



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

20 დეკემბერი, 2018 წელი
თბილისი

შესავალი ნაწილი
თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - თამარ ჩიხლაძე
სხდომის მდივანი - ანი ნადარეიშვილი

მოსარჩელე - ჯ----- ჯ-----ი

(მოპასუხე შეგებებული სარჩელით)

წარმომადგენელი - მა-----ე

მოპასუხე - შპს „ა-----“, რ----- ნ-----ე

(შპს „ა-----“ მოსარჩელე შეგებებული სარჩელით)

წარმომადგენელი - მა-----, ლე-----ი

თავდაპირველი სარჩელის დავის საგანი - თანხის დაკისრება

შეგებებული სარჩელის დავის საგანი - იჯარის თანხის დაკისრება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი:

1.1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1.1. შპს „ა-----“-ს და რ----- ნ-----ეს ჯ----- ჯ-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ 45 000 ლარის გადახდა.

1.2. შეგებებული სარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა

1.2.1. ჯ----- ჯ-----ს შპს „ა-----“-ის სასარგებლოდ დაეკისროს 9 000 ლარის გადახდა.

ძირითადი სარჩელის საფუძვლები:

2--- წლის ნ----- შუა რიცხვებში მოსარჩელე ჯ----- ჯ-----ი შეხვდა მოპასუხე რ---
-- ნ-----ეს, რომელიც აქი---ვებდა სარესტორნე ფართს, გ----- ი----- მ-----

შორის. ქი---ვნობის ფასი იყო 1500 ლარი. მას შემდეგ რაც მოსარჩელემ ნახა ფართი გაირკვა, რომ გასაქი---ვებელი ფართი იყო სარემონტო. ერთი შეხედვით გაურკვეველი იყო თუ რა სახის სამუშაოების ჩატარება იქნებოდა საჭირო იმისათვის, რომ ფართი მოწესრიგებულიყო და რა რაოდენობის თანხა დასჭირდებოდა მის გაკეთებას, მაგრამ კოსმეტიკური რემონტის გაკეთებას დაახლოებით 5 000 ლარი შეიძლება დასჭირვებოდა. მოსარჩელემ გადაწყვიტა ფართი ქირით აეღო და შესთავაზა მოპასუხე მხარეს, რომ საკუთარი ხარჯებით ჩაატარებდა სარემონტო სამუშაოებს, იმ შემთხვევაში თუ ქი---ვნობის ხელშეკრულებას 5 წლის ვადით გაუფორმებდა რ----- ნ-----ე სარესტორნე ფართზე და ასევე პირველ წელს იჯარის ქი---ს შეამცირებდა 1200 ლარამდე, რასაც დათანხმდა მოპასუხეც.

მოსარჩელის განმარტებით, მხარეთა შეთანხმება იყო შემდეგნაირი, მოსარჩელე გააკეთებდა კოსმეტიკურ რემონტს, რის შემდეგაც გაფორმდებოდა ქი---ვნობის ხელშეკრულება 5 წელზე, საიდანაც ერთი წლის მანძილზე მოსარჩელე გადაიხდიდა 1200 ლარს, ხოლო 4 წლის მანძილზე კი 1500 ლარს. სიტყვიერი შეთანხმების შემდეგ მოსარჩელემ დაიწყო სარემონტო სამუშაოების განხორციელება. რემონტის დაწყების შემდეგ, თავი იჩინა ისეთმა ნაკლმა, რომელიც მოსარჩელისთვის უცხო იყო თუმცაღა, რ----- ნ-----ისთვის კარგად იყო ცნობილი, კერძოდ, შენობის სახურავი იყო დაზიანებული და იქიდან ნაჟონი წყლით ისე იყო კედლები გაბერილი, რომ მთელი ნალესი შეხებისთანავე ძირს ჩამოცვივდა. რა დროსაც შესამჩნევი გახდა, რემონტის ხარჯი გაიზრდებოდა, მოსარჩელემ რ----- ნ-----ეს უთხრა, რომ სარემონტო სამუშაოებისათვის საკმარისი არ იქნებოდა 5 000 ლარი, რაზედაც თავდაპირველად ჟონდათ საუბარი, ამიტომ თუ ის თანახმა იქნებოდა მოსარჩელე გააგრძელებდა სამუშაოებს, თუ წინააღმდეგი იქნებოდა მაშინ შეწყვეტდა საქმეს და მათ შორის ურთიერთობა ამით დასრულდებოდა და მოსარჩელის მიერ დახარჯულ თანხაზეც საუბარი არ იქნებოდა. რ----- ნ-----ემ და მისმა დანარჩენმა მოწილეებმა თავიდან ჭოჭმანი დაიწყეს, თუმცაღა ბოლოს განაცხადეს თანხმობა, რომ მოსარჩელეს გაეგრძელებინა სამუშაოები და რაც დაიხარჯებოდა ქი---ვნობის ხელშეკრულების გაფორმების დროს იქნებოდა გათვალისწინებული. მოსარჩელის მიერ გაწეულმა ხარჯმა საერთო ჯამში შეადგინა 16 000 აშშ დოლარის ექვივალენტის შესაბამისი 42 000 ლარი. სარემონტო სამუშაოების დასრულების დროს მოსარჩელემ ითხოვა იჯარის ხელშეკრულების გაფორმება ერთი წლის მანძილზე 1200 ლარის და დანარჩენი 4 წლის განმავლობაში 1500 ლარის გადახდით, რაზედაც რ----- ნ-----ემ უარი განაცხადა და მოსარჩელის ხარჯებით გარემონტებული სარესტორნე ფართის მიქი---ვებაში 2 000 აშშ დოლარი მოითხოვა. გარდა იმისა, რომ რ----- ნ-----ემ მოტყუებით მოსარჩელისგან 16 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი 42 000 ლარის სარგებელი მიიღო, მანამდე, სანამ იჯარის ხელშეკრულებას გააფორმებდა 3 000 ლარი კვლავ გამოართვა მოსარჩელეს, იჯარის თანხის სახით, რომელიც გადასცა თავის მოწილეებს ლ-----ს და ელ-----ს, მაგრამ

თანხების მითვისების მიუხედავად დღემდე მასთან მოსარჩელემ ვერ მიაღწია შეთანხმებას.

მოსარჩელის განმარტებით, რ----- ნ-----ე ერთპიროვნულად წყვეტდა ხოლმე ყველა - საკითხის, მიუხედავად იმისა, რომ ქონება რომელზედაც უნდა გაფორმებულიყო იჯარის ხელშეკრულება, წარმოადგენდა შპს „ა-----“-ის საკუთრებას მოპასუხე რ----- ნ-----ეს, რეალურად თავიდანვე იდეაში მოსარჩელის მოტყუება ქონდა განსაზღვრული, რასაც მიაღწია კიდევ და პრაქტიკულად უსაფუძვლოდ გამდიდრდა 45 000 ლარის ოდენობით. მოსარჩელემ ზეპირსიტყვიერი შეთანხმების ფარგლებში, წერილობითი ფორმით შედგენილი იჯარის ხელშეკრულება ელექტრონული ფოსტით გადაუგზავნა შპს „ა-----“-ის დირექტორს კ-----ს. მოპასუხემ, რა თქმა უნდა მოსარჩელის მიერ შეთავაზებულ იჯარის ხელშეკრულებაზე ხელი არ მოაწერა, მაგრამ კორექტირებული იჯარის ხელშეკრულება თავისი ელექტრონული ფოსტიდან შპს „ა-----“-ის დირექტორმა კ-----მა უკან გადმოუგზავნა მოსარჩელის რწმუნებულ მა-----ეს. მართალია, იჯარის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერა არ მოხდა, მაგრამ პრაქტიკულად მოპასუხის მხრიდან აღიარებული იქნა მხარეთა შორის არსებული ზეპირსიტყვიერი შეთანხმება და ისიც კი, რომ მოპასუხეს გარკვეული თანხის გადახდის ვალდებულება გააჩნდა მოსარჩელესთან.

ვინაიდან, მოპასუხე რ----- ნ-----ე, მხოლოდ 10 000 ლარის ნაწილში აღიარებდა თანხის გადახდის ვალდებულებას მოსარჩელისათვის, მოსარჩელე იძულებული გახდა ჩაეტარებინა ექსპერტიზა სარემონტო სამუშაოების შესრულებისათვის გაწეული ხარჯის დადგენის მიზნით, მაგრამ მოპასუხემ ექსპერტი არ შეუშვა შპს „ა-----“-ის საკუთრებაში რიცხულ ფართში, ამდენად, მოსარჩელე მოკლებულია შესაძლებლობას სასამართლოში წარადგინოს მტკიცებულება, რითაც უტყუარად იქნება დადგენილი მოსარჩელის მხრიდან განხორციელებული სარემონტო სამუშაოების ღირებულების ოდენობა და, იმის გამო, რომ ვერ მიაღწია შეთანხმებას მოპასუხე მხარესთან, იძულებული გახდა მოემართა სასამართლოსთვის.

სასამართლო სხდომაზე ჯ----- ჯ-----მა სარემონტო სამუშაოებთან დაკავშირებით განმარტა, რომ ხელოსნებთან ხელშეკრულება არ გაფორმებულა; იჯარით არ ქონდა არცერთი თვე ფართი აღებული; სარემონტო სამუშაოების ჩატარებას დაჭირდა ორი თვე, ნოემბერი, დეკემბერი. ნოემბერში დაიწყო ფართის რემონტი, დეკემბერში დაასრულა, იანვარში ფართი დაიკეტა საახალწლოდ. თებერვალში, რომ მივიდა ნახა, გასაღები შეცვლილი იყო. რ----- ნ-----ემ მიმართა სამართალდამცავ ორგანოებს თითქოს მის საკუთრებაში იყო შეჭრილი მოსარჩელე და თვითნებურად ჩაატარა სარემონტო სამუშაოები.

შეგებებული სარჩელის საფუძვლები:

შეგებებული სარჩელის ავტორის განმარტებით, შპს „ა-----“ დაფუძნებულია 1--- წლიდან. კომპანიას საკუთრებაში გააჩნია უძრავი ქონება - მდებარე: თ-----, გ----- ნ----- რაიონი, პ----- და მეორე მ----- შორის დაზუსტებული ფართობი 3-- კვ.მ შენობა - ნაგებობა N-, საერთო ფართი 6-- კვ.მ, საკადასტრო კოდით N--.1-.1-.0--.0--. 2--- წლის ნ----- შუა რიცხვებში მხარეებს შორის მოწმეთა თანდასწრებით შედგა სიტყვიერი შეთანხმება მათ საკუთრებაში არსებული შენობის იჯარით გაცემის შესახებ. საიჯარო ქი---ზე შეთანხმდნენ, რომ ყოველთვიურად გადაიხდიდა 1500 ლარს. მოპასუხემ შეთანხმების თანახმად ფართით ისარგებლა რვა თვის განმავლობაში, რომელსაც ჯამში უნდა გადაეხადა 12 000 ლარი, საიდანაც გადაიხადა 3 000 ლარი და შესაბამისად, დარჩა საიჯარო დავალიანება 9 000 ლარის ოდენობით.

სასამართლო სხდომაზე რ----- ნ-----ემ განმარტა, რომ მის ფართში რემონტი არ ჩატარებულა, ნოემბერ-დეკემბერში ფართი დაკეტილი იყო. ივნისის თვეში პატრულის მეშვეობით შეძლო დაბრუნება.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე შპს „ა-----“-მა წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო და მიაჩნია, რომ არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო.

მოპასუხე რ----- ნ-----ემ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ ფართი მართლაც ქი---ვდებოდა და იქი---ვა მოსარჩელემ, მაგრამ მას შვიდი თვის ქი--- არ გადაუხდია, არანაირი სარემონტო სამუშაოები არ ჩატარებია. ამასთან, ფართში მართლაც არ შეუშვა ექსპერტი, ვინაიდან მოსარჩელე ცრუობს და არანაირი სარემონტო სამუშაოები არ შეუსრულებია.

შეგებებულ სარჩელზე მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე მხარემ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მოლაპარაკება მხარეებს შორის ნამდვილად არსებობდა ფართის იჯარით გადაცემასთან დაკავშირებით. სწორედ მითითებული ფაქტის გამო განახორციელა--- ჯ----- ჯ-----მა მოსარჩელის საკუთრებაში რიცხულ ფართში სარემონტო სამუშაოები, რის გამოც დაახლოებით 16 000 აშშ დოლარი დახარჯა, რაც შეეხება შემდგომში ქი---ვნობის ხელშეკრულების გაუფორმებლობას, სწორედ მოსარჩელის მხრიდან, სიტყვიერად შეთანხმებული პირობების დარღვევამ გამოიწვია და მიუხედავად არაერთგზისი საუბრისა და მიწერ-მოწერებისა მხარეთა შორის შეთანხმება ვერ მოხერხდა. სწორედ მითითებული გარემოება გახდა ჯ----- ჯ-----ის მხრიდან თავდაპირველი სარჩელის წარდგენის საფუძველი. ხელშეკრულების გაფორმება მხარეთა შორის სავალდებულო იყო იმდენად, რამდენადაც შეთანხმება უნდა გაფორმებულიყო იურიდიულ პირებს შორის და შესაბამისად ყვე---ნაირი ანგარიშსწორებაც თავისთავად იურიდიული პირების

ანგარიშებზე უნდა განხორციელებულიყო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

უდავოდ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები არ არსებობს.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. ჯ----- ჯ-----ის მიერ შპს „ა-----“-ის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაში მდებარე: თ-----, გ-----ნ----- რაიონი, პ----- და მეორე მ----- შორის დაზუსტებული ფართობი 3-- კვ.მ შენობა-ნაგებობა N-, საერთო ფართი 6-- კვ.მ, საკადასტრო კოდით N 01.1-.1-.0--.0-- გაწეული სარემონტო სამუშაოების ღირებულება საერთო ჯამში შეადგენს 10 500 ლარს;

3.2.2. მხარეებს შორის არსებული ქი---ვნობითი ურთიერთობიდან გამომდინარე ჯ----- ჯ-----ის დავალიანება შეადგენს 4 500 ლარს.

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.

სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა მ-----ემ განმარტა, რომ ეწევა კერძო საქმიანობას და არის შემდგომი. 2--- წლის

ბოლო იყო ალბათ ნ-----, დ----- ჯ----- ჯ-----მა უთხრა, რომ აპირებდა რესტორნის გაკეთებას და იცოდა მანუჩარს კარგი ხელი ჰქონდა, წაიყვანა ადგილზე. გასაკეთებელი იყო ე.წ. „ანტრესოლი“, საჭირო იყო სართულის გადატიხვრა. ადგილზე დათვალა მასალის ჩათვლით ყვე---ფრის ხარჯი, რამაც შეადგინა 5 000 ლარი. თანხა ჯ----- ჯ-----მა 5 000 ლარი გადასცა ერთიანად. წავიდა, მოიტანა რკინის კონსტრუქცია, დააგო იატაკი, გააკეთა ხვეული კიბე, ჰყავდა ასევე ერთი დამხმარე. ტერიტორიულად მოწმემ განმარტა, რომ სადაო ფართი მდებარეობს გ----- პ----- წინ, იქვეა ს-----. შენობა რაც ახსოვს არის რამდენიმე საფეხურით ჩასასვლელი, ხის კარი იყო მოჩუქურთმებული. ჯერ არის ფოიე, მერე მეორე კარში რომ შედიხარ არის დიდი დარბაზი და მის ბოლოში გააკეთეს დიდი „ანტრესოლი“ დაახლოებით 30 კვ.მ. გადაცემული თანხა იყო როგორც მისი ისე მისი თანაშემწის ხელობის საფასური და ასევე, მასალის თანხა. „ანტრესოლზე“ ასასვლე---დ გაკეთდა ასევე კიბე. ფართთან დაკავშირებით მოწმემ განმარტა, რომ ჯ----- ჯ-----ს ჰქონდა ნაქი---ვები, იქ მუშაობდნენ სხვა ბიჭებიც და აკეთებდნენ სხვა საქმეს. შესვენების დროს კვებას თავად უზრუნველყოფდნენ, რამდენჯერმე ერთადაც ისადილეს, ორი ქალბატონი იყო ვინც ამზადებდა ბიჭებისთვის საჭმელს. თანხის მიღების დროს ჯ----- ჯ-----თან ხელშეკრულება არ შემდგარა და ხელი არაფერზე მოუწერია. დამხმარე იყო პ-----ა. მოწმემ ვერ გაიხსენა როგორ მოხდა ხელობის თანხის განაწილება, ერთად ხარჯავდნენ ყვე---ფერს. დაახლოებით ორ კვი---ში დაასრულეს „ანტრესოლი“ და კიბეც. იქამდე იქ არაფერი არსებობდა, უბრალოდ, მაღალი ჭერი იყო და მათ გადატიხრეს. იატაკიც მათ დააგეს, სამშენებლო ფანერით დაფერილი. მოწმის განმარტებით, ის არის შემდუღებული და მხოლოდ ფანერი დააგო და ხეზეც იმუშავა, თუმცა არ შეუღებავს.

სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა პ-----ამ განმარტა, რომ არის კერძოდ დასაქმებული, კერძოდ, ელექტროშემდუღებელი. სადაო ფართი მისი განმარტებით მდებარეობს გ-----, სავარაუდოდ ხ----- ქუჩაზე, პ----- წინ. ჯ----- ჯ-----მა შეკვეთა მიცა მ-----ეს, მათ ერთად ნახეს ფართი. 5 000 ლარში შედიოდა მეტალი, ხვეული კიბე და ხე, გადატიხრეს და დააგეს იატაკი. მათ მიერ შესასრულებელი სამუშაო არ იყო ერთი - ორი დღის და აკეთებდნენ ეტაპობრივად. „ანტრესოლი“ არის დიდი ოთახის (ხალა) მარჯვენა კუთხეში. მოწმის განმარტებით, მათ გარდა სხვებიც მუშაობდნენ თუმცა, მათთან შეხება არ ჰქონდათ. ასევე იყვნენ მზარეული მანდილოსნები, რომლებიც საჭმელს ამზადებდნენ. ჯ----- ჯ-----ის მიერ გადახდილი 5 000 ლარიდან პი---დად მას რამდენი შეხვდა არ ახსოვს, თუმცა, გაიხსენა, რომ თანხა ერთიანად აიღეს მაშინ როდესაც მათ შორის მოხდა შეთანხმება. კონკრეტულად რომელმა გამოართვა ეს დეტალი ვერ გაიხსენა. თანხის მიღების დროს ჯ----- ჯ-----თან ხელშეკრულება არ შემდგარა და ხელი არაფერზე მოუწერია. მოწმის განმარტებით, მხოლოდ რკინა არ გაუკეთებიათ, ხეც გააკეთეს ფანერის, კარკასზე (აპალოკაზე) რომ ხმარობენ. კიბეებზე თეთრი

სქელი ფანერი გააკეთეს. როცა მუშაობდნენ ამ პერიოდში სხვა უცხო არავინ უნახავს. ფართთან დაკავშირებით მოწმემ იცოდა რომ ნაქი---ვები ქონდა ჯ---- ჯ----ს და უნდა გაემართა იქაურობა. მოწმის განმარტებით, ორნი მუშაობდნენ და არ ქონდათ სხვებთან შეხება. იქვე იყვნენ თურქები და აზერბაიჯანელებიც, კარკასის გაკეთების შემდგომ მათზე იყო დანარჩენი, ისინი ღებავდნენ. თავად გააკეთეს „ანტრესოლი“ 30 კვ.მ.

სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა ლ-----ის განმარტებით, დასაქმებულია აფთიაქში და ამზადებს წამლებს. ჯ---- ჯ----ს იცნობს, ფართი რომ გაქი---ვდა ესწრებოდა მოლაპარაკებებს რ---- ნ-----ესთან, ე-----თან და დირექტორ კ-----თან ერთად. ეს იყო 2--- წლის ო----- ბოლო. ფასზე შეთანხმდნენ ბოლოს იყო 1500 – 1200 ლარი.

ფართის ადგილმდებარეობასთან დაკავშირებით მოწმემ მიუთითა, რომ მდებარეობს გ----- კ----- და მეორე მ----- შორის პ----- წინ, სადაც არის მათი ყოფილი აფთიაქი. ამ ფართზე შეთანხმდნენ და გასაღები გადასცეს ჯ---- ჯ----ს. მოწმის განმარტებით, გასაღები ინახებოდა ხოლმე მათთან და შეთანხმების შემდეგ წაიღო ჯ---- ჯ----მა. ამის მერე მასთან შეხება აღარ ქონიათ. მათ იცოდნენ, რომ მუშაობა უნდა დაეწყო ფართს და არ დაუწყია. მისი განმარტებით, რემონტი ფართში არ გაკეთებულა, წელს, რომ შევიდა როგორც დატოვა ყვე---ფერი ისევ ისე იყო.

მოწმემ განმარტა რომ შენობაში „ანტრესოლი“ და მეორე სართული მას არ უნახავს. რემონტის მიმდინარეობას მოწმე არც უარყოფს და არც ადასტურებს, თუმცა გარკვეული პერიოდის შემდგომ ადგილზე მისულს ფართში შეცვლილი არაფერი დახვდა.

სადაო ფართს აღწერს შემდეგნაირ---დ: დარბაზი, წინ პატარა შესასვლელით და შემდგომ დარბაზი. „ანტრესოლის“ არსებობა მოწმემ უარყო, მას არც კიბე და მეორე სართული არ უნახავს, ბოლოს ადგილზე იყო წელს 2--- წელს. გასაღების უკან დაბრუნებას ადასტურებს, თუმცა არ ახსოვს თარიღი. ჯ---- ჯ----ი უნახავს რამდენჯერმე რომ მივიდა მათთან და განაცხადა რემონტი გავაკეთო. იჯარასთან დაკავშირებით მასთან არ საუბრობდა. მოწმემ იცოდა, რომ ჯ---- ჯ----მა ხელშეკრულებას ხელი არ მოაწერა პირობების შეცვლის გამო. ბოლო ვიზიტის დროს მივიდა დიდი დებოშით. კითხვაზე თუ რატომ მიდიოდა ჯ---- ჯ----ი მათთან მოწმემ განმარტა, რომ არ იცის და მასთან საქმე არ აქვს. ადასტურებს, რომ მიდიოდა პრეტენზიებით თუმცა რაზე ქონდა პრეტენზია არ იცის. ნახვა უნდოდა რ---- ნ-----ის და ხელშეკრულების გაფორმება, მათ შეთავაზებაზე ჯ---- ჯ----მა უარი თქვა თუმცა ზუსტად ვერ გაიხსენა რა ეწერა. ლ-----ის განმარტებით, თავად არ იყო ჩართული ამ ყვე---ფერში, რ---- ნ-----ე და კ-----ი იყვნენ ჩართული და თავად უბრალოდ, იცის ეს ყვე---ფერი. შიგნით არ შესულა, დარბაზში იყო და იქ არაფერი უნახავს. რაც

შეეხება ქირის 2 000 აშშ დოლარის გადახდას მას და ქალბატონ ე-----ს აღნიშნული არ უხსენებიათ.

სარემონტო სამუშაოების დროს ჯ----- ჯ-----ს ისინი არ შეუკრებია საკითხზე - გაეგრძელებინა თუ არა მუშაობა. მოწმის განმარტებით, ხვეული კიბე დიდ დარბაზში არ არის, რაც ადრე იყო ის მდგომარეობაა ახლაც. ჯ-----ი ამბობდა გავარემონტო, თუმცა რატო თქვა ეს არ იცის, როცა თავად იყო იქ ბოლოში საპირფარეშო იყო, სანამ ჯ-----ი იქი---ვებდა ფართს მუშა მდგომარეობაში იყო, მოქი---ვნეებს ქონდათ კვების ობიექტი.

სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა ე-----მა განმარტა, რომ დასაქმებულია აფთიაქში და ამზადებს წამალს. ჯ-----ს იცნობს მათ გადასცეს ფართის გასაღები და შემდგომ დიდი ხანი არ შეხმიანებია. გაიცნო მაშინ როცა დირექტორიც იყო და რ----- ნ-----ეც. თავად და ქალბატონი ლ----- ცოტა ხნით იყვნენ, იცოდნენ, რომ დირექტორთან ექნებოდათ მოლაპარაკება. 2--- წელს ამ შენობაში იყო აფთიაქი, მერე უკვე გაერთიანდა და იყო კვების ობიექტი, იქ არის დიდი ოთახი, ზალა ცალკე ოთახი სადაც წამლები ინახებოდა. მერე ვინც იქი---ვა იქ ქონდა იზოლირებული ოთახი (კუპე) გაკეთებული სანამ ჯ-----ი იქი---ვებდა იქამდე. შენობაში არის ორი საპირფარეშო და დამხმარე სამხარეულოს ოთახი, ანტრესოლი მას არ უნახავს ზალაში და არც რკინის კიბე.

მოწმის განმარტებით, ყვე---ფერი ისეა როგორც ჯ-----ის მისვლამდე იყო. იმ პერიოდში როდესაც ჯ-----ს ქონდა ფართი ნაქი---ვები იქ არ შესულა. გარედან დაკეტილი ჩანდა, თავადაც დაინტერესებული იყვნენ და აღნიშნავდნენ კიდევაც ფართის უმოქმედოდ ყოფნას. ჯ-----ი რამდენჯერმე იყო აფთიაქში, ხელშეკრულებაზე ეუბნებოდნენ, რომ დირექტორთან უნდა გაერკვია, თავად მხოლოდ მერე იგებდა ამბებს, კ----- უთხრა, რომ 1500 ლარი უნდა გადაეხადა და მერე დაუკლეს და 1200 ლარი უნდა გადაიხადოსო.

ჯ-----მა წინსწრებით გადაიხადა გადასახადი და მერე მიდიოდა მათთან, მე გასესხეთ ეს ფული 3 000 ლარიო და უკან დაბრუნებას ითხოვდა. რემონტზე მასთან არ ულაპარაკია. პოლიცია მისული იყო ივნისის თვეში ლ-----ც იქ იყო იმ დროს, შიგნით შევიდნენ მეტი არსად. მოწმის განმარტებით, კომპანიაში მისი წილი შეადგენს 5%-ს, როგორც მოწილე რამდენად გაქი---ვდებოდა დაინტერესებული იყო როგორ გაქი---ვდებოდა. ადრე 1500 ლარად იყო გაქი---ვებული, ყოფილა შემთხვევა ვადაზე ადრე შეწყვეტილა ხელშეკრულება და ძირითადი მიზეზი ფართის ვერ ამუშავება იყო. ჯ-----მაც იცოდა ეს ყვე---ფერი და რატომ იყო დაინტერესებული ამ ფართით არ იცის.

მოწმის განმარტებით, სამხარეულოს მხარეს არის შესული, ექსპერტი როცა მივიდა ლაპარაკობდა ყვე---, ბოლოს ექსპერტმა თქვა აქ გაკეთებულს ვერაფერს ვხედავო, ამ ყვე---ფერს ლ-----ც ესწრებოდა ისინი ახლოს მუშაობდნენ და რ-----

მ დაურეკა მოდითო.

სულ რამდენჯერ იყო ჯ----- ჯ----ი მისული მოწმემ ვერ გაიხსენა, ხელშეკრულების ამბებზეც მიდიოდა ხოლმე და ეუბნებოდნენ რომ მათ არაფერი იცოდნენ, ბოლოს როცა მოხდა შემოწმება მაშინ იქ იყო და გაკეთებული არაფერი უნახავს. როგორც მოწმემ განმარტა, სულ 5 წლით უნდოდა ჯ----- ჯ----ს ქი---ობა, მერე როგორ იყო მოლაპარაკება არ იცის. ხელშეკრულება რატომ არ ფორმდებოდა არ იცის ბოლოს ქირის თანხა უთხრეს 1200 ლარი. მოწმის განმარტებით, მას არაფერი უთქვამს ჯ----- ჯ----ისთვის დოლარში გაქირავებაზე. სანამ ჯ-----ი იქირავებდა ფართს მანამდეც ფუნქციონირებდა, მერე ცოტა ხანი დაკეტილი ქონდათ რესტორანი. ახლაც კი არის შენობაში დარბაზი, მაგიდა და სკამები, იატაკი ისევ ისეთი გაფუჭებულია იმათაც უნდოდათ გაეკეთებინათ.

ჯ-----ი რომ მივიდა და თქვა რემონტი გავაკეთეო არ ახსოვს რა დრო იყო, გასაღები ისევ მას ქონდა ამ დროს. ჯ-----ს ეს ფართი ქონდა ზაფხულამდე, ორჯერ იყო რომ ლ-----მ უთხრა რ-----ს ჯ-----ს უნდა შეხვედრა და შეხვდნენ თუ არა არ იცის. რემონტზე შეთანხმება არ ყოფილა ჯ-----ი რომ მივიდა 3 000 ლარი მათთან მიიტანა, მერე უკვე დრო რომ გავიდა ამბობდა სესხად გადმოგეცით და დააბრუნეთო. ეს თანხა იყო წინასწარ გადახდილი იჯარის თანხა, ეს იყო ალბათ ორი თვის თანხა, ეს იყო იანვარის თვეში, ალბათ ნოემბერ - დეკემბრის საფასური იყო. გასაღები დაბრუნდა ივნისის თვეში. თებერვალში ისევ ჯ-----ი იყო, კი--- ამბობდა მერე გადაიხდის ფულსო. მერე 1200 გადაიხდისო, თუმცა, რატომ არ გადაიხადა არ იცის, ალბათ ხელშეკრულებაზე ვერ შეთანხმდნენ თანხა უბრალოდ მიიტანეს მათთან.

სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა ვ-----მა განმარტა, რომ არის მღებავი. (მალიარი) ჯ----- ჯ----ს იცნობს, სადაო ფართი მღებარეობს გ-----, მ-----, ა----- არის ერთსართულიანი რესტორანი, სამზარეულოთი, ცალკე ოთახით ერთი დიდი დარბაზით და ორი საპირფარეშოთი. მან გააკეთა მღებავის საქმე, „შპაკლი“, ჭერი, ლაქი წაუსვა, გიფსოკარდონი გააკეთა. კიდევ დარბაზში იყო ახალი ოთახი გაკეთებული ორსართულიანი, კიბით არის ჩასასვლელი ამის „მალიარკა“ და გიფსო მან გააკეთა. დარბაზში რომ შედიხარ არის ბოლოს მარჯვენა მხარეს.

მოწმის განმარტებით, შეთანხმდნენ 5 500 ლარზე, სულ იყვნენ ხუთი ადამიანი, საჭიროების შემთხვევაში ექვსიც. თანხა აიღო გე---მ, თავადაც ამ თანხიდან შეხვდა ფული. 2--- წლის ნ----- დასაწყისში დაიწყეს და დეკემბრის ბოლომდე იქ იყვნენ. მასთან ერთად ვინც მუშაობდა ხუთი ადამიანი ყველა იცის. ერთდროულად აკეთებდნენ ყველა თავის საქმეს. ჭერი რაც იყო დაშპაკლული იყო და ახლიდან მოუწიათ გაკეთება, სამზარეულოშიც და ზალაშიც. სამზარეულოში კერამიკული ფილებიც (მეტლახი) დააგეს.

საპირფარეშოში ჭერი და კედელი გააკეთეს. როცა მუშაობდნენ ჯ-----ი ყოველდღე იქ იყო, ორი თურქიც იყო, ქალბატონები საჭმელს ამზადებდნენ. ეს ფართი ჯ-----ს ნაქირავები ქონდა. მოწმემ განმარტა, რომ რ----- ნ-----ე ერთხელ უნახავს, ხნიერი კაცია და იმ დროისთვის დაადასტურა მისი სასამართლო სხდომის დარბაზში ყოფნა. რ----- ნ-----ე დარბაზში შევიდა დაათვალიერა, მას თან ახლდა სამი ქალბატონიც, როგორც ახსოვს იმ დროს ჯ----- ჯ-----ი არ იყო ადგილზე, მოწმესთან გასაუბრება რ----- ნ-----ეს არ ქონია. თავად ჯ-----ი სოფელშიც იყო ადრე და ის გაიცნო თურქის მხრიდან. მოწმის განმარტებით, ახალი ოთახი მის თვალწინ ააშენეს და ამიტომ იცის რომ ახალი იყო. შედიხარ ოთახიდან ოთახში, კიბეა მაღლა ადიხარ, დარბაზში რომ შედიხარ კიბე არ ჩანს ოთახიდან არის კიბე.

გასამრჯელოზე მოწმემ განმარტა, რომ იღებდა ნაწილ-ნაწილ, ბოლოს, ერთიანად აიღეს 2 800 ლარი, რაც ჯ-----მა მიცა. ამ თანხაში შედიოდა ხელობის ფული მარტო. სასამართლოში მოწმედ მოსვლის მიზეზი არ ახსოვს მას დაურეკეს თუ გე---ს. მე დამირეკა ჯ-----ი ძიამ და გვითხრა ასეთი ამბავია და რაც გააკეთეთ მოდით და თქვითო. თურქები იქ იყვნენ ყველაფერს აკეთებდნენ ორნი იყვნენ დასუფთავება და ა.შ. ერთი ხელოსანი რჩებოდა დანარჩენი მიდიოდნენ სოფელში, საკვებს მზარეულები ამზადებდნენ.

სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა ს-----ემ განმარტა, რომ საქართველოში არ მუშაობს ბოლო ათი წელია. ჯ-----ს იცნობს დიდი ხანია და არიან მეგობრები, საერთო საქმიანი ურთიერთობაც ქონიათ. 2---წლის ო----- პერიოდი იყო ჯ-----მა უთხრა რომ არენდით აპირებდა ფართის აღებას და ცოტა ხელის შევლებაც ჭირდებოდა და ფიქრობდა, რომ რაღაცას გამოიყვანდა ამ ფართიდან. თავად მოწმეს იქ ფიზიკურად არ უმუშავია რაღაცეებში ეხმარებოდა ჯ-----ს, გვერდში ედგა. ფართი მდებარეობს გ-----, ორმხრივ მოძრაობას შორის არის ხიდიც გადასასვლელი, რომელიც უკავშირდება პ-----, ბ----- არის იქ. შენობას ეტყობოდა რომ იყო საბანკეტო დარბაზივით იყო 100 კაციანი. შესასვლელი, ხელმარცხვნივ პატარა საყარაულოსავით იყო დივანიც იდგა, მაგრამ არ შეისვლებოდა ისეთი მდგომარეობა იყო. დარბაზში შესასვლელიდან ხელმარჯვნივ იყო ბარი სავალალო მდგომარეობაში, დარბაზი იყო 100 - 120 კვ.მ იმის ბოლოში იყო ოფისის მსგავსი შენობა მუშაობდნენ მაგ პერიოდში ბიჭები და გააკეთეს კიბე ასასვლელი მეორე სართულზე. სამზარეულო იყო კიდევ ხელმარჯვნივ თავისი პატარა სათავსოთი, ისიც სავალალო მდგომარეობაში ჭურჭელი ეყარა. რომ მივიდნენ პირველად არც წყალი იყო არც სინათლე. თელასიდან ხალხი მოიყვანეს, კაბელები იყო სულ დაგლეჯილი ძირითად საქმეს ჯ-----ი აკეთებდა და თავად მიდიოდა კვირაში ორჯერ - სამჯერ. დაყვებოდა ხან ელიავაზე ხან საკვები მიქონდა. ერთხელ ჯ-----მა დაურეკა, გაზქურა ქონია გასაკეთებელი სამზარეულოში, აქსესუარებიც ჩამოსაკიდი ჭურჭლის ჩამოსაწრეტი და ა.შ. თანხა დაჭირდა ამ ყველაფერისთვის და თავად მიცა 2 000 აშშ დოლარი,

მასთან, ერთად წავიდნენ ელიავაზე და ახსოვს რომ გამოიტანეს გაზქურა, ექვსი თუ ხუთი თარო, მაგიდა, კამერა მაცივარი თვითონ ჯ-----ს უნდა გამოეტანა. როგორც მოწმე განმარტავს, თავადაც ბევრჯერ წასულა საკვების მოსატანად. იქ მუშაობდა ორი მზარეული ქალი, რომელიც ეხმარებოდა საკვების დამზადებაში. კვების დროს იქ გროვდებოდა დაახლოებით 7-8 ადამიანი. ერთხელ, თავადაც დაეხმარა, ნაგავი იყო გასატანი და სატვირთო მანქანა მიიყვანა ერთი გზა თავად გაიტანა, მეორე მის გარეშე გაიტანეს. ჯ-----ი ამბობდა, რომ ხვალ-ზეგ უნდა მოეწერა ხელშეკრულებაზე ხელი და გავდივარ ამ საქმის ბოლოში.

კითხვაზე მისი იქ ყოფნის დროს უძრავი ქონების მესაკუთრე უნახავს თუ არა მოწმემ განმარტა, რომ ერთხელ იყო მისული თავის ნათესავებთან ერთად, სავარაუდოდ დეიდაშვილი ან ბიძაშვილი ბიჭები იყვნენ. საუბარი ქონდათ თანხაზე, ამ საუბარს დაესწრო ერთხელ და ვერ მორიგდნენ. თავიდან იყო 2 000 ლარზე ლაპარაკი, ჯ-----მა უთხრა, რომ ღირდა 2 000 ლარის გადახდა და შემდეგში ფართიც ამუშავდებოდა. როდესაც დაასრულა ყველაფერი უთხრეს ან 2 000 აშშ დოლარი გადაიხადეთ ან ფართი დატოვეთ. ამ საუბარს ჯ-----ის მხრიდან ესწრებოდა თავად მოწმე და კიდევ მისი ბიძაშვილი ხ----ა, რომელიც თან უყურებდა ამ მუშაობას თან იქ იძინებდა, ორი ა-----ც იქ იძინებდა. მოწმის განმარტებით, ვერ შეთანხმდნენ და აპირებდნენ კიდევ პირობების გადახედვას ჯ-----ი ანერვიულდა და ამბობდა არაფერი მინდა რაც დავხარჯე ის მომეცითო. რ-----მ უთხრა ეგ კიდევ გასარკვევია რა გაქვს დახარჯულიო. ჯ-----ი ამბობდა, რომ დახარჯა თანხა, პირადად მოწმის თანხა იყო 2 000 აშშ დოლარი, ნაწილი თანხა ხ----ამაც მიცა, ნაწილი თავისი იყო. სულ 30 000-ზე მეტი რომ იყო თანხა ამაში დარწმუნებულია რადგანაც იქ მუშაობდა ექვსი - შვიდი კაცი, ბევრი რაღაც გამოიცვალა და გაკეთდა.

ერთხელ როცა ნახა რ----- ნ-----ე არანაირი საუბარი არ ქონიათ. თავად მოწმემ უთხრა ჯ-----ს ამდენ რამეს რომ აკეთებ ხელში რაღაც დოკუმენტი ხომ უნდა დაიჭიროო რაზეც ჯ-----მა უთხრა, რომ ეს დროის ფაქტორი იყო და მთავარი ყველაფრის გაკეთება და მოსწრება იყო და ხელშეკრულების დადების პრობლემა არ იქნებოდა. თავიდან აპირებდნენ დაახლოებით სამწლიანი ხელშეკრულების დადებას და შემდეგ რომ ამუშავდებოდა ეს ყველაფერი მერე გადახედვდნენ კიდევ. მოლაპარაკებებს არ დასწრებია, ესწრებოდა როდესაც ვერ შეთანხმდნენ მხოლოდ იმ ლაპარაკს.

პირველად როდესაც ნახა მეპატრონე იყო 2--- წლის ო-----, ისე ნახა გაიცნო უბრალოდ დაემთხვა, რომ ადგილზე იყო იმ დროს. ქირაზე რა ილაპარაკეს არ იცის, ჯ-----ისგან იცის, რომ 2 000 ლარი იყო გადასახდელი. ბოლო საუბრის დროს, ჯ-----მა უთხრა რომ ეს არ იყო კაცური საქციელი და მოითხოვა დახარჯული თანხის უკან დაბრუნება და არაფერი გაგიკეთებიაო უთხრეს. ექსპერტი როდესაც იყო მისული თავადაც იქ იყო და მისთვის კითხვა არ

დაუსვავს ექსპერტს.

ადგილზე მუშაობდნენ მღებავებიც, შემდუღებლებიც იყვნენ თავად მიატანინა რკინის მილები. მოწმემ განმარტა, რომ ბაზარშიც ყოფილა საკვებიც მიუტანია ხელოსნე-ბისთვის, თელასში იყო მიიყვანა ელექტროობის ხელოსანი, ელიავას ბაზრობიდან მიიტანა შნურები, გაიყვანა შუქი, წყალი. ის არის ჯ-----ის ახლობელი, მეგობარი და გვერდში ედგა გაიტანეს ნაგავი, დააყენეს წყლის ელექტრო გამათბობელი (ატმორი) ბუნებრივი აირის წყლის გამათბობელი (კალონკა). ჯ-----ი თავად ყიდულობდა ყველაფერს ქვითარი სად შეიძინა და რისი აქვს არ იცის. თავად როდესაც მიცა 2 000 აშშ დოლარი, მის თვალწინ გადაახურდავა და გამოიტანა გაზქურა.

რემონტს როცა აკეთებდნენ იყო ო----- ბოლო პერიოდი, მაგიდა და თაროები მზად არისო როდესაც დარეკეს ნოემბრის თვის დასაწყისი იყო როცა დადგეს სამზარეულოში.

სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა მოწმე თ-----ემ

განმარტა, რომ დასაქმებულია კომპანია გ----- ყ-----. თავად და ბატონი რ----- ერთად საქმიანობდნენ. სადაო შენობაში ბევრჯერ ყოფილა, იქ არაფერი გაკეთებული არ არის, არც „ანტრესოლი“ უნახავს. იცის რომ რ----- ჯ-----ს თხოვდა თანხის დაბრუნებას რა დრო იყო არ ახსოვს. ჯ----- ჯ-----ი ყავს ორჯერ ნანახი, დეტალები რამდენად ქირავდება არ იცის ბოლოს ნახა ერთი თვის თუ ორი კვირის წინ გზად არის და შეიარა აღნიშნულ ადგილას.

შენობა მოწმემ აღწერა შემედგნაირად: რომ შედიხარ დარბაზში მარჯვენა მხარეს არის ბარი, იქით არის სამზარეულო, საპირფარეშოა მარცხენა მხარეს, ერთი ოთახია ბოლოში, რომელიც არის ორი სართული, მეორე სართულზე შეიძლება ვერ გაიმართო დაბალი ჭერია. როდის გაკეთდა ეს არ იცის, როცა ფუნქციონირებდა სავარაუდოდ იყო მაშინაც. იქ იყო ოთახი, თვალი მოუკრავს, ერთხელ შეიძლება იყო კიდევაც და ვერ გაიმართა ახსოვს. ეს ოთახი ეგრევე არ ჩანს, შეიძლება ვერც შეამჩნიო იქ რა იყო არ იცის ეხლა ცარიელი იყო. ქვედა სართულზე ეწყო ხოლმე რაღაცეები. სანამ ჯ-----ი იქირავებდა ფართს იქ იყო რესტორანი და ფუნქციონირებდა როგორც მაშინ იყო ყველაფერი ისეა ახლაც.

ექსპერტის მისვლის დროს იქ იყო თავადაც, რა კითხვას სვამდა ექსპერტი ვერ იხსენებს, მასთან არ ქონია კონტაქტი. ეს ორი ადამიანი ვერ თანხმდებოდა თანხაზე და ითხოვდნენ გასაღების დაბრუნებას იყო დაახლოებით წელიწადნახევრის წინ, ალბათ ზაფხული იყო.

რემონტის გაკეთებაზე ლაპარაკს არ შესწრებია, როცა ჯ-----ი ქირაობას აპირებდა ამ ფართის მაშინ დაკეტილი იყო არ მუშაობდა. ჯ-----ი ამბობდა რემონტი გავაკეთეო და მაგას ამბობდნენ რომ არაფერი იქ არ იყო გაკეთებული. სულ გამოწვევაზე იყო ბატონი ჯ-----ი. ბარი შენობის შესასვლელიდან არის

მარჯვნივ, ქვემოთ არის ჩასასვლელი დარბაზი, წინ არის სამზარეულო.

სასამართლო მხარეთა მოსაზრებებისა და მოწმეთა ჩვენებების მოსმენის შედეგად მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის საიჯარო ურთიერთობა შემოიფარგლება 2--- წლის ნოემბრიდან 2--- წლის მ----- თვის ჩათვლით. აღნიშნულს ასევე ადასტურებს მხარეებს 2--- წლის 2-----ა და 1- აპრილს შორის არსებული ელექტრონული მიმოწერა ხელშეკრულების პირობებთან დაკავშირებით. თითოეული საიჯარო ქირის თანხა შეადგენს 1 500 ლარს, საიდანაც 3 000 ლარის (ნოემბერი, დეკემბერი) წინსწრებით გადახდა დაადასტურეს მოწმეებმა. ასევე, სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა სხვადასხვა ხელობის პირებმა დაადასტურეს სადაო ფართის სარემონტო სამუშაოებში მონაწილეობის მიღება, კერძოდ, ეს იყო ე.წ. ანტრესოლისათვის საჭირო კარკასი, შენობის გადატიხვრა, ხვეული კიბის დადგმა, კედლების შეღებვა-შეთეთრება და იატაკის დაგება. ამასთან, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოწმეთა ჩვენებების შედეგად აღწერილი მდგომარეობა დაემთხვა ადგილზე დათვალიერების შედეგად არსებულ მდგომარეობას. კერძოდ, შენობის ძირითადი ნაწილის დარბაზის ბოლო მარჯვენა კუთხეში ნამდვილად შეინიშნებოდა დამატებითი ოთახი, რომელიც იყო გადატიხ-რული და მეორე სართულს ჰქონდა დაბალი ჭერი. ამასთან, აღნიშნულ ფართში ნამდვილად შეინიშნება ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების არსებობა, რაც შეეხება იმ ფაქტს თუ რას შეადგენდა საერთო ჯამში ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების ღირებულება, აღნიშნული დადასტურებული იქნა მოწმეთა მიერ და საერთო ჯამში მათ მიერ გაწეული გასამრჯელოსა და მასალის ოდენობამ შეადგინა 10 500 ლარი.

ამდენად, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ მოპასუხეს გააჩნია დავალიანება 45 000 ლარის ოდენობით, მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც თავისი მტკიცების ტვირთის ფარგლებში მოსარჩელემ ვერ დაადასტურა დავალიანების ხსენებული ოდენობის არსებობა.

ზემოაღნიშნული მსჯელობის გათვალისწინებით, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ ჯ----- ჯ-----ის დავალიანება იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე შეადგენს 4 500 ლარს, ხოლო შპს „ა-----“-ის დავალიანება გაწეული სარემონტო ხარჯის სანაცვლოდ შეადგენს 10 500 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები (იხ. შესაგებელი, შეგებებული სარჩელი, სასამართლო სხდომის ოქმები);
- მოწმეთა ჩვენებები (ტომი 2, ს.ფ.1 - 93)
- ელექტრონული მიმოწერა

დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე სადავო გარემოებებს

მხარეები არ უთითებენ.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა და მოწმეთა ჩვენებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სასამართლო თვლის, რომ ჯ----- ჯ-----ის სარჩელი და შპს „ა-----“-ის შეგებებული სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 361-ე, 385-ე, 531-ე, 553-ე, 976-ე, 991-ე, მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ჯ----- ჯ-----ის სარჩელთან დაკავშირებით

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 976-ე მუხლის თანახმად, პირს, რომელმაც სხვას ვალდებულების შესასრულებლად რაიმე გადასცა, შეუძლია მოსთხოვოს ვითომ კრედიტორს მისი უკან დაბრუნება, თუ: ა) ვალდებულება გარიგების ბათილობის ან სხვა საფუძვლის გამო არ არსებობს, არ წარმოიშობა ან შეწყდა შემდგომში; ბ) ვალდებულების საწინააღმდეგოდ ისეთი შესაგებელი იქნა წარდგენილი, რომ ხანგრძლივი დროის განმავლობაში გამორიცხულია მოთხოვნის წარდგენა.

აღნიშნული ნორმის დანაწესიდან გამომდინარე, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია, რომ ერთი პირის გამდიდრება მოხდეს მეორის ხარჯზე და ასეთი გამდიდრება მოკლებული უნდა იყოს იურიდიულ საფუძველს, რომელიც ან თავიდანვე არ არსებობს ან შემდგომში იშლება. ამასთან, არავითარი მნიშვნელობა არ აქვს იმ გარემოებას, თუ რის შედეგად დადგა უსაფუძვლო გამდიდრების ფაქტი – თავად დაზარალებულის მოქმედების, გამდიდრებულის მოქმედების, თუ მესამე პირთა მოქმედების შედეგად ან განხორციელდა იგი მათი ნების საწინააღმდეგოდ. ასევე არ აქვს მნიშვნელობა ამ სამართალურთიერთობაში მონაწილე სუბიექტთა ბრალეულობას, კეთილსინდისიერებასა და მათ მიერ განხორციელებული მოქმედებების მართლზომიერებას თუ მართლწინააღმდეგობას. სარჩელის დასაკმაყოფილებლად მნიშვნელოვანია მხოლოდ ობიექტური შედეგი – ერთი პირის მიერ მეორე პირის ხარჯზე რაიმე სამართლებრივი სიკეთის შეძენა (დაზოგვა) შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის არსებობის გარეშე. აუცილებელია, რომ გამდიდრება უნდა მოხდეს სხვის ხარჯზე, რის შედეგადაც

ერთი პირის ქონების გაზრდა ხდება მეორე პირის ქონების შესაბამისი შემცირების ხარჯზე. უსაფუძვლო გამდიდრების ფაქტის არსებობის შემთხვევაში იგულისხმება, რომ პირმა ქონება მიიღო (შეიძინა) შესაბამისი იურიდიული საფუძვლის გარეშე, რის გამოც აღნიშნული შენაძენი ექვემდებარება კიდევაც უფლებამოსილი პირისათვის დაბრუნებას, ანუ უსაფუძვლო გამდიდრების ინსტიტუტის ნორმები აღჭურვილია დაცვითი ფუნქციით, უზრუნველყოფს რა არაუფლებამოსილი სუბიექტისაგან უსაფუძვლოდ მიღებული ქონების ამოღებას და მისი უფლებამოსილი პირისათვის გადაცემას. შედეგობრივი თვალსაზრისით, სამართლისათვის არ აქვს მნიშვნელობა, თუ რა საშუალებით გამდიდრდა პირი – მიიღო თუ დაზოგა ქონება. ფაქტი ერთია – ვითომ-კრედიტორის ქონებრივ სფეროში აღმოჩნდა ქონება, რომელსაც იქ არსებობის იურიდიული საფუძველი არ გააჩნია და აქედან გამომდინარე, ექვემდებარება უფლებამოსილი პირისათვის დაბრუნებას.

სამოქალაქო კოდექსის 385-ე მუხლით, ის, რაც ვალდებულების გარეშეა გადახდილი, შეიძლება უსაფუძვლო გამდიდრების შესახებ წესების მიხედვით უკან იქნეს მოთხოვნილი. ამავე კოდექსის 991-ე მუხლის თანახმად, პირი, რომელიც სხვა პირის ხარჯზე უსაფუძვლოდ გამდიდრდა სხვა საშუალებითაც, გარდა იმისა, რაც გათვალისწინებულია ამ თავში, მოვალეა დაუბრუნოს მას მიღებული. სასამართლო შენიშნავს, რომ უსაფუძვლო გამდიდრებიდან წარმოშობილი ვალდებულებების ძირი-თადი დანიშნულება სწორედ დაზარალებულის ხარჯზე, უსაფუძვლოდ გამდიდრებული ან ქონება დაზოგილი შემძენის მიერ დაზარალებულისათვის ქონებრივი დანაკარგის ანაზღაურების უზრუნველყოფაა. უსაფუძვლო გამდიდრებიდან გამომდინარე ვალდებულებებიც წარმოადგენენ ერთიან დამოუკიდებელ არასახელშეკრულებო ინსტიტუტს, რომელიც ემსახურება საკუთრების უფლებისა და სხვა ქონებრივი უფლებების დაცვას. ამ სახის ვალდებულების წარმოშობისათვის მნიშვნელოვანია თვით უსაფუძვლო გამდიდრების ფაქტი და არა კონკრეტული საფუძველი, რასაც მოჰყვა გამდიდრება. ასეთ ფაქტად შეიძლება მივიჩნიოთ გამდიდრებული პირის, როგორც მართლზომიერი ისე არამართლზომიერი მოქმედება. ასევე, დაზარალებულის და მესამე პირთა იგივე სახის მოქმედებები. უსაფუძვლო გამდიდრების სამარ-თლებრივი ინსტიტუტის მიზანი არის უსაფუძვლოდ და გაუმართლებლად შეძენილი ქონების ამოღება და ამგვარად ქონებრივი მიმოქცევის წონასწორობისა და სამარ-თლიანობის აღდგენა. ამ მიზნით ქონებრივი შეღავათი იმ პირს უნდა დაუბრუნდეს რომლის ხარჯზეც მოხდა სხვა პირის ქონების გაზრდა, ანუ მისი უსაფუძვლო გამდიდრება. ამ ინსტიტუტის უმთავრესი დანიშნულება არის არა ქონებრივი დანაკლისის შევსება, მაგ. ზიანის ანაზღაურება, არამედ ქონებრივი ნამატის ამოღება, პირის თავდაპირველ ქონებრივ-სამართლებრივ მდგომარეობაში აღდგენა ანუ გამდიდრების გათანაბრება. ვალდებულების ამ ორი სახის განსხვავება პირველ რიგში მდგომარეობს იმაში, რომ ისინი

სხვადასხვა საფუძვლებიდან წარმოიშობიან. ზიანის მიყენებით წარმოშობილი ვალდებულებების საფუძველი როგორც წესი, დელიქტია (სამართალდარღვევა). გამდიდრების უსაფუძვლოება კი შეიძლება ემყარებოდეს სხვადასხვა გარემოებებს, მათ შორის მართლზომიერ ქმედებებსაც, ამასთან, დაკავშირებით კანონში მითითებული გამონაკლისების გარდა, ზიანის მიყენების შედეგად ვალდებულება მხოლოდ იმ შემთხვევაში წარმოიშობა, როცა სახეზე გვაქვს ზიანის მიმყენებლის ბრალეული ქმედება. უსაფუძვლო გამდიდრების დროს კი მნიშვნელობა არა აქვს ბრალს, ამ შემთხვევაში მნიშვნელოვანია ერთი პირის ქონების გადასვლის ფაქტი მეორე პირის საკუთრებაში სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე.

ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ შპს „ა-----“-ის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების მდგომარეობის გაუმჯობესებისა და ღირებულების გაზრდის შედეგად, მოპასუხე - შპს „ა-----“ უსაფუძვლოდ გამდიდრდა 10 500 ლარით, რაც იმას გულისხმობს, რომ ჯ----- ჯ-----ის სარჩელი დასაბუთებულია, საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს აღნიშნულ ნაწილში.

6.2. სამართლებრივი შეფასება შეგებებულ სარჩელთან დაკავშირებით:

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 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

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

სასამართლო განმარტავს, რომ იჯარა წარმოადგენს ორმხრივ, კონსენსუალურ და სასყიდლიან ვალდებულებით-სამართლებრივ ხელშეკრულებას და იგი დადებულიად ითვლება მხარეთა მიერ მის არსებით პირობებზე შეთანხმების მიღწევის მომენტიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 553-ე მუხლის პირველი ნაწილის

თანახმად, ქირა გადახდილ უნდა იქნეს ქირავნობის ხელშეკრულების ვადის დამთავრებისას. თუ ქირის გადახდა დროის მონაკვეთებით განისაზღვრება, მაშინ იგი გადახდილ უნდა იქნეს დროის ამ მონაკვეთების გასვლის შემდეგ.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მხარეთა, ჯ. ჯ----სა და შპს „ა-----“-ს, შორის არსებობდა ქირავნობითი ურთიერთობა. დადგენილია, რომ მხარეები ზეპირად შეთანხმებულნი იყვნენ ხელშეკრულების არსებით პირობებზე, რომლის მიხედვითაც, მოპასუხეს თავდაპირველად უნდა განეხორციელებინა სარემონტო სამუშაოები და ქირის სახით გადაიხდიდა 1500 ლარს. ამასთან, წინასწარ გადაიხადა კიდევ ორი თვის (ნოემბერი, დეკემბერი) ქირის საფასური 3 000 ლარი. ამასთან, დადგენილია, რომ მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობა ფაქტობრივად გაგრძელდა 2--- წლის მ----- თვის ჩათვლით.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა დავალიანების თანხის მოპასუხისთვის დაკისრების თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს მხოლოდ სამი თვის იანვარი, თებერვალი, მარტის თვის ნაწილში რაც შეადგენს 4 500 ლარს.

7. საპროცესო 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 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.

განსახილველ შემთხვევაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2--- წლის 1----- განჩინებით ჯ----- ჯ----ს გადაუვადდა სახელმწიფო ბაჟის 1400 ლარის გადახდა სასამართლოს საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე. სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, კერძოდ, 10 500 ლარის ნაწილში. შესაბამისად, შპს „ა-----“-ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 315 ლარის გადახდა, ხოლო დარჩენილი 1085 ლარის გადახდა ასევე სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ჯ----- ჯ----ს.

რაც შეეხება შეგებებულ სარჩელს შპს „ა-----“-ის სარჩელის ფასი განსაზღვრულია 9 000 ლარით, სარჩელი დაკმაყოფილდა 4 500 ლარის ნაწილში. შესაბამისად, ჯ----- ჯ----ს შპს „ა-----“-ის სასარგებლოდ უნდა

დაეკისროს 135 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2--- წლის 1----- განჩინებით ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა ჯ----- ჯ-----ის სარჩელი და მოპასუხე შპს "ა-----"ის (ID 2----- აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მდებარე: თ-----, გ-----ს I----- მ/რ-ებს შორის I----- ც-----, საკადასტრო კოდით N 01.1-.1-.0--.0-- გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა. ვინაიდან, სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, არ არსებობს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ჯ----- ჯ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:

1.1. შპს „ა-----“-ს ჯ----- ჯ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 10 500 ლარის გადახდა;

2. შპს „ა-----“-ის შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:

2.1. ჯ----- ჯ-----ს შპს „ა-----“-ის სასარგებლოდ დაეკისროს 4 500 ლარის გადახდა;

3. შპს „ა-----“-ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს 315 ლარის გადახდა;

4. ჯ----- ჯ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს 1085 ლარის გადახდა;

5. შპს „ა-----“-ს ჯ----- ჯ----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 135 ლარის გადახდა;
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

თამარ ჩიხლაძე