



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

19 დეკემბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

**მოსამართლე თამარ ლაკერბაია
სხდომის მდივანი ირმა იმნაძე**

მოსარჩელე - სს „მ-----ი”
წარმომადგენელი - მ-----ე

მოპასუხე - შპს „ჩ-----”
წარმომადგენელი - ი-----ა

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. დაეკისროს შპს „ჩ-----“-ს სს „მ-----ი“-ს სასარგებლოდ საიჯარო ქირის - 8 265.68 ლარის გადახდა;

1.2. დაეკისროს შპს „ჩ-----“-ს სს „მ-----ი“-ს სასარგებლოდ მიუღებელი შემოსავლის სახით 2018 წლის 01 აპრილიდან 2018 წლის 30 ივნისამდე საიჯარო ქირის ყოველთვიურად 900 აშშ დოლარის, სულ 2 700 აშშ დოლარის გადახდა;

1.3. გადაწყვეტილებით დაკისრებული თანხის გადახდევინების მიზნით და ამავე ფარგლებში სარეალიზაციოდ მიექცეს სს „მ-----ი“-ს კანონისმიერი მფლობელობითი გირავნობის ქვეშ არსებული შპს „ჩ-----“-ის მოძრავი ნივთები, რომლებიც აღწერილია და---- რო-----ს 2018 წლის 12 ივნისის #0----- დ.რ. ექსპერტიზის დასკვნასა და სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 01 ივნისის #F----- ფაქტების კონსტატაციის ოქმში.

მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მიუთითა შემდეგი:

2015 წლის 01 ოქტომბერს მხარეებს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც საიჯარო საგანს წარმოადგენს ქ.თბ-----, დ----- მე-3 კვარტალი, ე-----ის ქუჩა #9-ში მდებარე 150 კვ.მ ფართი, რომელიც საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მოსარჩელეს.

ხელშეკრულების მესამე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 2015 წლის 01 ნოემბრიდან 2016 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით. ხელშეკრულების მე-12 მუხლის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე ორი თვით ადრე არც ერთი მხარე წერილობით არ განაცხადებს ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილს, იგი გრძელდება იმავე პირობებით.

2016 წლის 01 თებერვალს მხარეთა შეთანხმებით ხელშეკრულებაში შევიდა ცვლილება და საიჯარო ქონების ფართი ნაცვლად 150 კვ.მ-ისა განისაზღვრა 180 კვ.მ-ით, ხოლო საიჯარო ქირის ოდენობა ნაცვლად 700 აშშ დოლარისა, განისაზღვრა 900 აშშ დოლარით.

ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში, მოპასუხე სისტემატიურად არღვევდა როგორც საიჯარო ქირის, ასევე კომუნალური გადასახადების გადახდის ვალდებულებას. აღნიშნულთან დაკავშირებით მოსარჩელემ არაერთხელ მიმართა მოპასუხეს. მოსარჩელემ ასევე არაერთხელ გააფრთხილა მოპასუხე ელექტრო ენერგიის გათიშვასთან დაკავშირებით, ვინაიდან მას არ ჰქონდა ცალკე მრიცხველი და მოსარჩელე იძულებული იყო გადაეხადა სრული გადასახადი იმის გამო, რომ არ მომხდარიყო მთლიანი შენობის გათიშვა.

მოპასუხეს 2017 წლის დეკემბრის შემდეგ აღარ აქვს შესრულებული საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება. 2018 წლის 01 აპრილს შეწყდა მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულება ცალმხრივად. 2018 წლის 01 აპრილის მდგომარეობით, მოპასუხის დავალიანება შეადგენს 8 265.68 ლარს, საიდანაც 1 624.6 ლარი არის კომუნალური გადასახადის დავალიანება, ხოლო 6 641 ლარი არის უშუალოდ გადაუხდელი საიჯარო ქირის დავალიანება.

დავალიანების გადახდის უზრუნველსაყოფად, მოსარჩელემ სამოქალაქო კანონმდებლობით მიყენებული უფლების ფარგლებში გამოიყენა კანონისმიერი გირავნობის უფლება მის საკუთრებაში განთავსებულ მოპასუხის კუთვნილ მოძრავ ნივთებზე, რაც ასევე განსაზღვრული იყო მხარეთა შეთანხმებით.

მოსარჩელე ვერ სარგებლობს მის საკუთრებაში არსებული კომერციული ფართით და ვერ იღებს მისგან შემოსავალს, მაშინ როდესაც მისი საქმიანობიდან გამომდინარე ერთადერთ შემოსავალს წარმოადგენს სწორედ უძრავი ქონებების გაქირავებით მიღებული შემოსავალი. მოპასუხის ქმედებით

მოსარჩელეს ადგება მნიშვნელოვანი ზიანი, ვინაიდან, სწორედ მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულებით დგინდება, რომ მინიმალური საიჯარო ქირა ასეთი სახის კომერციული ფართისათვის შეადგენს 900 აშშ დოლარს. შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია მოითხოვოს მოპასუხისთვის მიუღებელი შემოსავლის დაკისრებაც.

2.1. მოპასუხის პოზიცია სარჩელთან მიმართებით.

მოპასუხემ დადგენილი წესით წარმოადგინა შესაგებელი რომლითაც სარჩელი ნაწილობრივ ცნო, თუმცა არც წარმოდგენილი შესაგებელი და არც სასამართლო სხდომაზე მითითებული პოზიცია არ შეიცავს კონკრეტულ მითითებას რა ფარგლებში ცნო მოპასუხემ სარჩელი. წარმოდგენილი შესაგებელით მოპასუხე ასევე დაეთანხმა სარჩელში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს, მათ შორის, 2017 წლის დეკემბრის შემდგომ საიჯარო ქირის დავალიანების გადაუხდელობის თაობაზე მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს. სასამართლო სხდომაზე დაზუსტებული პოზიციით, მოპასუხემ განმარტა, რომ მართალია მის მიერ არ იყო გადახდილი საიჯარო ქირა, თუმცა აღნიშნული გულისხმობს მხოლოდ ფაქტობრივი გარემოების დათანხმებას და არ გულისხმობს სარჩელის ცნობას ამ ნაწილში, ვინაიდან მოსარჩელის მიერ განხორციელებული ქმედებებით შეუძლებელი გახდა საიჯარო ფართის გამოყენება და კომერციული საქმიანობის განხორციელება, შესაბამისად, მას არც ევალებოდა საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2015 წლის 01 ოქტომბერს სს „მ-----ი“-ს, როგორც მეიჯარეს, და შპს „ჩ-----“-ს როგორც მოიჯარეს, შორის დაიდო ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, მეიჯარე სარგებლობაში გადასცემს, ხოლო მოიჯარე იღებს დროებით სარგებლობაში ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ საიჯარო ფართს, მდებარე თბ-----, დ-----, მე-3 კვარტალი, ე-----ის ქუჩა #9-ში მდებარე 150 კვ.მ ფართი.

ხელშეკრულების 3.1. პუნქტის თანახმად, წინამდებარე საიჯარო ხელშეკრულება ძალაში შედის 2015 წლის 01 ნოემბრიდან და მოქმედებს 2016 წლის 31 დეკემბრის ჩათლით.

ხელშეკრულების 4.1 პუნქტის თანახმად, ქირის ოდენობა შეადგენს ყოველთვიურად 750 აშშ დოლარს. ამავე ხელშეკრულების 4.3 პუნქტის თანახმად, მოიჯარე ვალდებულია საიჯარო ქირა იჯარის საგნისთვის გადაიხადოს ყოველი თვის 1-5 რიცხვამდე, წინასწარი გადახდით.

ამავე ხელშეკრულების 6.2 პუნქტის თანახმად, მეიჯარე უფლებამოსილია ერთი თვის ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება (ს.ფ.17-21);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.2. მხარეთა შორის დადებული შეთანხმებით, შევიდა ცვლილება მათ შორის 2015 წლის 01 ოქტომბრის საიჯარო ხელშეკრულებაში, რის მიხედვითაც საიჯარო ფართი ნაცვლად 150 კვ.მ-ისა განისაზღვრა 180 კვ.მ-ით, ხოლო საიჯარო ქირის ოდენობა ნაცვლად ყოველთვიური 750 აშშ დოლარისა, განისაზღვრა 900 აშშ დოლარით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შეთანხმება (ს.ფ.22);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.3. 2017 წლის დეკემბრის თვიდან მოჟარეს საიჯარო ქირა არ გადაუხდია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 26.02.2018 წლის წერილი (ს.ფ.30);
- მიმართვა (ს.ფ.27);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.4. მოსარჩელემ 2018 წლის მარტის თვიდან გამოიყენა კანონისმიერი გირავნობის უფლება მის საკუთრებაში არსებულ საიჯარო ფართში მდებარე თბ-----, დ-----, მე-3 კვარტალი, ე-----ის ქუჩა #9, ფართი - 180 კვ.მ, განთავსებულ მოპასუხის კუთვნილ მოძრავ ნივთებზე. აღნიშნულის თაობაზე მოპასუხეს ეცნობა 2017 წლის 11 დეკემბრის მიმართვით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიმართვა (ს.ფ.27);
- ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ.37-39);
- ფაქტების კონსტატაციის ოქმი (ს.ფ.40-61);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოსარჩელის მიერ საიჯარო ქონებაში განთავსებულ მოპასუხის მოძრავ ნივთებზე კანონისმიერი გირავნობის უფლების გამოყენების გამო მოპასუხემ 2018 წლის მარტიდან ვეღარ შეძლო საიჯარო ქონებით სარგებლობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიმართვა (ს.ფ.23);
- ცხრილი (ს.ფ.119);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (სასამართლო სხდომის ოქმი).

3.2.2. 2015 წლის 01 ოქტომბრის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოპასუხის დავალიანება მოსარჩელის მიმართ შეადგენს 6 065 ლარს, რომელიც მოიცავს წინა წლის ნაშთს, ასევე 2018 წლის იანვრის და თებერვლის საიჯარო ქირას და კომუნალურ გადასახადებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიმართვა (ს.ფ.23);
- ცხრილი (ს.ფ.119);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (სასამართლო სხდომის ოქმი).

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა სს „მ-----ი“-ს სარჩელი, შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები და მიიჩნია, რომ არსებობს სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

5.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე, 361-ე, 400-ე, 394-ე, 408-ე, 411-ე, 412-ე, 254-ე, 278-ე, 568-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძღოლის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზედაც. ამავე კოდექსის 587-ე მუხლის თანახმად, მოიჯარეს არა აქვს ქვეიჯარის უფლება მეიჯარის თანხმობის გარეშე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ჯეროვანი შესრულება შეიცავს რამდენიმე მოთხოვნის დაცვის აუცილებლობას, რომლებიც განსაზღვრავენ, ვინ ვის წინაშე უნდა განახორციელოს შესრულება, რომელი საგნით, სად, როდის და რა გზით უნდა განხორციელდეს იგი. ბრუნვის მონაწილის ვალდებულება, ჯეროვნად შეასრულოს ვალდებულება, ემყარება იმ სინამდვილეს, რომელიც მისთვის

ცნობილია და მას ამ სინამდვილისადმი კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება ევალება. კეთილსინდისიერად ქცევის ვალდებულება ემყარება სამართალში საზოგადოდ მოქმედ კეთილსინდისიერების ვარაუდს. ეს ვარაუდი განსაზღვრავს სამართლებრივი ურთიერთობის განვითარების საერთო მიმართულებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-400 მუხლის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადა გადაცილებულად ითვლება, თუ შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდა. სასამართლო განმარტავს, რომ სახელშეკრულებო ურთიერთობის არსი მდგომარეობს მხარეთა წინასწარ განსაზღვრებადი უფლება-მოვალეობების არსებობაში. ხელშეკრულებით დათქმული ვალდებულებების დარღვევა წარმოადგენს მისი შესრულების იძულებით დავალდებულების მექანიზმის ამოქმედების პირობას.

განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის საფუძველია 2015 წლის 01 ოქტომბრის იჯარის ხელშეკრულება. სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხემ სადავო არ გახადა თავად ფაქტი საიჯარო ქირის გადაუხდელობის თაობაზე, თუმცა საპირისპიროდ მიუთითა რომ მას არც ევალებოდა თანხის გადახდა. საქმის მასალებით დადგენილია რომ 2015 წლის 01 ოქტომბრის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოპასუხის დავალიანება მოსარჩელის მიმართ შეადგენს 6 065 ლარს, რაც მოიცავს როგორც წინა წლის ნაშთს, ასევე 2018 წლის იანვრის და თებერვლის საიჯარო ქირას და კომუნალურ გადასახადებს. შესაბამისად, საფუძვლიანია მოპასუხისთვის თანხის დაკისრების თაობაზე წარმოდგენილი სასარჩელო მოთხოვნა და იგი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

6.2. წარმოდგენილი სარჩელით მოსარჩელე ასევე მოითხოვს მოპასუხისგან მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის ანაზღაურებას ხელშეკრულების შეწყვეტიდან სარჩელის სასამართლოში შემოტანამდე, კერძოდ, 2018 წლის 01 აპრილიდან 2018 წლის 30 ივნისამდე პერიოდისათვის ყოველთვიურად 900 აშშ დოლარის, ჯამში კი 2 700 აშშ დოლარის გადახდას. მოსარჩელის მითითებით, სწორედ მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულებით დგინდება, რომ მინიმალური საიჯარო ქირა ასეთი სახის კომერციული ფართისათვის შეადგენს 900 აშშ დოლარს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ეს წესი არ მოქმედებს მაშინ, როცა მოვალეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ვალდებულების დარღვევისათვის.

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

სასამართლო მიუთითებს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილი ცენტრალური და უზოგადესი ნორმაა, რომელიც განამტკიცებს ბრალეული პასუხისმგებლობის პრინციპს და კრედიტორს ვალდებულების დარღვევის შედეგად წარმოშობილი ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებას ანიჭებს. აღნიშნული მუხლის გამოყენების წინაპირობებია მართლწინააღმდეგობა, ბრალი, მიზეზობრივი კავშირი და ზიანი. ზიანის ოდენობის განსაზღვრისას კი მხედველობაშია მისაღები ის ინტერესი, რომელიც კრედიტორს ჰქონდა ვალდებულების ჯეროვანი შესრულების მიმართ (სსკ-ს 408-ე მუხლი). ამასთან, ანაზღაურებას ექვემდებარება პირდაპირი ზიანი და არაპირდაპირი ზიანი. პირდაპირ ზიანს მიეკუთვნება როგორც დადებითი ზიანი, ისე მიუღებელი შემოსავალი. არაპირდაპირი ზიანი, ისეთი ზიანია, რომელიც გონივრულობის ცნებიდან გამომდინარე, ვერ იქნებოდა სავარაუდო საერთოდ მოვალისთვის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისთვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 412-ე მუხლის თანახმად, ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს.

სასამართლო მიუთითებს, რომ მიუღებელი შემოსავალი თავისი სამართლებრივი ბუნებით ზიანის ერთ-ერთ სახეს წარმოადგენს. ამდენად, მისთვის დამახასიათებელია ყველა ის ელემენტი, რომელიც ზიანიდან წარმოშობილი ვალდებულებებისათვის არის გათვალისწინებული. ზემოთ მოყვანილი ნორმა, სწორედ ამ მოსაზრებას განამტკიცებს. ამიტომ მიუღებელი შემოსავალიც, ისევე როგორც ზიანი, მკაფიოდ უნდა იყოს განსაზღვრული და დადასტურებული უტყუარი მტკიცებულებებით.

მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო. ზემოაღნიშნული ნორმის თანახმად, სრული ანაზღაურება ეხება არა საერთოდ ზიანს, რომელიც შეიძლება ვინმემ განიცადოს, არამედ იმ ზიანს, რომელიც სამოქალაქო პასუხისმგებლობის საერთო საფუძვლებიდან გამომდინარე ანაზღაურებადია. ანაზღაურებას ექვემდებარება ის ზიანი, რომელიც

მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს. როდესაც ხელშეკრულების მხარე კისრულობს ვალდებულებას, მას მხედველობაში აქვს მხოლოდ იმ რისკის აღება, რომელიც კანონზომიერად არის დაკავშირებული ხელშეკრულების შესრულებასთან. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მისგან შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს მხოლოდ იმ ზიანის ანაზღაურება, რომელიც ხელშეკრულების დარღვევის ნორმალურ შედეგად აღიქმება. ანაზღაურებას ექვემდებარება მიუღებელი შემოსავალი, ანუ ანაცდური მოგება (*lucrum cessans*). მიუღებელი შემოსავალი სავარაუდო შემოსავალია. ყურადღება უნდა მიექცეს იმას, რამდენად მოსალოდნელი იყო მისი მიღება. მიუღებელი შემოსავალი თავისი ბუნებით გულისხმობს „წმინდა ეკონომიკურ დანაკარგს“ (*pure economic loss*), რომელიც ხელშეკრულების მხარემ განიცადა და რომელსაც ადგილი არ ექნებოდა, ხელშეკრულება რომ ჯეროვნად შესრულებულიყო. იმისათვის, რომ შემოსავალი მიუღებლად ჩაითვალოს, მას პირდაპირი და უშუალო კავშირი უნდა ჰქონდეს მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევასთან. პირდაპირ კავშირში იგულისხმება მოვლენების, მოქმედებისა და დამდგარი შედეგის ის ლოგიკური ბმა, რომელიც არ ტოვებს შემოსავლის მიღების რეალურ შესაძლებლობასთან დაკავშირებული ეჭვის საფუძველს (იხ. სუსგ №ას-459-438-2015).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მიუღებელი შემოსავალი სავარაუდო შემოსავალია და საჭიროა ყველა მნიშვნელოვანი გარემოებების შეფასებიდან ჩანდეს მისი დადგომის შესაძლებლობა. ამასთან, მიუღებელი შემოსავლის გამოვლენისათვის მნიშვნელოვანია კუმულატიური ხასიათის ელემენტებით შემდგარი ზიანის გამოვლენა და დადგენა. კერძოდ, ეს ელემენტებია: 1) ქმედება 2) მართლწინააღმდეგობა, 3) დამდგარი ზიანი, 4) მიზეზობრივი კავშირი მართლსაწინააღმდეგო ქმედებასა და დამდგარ ზიანს შორის და 5) ბრალი (განზრახვა ან გაუფრთხილებლობა).

სასამართლო მიუთითებს, რომ მოქმედი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი, აწესებს მტკიცების ტვირთის განაწილების სტანდარტს, რომლის მიხედვით მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ კი ის გარემოებები, რომლებსაც შესაგებელი ეფუძნება. მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის სწორად გადანაწილებას არა მარტო საპროცესო-სამართლებრივი, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისთვის უარყოფითი, არახელსაყრელი შედეგი.

ამასთან, მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების პრინციპიდან

გამომდინარე, მოსარჩელე ვალდებულია, დაამტკიცოს ზიანის არსებობა და მისი მოცულობა, ასევე, მიზეზობრივი კავშირი ქმედებასა და დამდგარ შედეგს შორის, ანუ, მოპასუხის მოქმედება უნდა იყოს არამართო ბრალეული, არამედ ზიანის გამომწვევიც, შესაბამისად, ზიანის მიმყენებელმა უნდა დაამტკიცოს მის ქმედებაში მართლწინააღმდეგობისა და ბრალის არარსებობა (იხ. სუსგ საქმე Nას-191-183-2016). შესაბამისად, მიუღებელი შემოსავლის დაკისრებისთვის აუცილებელ კუმულატიურ კრიტერიუმთა მოცემულობაში, მოსარჩელეს ევალება ზიანის არსებობის ფაქტის დადასტურების მტკიცების ტვირთი.

განსახილველ შემთხვევაში სადავო არაა ის საკითხი, რომ მოპასუხის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება არ შესრულებულა ჯეროვნად, რის გამოც მას მოსარჩელის მიმართ ერიცხება საიჯარო ქირის დავალიანება. მიუღებელ შემოსავალზე მსჯელობისას სასამართლო უპირველესად ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელეს გამოყენებული აქვს კანონისმიერი გირავნობის უფლება საიჯარო ქონებაში განთავსებულ მოპასუხის მოძრავ ნივთებზე და დალუქული აქვს საიჯარო ფართი. შესაბამისად, საიჯარო ფართის იჯარით გაცემა ხელშეკრულების შეწყვეტიდან სასამართლოში სარჩელის წარმოდგენამდე არ იყო დამოკიდებული მოპასუხის მიერ ამ საიჯარო ფართის დაცლაზე ან სხვა რაიმე შემხვედრი ვალდებულებისა თუ მოქმედების შესრულებაზე, ვინაიდან საიჯარო ფართში მოიჯარის ნივთების დაკავება მეიჯარის ინტერესებით აირ განპირობებული.

შესაბამისად, საიჯარო ქონებიდან შემოსავლის მიუღებლობა არ არის გამოწვეული მოპასუხის „ბრალით“, მოსარჩელე კანონით მინიჭებული უფლების გამოყენების საფუძველზე ვერ სარგებლობს საიჯარო ფართით, რაც სასამართლოს მოსაზრებით გამორიცხავს მოპასუხისთვის მიუღებელი შემოსავლის დაკისრებას.

ამასთანავე, საყურადღებოა, რომ კანონისმიერი გირავნობის უფლების გამოყენებლობის არ არსებობის პირობებშიც კი არ დასტურდება მიუღებელი შემოსავლის თაობაზე სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობა. მოსარჩელე მიუთითებს კომერციული ფართის გაქირავების შესაძლებლობაზე მინიმუმ 900 აშშ დოლარად. ცხადია, სამოქალაქო კანონმდებლობით განმტკიცებული ხელშეკრულების დადების თავისუფლების პრინციპის ფარგლებში არ არის გამორიცხული, რომ მოსარჩელეს მართლაც გაექირავებინა საიჯარო ფართი სხვა მესამე პირზე 900 აშშ დოლარად, თუმცა სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლიანობაზე მსჯელობისას უმთავრესია ის, რომ მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის ანაზღაურებისთვის აუცილებელია ზიანი მოვალისთვის იყოს წინასწარ სავარაუდო. განსახილველ შემთხვევაში კი საქმის მასალებით არ დასტურდება ის გარემოება, რომ მოპასუხისთვის შეიძლებოდა სავარაუდო ყოფილიყო მოსარჩელისთვის მიუღებელი

შემოსავლის სახით ზიანის მიყენების ფაქტი, ვინაიდან საქმის მასალებით არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოება იმის თაობაზე, რომ მის ჩვეულებრივ საქმიანობას წარმოადგენს უძრავი ქონებების გაქირავებით შემოსავლის მიღება. საქმის მასალებით ასევე არ დასტურდება, ის გარემოება, რომ მითითებულ პერიოდში მოსარჩელე უცხოელად შეძლებდა ამ ფართის გაქირავებას და ამასთანავე, ის გარემოებაც, რომ იგი მესამე პირთან ხელშეკრულების დადებისას საიჯარო ფართის ქირას განსაზღვრავდა მინიმუმ 900 აშშ დოლარით.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის მითითება სავარაუდო მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის ანაზღაურების თაობაზე წარმოადგენს ჰიპოთეტურ ზიანს, ვინაიდან მხოლოდ მისი ახსნა-განმარტებით და მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულებით, შეუძლებელია იმის მტკიცება, რომ იგი შეძლებდა გარანტირებულად მესამე პირთან სახელშეკრულებო ურთიერთობაში შესვლას და საიჯარო ქირის მითითებული ოდენობით განსაზღვრას. საყურადღებოა, რომ განსახილველ შემთხვევაში მიუღებელი შემოსავლის დაკისრებას ითხოვს იურიდიული პირი. იმის დასადასტურებლად კი, რომ მისი ჩვეულებრივი საქმიანობა დაკავშირებული ეკონომიკურ საქმიანობასა და მოგების მიღებასთან, რაიმე სახის მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის. ამიტომაც, განსხვავებით მაგალითად საბანკო დაწესებულებებისგან, ნაკლებად სავარაუდოა და განსაკუთრებულ მტკიცებას საჭიროებს მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანის მიყენების ფაქტი, რაც განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებით ვერ დადასტურდა. შესაბამისად, მიუღებელი შემოსავლის დაკისრების თაობაზე სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 254-ე მუხლის თანახმად, მოვალის ან მესამე პირის მოძრავი ნივთი ან/და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომლის სხვა პირთათვის გადაცემა დასაშვებია, შეიძლება გამოყენებულ იქნეს როგორც ფულადი, ისე არაფულადი მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად, ისე, რომ კრედიტორი (მოგირავნე) იძენს უფლებას, დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა დაგირავებული ქონების (გირავნობის საგნის) რეალიზაციით ან მხარეთა შეთანხმებით - მისი საკუთრებაში მიღებით მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში. 278-ე მუხლის თანახმად, გირავნობის საგნის რეალიზაციის ან მის საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნის უფლება მოგირავნეს აქვს მოვალის მიერ გირავნობით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შემთხვევაში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 568-ე მუხლის თანახმად, ქირავნობის ურთიერთობიდან გამომდინარე მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად მიწის ნაკვეთის, სახლის ან ბინის გამქირავებელს აქვს გირავნობის უფლება დამქირავებლის მიერ იქ შეტანილ ნივთებზე. გირავნობის უფლება ძალას კარგავს დაქირავებული ფართობიდან ნივთების მოცილებასთან ერთად, თუკი

ეს განხორციელდება ჩვეულებრივი ცხოვრებისეული ურთიერთობების შესაბამისად.

დადგენილია, რომ მოსარჩელემ გამოიყენა კანონისმიერი გირავნობის უფლება მის საკუთრებაში არსებულ საიჯარო ფართში მდებარე თბ-----, დ-----, მე-3 კვარტალი, ე-----ის ქუჩა #9, ფართი - 180 კვ.მ, განთავსებულ მოპასუხის კუთვნილ მოძრავ ნივთებზე.

სასამართლო მიუთითებს, რომ კანონისმიერი გირავნობის ინსტიტუტი კანონის საფუძველზე არსებობს და მისი წარმოშობა მხარეთა ნებასა თუ შეთანხმებაზე დამოკიდებული არ არის. მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებები იყოფიან უზრუნველყოფის სანივთო და ვალდებულებით – სამართლებრივ საშუალებად. სანივთო უზრუნველყოფის საშუალებებს მიეკუთვნება გირავნობა და იპოთეკა. კანონი ერთმანეთისაგან განასხვავებს სახელშეკრულებო გირავნობასა და კანონისმიერ გირავნობას. სახელშეკრულებო გირავნობის დროს მხარეები ცალკე ხელშეკრულებას დებენ გირავნობის თაობაზე, ხოლო კანონისმიერი გირავნობის შემთხვევებს კანონი პირდაპირ ითვალისწინებს (სკ-ის 568-ე, 634-ე, 776-ე მუხლები და ა.შ. ასევე, საზღვაო კოდექსის 82-ე მუხლი). ასეთ შემთხვევაში ურთიერთობის მონაწილეებს შორის შეთანხმება სავალდებულო არ არის.

ორმხრივი ვალდებულების ზოგადი პრინციპიდან გამომდინარე, პირს (კრედიტორს), რომელიც მართლზომიერად ფლობს სხვის ქონებას, უფლება აქვს დააკავოს მისი გადაცემა მოვალის მიერ ამ ქონებასთან დაკავშირებული ვალდებულების შესრულებამდე. ნივთის დაკავების უფლება ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის საშუალებაა და გამოიხატება კრედიტორის მიერ მოვალის ქონების დაკავებაში იმ მოთხოვნის დაკმაყოფილების უზრუნველსაყოფად, რომლის შესრულების ვადა უკვე დადგა. ამიტომ, დაკავებული ნივთის მიმართ გამოიყენება გირავნობის შესაბამისი ნორმები (იხ. სუსგ ას-1147-1394-05, 18.04.2006 წ.).

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია ის გარემოება, რომ მოპასუხეს ეკისრება მოსარჩელის მიმართ იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სამოქალაქო კოდექსის 278-ე მუხლის საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს წარმოეშვა კანონისმიერი გირავნობის ფარგლებში დაკავებული მოპასუხის მოძრავი ნივთების რეალიზაციის მოთხოვნის უფლება და იგი უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე

განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

მოსარჩელის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით სამივე მოთხოვნასთან მიმართებით ჯამში გადახდილია 566.91 ლარი (ს.ფ. 63-65). ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 301.95 ლარის ანაზღაურება, ხოლო სარჩელზე უარის თქმის ნაწილში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი - 264.96 ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1.სს „მ-----ი“-ს სარჩელი მოპასუხე შპს „ჩ-----“-ის მიმართ დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:

1.1. მოპასუხე შპს „ჩ-----“-ს მოსარჩელე სს „მ-----ი“-ს სასარგებლოდ დაეკისროს 6 065 ლარის გადახდა;

1.2. სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხე შპს „ჩ-----“-ისთვის მიუღებელი შემოსავლის - 2 700 აშშ დოლარის დაკისრების თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს;

1.3. გადაწყვეტილებით დაკისრებული თანხის გადახდევინების მიზნით და ამავე ფარგლებში სარეალიზაციოდ მიექცეს სს „მ-----ი“-ს კანონისმიერი მფლობელობითი გირავნობის ქვეშ არსებული შპს „ჩ-----“-ის მოძრავი ნივთები, რომლებიც აღწერილია და---- რო-----ს 2018 წლის 12 ივნისის #0----- დ.რ. ექსპერტიზის დასკვნასა და სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2018 წლის 01 ივნისის #F----- ფაქტების კონსტატაციის ოქმში;

2. მოპასუხე შპს „ჩ-----“-ს სს „მ-----ი“-ს სასარგებლოს დაეკისროს მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 301.95 ლარის ანაზღაურება;

3. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი - 264.96 ლარი

ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილი მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით;

5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არუგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბ-----ს საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
ლაკერბაია**

თამარ