



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

26 დეკემბერი 20-8 წელი
თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ცისანა სირბილაძე
სხდომის მდივანი ანა დარჩაშვილი

მოსარჩელე - ა-----ე

მოპასუხე - შპს „ვ---“

წარმომადგენელი - ბ-----ე

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1.** შპს „ვ---“-ს, ა-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროს 2 714 ლარის გადახდა;
- 1.2.** შპს „ვ---“-ს, ა-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროს ბინის ქირიდან დაკავებული 500 ლარის გადახდა, რომელიც დაიქვითა შპს „ჯ-----ი“-ს მიერ 20-7 წლის 17 ოქტომბრის #1--- დადგენილებით მასზე ადმინისტრაციული სახდელის დადების გამო;
- 1.3.** შპს „ვ---“-ს, ა-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროს 20-6 წლის დეკემბრიდან 20-7 წლის 0- აპრილამდე კომუნალური მომსახურების საფასურის საერთო თანხით 281 ლარის გადახდა;
- 1.4.** შპს „ვ---“-ს, ა-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროს მოსარჩელის მიერ გაწეული ხარჯების ანაზღაურება.

სარჩელი დაფუძნებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

20-5 წელს, მოსარჩელის მეუღლემ მის საკუთრებაში არსებული ბინა მდებარე: თბილისი, დ. ა-----ს გამზირი N 1-- - ში, მიაქირავა შპს „ვ---“-ს, რაზეც დაიდო ხელშეკრულება. გაუგებრობების თავიდან არიდების მიზნით გასაღები მთლიანად ჩააბარეს დამქირავებელს და ფიზიკურად არ ჰქონდა ბინაში შესვლის საშუალება. 20-6 წლის ბოლოს ფირმის კომერციულმა დირექტორმა ეკ-----მა, აცნობა, რომ ფირმამ შეიძინა საკუთარი ფართი და რემონტის დამთავრებისთანავე გადავიდოდნენ იქ. იმ ვარაუდით, რომ 20-7 წლის იანვრიდან გადავიდოდნენ საკუთარ ფართში, ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად დეკემბერში არ გადაიხადეს ბინის ქირა. თებერვალშიც, იმავე ვარაუდით, თანხა გადაიხადეს ორ ნაწილად თვის პირველ და მეორე ნახევარში. 5 აპრილს ბინა დაკეტილი დახვდა, ეცადა ტელეფონით დაკავშირებოდა ქალბატონ ე---, მაგრამ არ უპასუხა. გაუგზავნა სატელეფონო შეტყობინება, რომლითაც ითხოვდა ყველა ანგარიშის გასწორებას და ბინის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად ჩაბარებას. ამაზე არავითარი პასუხი მიუღია. მოპასუხე დაუკავშირდა 18 აპრილს და აცნობა, რომ მზად იყო გადაეცა ბინა. იმავე დღეს გამოართვა ბინის გასაღები. აპრილის თვის ბინის ქირის გადახდაზე კი უარი განაცხადა იმ მოტივით, რომ ბინის ქირის სახით უამრავი ფული აქვს გადახდილი.

მოსარჩელის განმარტებით, 20-6 წლის 26 ოქტომბერს, შპს „ჯ-----მა“ წყლის უმრიცხველოდ მოხმარებისათვის შპს „ვ---“-ს დააკისრა ადმინისტრაციული სახდელი 514 ლარი. ამასთან, გაურკვეველი მიზეზების გამო, დაჯარიმების აქტში წყლის მომხმარებლად და აბონენტად მითითებული იყო შპს „ჯ-----ი“, რომელიც კონტროლიორების მიერ წარმოდგენილი საბუთების მიხედვით ფუნქციონირებდა დ. ა-----ს 178 - ში და არა 1-- -ში. შპს „ვ---“-მა არ შეიწუხა თავი საქმის ვითარების გარკვევით, თუგინდ შპს „ჯ-----ი“-ს ადგილსამყოფელით ან/და აქტის განხილვაში მონაწილეობით, გადაიხადა სახდელი და იმ მოტივით, რომ დაჯარიმდა მათ მიერ ბინაში ადრე დამონტაჟებული მრიცხველის მოხსნის გამო და არა მათ მიერ წყლის მოხმარების წესების დარღვევის გამო, გამოქვითა ჯარიმის თანხა მომდევნო თვის ბინის ქირიდან. რის გამოც იძულებული იყო თავად მიემართა შპს „ჯ-----ი“-სათვის და მოეთხოვა იმ დოკუმენტების წარმოდგენა, რომლებიც დაადასტურებდნენ შპს „ჯ-----ი“-ს კავშირს მათ ბინასთან და მათ ბინაში მრიცხველის დამონტაჟებას. მიხვდნენ რა დაშვებულ შეცდომას შპს „ჯ-----ი“-ს თანამშრომლებმა თავად გააუქმეს აქტი, ხოლო ჯარიმის თანხა, მიუხედავად იმისა, რომ ის ოფიციალურად გადაიხადა შპს „ვ---“-მ, ბალანსზე პლუსით დაუსვეს შპს „ჯ-----ს“. აქტის გაუქმების შემდგომ თხოვნით მიმართა მოპასუხე მხარეს, როგორც ჯარიმის ოფიციალურ გადამხდელს აქტის გაუქმების გამო მოეთხოვა სხვა ფირმის ბალანსზე დასმული თანხა და გადმოეცა მათთვის რაზეც მიიღო უარი.

მოსარჩელის განმარტებით, მოპასუხემ გადასახდელი დატოვა წყლის, გაზის და ელექტროენერგიის გადასახადი 281.02 ლარი.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე მხარემ როგორც წარმოდგენილ შესაგებელში ისე სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნო და და მიუთითა, რომ მოსარჩელე გაფრთხილებული იქნა ფართის განთავისუფლების შესახებ. 20-7 წლის 31 მარტს მოპასუხე შპს „ვ---“-მ შიდა გადაზიდვით დაცალა მოსარჩელის საკუთრება, რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისი დ. ა-----ს N 1-- - ში. სასაქონლო ზედნადებით ირკვევა, რომ მოპასუხემ შიდა გადაზიდვა მოახდინა მის ოფისში, რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისში, მ. გელოვანის გამზირი N 1- - ში. აღნიშნულის გათვალისწინებით მოპასუხე მხარეს არაფერში ესაჭიროებოდა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული საკუთრების გასაღები, მეტიც შიდა გადაზიდვის დროს, ანუ 20-7 წლის 31 მარტს გადასცა ის მესაკუთრეს.

მხარეებს შორის 20-5 წლის 0- ივლისს დადებული იჯარის ხელშეკრულების 3.1. პუნქტის თანახმად, მეიჯარემ იკისრა ვალდებულება მოიჯარისათვის გადაეცა ნივთობრივად უნაკლო ნივთი. 20-6 წლის 29 სექტემბერს შპს „ჯ-----“-----“-ს მიერ წყლის მრიცხველის არქონის გამო სამართალდამრღვევად ცნობილ იქნა მოიჯარე, რა დროსაც ამოქმედდა ხელშეკრულების ხსენებული მუხლი და ჯარიმის ოდენობა ჩათვლილი იქნა გადასახდელ ქირაში. ფართი მოპასუხე კომპანიამ დატოვა 20-7 წლის 31 მარტს, მესაკუთრეს გაუსწორა ყველანაირი ანგარიში და გადასცა გასაღები.

სარჩელზე თანდართული მტკიცებულებებით არ დასტურდება ის ფაქტი, რომ მოპასუხე მხარის წარმომადგენელმა მოსარჩელეს დაგვიანებით გადასცა უძრავი ნივთის გასაღები. აღნიშნულის დადასტურებას მხარე ცდილობს მოკლე ტექსტური შეტყობინებით, რომელიც გაგზავნილია არა მოპასუხის წარმომადგენელის ტელეფონზე, არამედ სულ სხვა მობილურ ნომერზე. ასევე უთითებს მაგთიკომის ამონაწერს სადაც არ ფიქსირდება არცერთი მობილური ნომერი, რომელიც ეკუთვნის შპს „ვ---“-ს წარმომადგენელს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უძრავი ქონება მდებარე: თბილისი, დ----- ა-----ს გამზირი N1-- , სართული 2, ბინა N5, საკადასტრო კოდი N0-.1-.0-.0--.0-2.0-.5-- საკუთრების უფლებით აღრიცხულია ა-----ის სახელზე 25.04.20-7 წელს გაცემული სამკვიდრო მოწმობის საფუძველზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 39 - 40)

3.1.2. 20-5 წლის 1 ივლისს, მ-----ეს და შპს „ვ---“-ს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე ქ. თბილისი, დ-----ა-----ს გამზირი N1--, სართული 2, ბინა N5, საკადასტრო კოდი N0-.1-.0-.0--.0-2.0-.5---

ნივთით სარგებლობისათვის ქირა ყოველთვიურად განისაზღვრა 1125 აშშ დოლარის ექვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში, რომელიც მოიცავს საშემოსავლო გადასახადს. ქირის გადახდა ურთიერთშეთანხმებით დადგენილი გადახდის დღისათვის ყოველი თვის 1 დან 7 რიცხვამდე საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გამოცხადებული კურსის მიხედვით.

ხელშეკრულების მესამე მუხლით განისაზღვრა მხარეთა უფლება - მოვალეობები. კერძოდ, გამქირავებელმა დამქირავებელს ქირავნობის ნივთი უნდა გადასცეს ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში, უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში; ქირავნობის ნივთთან დაკავშირებით არ დადოს ისეთი გარიგება, რამაც შეიძლება გააძნელოს ან შეუძლებელი გახადოს დამქირავებლის მიერ ამ ხელშეკრულებით დადგენილი უფლებების რეალიზაცია.

დამქირავებელი უფლებამოსილია გამოიყენოს ქირავნობის ნივთი დანიშნულების შესაბამისად. არ მოახდინოს ქირავნობის ნივთის გადაკეთება ან რეკონსტრუქცია გამქირავებელთან შეთანხმების გარეშე, აიღოს პასუხისმგებლობა თავისი მიზეზით წარმოქმნილი ნებისმიერი სახის დაზიანებაზე მის მიერ დაქირავებულ საცხოვრებელ ფართში და ვალდებულია გამოასწოროს დაზიანებები მის დატოვებამდე. გადაიხადოს კომუნალური გადასახადები მის მიერ დაქირავებულ საცხოვრებელ ფართში პირველივე დღიდან მის დატოვებამდე. დროულად და წინსწრებით გადაიხადოს ქირა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ. 17 - 19)

3.1.3. 20-7 წლის 31 მარტს შპს „ვ---“-ს მიერ დაქირავებული ფართიდან მდებარე: თბილისი, დ. ა-----ს ქუჩა #1--, განხორციელდა ნივთების გადაზიდვა ქ. თბილისი, მა-----ი #1--ში. (კერძოდ, გადაზიდულ იქნა ტყავის სამეული, მაგიდა, სკამი, კარადა, მაცივარი, პრინტერი, კომპიუტერი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სასაქონლო ზედნადები (ს.ფ. 28)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. შპს "ვ---"-მ მესაკუთრეს, ა-----ეს, დაქირავებული ქონება დაუბრუნა 20-7 წლის 18 აპრილს.

მოცემულ შემთხვევაში, მხარეთა შორის ქირავნობის სახელშეკრულებო-სამართლებრივი ურთიერთობის პირობებში სადავო ხდება დამქირავებლის მიერ გაქირავებული ნივთის მესაკუთრისთვის დაბრუნების მომენტი, რაც მნიშვნელოვანია ა-----ის სასარჩელო მოთხოვნების სწორად გადაწყვეტისათვის.

სასამართლოს მოსაზრებით, ვალდებულების შესრულების სადავოობის პირობებში კანონით უზრუნველყოფილია მოვალის შესაძლებლობა, ამტკიცოს ვალდებულების შესრულება. ვალდებულების შესრულების მტკიცების ტვირთის მატარებელი სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის შესაბამისად, მოვალე წარმოადგენს. შესაბამისად, 20-6 წლის 31 მარტის ქირავნობის ხელშეკრულების ჯეროვანი შესრულების ფაქტი უნდა ემტკიცებინა მოპასუხეს.

როგორც აღინიშნა, მხარეთა შორის სადავოდაა გამხდარი დამქირავებლის მიერ გაქირავებული ნივთის მესაკუთრისთვის დაბრუნების მომენტი. მოსარჩელის განმარტებით, მიუხედავად იმისა, რომ მოპასუხემ 20-7 წლის 31 მარტს მოახდინა მისი საკუთრებიდან კუთვნილი ნივთების გატანა, მას არ მიეცა კუთვნილ ფართში შესვლისა და მისი გამოყენების საშუალება, რადგანაც 20-7 წლის 18 აპრილამდე გაქირავებული ფართის გასაღებს ფლობდა მოპასუხე.

სადავო გარემოების დასადასტურებლად მოსარჩელე მიუთითებს მის სატელეფონო კომუნიკაციაზე მოპასუხე საწარმოს დირექტორთან ეკატერინე ქურციკაშვილთან. სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ მოსარჩელე მხარის განმარტება სასამართლო სხდომაზე ცალსახად ვერ უარყო მოპასუხე მხარემ და აპელირებდა 20-7 წლის 31 მარტს დაქირავებული ფართიდან ნივთების ტრანსპორტირებაზე, რაც თითქოსდა ადასტურებს ფართის მესაკუთრისათვის დაბრუნების ფაქტს, რასაც სასამართლო არ ეთანხმება.

სასამართლოს მოსაზრებით, სადავო საკითხის გადასაწყვეტად მნიშვნელოვან მტკიცებულებას წარმოადგენს საქმეში წარმოდგენილი კომუნალური გადასახადის დამადასტურებელი ქვითრები, (გადამხდელი შპს "ვ---") გადახდის თარიღები 20-7 წლის 10 აპრილი, 20-7 წლის 20 აპრილი და 20-7 წლის 10 აპრილი და ა.შ, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ უძრავი ქონება ამ

დროისთვის ჯერ კიდევ დამქირავებლის სარგებლობაში იყო.

სამოქალაქო კოდექსის 564-ე მუხლის შესაბამისად, (დამქირავებლის მოვალეობანი ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტისას) ნივთის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტისას დამქირავებელი მოვალეა დაუბრუნოს გამქირავებელს ნივთი იმ მდგომარეობაში, რომელშიც მისგან მიიღო, ნორმალური ცვთის გათვალისწინებით, ან იმ მდგომარეობაში, რაც ხელშეკრულებით იყო განსაზღვრული. შესაბამისად, ქირავნობის ურთიერთობის შეწყვეტის შემთხვევაში, დამქირავებელი ვალდებულია გამქირავებელს დაუბრუნოს როგორც ბინა გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში, ისე ბინის გასაღები.

სასამართლოს მოსაზრებით, იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომ მხარეთა შორის ქირავნობის სახელშეკრულებო ურთიერთობა შეწყვეტილი იქნა 20-7 წლის 31 მარტს დაქირავებული ფართიდან ნივთების გადატანისთანავე, ისე მესაკუთრისთვის გასაღების დაბრუნება, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის დანაწესიდან გამომდინარე, ასევე სამოქალაქო კოდექსის 564-ე მუხლის ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე ეკისრება დამქირავებელს (ამ შემთხვევაში მოპასუხეს), რომლის მიერაც ზემოდასახელებული მტკიცებულებებით დადგენილი გარემოების გასაბათილებლად რაიმე საპირისპირო მტკიცებულება წარმოდგენილი არ ყოფილა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, რათა დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო რა ქირავნობის ურთიერთობიდან გამომდინარე მისი წილი მტკიცების ტვირთის სათანადო რეალიზება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-105-ე მუხლების შესაბამისად, არც იმ გარემოების დამადასტურებელი შესაბამისი მტკიცებულება წარმოუდგენია, რომ თავად მოსარჩელის ბრალეული ქმედებით ვერ მოხდა გასაღების გამჭირავებლისთვის დაბრუნება. შესაბამისად, სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ 20-5 წლის 31 მარტის ქირავნობის ხელშეკრულების ფარგლებში შპს "ვ---"-მ მოსარჩელეს გაჭირავებული ნივთი დაუბრუნა 20-7 წლის 18 აპრილს.

3.2.2. გადასახდელი ქირის ოდენობა შეადგენს 675 აშშ დოლარს.

მოცემულ შემთხვევაში, მხარეთა შორის 20-6 წლის 31 მარტს დადებული ქირავნობის ხელშეკრულებით ქირის ოდენობა განსაზღვრულია თვეში 1125 აშშ დოლარის ოდენობით.

სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელის განმარტებას იმის თაობაზე, რომ საიჯარო ქირის ოდენობა უნდა განისაზღვროს 2 714 ლარით.

დადგენილია, რომ ქირავნობის ურთიერთობა გაგრძელდა 20-7 წლის 18 აპრილამდე უძრავი ქონების გასაღების მოსარჩელისათვის გადაცემის დრომდე. მოსარჩელე მოითხოვს აპრილის თვის ქირას 1125 აშშ დოლარის ექვივალენტით. ქირის სახით დასაკისრებელი თანხა უნდა გაანგარიშებული იქნას 20-7 წლის 1 აპრილიდან 18 აპრილამდე პერიოდისათვის. თუ სრული თვის ქირის ოდენობა შეადგენდა 1 125 აშშ დოლარს, მათემატიკური გაანგარიშება იძლევა იმის საფუძველს, რომ 18 დღეზე გადასახდელი თანხის ოდენობა განისაზღვროს 675 აშშ დოლარით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- ქირავნობის ხელშეკრულება (ს.ფ. 17-18)

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებული სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მასალების, მხარეთა ახსნა - განმარტებების მოსმენის, სარჩელის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლიანობის შემოწმებისა და საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მივიდა იმ დასკვნამდე, რომ მოსარჩელე ა-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ პირველი სასარჩელო მოთხოვნის ნაწილის 675 აშშ დოლარის ფარგლებში, ხოლო სხვა სასარჩელო მოთხოვნები არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან დადგენილი ვერ იქნა

შესაბამისი ფაქტობრივი გარემოებები .

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე-317-ე, 361-ე, 531-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება.

ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან, ხოლო საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

მოცემულ შემთხვევაში, თუმცა მ-----ეს და შპს "ვ---"-ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება დასათაურებულია როგორც იჯარის ხელშეკრულება ის თავისი შინაარსით წარმოადგენს ქირავნობის ხელშეკრულებას. ავტანდილ სარაძენიძე წარმოადგენს მ-----ის მემკვიდრეს და უფლებამონაცვლეს ამ ურთიერთობაში. სამართლებრივი ურთიერთობა ა-----ეს და შპს "ვ---"-ს შორის, წარმოშობილია ქირავნობის სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან და დავის გადასაწყვეტად გამოყენებული უნდა იქნას ქირავნობის სახელშეკრულებო ურთიერთობის მომწესრიგებელი სამართლებრივი ნორმები.

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

დადგენილია, რომ შპს "ვ---"-ს და მ-----ეს შორის, 20-5 წლის 0- ივლისის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქალაქი თბილისი, დ----- ა-----ს გამზირი N 1--, სართული 2, ბინა N 5. ამასთან, დადგენილია, რომ ქირის ოდენობა განსაზღვრული იყო 1 125 აშშ დოლარით.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ფაქტი, რომ შპს "ვ---"-ს და უძრავი ქონების მესაკუთრეს შორის სამართლებრივი ურთიერთობა გრძელდებოდა 20-7 წლის 18 აპრილამდე, ბინის გასაღების გადაცემამდე.

პირველი სასარჩელო მოთხოვნის საფუძველია 20-7 წლის აპრილის თვეში მიუღებელი ბინის ქირა. დადგენილია, რომ (გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილის 3.2. პუნქტი) მოპასუხის ვალდებულება გადასახდელი ქირის სახით შეადგენს 675 აშშ დოლარს. სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლის შესაბამისად მოსარჩელის მოთხოვნა 20-7 წლის აპრილის თვის ქირის დაკისრების თაობაზე სასამართლომ დასაბუთებულად და საფუძვლიანად ჩათვალა 675 აშშ დოლარის ნაწილში და ის დააკმაყოფილა .

6.2.. მოსარჩელე ა-----ე ასევე მოითხოვს შპს „ვ---“-ს, მის სასარგებლოდ დაეკისროს ნოემბრის თვეში ბინის ქირიდან დაკავებული 500 ლარის გადახდა, რომელიც დაექვითა შპს „ჯ-----ი“-ს მიერ 20-7 წლის 17 ოქტომბრის #1--- დადგენილებით მასზე დაკისრებული ადმინისტრაციული სახდელის დადების გამო.

სასამართლო მიუთითებს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 533-535-ე მუხლების შესაბამისად, გამქირავებელმა უნდა გადასცეს დამქირავებელს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთი. გაქირავებული ნივთი უფლებრივად უნაკლოა, თუ მესამე პირს არ შეუძლია წაუყენოს დამქირავებელს მოთხოვნები ამ ნივთის გამო. გაქირავებული ნივთი ნივთობრივად უნაკლოა, თუ მას აქვს დათქმული თვისებები. თუ ეს თვისებები არ არის დათქმული, მაშინ გაქირავებული ნივთი მიიჩნევა უნაკლოდ, თუ იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობისათვის ან ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის.

საქმის მასალებით დასტურდება, რომ შპს "ჯ-----ის" 21.10.20-6 წლის დადგენილებით #1---, შპს "ვ---" ცნობილი იქნა სამართლდამრღვევად წყლის უმრიცხველოდ მოხმარებისათვის და დაედო ადმინისტრაციული სახდელი- გაფრთხილება. მასვე დაეკისრა ზიანის ანაზღაურება 517.04 ლარის ოდენობით. შპს "ვ---"-ს მიერ გადახდილი იქნა ზიანის თანხა, რომელიც შემდგომში გამოკლებული იქნა მოსარჩელისათვის გადასახდელი ქირის ოდენობაში (ს.ფ. 29-37).

ა-----ის განმარტებით, შპს "ვ---"-ს მიერ ზიანის თანხა გადახდილი იქნა შპს "ჯ-----ის" მიერ არასწორად შედგენილი დოკუმენტის საფუძველზე. საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტი (შპს "ჯ-----ის" მიმდინარე ბალანსი ს.ფ. 36) შპს "ჯ-----ის" მიერ შპს "ვ---"-ს მიმართ არასწორად ზიანის დაკისრების და გადახდილი თანხის უკან დაბრუნების ფაქტს არ ადასტურებს. შესაბამისად, მოსარჩელის მითითება, რომ მოპასუხემ ქირის თანხის უსაფუძვლოდ შემცირებით მიაყენა ზიანი დასაბუთებული არ არის და სასამართლომ ის არ დააკმაყოფილა.

6.3. ა-----ის 3-ე სასარჩელო მოთხოვნა 20-6 წლის დეკემბრიდან 20-7

წლის 0- აპრილამდე მოხმარებული წყლის, ელექტროენერგიის, დასუფთავების და სხვა მომსახურების საფასურის, საერთო თანხით 281 ლარის, დაკისრებაა.

მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების 3.4. მუხლით დამქირავებელი ვალდებული იყო გადაეხადა კომუნალური მომსახურების გადასახადი საცხოვრებელ ფართი მის დატოვებამდე.

კომუნალურ ხარჯებთან დაკავშირებით მოსარჩელე განმარტავს, რომ 20-7 წლის მარტში მოხმარებული ელექტროენერგიის გადასახადი აბონენტს დაერიცხა 28 მარტს, ხოლო გადახდილია 20-7 წლის 11 აპრილს. ამასთან, დავალიანება 28-31.03 დახარჯული 78 კვტ - ის 10.12 ლარი მოპასუხეს საერთოდ არ გადაუხდია და თავად მოუწია გადახდა. 20-7 წლის მარტში სულადობის მიხედვით დარიცხული დასუფთავების მომსახურების გადასახადი აბონენტს დაერიცხა 27 მარტს. ვინაიდან მოპასუხეს არ გადაუხდია არც თებერვლის არც მარტის თვის გადასახადი 5.0 ლარი 20-7 წლის 19 მაისს გადაიხადა თავად. 20-7 წლის მარტში სულადობის მიხედვით მოხმარებული წყლის გადასახადი აბონენტ 080-0-4 - ს დაერიცხა 20-7 წლის 30 მარტს საერთოდ არ გადაუხდია. თებერვალ - მარტში დარიცხული წყლის საფასური 6.30 ლარის ოდენობით 20-7 წლის 19 მაისს გადაიხადა თავად. 20-6 წლის დეკემბერში წყლის მრიცხველის დამონტაჟებიდან 20-7 წლის 0- აპრილამდე მოპასუხე წყლის გადასახადს იხდიდა ბინაში ჩაწერილ ერთ სულზე, ხოლო მოხმარებული წყლის მოცულობა ფიქსირდებოდა მრიცხველზე. ამდენად, მოპასუხემ გადასახდელად დატოვა არამარტო სულადობით დარიცხული, არამედ მის მიერ მოხმარებული და მრიცხველში ოთხი თვის განმავლობაში აღრიცხული $59\text{მ}^3 \times 4.4 = 259.6$ ლარის ოდენობით დავალიანება. აბონენტ 4-----1- ს 20-7 წლის მარტში მოხმარებული ბუნებრივი აირის საფასური დაერიცხა 31 მარტს, ხოლო თანხა გადარიცხვით გადახდილი იყო 20-7 წლის 20 აპრილს. მოპასუხემ კომუნალური გადასახადები ან არ გადაიხადა, ან დაფარა 31 მარტის შემდეგ. საბოლოო ჯამში გადასახდელად დატოვა $259.6 + 6.30 + 5 + 10.12 = 281.02$ ლარი.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქმეში ორივე მხარის მიერ წარმოდგენილია დოკუმენტები, კომუნალური გადასახადების გადახდის შესახებ (ს.ფ. 102-105, 157-161, 198-217) ასევე ცნობები შპს "ჯ-----იდან". წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ირკვევა, რომ გაზის, წყლის, ელექტროენერგიის

გადასახადები გადახდილია როგორც ა-----ის, ისე შპს "ვ---"-ს მიერ, ამასთან შპს "ვ---"-ს მიერ გადასახადები გადახდილია სევე აპრილის თვეშიც, თუმცა გაურკვეველია რომელი პერიოდის და რა გადასახადი იქნა გადახდილი მოსარჩელის მიერ მოპასუხის ვალდებულების შესრულების ნაწილში. შესაბამისად, მოსარჩელე მხარემ ვერ შეძლო წარმოედგინა კომუნალური გადასახადების არსებობის დამადასტურებელი მტკიცებულებები, რის გამოც სასამართლომ მოსარჩელის ეს მოთხოვნა არ დააკმაყოფილა.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. 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.

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

ვინაიდან ა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და იგი „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის თანახმად გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, სარჩელზე გადასხდელი სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს 11-04 ლარს. მოპასუხეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის - 48.83 ლარის გადახდა სარჩელის დაკმაყოფილებული ნაწილის (43.2%) პროპორციულად.

7.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. თავის მხრივ, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები, ხოლო სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

მითითებული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე, უდავოა, რომ კანონი მხარის მიერ უკვე გაწეული ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულებას აკისრებს მოწინააღმდეგე მხარეს. სასამართლო განმარტავს, რომ მხარის მიერ გაღებულ ხარჯებში მოიაზრება, როგორც სასამართლოში საქმის განხილვისთვის აუცილებელი ხარჯები, ასევე საქმის წარმოების პროცესში მხარის მიერ გაწეული სასამართლოსგარეშე ხარჯები.

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 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. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით

მოპასუხე მხარე იურიდიული მომსახურების ხარჯის სახით ითხოვს 1200 ლარის დაკისრებას. სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ამდენად, სასამართლო თვლის, რომ შპს „ვ---“-ის მოთხოვნა იურიდიული მომსახურებისათვის გაღებული ხარჯის მოსარჩელისათვის გადასახდელად დაკისრების თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ 85.60 ლარის ფარგლებში.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ა-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. შპს „ვ---“-ს, ა-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროს 675 აშშ დოლარის გადახდა, გადახდის დროისათვის არსებული კურსის შესაბამისად ეროვნულ ვალუტაში;

3. შპს „ვ---“-ს, სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, დაეკისროს 48.83 ლარის გადახდა.
4. ა-----ეს, შპს „ვ---“-ს სასარგებლოდ, დაეკისროს იურიდიული მომსახურების ხარჯის ნაწილის 85.60 ლარის ანაზღაურება;
5. ა-----ეს უარი ეთქვას შპს „ვ---“-სათვის ბინის ქირიდან დაკავებული 500 ლარის კომუნალური მომსახურების საფასურის საერთო თანხით 281 ლარის დაკისრების მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით;
7. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

ცისანა სირბილაძე