასამართლომ უდავო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია,

რომ მხარეთა შორის სა-ჯარო ურთიერთობა გაგრძელდა და მოსარჩელე მოპასუხის კუთვნილი ფართით სარგებლობდა 2015 წლის 1- მარტამდე. სწორედ აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით ითხოვდა მოსარჩელე შპს „რა-“ მოპასუხე შპს „თო---2“-საგან უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვას და ზიანის ანაზღაურებას. (იხ. ტომი II, ს.ფ. 67-79);

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს თვლის, რომ მხარეთა შორის არსებული სახელშეკრულებო ურთიერთობა შეწყდა 2015 წლის 18 მარტიდან. რასაც ადასტურებს აგრეთვე მოპასუხის აღიარება, რომელიც მისი მხრიდან ვერ იქნა უარყოფილი და შპს „რა-“-ს უფლებამოსილი პირის 201- წლის 28 დეკემბრის წერილი, რომლითაც შპს „თო---2“-საგან ითხოვდა მისი კუთვნილი ნივთების დაბრუნებას. განმცხადებელი შპს „რა-“ მითითებულ წერილში სწორედ სახელშეკრულებო პერიოდზე აპელირებს, სადაც იგი უთითებს რომ „შპს „რა-“-სა და შპს „თ----“-ს შორის 2011 წლის 27 ივლისს და-დო სა-ჯარო ურთიერთობა, რომელიც შეწყდა 2015 წლის 18 მარტს“. (იხ. ტომი I, ს.ფ. 31-32);

საქმეში წარმოდგენილია აგრეთვე საბანკო ამონაწერი, რომლის მიხედვითაც შპს „რა-“-ს 2014 წლის ნოემბრის ჩათვლით შპს „თო---2“-ის საბანკო ანგარიშზე შეჭონდა თანხები, დანიშნულებით სა-ჯარო ქირის გადახდა. რაც დაუსაბუთებელს ხდის, მოპასუხის განმარტებას, რომ ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ 2014 წლის 01 დეკემბერს შეწყდა იჯარის ხელშეკრულება.

**3.2.4.** მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო მიიჩნევს, რომ იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა მოპასუხის მხრიდან 2015 წლის 18 მარტს. შესაბამისად, მნიშვნელოვანია გა-რკვევს, რას შეადგენდა სა-ჯარო ქირის ღირებულება და ვალდებულების შესრულების მიზნით რა თანხა გადა-ხადა მოპასუხემ.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 2011 წლის 27 ივლისს შპს „რა-“-სა და შპს „თო---2“-ს შორის და-დო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, მოპასუხეს იჯარით გადაეცა, მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონება.

იჯარის ხელშეკრულების მე-2 მუხლის თანახმად, იჯარის თვიური საზღაურის ოდენობა შეადგენს 1875 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში, საშემოსავლო გადასახადის ჩათვლით, რომელიც გადაეხდება მეიჯარეს მოიჯარისაგან გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გამოცხადებული ოფიციალური გადაცვლის კურსის შესაბამისად. გადახდა მოხდება ყოველთვიურად სამ ნაწილად (700-700-475) აშშ დოლარის ოდენობით არაუგვიანეს თვის პირველი, ათი და ოცი რიცხვისა. ამავე ხელშეკრულების 2.2. პუნქტის თანახმად ხელშეკრულებაში მითითებული ყოველი წლის იანვრის თვის საზღაური განისაზღვრა 500 აშშ დოლარით ნაკლები.

მხარეთა შეთანხმებით, იჯარის თვიური საფასურის გადახდა მოხდება მეიჯარის მიერ მითითებულ საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვით ან ნაღდი

ანგარიშსწორებით (ანგარიშის N-----). (პუნქტი 2.4.);

მოცემულ შემთხვევაში საქმის მასალებით არ დასტურდება, რომ 2014 წლის 01 დეკემბრიდან 2015 წლის 18 მარტამდე არსებული პერიოდისათვის, მხარეები სა-ჯარო ქირის განსხვავებულ ოდენობაზე იყვნენ შეთანხმებულები. მოპასუხის მხრიდან სადავო გახდა მხოლოდ, ხელშეკრულების შეწყვეტის პერიოდი და გადახდილი თანხების ოდენობა.

ამდენად, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ 2014 წლის 01 დეკემბრიდან 2015 წლის 18 მარტამდე არსებული პერიოდისათვის სა-ჯარო ქირის განსხვავებულ ოდენობაზე შეთანხმებას ადგილი არ ჰქონია.

უფრო მეტიც, ზემოთნახსენებ მსჯელობას ცალსახად ამყარებს, ის გარემოებაც, რომ შპს „რა“-ს 2014 წლის 03 ნოემბრის ჩათვლით შპს „თო---2“-ის საბანკო ანგარიშზე შეჰქონდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ოდენობის თანხები (იხ. ტომი I, ს.ფ. 251-315).

საქმეში არსებული მასალებით დასტურდება, რომ მოპასუხე შპს „რა“-ს 2014 წლის იანვრიდან 2014 წლის ნოემბრის ჩათვლით ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სა-ჯარო თანხა გადახდილი აქვს ჯამში 18 271 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში 32 073 ლარის ოდენობით. (იხ. ტომი I, ს.ფ. 34);

იმ პირობებში როდესაც, ხელშეკრულება დადებული იყო 2014 წლის 01 დეკემბრამდე, რომლის ვადაც გაგრძელებული იქნა მხარეთა ზეპირი შეთანხმებით და შეწყდა 2015 წლის 18 მარტს, შპს „რა“-ს ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში 2014 წლის 01 დეკემბრიდან 2015 წლის 18 მარტამდე სა-ჯარო ქირის სახით უნდა გადაეხადა ჯამში 47110 ლარი;

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში 2014 წლის 01 დეკემბრიდან გადასახდელი თანხის 47 110 ლარისა და გადახდილი თანხის 32 073 ლარის გათვალისწინებით, შპს „რა“-ს დავალიანება სადავო პერიოდში (3 თვე და 18 დღე) შეადგენს 15037 ლარს. საწინააღმდეგო გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები საქმეში არ არსებობს.

ამდენად, შპს „რა“-ს მიერ შპს „თო---2“-სათვის სახელშეკრულებო პერიოდისათვის ანაზღაურებული იქნა სა-ჯარო ქირის ღირებულების მხოლოდ ნაწილი და ასანაზღაურებელი აქვს 15037 ლარი.

რაც შეეხება კომუნალური გადასახადების ოდენობას, მოსარჩელე მხარემ სადავო პერიოდში (2014 წლის დეკემბრიდან 2015 წლის 18 მარტამდე) კომუნალური გადასახადების ოდენობის და მისი გადახდის დადასტურების მიზნით წარმოადგინა კომუნალური ქვითრები, აგრეთვე გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულებები. (იხ. ტომი I, ს.ფ. 35-47, ტომი II, ს.ფ. 87-88);

საქმეში წარმოდგენილი კომუნალური ქვითრებით დასტურდება, რომ:

ა) წყლის გადასახადი შეადგენს 756 ლარს, 2015 წლის 30 იანვრიდან 2015 წლის 27 თებერვლამდე პერიოდისათვის 558,80 ლარს, ხოლო 2015 წლის 27 თებერვლიდან 2015 წლის 1- მარტამდე 198 ლარს.

ბ) გაზის გადასახადი შეადგენს 112 ლარს, 2015 წლის 28 თებერვლიდან 2015 წლის 1- მარტამდე პერიოდისათვის.

გ) ელ. ენერგიის გადასახადი შეადგენს 572 ლარს, 2015 წლის 02 თებერვლიდან 2015 წლის 12 მარტამდე 507 ლარს, 2015 წლის 12 მარტიდან 2015 წლის 1- მარტამდე 65 ლარს.

დ) დასუფთავების გადასახადი 1- ლარი;

შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ შპს „რა“-ს დავალიანება სადავო პერიოდში შეადგენს 16494 ლარს, სა-დანაც სა-ჯარო ქირის თანხაა 15 037 ლარი, ხოლო კომუნალური გადასახადების თანხა 1457 ლარი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შესაბამისად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრობითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. სასამართლომ უნდა განსაზღვროს, თუ რომელ მხარეს ეკისრება ამ ფაქტის მტკიცების ტვირთი და ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები უნდა დააკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა. მტკიცებულებათა წარმოდგენის მოვალეობას საქმისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტების დასადგენად, კანონმდებელი აკისრებს იმ მხარეს, რომლისთვისაც ეს უფრო ადვილი და მოსაზერხებელია. მოსარჩელე მოვალეა დაამტკიცოს ფაქტები, რომლებიც იურიდიულად ამართლებენ მის მოთხოვნას, ხოლო იმ ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლებიც ასეთი მოთხოვნის უფლებას გააქარწყლებენ - დაკისრებული აქვს მოპასუხეს. აქვე აღსანიშნავია, რომ მხარეებს შორის, მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. ფაქტების დამტკიცებას იწყებს მოსარჩელე, რომელმაც უნდა დაამტკიცოს მის მიერ მოპასუხისადმი წაყენებული მოთხოვნის ფაქტობრივი საფუძველი. მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც მოსარჩელე დაამტკიცებს ამ ფაქტებს, მტკიცების ტვირთი გადადის მოპასუხეზე. შესაბამისად, მოპასუხე მხარე ვალდებულია დაამტკიცოს ის ფაქტები, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის შესაგებელს, მაშასადამე მან არამარტო უნდა გამოთქვას საპირისპირო მოსაზრება კონკრეტულ მტკიცებულებასა და ფაქტთან დაკავშირებით, არამედ უნდა დაასაბუთოს იგი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი

ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებანი, რომლებიც კანონის თანახმად, უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის თანახმად კი, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხემ ვერ წარმოადგინა 4000 ლარის ნაწილში ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი მტკიცებულება. აღნიშნული გარემოებების დასადასტურებლად ვერ გამოდგება მხოლოდ მოწმის ჩვენება.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 427-ე მუხლზე, რომლითაც განსაზღვრულია ვალდებულებითი ურთიერთობის შეწყვეტა კრედიტორის სასარგებლოდ ვალდებულების შესრულებით. ამავე კოდექსის 429-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, კრედიტორმა მოვალის მოთხოვნით შესრულების მთლიანად ან ნაწილობრივ მიღების შესახებ უნდა გასცეს ამის დამადასტურებელი დოკუმენტი. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარეობს, რომ ვალდებულების შესრულების თაობაზე დავისას, მტკიცების ტვირთი ეკისრება მოვალეს, მან უნდა დაამტკიცოს, რომ ვალი გადახდა და ამით ვალდებულება შეწყდა. სამოქალაქო კოდექსი ანგარიშს უწევს მოვალის მდგომარეობას და მას უფლებას ანიჭებს კრედიტორისაგან შესრულების მთლიანად ან ნაწილობრივ მიღების დამადასტურებელი დოკუმენტი მოითხოვოს.

**3.2.5.** საქმეში წარმოდგენილი წერილობითი მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სა-ჯარო ქირის მოპასუხისათვის გადახდის დაკისრების მოთხოვნა ნაწილობრივ ხანდაზმულია, რადგან სარჩელი აღძრულია კანონით დადგენილი სამწლიანი ვადის გასვლის შემდეგ.

სასამართლო ნაწილობრივ იზიარებს მოპასუხე შპს „რა“-ს მოსაზრებას იმის თაობაზე, რომ იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნა ხანდაზმულია. რაც შეეხება კომუნალური გადასახადების დაკისრებას, აღნიშნულ ნაწილში მოთხოვნა ხანდაზმული არ არის.

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ იჯარის ხელშეკრულება 2015 წლის 18 მარტს შეწყდა. მოპასუხის მიერ 2014 წლის 01 დეკემბრამდე სა-ჯარო ქირა, ყოველთვიურად 1-85 აშშ დოლარის ოდენობით, გადახდილია.

მხარეთა შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულების მე-2 მუხლის თანახმად, იჯარის თვიური საზღაურის ოდენობა შეადგენს 1875 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში, საშემოსავლო გადასახადის ჩათვლით, რომელიც გადაეხდება მეიჯარეს მოიჯარისაგან გადახდის დღეს საქართველოს

ეროვნული ბანკის მიერ გამოცხადებული ოფიციალური გადაცვლის კურსის შესაბამისად. გადახდა მოხდება ყოველთვიურად სამ ნაწილად (700-700-475) აშშ დოლარის ოდენობით არაუგვიანეს თვის პირველი, ათი და ოცი რიცხვისა.

სსკ-ის 129-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადა იმ მოთხოვნებისა, რომლებიც წარმოიშობა პერიოდულად შესასრულებელი ვალდებულებებიდან, სამი წელია. ამავე კოდექსის 1-0-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩა-თვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა ვალდებულება, რომლის შესრულება მოვალის მხრიდან გარკვეული პერიოდებით განისაზღვრება. პერიოდულად შესასრულებელი ვალდებულების დარღვევიდან გამომდინარე მოთხოვნის მიმართ ხანდაზმულობის ვადის ათვლის თავისებურება იმაში მდგომარეობს, რომ თანხის გადახდის თითოეული პერიოდისათვის ვალდებულების შეუსრულებლობა ცალ-ცალკე განიხილება, როგორც პირის უფლების დარღვევა და ხანდაზმულობის ვადის ათვლა თავიდან იწყება (იხ. სუსგ #ას-1688-1673-2011, 02.02.20-- წ.; # ას-1144-1090-2014 ,23.02.2015 წ. # ას-445-420-2014, 22 .04.2015 წ.).

სასამართლო პრაქტიკაში არაერთხელ განიმარტა, სსკ-ის 129-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა და 1-0-ე მუხლის გამოყენების საკითხი, ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში მითითებულია: „საკასაციო პალატა ასევე ეთანხმება სააპელაციო პალატის დასკვნას, რომ მოპასუხეს ევალებოდა სა-ჯარო ქირის არა ერთიანად, არამედ პერიოდულად, წელიწადში ერთხელ გადახდა და აქედან გამომდინარე, მოსარჩელეს მოთხოვნა წარმოეშობოდა თითოეული პერიოდისათვის ცალ-ცალკე {სსკ-ის 129-ე მუხლის მეორე ნაწილი და 1-0-ე მუხლი}“- იხ. სუსგ # ას-1203-11-0-2015, 01.06.2016წ.

საქმის მასალებით დგინდება, რომ მოსარჩელე ითხოვს 2014 წლის 01 დეკემბრიდან 2015 წლის 18 მარტამდე პერიოდისათვის სა-ჯარო ქირის ღირებულების გადახდას.

სარჩელი სასამართლოში აღძრულია 16.03.2018 წელს, რითაც გაუშვა 3 წლიანი ხანდაზმულობის ვადა 2015 წლის 10 მარტამდე არსებულ პერიოდზე. აღნიშნული დროისათვის, მოპასუხის დავალიანება შეადგენდა 6525 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ლარში. კერძოდ, როგორც უკვე მხარეთა შეთანხმებით აღინიშნა, გადახდა ხდებოდა ყოველთვიურად სამ ნაწილად (700-700-475) აშშ დოლარის ოდენობით არაუგვიანეს თვის პირველი, ათი და ოცი რიცხვისა. ამასთან, ამავე ხელშეკრულების 2.2. პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულებაში მითითებული ყოველი წლის იანვრის თვის საზღაური განისაზღვრა 500 აშშ დოლარით ნაკლები. შესაბამისად, 2014 წლის დეკემბერში გადასახდელი

თანხის 1875 აშშ დოლარის, 2015 წლის იანვარში გადასახდელი თანხის 1-75 აშშ დოლარის (1875-500), 2015 წლის თებერვალში გადასახდელი თანხის 1875 აშშ დოლარისა და 2015 წლის 01 მარტს - 700 აშშ დოლარისა და 2015 წლის 10 მარტს - 700 აშშ დოლარის გათვალისწინებით, 2015 წლის 10 მარტამდე არსებულ პერიოდზე მოპასუხის დავალიანება შეადგენდა 6525 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ლარში.

მითითებული თანხის მოთხოვნა ხანდაზმულია, რაც გამორიცხავს ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებას. 2015 წლის 10 მარტიდან არსებული დავალიანების მოთხოვნის უფლება ხანდაზმული არ არის. ამიტომ სა-ჯარო ქირის გადაუხდელობით წარმოშობილ დავალიანებას, რაც ჯამში შეადგენს 7000 აშშ დოლარს, უნდა გამოაკლდეს დავალიანების ხანდაზმული ნაწილი - 6525 აშშ დოლარი და მოპასუხის გადასახდელი დავალიანება უნდა განისაზღვროს 475 აშშ დოლარით, რაც გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსის გათვალისწინებით (2,2230) შეადგენს 1055,92 ლარს.

აღნიშნულ პერიოდზე არ არსებობს მოთხოვნის ხანდაზმულობის შეწყვეტის ან შეჩერების კანონით გათვალისწინებული საფუძველი. აღნიშნულის თაობაზე მოსარჩელეს არ მიუთითებია და შესაბამისად, არც დაუდასტურებია.

მითითებულიდან გამომდინარე, სასამართლო მოთხოვნის შემაფერხებელი შესაგებლის არსებობის გამო, ნაწილობრივ იზიარებს მოპასუხის პრეტენზიას და თვლის, რომ სა-ჯარო ქირის მოთხოვნა ნაწილობრივ არ არის განხორციელებადი. კერძოდ, 2014 წლის დეკემბრიდან 2015 წლის 10 მარტის ჩათვლით ხანდაზმულია.

რაც შეეხება კომუნალური გადასახადების დაკისრებას, იმ პირობებში როდესაც იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა 2015 წლის 18 მარტს და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების თანახმად მოპასუხე შპს „რა-“ იყო ვალდებული კომუნალური გადასახადების გადახდაზე, ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდგომ გახდა ცნობილი მოსარჩელე შპს „თო---2“-სათვის დავალიანების არსებობის, შესაბამისად დარღვეული უფლების შესახებ, სა-დანაც უნდა განისაზღვროს მოთხოვნის წარმოშობის დრო. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინა-დან სარჩელი აღძრულია 2018 წლის 16 მარტს, მითითებულ მოთხოვნა წარმოდგენილია ხანდაზმულობის ვადის დაცვით.

**3.2.6.** მოსარჩელემ ვერ შეძლო დაემტკიცებინა, რომ სა-ჯარო ობიექტი არ იქნა მოყვანილი პირვანდელ მდგომარეობაში, რაც არღვევს მხარეთა შორის ხელმოწერილი ხელშეკრულების მე-6 პუნქტს;

განსახილველ შემთხვევაში დავის სწორად გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია პასუხი გაეცეს შემდეგ კითხვებს: ა) თუ რაში გამოიხატა სა-ჯარო ფართის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა, რაც გათვალისწინებულია

მხარეთა შორის ხელმოწერილი 2011 წლის 27 ივლისის ხელშეკრულებით; ბ) საამისოდ დამჭირავებელმა რა სამუშაოები ჩაატარა და რომელ ფართზე (ფართებზე).

აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების გამოკვლევა მნიშვნელოვანია იმის დასადგენად, თუ რა სახით უნდა დაბრუნებოდა დამჭირავებელს გაჭირავებული ფართი, რაც სა-ჯარო ხელშეკრულების 3.2.1 პუნქტებით განსაზღვრულ ნორმალურ ცვეთასაც ითვალისწინებს.

შესაბამისად გამოკვლეული უნდა იქნეს მხარეთა შორის ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობები, რომლებიც ორმხრივად წარმოშობს მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

სსკ-ის 547-ე მუხლი განსაზღვრავს პასუხისმგებლობას ნივთის ნორმალური ცვეთისათვის, კერძოდ: „გაჭირავებული ნივთის ცვლილებების ან გაუარესებისათვის, რაც გამოწვეულია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობით, დამჭირავებელი პასუხს არ აგებს“.

ამავე კოდექსის 548-ე მუხლი კი მიმდინარე რემონტის ხარჯებს აწესრიგებს: „1. მიმდინარე რემონტის ჩატარება, ჩვეულებრივ, ევალება დამჭირავებელს. მას არა აქვს საცხოვრებელი სადგომის გადაკეთების ან რეკონსტრუქციის უფლება დამჭირავებლის თანხმობის გარეშე. 2. დამჭირავებელი მოვალეა ეს სამუშაოები შეასრულოს საკუთარი ხარჯებით. 3. დამჭირავებელს შეუძლია მოითხოვოს იმ ზიანის ანაზღაურება, რომელიც გამოწვეულია დამჭირავებლის მიერ ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული მოვალეობის შეუსრულებლობით“.

მოსარჩელის განმარტებით, მოპასუხეს არ აღუდგენია ნაჭირავები ქონებით სარგებლობის პროცესში ამ ქონების ექსპლუატაციის დროს ქონებისადმი მიყენებული ზიანი და პირვანდელ მდგომარეობაში არ მოუყვანია (აღუდგენია) ქონება, რის გამოც მეიჯარე იძულებული გახდა საკუთარი ხარჯებით ჩაეტარებინა სარემონტო სამუშაოები და გაეწია მნიშვნელოვანი ფინანსური დანახარჯები 3 320 ლარის ოდენობით.

მოსარჩელეს მის მიერ გაწეული ხარჯის დადასტურების მიზნით წარმოდგენილი აქვს მომსახურების შესახებ ხელშეკრულება და მიღება-ჩაბარების აქტი. 2015 წლის 28 მა-სის მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად შპს „თო---2“-მ ჩა-ბარა შესრულებული სარემონტო სამუშაო, კერძოდ შენობის პირველ სართულზე სამღებრო სამუშაოები, კედლების და ჭერის ფითხით (შპაკლით) დამუშავება და შეღებვა, საერთო ფართი 109 მ²; ხოლო 2015 წლის 26 აგვისტოს მიღება-ჩაბარების აქტის შესაბამისად შპს „თო---2“-მა ჩა-ბარა შემდეგი სახის სამუშაოები: შენობის პირველ სართულზე (ორ ოთახში) არსებული საშხაპეების დემონტაჟი, ახალი საშხაპეების და სანიტარული

კვანძების მოწყობა, მეტლახის დაგება 5,4 კვ.მ., საშხაპის კედლების და ჭერის PVC პანელით მოპირკეთება 33 კვ.მ., უნიტაზის, პირსაბანის, ტრაპის მონტაჟი;

როგორც უკვე აღინიშნა, თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ 2018 წლის 29 აგვისტოს მიღებული იქნა გადაწყვეტილება, რომელიც ეხება შპს „რა“-სა და შპს „თო---2“-ს შორის, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვისა და ზიანის ანაზღაურების შესახებ, წარმოებულ დავას. მითითებულ დავაში, მოპასუხემ შპს „თო---2“-მა დაადასტურა, რომ მის უძრავ ქონებაში არსებული შვიდი სასტუმრო ოთახის შვიდივე სველი წერტილი მოსარჩელის შპს „რა“-ს გარემონტებულია - მოსარჩელემ გადატინრა ოთახები გიფსო-კარდონით და მოაპირკეთა კედლები კაფელ-მეტლახით.

მითითებული გადაწყვეტილებით დასტურდება, რომ სასამართლომ უარი უთხრა შპს „რა“-ს სადავო სამშენებლო მასალების გამოთხოვაზე და განმარტა, რომ სველი წერტილების მოსაწყობად გამოყენებული გიფსო-კარდონისა და კაფელ-მეტლახის გამოყენებით, სადავო სამშენებლო მასალა მოპასუხის კუთვნილი უძრავი ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი გახდა და მისი გამოცალკევება მთლიანი ნივთის ან მისი ნაწილის განადგურების, ან მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე შეუძლებელია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სადავო სამშენებლო მასალა წარმოადგენს არა მხარეთა შორის 2011 წლის 27 ივლისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების მე-6 მუხლით გათვალისწინებულ დანადგარს, არამედ მოპასუხის შპს „თო---2“-ის უძრავი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები დაუსაბუთებელს ხდის მოსარჩელის განმარტებას, რომელიც ეხება ზიანის ანაზღაურების სახით 3320 ლარის დაკისრებას, რადგან როგორც საქმის მასალებიდან იკვეთება მოსარჩელის მიერ სარემონტო სამუშაოები ჩატარდა ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით და არა მოპასუხის მიერ საკუთარი ნივთების გატანით გამოწვეული ზიანის აღმოფხვრის მიზნით. მით უმეტეს იმ პირობებში როდესაც დემონტაჟი განხორციელდა თავად მოსარჩელე მხარის მიერ, რაც კიდევ დაუსაბუთებელს ხდის ამ უკანასკნელის განმარტებას, ზიანის მიყენების ნაწილში.

გარდა ამისა, საქმის მასალებით არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ გაწეული ხარჯის დადასტურების მიზნით წარმოდგენილ ინვოისებში მითითებული მასალისა და ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების ურთიერთკავშირი. საქმეში არ არსებობს უძრავი ქონების თავდაპირველი მდგომარეობის ამსახველი მიღება-ჩაბარების აქტის (ან/და ფოტო გადაღება) და აღნიშნული დოკუმენტის მხარეთა შორის გაფორმება ვერ მოხერხდა ვერც ქირავნობის ურთიერთიერთობის შეწყვეტისას.

**3.2.7.** მოსარჩელემ ვერ შეძლო აგრეთვე იმ ფაქტობრივი გარემოების დადასტურება, რომელიც ეხება ნივთების შენახვის ღირებულების ოდენობას.

მოსარჩელე სადავო ფაქტთან დაკავშირებით მხოლოდ სასამართლოს სხდომაზე გაკეთებული ახსნა-განმარტებით შემოიფარგლა. მოსარჩელეს რა-მე მტკიცებულება სასამართლოსთვის არ წარუდგენია.

სამოქალაქო საპროცესო სამართალში მოქმედებს სადავო გარემოებების მტკიცების სტანდარტი, რომლის მიხედვითაც ყოველი მხარე ვალდებულია, სათანადო მტკიცებულებების წარდგენის გზით დაადასტუროს საკუთარი პოზიციის სისწორე და უტყუარობა სასამართლოს წინაშე. აღნიშნული წესი უმეტეს შემთხვევაში გულისხმობს, რომ მოსარჩელემ უნდა წარადგინოს მის სასარჩელო განცხადებაში მითითებული გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, ხოლო მოპასუხე, რომელიც არ ეთანხმება სასარჩელო განცხადებას, მოსარჩელის არგუმენტებისაგან თავდაცვის მიზნით, ვალდებულია, საპასუხო მტკიცებულებების წარდგენით გააქარწყლოს მოსარჩელის პოზიცია.

მოცემულ შემთხვევაში ნივთების შენახვის ღირებულებაზე მოსარჩელის დასაბუთებული პრეტენზია და საჭირო მტკიცებულებები საქმეში არ არსებობს. მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა გარემოებები, რომელზეც ამყარებდა ახსნა-განმარტებას.

მითითებულ მოთხოვნას გარდა პროცესუალურისა, ასევე სამართლებრივი საფუძვლითაც არ გააჩნია დაკმაყოფილების პერსპექტივა, რის თაობაზე მსჯელობა მოცემულია სამართლებრივ დასაბუთებაში.

### **სამოტივაციო ნაწილი:**

#### **4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა**

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა გათვალისწინებით სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

#### **5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე, 103-ე, 1-1-ე, 1-3-ე მუხლები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე, 129-ე, 1-0-ე, 144-ე, 31--ე, 361-ე, 394-ე, 427-ე, 429-ე, 581-ე, 979-ე, 982-ე მუხლები.

#### **6. სამართლებრივი შეფასება**

**6.1.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 31--ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის

ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და სა-ჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძღოლის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული სა-ჯარო ქირა. სა-ჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ სა-ჯარო 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 361-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს კეთილსინდისიერად, ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას. აღნიშნული პრინციპი უზრუნველყოფს სახელშეკრულებო ურთიერთობათა სტაბილურობას და ავალდებულებს მხარეებს შეასრულონ ნაკისრი ვალდებულებები.

სამოქალაქო კოდექსი ეფუძნება ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპს, ხელშეკრულების საფუძველი შეიძლება გახდეს მხარეთა შეთანხმება.

დადგენილია, რომ შპს „თო---2“-სა და შპს „რა“-ს შორის არსებობდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე, მოპასუხეს იჯარით გადაეცა, მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონება. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება მოპასუხის მხრიდან შესრულდა ნაწილობრივ.

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში 2014 წლის 01 დეკემბრიდან გადასახდელი თანხის 47 110 ლარისა და გადახდილი თანხის 32 073 ლარის გათვალისწინებით, შპს „რა“-ს დავალიანება სადავო პერიოდში (3 თვე და 18 დღე) შეადგენს 15037 ლარს. საწინააღმდეგო გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები საქმეში არ არსებობს.

ამასთან, მოპასუხემ ვერ წარმოადგინა 4000 ლარის ნაწილში ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი მტკიცებულება. 4000 ლარის გადახდის ფაქტის დასადასტურებლად მხარე უთითებდა მოწმეთა ჩვენებებზე.

სასამართლო მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 429-ე მუხლზე და განმარტავს, რომ ნორმაში მითითებული დოკუმენტის ფლობა აუცილებლობას

წარმოადგენს მოვალისათვის, რადგან მან მხოლოდ ამ დოკუმენტით შეიძლება დაადასტუროს ვალდებულების შესრულება. კანონი მოვალეს აღჭურავს მთელი რიგი უფლებებით, რათა შეძლოს ვალდებულების შესრულების ფაქტის დადასტურება. ამ უფლების გამოუყენებლობა კი, წარმოადგენს მის რისკს. (სსსკ-ის 102-ე მუხლის თანახმად) ამა თუ იმ გარემოების დასამტკიცებლად მატერიალური კანონით გათვალისწინებულია მტკიცების სტანდარტი – სპეციალური მტკიცებულება. კონკრეტულ შემთხვევაში, ფულადი ვალდებულების შესრულება, მითითებული ნორმის შესაბამისად, დადასტურებადია წერილობითი მტკიცებულებით. მოწმის ჩვენების ნამდვილობა, შედავების შემთხვევაში თუ არ იქნა გამყარებული სხვა მტკიცებულებითაც, არ შეიძლება გახდეს სადავო გარემოების უტყუარად მიჩნევის წინაპირობა.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მხრიდან შედავებულია 4000 ლარის გადაცემის ფაქტი, შესაბამისად, მხოლოდ მოწმის ჩვენება არ იქნა მიჩნეული სადავო ფაქტის დამადასტურებელ საკმარის მტკიცებულებად.

**6.2.** სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სხვა პირისაგან რა-მე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა.

ხანდაზმულობის ვადაში მოიაზრება დრო, რომლის განმავლობაშიც უფლებამოსილ პირს შეუძლია თავისი უფლების რეალიზაცია ან დაცვა. ხანდაზმულობის ინსტიტუტის სპეციფიკურობა იმაში მდგომარეობს, რომ დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ მოთხოვნის უფლება ობიექტურად არსებობს, თუმცა იგი განუხორციელებელია, ანუ ამ უფლების რეალიზება სრული მოცულობით დამოკიდებულია მოთხოვნის ადრესატის ნება-სურვილზე. სამოქალაქო კოდექსის 1-0-ე მუხლი ხანდაზმულობის დაწყებას მოთხოვნის წარმოშობის მომენტს უკავშირებს, ხოლო მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად მიიჩნევა დრო, როდესაც პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადა იმ მოთხოვნებისა, რომლებიც წარმოიშობა პერიოდულად შესასრულებელი ვალდებულებებიდან, სამი წელია.

ხანდაზმულობა სამოქალაქო სამართალში გამოხატავს იმ აზრს, რომ რომელიმე ურთიერთობას, მდგომარეობას, მოვლენას, ადგილი ჰქონდა იმდენად დიდი ხნის წინ, რომ ხანგრძლივი დროის გასვლა განსაზღვრული სახით გავლენას ახდენს პირთა უფლებებსა და ვალდებულებებზე. ხანდაზმულობის ვადა არის ვადა, რომლის განმავლობაშიც პირი, რომლის უფლებაც და-რღვა შეუძლია მოითხოვოს თავისი უფლების იძულებითი განხორციელება ან დაცვა. ხანდაზმულობის ვადის გასვლა სპობს უფლების იძულებითი განხორციელების შესაძლებლობას. ამასთან, ხანდაზმულობის ვადის დასაწყისი ეფარდება იმ დღეს, როდესაც წარმოიშვა მოთხოვნის უფლება.

მოთხოვნის უფლება კი წარმოიშობა იმ დღიდან, როდესაც პირმა გა-გო ან უნდა გაეგო თავისი უფლების დარღვევის შესახებ.

სამოქალაქო უფლების განხორციელების ხანდაზმულობის ვადები კი პირს აძლევს შესაძლებლობას ან ავალდებულებს (თუ კანონით ასეთი ვალდებულებაა დათქმული) შესრულება მოსთხოვოს უშუალოდ ვალდებულ პირს. სამოქალაქო კანონმდებლობით კონტრაჰენტისადმი ან კანონით განსაზღვრული პირისადმი მიმართვის ვადების დანაწესის დადგენა ნაკარნახევია სამართალწარმოების ეკონომიურობის მიზნით, იმის გათვალისწინებით, რომ დარღვეული უფლების აღდგენის საკითხი მხარეთა შორის ნებაყოფლობით გადაწყდეს.

სასარჩელო ხანდაზმულობის საკითხი წარმოიშობა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ არსებობს სამოქალაქო სამართლებრივი უფლების, ინტერესის ან თავისუფლების დარღვევა. თუ დარღვევა არ არსებობს დასაცავი არაფერია. ვინა-დან ხანდაზმულობა არის დარღვეული უფლების იძულებით დაცვის ვადა, იგი მჭიდროდაა დაკავშირებული სარჩელის უფლებასთან. პროცესუალური თვალსაზრისით მნიშვნელოვანია იმ საკითხის გარკვევა თუ ვინ ითვლება და-ნტერესებულ მხარედ, რომელსაც სასამართლოსათვის მოთხოვნის ხანდაზმულობის შესახებ განცხადება შეუძლია. დავის მხარე, რომელსაც ხანდაზმულობის საკითხის წამოჭრის უფლება აქვს, არის პირი, რომლისკენაც მატერიალურ-სამართლებრივი მოთხოვნა უშუალოდაა მიმართული, ან პირი, რომლის ინტერესზეც ხანდაზმული მოთხოვნის დაკმაყოფილება ნეგატიურ გავლენას მოახდენს.

სასამართლოს შეფასებით, მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა ვალდებულება, რომლის შესრულება მოვალის მხრიდან გარკვეული პერიოდებით განისაზღვრა. პერიოდულად შესასრულებელი ვალდებულებების დარღვევიდან გამომდინარე მოთხოვნის მიმართ ხანდაზმულობის ვადის ათვლის თავისებურება იმაში მდგომარეობს, რომ თანხის გადახდის თითოეული პერიოდისათვის ვალდებულების შეუსრულებლობა ცალ-ცალკე განიხილება, როგორც პირის უფლების დარღვევა და ხანდაზმულობის ვადის ათვლა თავიდან იწყება.

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელი სასამართლოში აღძრულია 16.03.2018 წელს, რითაც მოსარჩელემ გაუშვა 3 წლიანი ხანდაზმულობის ვადა 2015 წლის 10 მარტამდე არსებულ პერიოდზე. აღნიშნული დროისათვის, მოპასუხის დავალიანება შეადგენდა 6525 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ლარში. გადახდა ხდებოდა ყოველთვიურად სამ ნაწილად (700-700-475) აშშ დოლარის ოდენობით არაუგვიანეს თვის პირველი, ათი და ოცი რიცხვისა. ამასთან, ამავე ხელშეკრულების 2.2. პუნქტის თანახმად ხელშეკრულებაში მითითებული ყოველი წლის იანვრის თვის საზღაური განისაზღვრა 500 აშშ დოლარით ნაკლები. შესაბამისად, 2014 წლის დეკემბერში გადასახდელი თანხის 1875 აშშ

დოლარის, 2015 წლის იანვარში გადასახდელი თანხის 1-75 აშშ დოლარის (1875-500), 2015 წლის თებერვალში გადასახდელი თანხის 1875 აშშ დოლარისა და 2015 წლის 01 მარტს - 700 აშშ დოლარისა და 2015 წლის 10 მარტს - 700 აშშ დოლარის გათვალისწინებით, 2015 წლის 10 მარტამდე არსებულ პერიოდზე მოპასუხის დავალიანება შეადგენდა 6525 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ლარში.

მითითებული თანხის მოთხოვნა ხანდაზმულია, რაც გამორიცხავს ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებას. 2015 წლის 10 მარტიდან არსებული დავალიანების მოთხოვნის უფლება ხანდაზმული არ არის. ამიტომ სა-ჯარო ქირის გადაუხდელობით წარმოშობილ დავალიანებას, რაც ჯამში შეადგენს 7000 აშშ დოლარს, უნდა გამოაკლდეს დავალიანების ხანდაზმული ნაწილი - 6525 აშშ დოლარი და მოპასუხის გადასახდელი დავალიანება უნდა განისაზღვროს 475 აშშ დოლარით, რაც გადახდის დღისათვის არსებული ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსის გათვალისწინებით (2,2230) შეადგენს 1055,92 ლარს.

აღნიშნულ პერიოდზე არ არსებობს მოთხოვნის ხანდაზმულობის შეწყვეტის ან შეჩერების კანონით გათვალისწინებული საფუძველი. აღნიშნულის თაობაზე მოსარჩელეს არ მიუთითებია და შესაბამისად, არც დაუდასტურებია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 144-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ ვალდებული პირი უფლებამოსილია უარი თქვას მოქმედების შესრულებაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, შპს „თო---2“-ის სასარჩელო მოთხოვნა 1-981,08 ლარის დაკისრების ნაწილში, ხანდაზმულობის სამწლიანი ვადის გათვალისწინებით წარმოადგენს ხანდაზმულ მოთხოვნას და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

**6.3.** სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილით, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება.

სამოქალაქო კოდექსის 408-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება, ხოლო ამავე კოდექსის 409-ე მუხლის თანახმად, თუ ზიანის ანაზღაურება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენით შეუძლებელია ან ამისათვის საჭიროა არათანაზომიერად დიდი დანახარჯები, მაშინ კრედიტორს შეიძლება მიეცეს ფულადი ანაზღაურება.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მოპასუხის მხრიდან სადავო პერიოდში, 2015 წლის იანვრიდან 2015 წლის 18 მარტამდე, კომუნალური გადასახადების გადახდა არ განხორციელებულა.

კომუნალური გადასახადების ოდენობის და მისი გადახდის დადასტურების მიზნით მოსარჩელემ წარმოადგინა კომუნალური ქვითრები, აგრეთვე გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულებები.

საქმეში წარმოდგენილი კომუნალური ქვითრებით დასტურდება, რომ:

ა) წყლის გადასახადი შეადგენს 756 ლარს, 2015 წლის 30 იანვრიდან 2015 წლის 27 თებერვლამდე პერიოდისათვის 558,80 ლარს, ხოლო 2015 წლის 27 თებერვლიდან 2015 წლის 1- მარტამდე 198 ლარს.

ბ) გაზის გადასახადი შეადგენს 112 ლარს, 2015 წლის 28 თებერვლიდან 2015 წლის 1- მარტამდე პერიოდისათვის.

გ) ელ. ენერგიის გადასახადი შეადგენს 572 ლარს, 2015 წლის 02 თებერვლიდან 2015 წლის 12 მარტამდე 507 ლარს, 2015 წლის 12 მარტიდან 2015 წლის 1- მარტამდე 65 ლარს.

დ) დასუფთავების გადასახადი 1- ლარი;

მოსარჩელის მიერ კომუნალური გადასახადების დაფარვის მიზნით გაწეული ხარჯი ჯამში შეადგენს 1457 ლარს, რაც დასტურდება საქმეში წარმოდგენილი გადახდის ქვითრებით.

რაც შეეხება კომუნალური გადასახადების დაკისრებას, იმ პირობებში როდესაც იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა 2015 წლის 18 მარტს და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების თანახმად მოპასუხე შპს „რა-“ იყო ვალდებული კომუნალური გადასახადების გადახდაზე, ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდგომ გახდა ცნობილი მოსარჩელე შპს „თო---2“-სათვის დავალიანების არსებობის, შესაბამისად დარღვეული უფლების შესახებ, სა-დანაც უნდა განისაზღვროს მოთხოვნის წარმოშობის დრო. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინა-დან სარჩელი აღძრულია 2018 წლის 16 მარტს, მითითებულ მოთხოვნა წარმოდგენილია ხანდაზმულობის ვადის დაცვით.

ამდენად, არსებობს კომუნალური გადასახადების დაკისრების ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილების მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძვლები.

**6.4.** საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 564-ე მუხლის შესაბამისად, ნივთის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტისას დამქირავებელი მოვალეა დაუბრუნოს გამქირავებელს ნივთი იმ მდგომარეობაში, რომელშიც მისგან მიიღო, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით, ან იმ მდგომარეობაში, რაც ხელშეკრულებით იყო განსაზღვრული.

სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ვალდებულების დარღვევა ზოგადი ფორმულირებაა და იგი შეიძლება სხვადასხვა ფორმით გამოიხატოს, მათ შორის არაჯეროვან შესრულებაში. მტკიცების ტვირთის ობიექტურად და

სამართლიანად განაწილების პირობებში, როგორც ზიანის მიყენების ფაქტის, ასევე განცდილი ზიანის ოდენობის დამტკიცების ტვირთი მოსარჩელის (კრედიტორის) მხარეზეა. ამასთან, ზიანი ობიექტური მოცემულობით უნდა შეფასდეს და არა სუბიექტური დამოკიდებულებით.

მოსარჩელე შპს „თო---2“ ითხოვს მოპასუხე შპს „რა“-სათვის სა-ჯარო ფართის ფუნქციური დანიშნულების აღდგენისთვის გაწეული ხარჯის 3320 ლარის დაკისრებას.

სასამართლო მიუთითებს, რომ წარმოდგენილ შემთხვევაში, მოსარჩელემ ვერ შეძლო დაემტკიცებინა, რომ სა-ჯარო ობიექტი არ იქნა მოყვანილი პირვანდელ მდგომარეობაში, რაც არღვევს მხარეთა შორის ხელმოწერილი ხელშეკრულების მე-6 პუნქტს;

როგორც საქმის მასალებიდან იკვეთება, მოსარჩელის მიერ სარემონტო სამუშაოები ჩატარდა ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით და არა მოპასუხის მიერ საკუთარი ნივთების გატანით გამოწვეული ზიანის აღმოფხვრის მიზნით. მით უმეტეს იმ პირობებში როდესაც დემონტაჟი განხორციელდა თავად მოსარჩელე მხარის მიერ, რაც კიდევ დაუსაბუთებელს ხდის ამ უკანასკნელის განმარტებას, ზიანის მიყენების ნაწილში.

გარდა ამისა, საქმის მასალებით არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ გაწეული ხარჯის დადასტურების მიზნით წარმოდგენილ ინვოისებში მითითებული მასალისა და ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების ურთიერთკავშირი. საქმეში არ არსებობს უძრავი ქონების თავდაპირველი მდგომარეობის ამსახველი მიღება-ჩაბარების აქტის (ან/და ფოტო გადაღება) და აღნიშნული დოკუმენტის მხარეთა შორის გაფორმება ვერ მოხერხდა ვერც ქირავნობის ურთიერთიერთობის შეწყვეტისას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, მხართა შორის არსებული შეთანხმების ფარგლებში სა-ჯარო ფართის პირვანდელ მდგომარეობაში გადაცემის თაობაზე შეთანხმება არ არსებობს და მეტიც, მოსარჩელისათვის ხელშეკრულების დადებისას ცნობილი იყო ფართის არსებითი დანიშნულების შეცვლის თაობაზე. აქედან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის აღნიშნული მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

**6.5.** სასამართლო თვლის, რომ მხარეთა შორის წარმოშობილი ურთიერთობის დარეგულირებისას, რომელიც ეხება ნივთების შენახვის ხარჯის ანაზღაურებას, გამოყენებული ვერ იქნება მიბარების ხელშეკრულების მომწესრიგებელი ნორმები, როგორც ამას მოსარჩელე უთითებს, ვინა-დან საქმის გარემოებები ამ ურთიერთობას არ შეესაბამება.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, შპს „რა-მ“ სა-ჯარო ფართიდან გა-ტანა თავისი კუთვნილი ნივთების ნაწილი, ხოლო დარჩენილი ნივთების გადაცემის მოთხოვნით შპს „რა“-მ სარჩელით მიმართა სასამართლოს.

2018 წლის 26 მარტს შედგენილი ქონების აღწერისა და დაყადაღების აქტით დადგენილია და მხარეები სადავოდ არ ხდიან გარემოებას, რომ შპს „თო---2“-ის კუთვნილ ფართში საკადასტრო კოდით N--.1-1-0--.0-- განთავსებულია მოსარჩელის კუთვნილი შემდეგი მოძრავი ნივთები: 4 ცალი საძინებლის კარადა, 8 ცალი ტუმბო, 4 ცალი სარკიანი კარადა, 7 ცალი გასაშლელი დივანი, დივან სამეული და ჟურნალების მაგიდა, ბარის ავეჯი: სამზარეულოს კარადა ხელსაბანით, თეთრეულის კარადა, კარადა დახლი, სასმელების კარადა; 5 ცალი კედლის სურათი, 9 ცალი ხალიჩა, 6 კომპლექტი ფარდა, სააბაზანო კომპლექტი: 4 ცალი უნიტაზი, ხელსაბანი და 4 ცალი ონკანი, 6 ცალი საშხაპე ყურმილი; 5 ცალი ჭალი, 5 ცალი მდფ-ის კარი, 6 ცალი ჟურნალის მაგიდა, 7 ცალი თხევადკრისტალური ტელევიზორი, 7 ცალი კრონშტეინი, მაცივარი, 3 ცალი კონდენციონერი, ორგანულ მინაზე და მანათობელ ოვალზე წარწერა „სასტუმრო“. ქონების აღწერისა და დაყადაღების ამავე აქტით დადგენილია, რომ „ბარის ავეჯი“ ინახება და ვ-----ს ტერიტორიაზე მდებარე ავტოფარეხში. (იხ. ტომი II, ს.ფ. 45-50);

მხარეები სადავოდ არ ხდიან, რომ 201- წლის დეკემბერში მოსარჩელემ უარი უთხრა მოპასუხეს აღმასრულებლის აქტში მითითებული სადავო ნივთების გატანებაზე, რადგან მოპასუხემ სრულად არ გადა-ხადა სა-ჯარო ქირა და არ აანაზღაურა არც მის მიერ მოხმარებული კომუნალური მომსახურების ხარჯები.

ზემოთ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, იმის გამო, რომ შპს „თო---2“-ის მოთხოვნა უკავშირდება შპს „რა“-ს მიერ სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე მოსარჩელის კუთვნილი ფართის დაკავებას, სადავო შემთხვევაზე უნდა გავავრცელოთ ხელყოფის კონდიქციის სპეციალური წესი, რომელიც მოცემულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლით, კერძოდ, განსახილველი მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, პირი, რომელიც ხელყოფს მეორე პირის სამართლებრივ სიკეთეს მისი თანხმობის გარეშე განკარგვის, დახარჯვის, **სარგებლობის**, შეერთების, შერევის, გადამუშავების ან სხვა საშუალებით, მოვალეა აუნაზღაუროს უფლებამოსილ პირს ამით მიყენებული ზიანი.

განსახილველი ნორმით გათვალისწინებული „ზიანი“ წარმოადგენს არა ზიანის ანაზღაურების შემთხვევას, არამედ, საქმე გვაქვს გამდიდრების გათანაბრებასთან. ამ შემთხვევაში ყურადსაღებია, რომ განსახილველი ნორმა მოცემულია უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტით, რაც მიგვითითებს ამ ნორმით გათვალისწინებული ზიანის გათანაბრებაზე უსაფუძვლო

გამდიდრებასთან, ანუ როგორც ხელყოფის კონდიქციისათვის არის დამახასიათებელი, ამ ნორმით გათვალისწინებული იურიდიული შედეგი არის ის, რომ ხელმოფიქსაცია უნდა გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში ჩარევა.

აქედან გამომდინარე, ამ ნორმაში მითითებულ ზიანში იგულისხმება მიღებული დაბრუნების შეუძლებლობის შემთხვევაში მისი ღირებულების ანაზღაურება, ანუ საქმე გვაქვს არა ზიანის ანაზღაურებასთან, არამედ გამდიდრების გათანაბრების შემთხვევასთან.

იმის გათვალისწინებით, რომ შპს „თო---2“-მა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ნაწილის გამოუყენებლობის გამო დაკარგა გარკვეული სიკეთის მიღების შესაძლებლობა, მას უფლებას აძლევს, ამოიღოს ეს ქონება ხელმოფიქსაციაგან. აღნიშნული ქონებრივი წონასწორობის აღდგენას ემსახურება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 982-ე მუხლი, რომლის თანახმად, ხელმოფიქსაცია უნდა გაუთანაბროს უფლების მქონე პირს მის უფლებაში ჩარევა.

ამ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია გათანაბრების ოდენობის განსაზღვრის საკითხი. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამ მხრივ საყურადღებოა შესრულების კონდიქციის რეგულირების მექანიზმი, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 979-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, უკან დაბრუნების მოთხოვნა ვრცელდება შეძენილზე, მიღებულ სარგებელზე, ასევე სხვა ყველაფერზე, რაც მიმღებმა შეიძინა მიღებული საგნის განადგურების, დაზიანების ან ჩამორთმევის სანაცვლო ანაზღაურების სახით. იმის გათვალისწინებით, რომ „შესრულების დაბრუნება“ (შპს „რა“-ს მიერ უკანონო სარგებლობით მიღებული სიკეთე) შეუძლებელია, ზემომითითებული ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, უფლების მქონე პირმა (შპს „თო---2“) შეიძლება, გამოიყენოს ღირებულების ანაზღაურების მოთხოვნა, რაც შეიძლება დადგინდეს მსგავსი შენახვის ღირებულების ოდენობით.

კონკრეტულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელემ ვერ შეძლო იმ ფაქტობრივი გარემოების დადასტურება, რომელიც ეხება ნივთების შენახვის ღირებულების ოდენობას.

მოსარჩელე სადავო ფაქტთან დაკავშირებით მხოლოდ სასამართლოს სხდომაზე გაკეთებული ახსნა-განმარტებით შემოიფარგლა. მოსარჩელეს რა-მე მტკიცებულება სასამართლოსთვის არ წარუდგენია.

გარდა ამისა, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში მოთხოვნას დაკმაყოფილების სამართლებრივ საფუძველს აცლის ზემოაღნიშნული ფაქტობრივი გარემოებები, რადგან სადავო ნივთების დაკავება მოხდა იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების არსებობის გამო, ხოლო მოსარჩელის მხრიდან ნივთების წაღებისა და ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნით შპს „რა“-სათვის მიმართვის დამადასტურებელი მტკიცებულება

საქმეში წარმოდგენილი არ არის.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიიჩნევს, რომ არ არსებობს ნივთის შენახვის ხარჯის დაკისრების ნაწილში შპს „თო---2“-ის სარჩელის დაკმაყოფილების მატერიალურ-სამართლებრივი საფუძვლები.

## **7. საპროცესო ხარჯები**

მოსარჩელის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია 685 ლარი.

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

შპს „თო---2“-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, შპს „რა“-ს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა 2512,92 ლარის გადახდა, ნაცვლად მოთხოვნილი 22814 ლარისა. ამდენად, დაკმაყოფილდა სასარჩელო მოთხოვნის 11,01%. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხე შპს „რა“-ს მოსარჩელე შპს „თო---2“-ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 685 ლარის 11,01%-ის 75,41 ლარის გადახდა მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

ამასთან, ვინა-დან, სარჩელი ზიანის ანაზღაურებისა და ნივთების შენახვის ხარჯის ნაწილში არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 609,59 ლარის ოდენობით, უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

მოსარჩელე ასევე, ითხოვს მოპასუხეს დაეკისროს საადვოკატო მომსახურებისათვის 1000 ლარის გადახდა.

შოს „თო---2“-ის მოთხოვნა საადვოკატო ხარჯების შესახებ ვერ იქნება სრულად დაკმაყოფილებული. სასამართლო ხელმძღვანელობს სსსკ-ის 53-ე და 47-ე მუხლის თანახმად, სადაც კანონმდებელი განმარტავს, რომ ხარჯები უნდა იყოს გონივრული და არ უნდა აღემატებოდეს დავის საგნის ღირებულების 4%-ს. სასამართლოს მიზანშეწონილად მიაჩნია რომ მოთხოვნილი გაწეული საადვოკატო ხარჯებიდან დაკმაყოფილებული მოთხოვნის (სასარჩელო მოთხოვნის 11,01%) თვალსაზრისით საადვოკატო ხარჯები უნდა განისაზღვროს გონივრული ოდენობით რაც სასამართლოს აზრით უნდა

შეადგენდეს 100 ლარს.

#### **8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები**

მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის.

#### **სარეზოლუციო ნაწილი :**

**სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 259<sup>1</sup>-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და**

#### **გადაწყვიტა :**

1. შპს „თო---2“-ის სარჩელი შპს „რა“-ს მიმართ თანხის დაკისრების შესახებ დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. შპს „თო---2“-ის უარი ეთქვას ზიანის ანაზღაურებისა და ნივთების შენახვის ხარჯის მოთხოვნის ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილებაზე.
3. მოპასუხე შპს „რა“-ს მოსარჩელე შპს „თო---2“-ის სასარგებლოდ დაეკისროს **2512,92** ლარის გადახდა, სა-დანაც სა-ჯარო ქირის თანხაა **1055,92** ლარი, კომუნალური გადასახადების თანხა - **1457** ლარი.
4. მოპასუხე შპს „რა“-ს მოსარჩელე შპს „თო---2“-ის სასარგებლოდ დაეკისროს 75,41 ლარის გადახდა, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.
5. მოპასუხე შპს „რა“-ს მოსარჩელე შპს „თო---2“-ის სასარგებლოდ დაეკისროს 100 ლარის გადახდა მოსარჩელის მიერ წარმომადგენლის მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის ასანაზღაურებლად.
6. სარჩელის დაუკმაყოფილებელ ნაწილში მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩა-თვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით.
8. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო

ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არუგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩა-ბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა და-წყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე**

**ლია ავალიშვილი**