



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

20
თბილისი

დეკემბერი,

2018

წელი

თბილისის საქალაქო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
მოსამართლე - ხათუნა კაკაბაძე
სხდომის მდივანი - დალი მახაური

მოსარჩელე - შპს „ევ-----“

წარმომადგენლები - ქე-----ი, ირ-----ე (დირექტორი)

მოპასუხე - ცი-----ი

წარმომადგენელი - ლა-----ძე

დავის საგანი - მიღებული სარგებლის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ცი-----ს შპს „ევ-----“-ის სასარგებლოდ დაეკისროს საიჯარო ფართში ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების შედეგად მიღებული სარგებლის - 19 700 ლარის გადახდა.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2011 წლის 08 აგვისტოს მეიჯარე ცი-----სა და მოიჯარე შპს „ევ-----“-ს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება №1, რომლის თანახმადაც მოსარჩელეს გადაეცა ქ-----)
დროებით სარგებლობაში - 5 წლის ვადით, 2016 წლის 30 სექტემბრამდე.

უძრავი ქონება, მისი მოიჯარისათვის გადაცემის დროისათვის, იმყოფებოდა ავარიულ მდგომარეობაში. შეუძლებელი იყო მისი კომერციული მიზნით გამოყენება და საჭიროებდა ფასადის რეკონსტრუქციასა და შიდა კაპიტალურ რემონტს. აგრეთვე, ელექტროენერგიით უზრუნველყოფასა და სხვა პროცედურებს. სწორედ ამიტომ, ზემოთ აღნიშნული ხელშეკრულების 1.1. პუნქტის თანახმად, მოპასუხემ თანხმობა განაცხადა, რომ მოსარჩელეს თავისი შეხედულებისამებრ მოეხდინა ფართის კაპიტალური რეკონსტრუქცია/რემონტი, რის შესახებაც 2011 წლის 08 აგვისტოს გასცა თანხმობა №1----- მინდობილობის სახით.

2011 წლის 08 აგვისტოს იჯარის ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, შპს „ევ-----“-ის დირექტორმა - ირ-----ემ ქა-----ში წარადგინა საპროექტო ორგანიზაცია შპს „ე-----ს“ მიერ შესრულებული კომერციული

ფართის ფასადის რეკონსტრუქციისა და კედლების დანგრევა-აშენების პროექტები და მოითხოვა შესაბამისი ნებართვების გაცემა. ქა-----ის სამსახურის 2011 წლის 22 სექტემბრის №1----- წერილის თანახმად, მოსარჩელეს დაუდასტურდა შენობაზე 1-ლი კლასის სარეკონსტრუქციო სამუშაოების (კედლების დაშლა-აღდგენა) განხორციელების შესაძლებლობა, ხოლო 2011 წლის 27 დეკემბრის №1----- წერილის თანახმად, კი მიეცა ნებართვა (დადასტურება) სამუშაოების განხორციელებისა. კერძოდ, ქ. თბ-----ში მდებარე ცი-----ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობის ფასადზე სარეკლამო აბრის განთავსების შესახებ.

მოსარჩელემ, ზემოთ აღნიშნული ნებართვების საფუძველზე, საკუთარი ხარჯებით, 2012 წელს ჩაატარა მთელი რიგი სამუშაოები. კერძოდ: შენობის ავარიული, ნაწილობრივ ჩამონგრეული კედლების დემონტაჟი/კედლების ხელახლა აშენება, აშენებული კედლების შემდგომი შელესვა/დამუშავება, ამ შენობებს შორის ასევე არამდგრადი გამყოფი კედლის დემონტაჟი, შენობის კედლების გამაგრება, სახურავის შეკეთება, მიღებული ერთიანი სივრცის გაწმენდა სამშენებლო თუ სხვა სახის ნაგვისაგან, სახურავის გამაგრება შველერებით და სხვა ხიმინჯებით, ობიექტის ელექტროფიკირება, შენობის შიდა სარემონტო სამუშაოები: დაახლოებით 50 კვ.მ. კედლების დამუშავება და დაფარვა კაფელით, 25 კვ.მ. შენობის ფსკერის დაფარვა რკინა ბეტონის მასით და შემდგომ იატაკზე მეტლახის დაგება, ობიექტში სველი წერტილების შეყვანა, კაპიტალური საპირფარეშოს მოწყობა, შენობის ჭერის მოპირკეთება, სავენტილაციო სისტემის მონტაჟი, შენობის ფასადის დამზადება/მონტაჟი.

მხარეთა შეთანხმებით, იჯარის ხელშეკრულების ვადა გაგრძელდა იგივე პირობებით. მოპასუხემ მოსარჩელეს 2018 წლის მაისის თვეში მოსთხოვა გაზრდილი საიჯარო ქირის გადახდა, რაზეც მოსარჩელემ უარი განაცხადა და აღნიშნულის საფუძველზე 2018 წლის 24 ივნისს დაცალა საიჯარო ქონება და შესაბამისად შეწყდა იჯარის ხელშეკრულებაც. მოსარჩელემ მოპასუხეს ხელშეკრულების შეწყვეტისას წერილობით მოსთხოვა გაწეული დანახარჯების - კაპიტალური რემონტის, ფასადის რეკონსტრუქციისა და ფასადის ცვლილებებისათვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურება, თუმცა მოპასუხე დღემდე უარს აცხადებს მის გადახდაზე.

მოსარჩელემ 2018 წელს მიმართა შპს „სა-----როს“, რომლის დასკვნის თანახმად დადგინდა, რომ მოსარჩელის მიერ ჩატარებული რეკონსტრუქციის შემდეგ, საიჯარო ქონების საბაზრო ღირებულება გაიზარდა 19 700 ლარით, რამაც ავტომატურად გამოიწვია საიჯარო ქირის მნიშვნელოვნად გაზრდა. მოპასუხე, დღეის მდგომარეობით, ფლობს გაუმჯობესებულ საიჯარო ქონებას და მის საფუძველზე ყოველთვიურად, გაზრდილი საიჯარო ქირის საფუძველზე, იღებს შემოსავალს.

მიუხედავად იმისა, რომ საიჯარო ქონება მოპასუხეს გადაეცა მნიშვნელოვნად გაუმჯობესებულ მდგომარეობაში და მოსარჩელემ წერილობით თუ ზეპირსიტყვიერად არაერთხელ დააფიქსირა თანხის ანაზღაურების შესახებ

მოთხოვნა, მოპასუხე თავს არიდებს ფაქტობრივად გაწეული ხარჯის ანაზღაურებას.

მოსარჩელის განმარტებით, მის მიერ არ არის გადახდილი ბოლო თვის საიჯარო ქირა. ამასთან, მას არ გადაუხდია ბოლო პერიოდში მოხმარებული ელექტროენერგიის საფასური, ვინაიდან, მისი მოსაზრებით, დავალიანების გადახდის ვალდებულება ეკისრებოდა ცი-----ს იქიდან გამომდინარე, რომ მოსარჩელის მიერ საიჯარო ფართის დატოვების შემდგომ, მოპასუხის მფლობელობაში დარჩა შპს „ევ-----“-ის სახელზე რეგისტრირებულ ელექტროენერგიის ქსელი, რომლის უზრუნველყოფისთვისაც მის მიერ გადახდილ იქნა 1200 ლარი. მოსარჩელე, ასევე განმარტავს, რომ შპს „ევ-----“-ს ამ ეტაპზე არ ერიცხება დავალიანება სს „თე-----ს“ მიმართ. დავალიანება სავარაუდოდ გადახდილ იქნა მოპასუხე ცი-----ის მიერ.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელეს შეცდომაში შეყავს სასამართლო, როდესაც აცხადებს, რომ ფართი იყო ავარიულ მდგომარეობაში და შეუძლებელი იყო მისი კომერციული მიზნებისათვის გამოყენება, რადგან აღნიშნული ფართი გაცემული იყო იჯარით მანამდეც და მოიჯარეები ჩვეულებრივ ახორციელებდნენ საქმიანობას. კერძოდ, საიჯარო ქონება გაყოფილი იყო ორად და მასში მუშაობდა საცხოვრებელი და ბიზნესის მართვის მაღაზია. ფართს ჰქონდა დამოუკიდებელი კომუნიკაციები - წყალი, დენი და ა.შ. ცხადია ამის გარეშე შეუძლებელი იქნებოდა მუშაობა და ამ ფართების იჯარით გადაცემა. მოსარჩელემ განახორციელა მხოლოდ ამ ფართების გამოყოფი კედლის დემონტაჟი მისივე ბიზნესის ინტერესებიდან გამომდინარე. კაპიტალურ რემონტს და ფართის არსებით გაუმჯობესებას ადგილი არ ჰქონია. მოსარჩელის განზრახვას წარმოადგენს საიჯარო ფართის ხელში ჩაგდება.

მოპასუხე, ასევე განმარტავს, რომ გაუგებარია თუ როგორც იქნა დადგენილი უძრავი ქონების ფასთა შორის სხვაობა. ასევე, გაუგებარია რას დაეყრდნო შემფასებელი და რა მტკიცებულებების საფუძველზე შეაფასა ქონების ის მდგომარეობა, რაც იყო მოსარჩელისათვის მის გადაცემამდე. დასკვნა ემყარება იმ მტკიცებულებებს, რაც მოსარჩელემ წარუდგინა შემფასებელს, ხოლო რა მტკიცებულებები და რამდენად ობიექტურად იქნა წარდგენილი სასამართლოს შესაფასებელია.

საიჯარო ფართი მოიჯარემ დატოვა შემდეგ მდგომარეობაში: სველ წერტილებში გაჩენილია ხავსი არასწორი ექსპლუატაციის შედეგად, დამწვარია ჭერი, გამოსულია მწყობრიდან ელ. გაყვანილობა. მოიჯარემ თვითნებურად მოხსნა და წაიღო ტუალეტის კარი, მოხსნა წყლის ხელსაბანი, ელ. ენერგია იმდენად გამოიყვანა მწყობრიდან, რომ საჭირო გახდა პროფესიონალების ჩართვა მის გამოსასწორებლად. ამდენად, ცხადია, რომ არსებობს საფუძველი იმის ვარაუდისა, რომ ეს ყველაფერი გაკეთებულია განზრახ, ფართის დატოვებამდე, რაც თავის მხრივ მეტყველებს მოიჯარის არაკეთილსინდისიერებაზე.

მოიჯარის მიერ გადახდილი არ არის ბოლო ორი თვის კომუნალური

გადასახადები. ასევე, სრულად არ არის გადახდილი საიჯარო ქირა. კერძოდ, იჯარის ხელშეკრულება გაფორმებულია 2011 წლის 08 აგვისტოს, ხოლო მოიჯარემ საიჯარო ქირის გადახდა დაიწყო 2011 წლის 22 ნოემბრიდან. ასევე, გადახდილი არ აქვს ბოლო ორი თვის ქირაც. რაც შეეხება ქირის გაზრდას, აღნიშნული სიმართლეს არ შეესაბამება და ასეთ ფაქტს ადგილი არ ჰქონია. ხელშეკრულება შეწყდა ვადის გასვლის შემდგომ.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2011 წლის 08 აგვისტოს ცი-----სა (მეიჯარე) და შპს „ევ-----“-ს (მოიჯარე) შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება №1, რომლის თანახმად მეიჯარემ მოიჯარეს იჯარით გადასცა ქ. თბ-----ში ქუჩის პირას მდებარე არასაცხოვრებელი კომერციული ფართი 25.8----- (ხელშეკრულების 1.1. პუნქტი).

ხელშეკრულების 1.3. პუნქტის თანახმად, მოიჯარეს უფლება აქვს გამოიყენოს ზემოთ დასახელებული ფართი საქართველოს კანონით ნებადართული ნებისმიერი კომერციული მიზნებისათვის, გარდა სათამაშო ბიზნესისა.

ხელშეკრულების 1.1. პუნქტის ბოლო წინადადების თანახმად, მეიჯარე ნებართვას აძლევს მოიჯარეს თავისი შეხედულებისამებრ მოახდინოს აღნიშნული ფართის რეკონსტრუქცია/რემონტი.

ხელშეკრულების 1.4. პუნქტის თანახმად, მხარეებმა დაადასტურეს, რომ საიჯარო ქონება საჭიროებს ფასადის რეკონსტრუქციას და შიდა კაპიტალურ რემონტს. აგრეთვე, გაზით და ელექტროენერგიით უზრუნველყოფას, **რომლის ხარჯებსაც დამქირავებელი იღებს საკუთარ თავზე.**

ხელშეკრულების 2.1. და 2.2. პუნქტების თანახმად, ყოველთვიური საიჯარო ქირის ოდენობა შეადგენს 840 ლარს (დარიცხვით), რომელიც შედგება ხელზე ასაღები 700 ლარისა და საშემოსავლო გადასახადის 140 ლარისაგან. 2.1. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების ათვლა დაიწყება ორი თვის შემდეგ, რაც მოიჯარე რეკონსტრუქციის პროექტს შეათანხმებს მერიასთან და მოიპოვებს უფლებას 1.4. პუნქტის შესასრულებლად.

ხელშეკრულების მე-4 მუხლის თანახმად:

4.1. ხელშეკრულება დადებულია ხუთი წლის ვადით და ძალაშია 2016 წლის 30 სექტემბრამდე.

4.2. სამი წლის განმავლობაში მეიჯარეს უფლება არ აქვს ცვლილება შეიტანოს საიჯარო ქირის ოდენობაში, ხოლო სამი წლის შემდგომ, იმ შემთხვევაში, თუ საქართველოში ოფიციალურად დაფიქსირდება მწვავე ინფლაციური პროცესები - ინფლაციის დონემ მიაღწია 30%-ზე მეტს, მხარეებს ურთიერთშეთანხმების შემდეგ, უფლება აქვთ მოახდინონ საიჯარო ქირის ცვლილება.

4.4. ყველა ცვლილება ხელშეკრულებაში ხდება წერილობით, ორივე მხარის ხელმოწერით.

ხელშეკრულების 5.4. პუნქტის თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარემ ორი

თვის ვადაში ვერ მოიპოვა ქ. თბ-----დან მშენებლობა-რეკონსტრუქციის ნებართვა ხელშეკრულება ჩაითვლება ბათილად.

სადავო გარემოებას არ წარმოადგენს, რომ მხარეთა შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა ვადის გასვლის გამო და მოსარჩელე შპს „ევ-----“-ის მიერ საიჯარო ფართის დატოვება მოხდა 2018 წლის 24 ივნისს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 08.08.2011წ. იჯარის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 19-23);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.2. 2011 წლის 08 აგვისტოს ცი-----მა შპს „ევ-----“-ის დირექტორის ირ-----ის მიმართ გასცა ნოტარიულად დამოწმებული №1-----მინდობილობა, რომლითაც ამ უკანასკნელს მიანიჭა უფლებამოსილება შესაბამის დაწესებულებებში წარედგინა ცი-----ი ქ. თბ-----ში მდებარე კომერციული ობიექტის ფართით 25.8----- მშენებლობა - რეკონსტრუქცია, რემონტთან დაკავშირებული საკითხების გადაწყვეტასთან დაკავშირებით. მინდობილობა გაიცა 5 წლის ვადით - 2016 წლის 08 აგვისტოს ჩათვლით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 08.08.2011წ. მინდობილობა (იხ. ს.ფ. 27-28);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.3. 2011 წლის 05 აგვისტოს შპს „ევ-----“-სა (დამკვეთი) და საპროექტო ორგანიზაცია შპს „ე-----ს“ (შემსრულებელი) შორის გაფორმდა №8--- ხელშეკრულება საპროექტო დოკუმენტის შექმნაზე, რომლითაც შემსრულებელმა იკისრა ვალდებულება შეესრულებინა ქ. თბ-----ში შენობის ფასადის მოწყობის პროექტი. სამუშაოების შესრულების ვადად განისაზღვრა: დასაწყისი - 2011 წლის 05 აგვისტო; დასასრული - 2011 წლის 15 სექტემბერი.

აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, შპს „ე-----ს“ მიერ შედგენილ იქნა ცი-----ის არასაცხოვრებელი ფართის ფასადის რეკონსტრუქციის ესკიზური პროექტი. პროექტის განმარტებითი ბარათის თანახმად, პროექტი ითვალისწინებს საკუთრებაში არსებული 30.5 კვ.მ. მოშენების ფართის შენობის დო-----ის ფასადის, ზომით 6.1x2.7=16.5 კვ.მ. რეკონსტრუქციას. კერძოდ, ნაცვლად ორი არსებული ვიტრინისა, დაპროექტებულია ერთიანი შემინული ვიტრინა და კარი, იცვლება შენობის მოპირკეთება და მოსაწყობია სარეკლამო სიბრტყე და გამოწეული საჩრდილობლები. **რეკონსტრუქციის შემდეგ შენობის მოშენების და სასარგებლო ფართები უცვლელია.**

ზემოთ აღნიშნული არქიტექტურული პროექტი შპს „ევ-----“-ის მიერ მიღებულ იქნა 2011 წლის 21 სექტემბრის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 05.08.2011წ. ხელშეკრულება საპროექტო დოკუმენტის შექმნაზე (იხ. ს.ფ. 29-30);
- მიღება-ჩაბარების აქტი (იხ. ს.ფ. 31);
- ფასადის რეკონსტრუქციის ესკიზური პროექტი (იხ. ს.ფ. 33-42);

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.4. არსებულ შენობაზე I კლასის სარეკონსტრუქციო სამუშაოების (კედლის დაშლა-აღდგენა) განხორციელების შესაძლებლობის დადასტურების თაობაზე თბ-----ს სსიპ „თბ-----ის“ 2011 წლის 22 სექტემბრის №1-----
.1-- წერილის თანახმად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების თანახმად, სამსახურმა შეამოწმა წარდგენილი დოკუმენტაციის (მოქ. ცი-----ის საკუთრებაში/სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ს/კ 01.10.1--0---0-- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ასევე წარდგენილი ესკიზური ვარიანტი და საპროექტო ფოტომონტაჟი) ქალაქმშენებლობის დოკუმენტებთან შესაბამისობა და დაადასტურა ქ. თბ-----ო, დო-----ა №8-ში, მოქ. ცი-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობაზე სარეკონსტრუქციო სამუშაოების (კედლის დაშლა-აღდგენა) ჩატარების შესაძლებლობა.

წერილში, ასევე მითითებულია, რომ განმცხადებლის მიერ განხორციელებული სამუშაოები - (არსებულ შენობაზე სარეკონსტრუქციო სამუშაოების (კედლის დაშლა-აღდგენა) ჩატარება) თავისი მახასიათებლებით განეკუთვნება I კლასის ობიექტს, რომლის მშენებლობა არ საჭიროებს მშენებლობის ნებართვას.

ფასადზე I კლასის სარეკლამო აბრის მოწყობის შესაძლებლობის დადასტურების თაობაზე თბ-----ს სსიპ „თბ-----ის“ 2011 წლის 27 დეკემბრის №1----- წერილის თანახმად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების თანახმად, სამსახურმა შეამოწმა წარდგენილი დოკუმენტაციის (მოქ. ცი-----ის საკუთრებაში/სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ს/კ 01.10.1--0---0-- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, ასევე წარდგენილი საპროექტო ფოტომონტაჟი და საიჯარო ხელშეკრულება) ქალაქმშენებლობის დოკუმენტებთან შესაბამისობა და დაადასტურა ქ. თბ-----ო, დო-----ა №8-ში, მოქ. ცი-----ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობის ფასადზე სარეკლამო აბრის განთავსების შესაძლებლობა.

წერილში, ასევე მითითებულია, რომ განმცხადებლის მიერ განხორციელებული სამუშაოები - თავისი მახასიათებლებით განეკუთვნება I კლასის ობიექტს, რომლის მონტაჟი არ საჭიროებს მშენებლობის ნებართვას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- თბ-----ს სსიპ „თბ-----ის“ 22.09.2011წ. და 27.12.2011წ. წერილები (იხ. ს.ფ. 43-48);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.5. სადავო გარემოებას არ წარმოადგენს, რომ 08.08.2011წ. იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე, შპს „ევ-----“-ის მიერ ცი-----ის კუთვნილ საიჯარო ფართში, მდებარე: ქ. თბ-----ის ქ. №8, ს/კ 01.10.1--0---0--, ჩატარდა სარემონტო სამუშაოები.

სარემონტო სამუშაოების ჩატარებამდე საიჯარო ქონება გაყოფილი იყო ორ ნაწილად. ერთ-ერთ ნაწილში გახსნილი იყო და ფუნქციონირებდა ხილ-ბოსტნეულის მაღაზია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 23.07.2018წ. დასკვნა (იხ. ს.ფ. 68);
- ფოტოსურათები (იხ. ს.ფ. 24-26);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სხდომის ოქმი);

3.1.6. მეიჯარემ საიჯარო ქირის გადახდა დაიწყო 2011 წლის 22 ნოემბრიდან შპს „ევ-----“-ის მიერ სრულად და ჯეროვნად იქნა გადახდილი 08.08.2011წ. იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე საიჯარო ქირა, გარდა ბოლო თვის საიჯარო ქირისა.

შპს „ევ-----“-ის მიერ, ასევე სრულად არის გადახდილი საიჯარო ფართის მოხმარების პერიოდში დაგროვილი წყლის დავალიანება. რაც შეეხება მოხმარებული ელექტროენერგიის დავალიანებას, საიჯარო ფართის დაცლის დროისათვის არსებული ელექტროენერგიის დავალიანება, გადახდილი იქნა ცი-----ის მიერ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი (იხ. ს.ფ. 49-53);
- გადახდის ქვითარი (იხ. 03.12.2018წ. სხდომის ოქმზე დართული მტკიცებულება)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სხდომის ოქმი);

3.1.7. შპს „სა-----როს“ 2018 წლის 23 ივლისის №0--- დასკვნის თანახმად, ცი-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ნაწილის, კერძოდ საკადასტრო კოდეზ №01.10.1--0---0-- რეგისტრირებული შენობა №3-ში განთავსებული ფართის საბაზრო ღირებულებამ, 2018 წლის 23 ივლისის მდგომარეობით (1 აშშ დოლარი=2.4417 ლარი), შეადგინა - 97 700 ლარი.

დასკვნაში აღნიშნულია, რომ შესაფასებელი ობიექტი მდებარეობს ქალაქი თბ-----ის ქუჩა №8, იგი წარმოადგენს ერთსართულიან შენობაში (შენობა №3) განთავსებულ კომერციულ ფართს, ფართობით 25.8----- ობიექტს გააჩნია ვიტრაჟი დო-----აზე. ფართი არის გარემონტებულ მდგომარეობაში, იატაკზე დაგებულია მეტლახი, კედლებზე გაკრულია კაფელი, ხოლო ჭერზე პენოპლასტი. ობიექტი უზრუნველყოფილია საჭირო კომუნიკაციებით.

შპს „სა-----როს“ 2018 წლის 23 ივლისის №0--- დასკვნის თანახმად, ცი-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ნაწილის, კერძოდ საკადასტრო კოდეზ №01.10.1--0---0-- რეგისტრირებული შენობა №3-ში განთავსებული ფართის (ფოტომასალაზე არსებული მდგომარეობით) საბაზრო ღირებულებამ, 2018 წლის 23 ივლისის მდგომარეობით, (1 აშშ დოლარი=2.4417 ლარი), შეადგინა - 78 000 ლარი.

დასკვნაში აღნიშნულია, რომ შეფასება დამკვეთის მოთხოვნით შესრულებულია

იმ დაშვებით, რომ ობიექტი იმყოფება მოწოდებულ ფოტომასალაზე არსებულ მდგომარეობაში. შესაფასებელი ობიექტი მდებარეობს: ქალაქი, თბ-----ის ქ. №8, იგი წარმოადგენს ერთსართულიან შენობაში (შენობა №3) განთავსებულ კომერციულ ფართს, ფართით 25.8----- გააჩნია ნაწილობრივი ვიტრაჟი დო-----აზე, იმყოფება ძველი რემონტის მდგომარეობაში.

ზემოთ მითითებული დასკვნების თანახმად, გაყიდვების შედარების მეთოდი ეფუძნება შესაფასებელი ქონების ღირებულების შეპირისპირებას შესადარებელი ანალოგიური გამოყენების ქონების გაყიდვის ფასებთან და შეთავაზებებთან. ამ მეთოდის საშუალებით ანალოგიური ობიექტების გაყიდვების ან შეთავაზების ანალიზის საფუძველზე მოდელირებას განიცდის შესაფასებელი ობიექტის საბაზრო ღირებულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 23.07.2018წ. შეფასების ანგარიში/დასკვნა №0--- და №0--- (იხ. ს.ფ. 57-80);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.8. შპს „ეკ-----“-ის დირექტორმა ირ-----ემ 2018 წლის 18 ივნისს წერილობით მიმართა ცი-----ს და მოსთხოვა ამ უკანასკნელის კუთვნილ კომერციულ ფართში, მდებარე: ქ. თბ-----ის ქ. №8, ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების შედეგად მიღებული სარგებლის ანაზღაურება ან/და ეტაპობრივი გაქვითვა საიჯარო ქირის თანხაში. აღნიშნული შეტყობინება ცი-----ს ჩაბარდა 2018 წლის 29 ივნისს, თუმცა უშედეგოდ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- წერილობითი შეტყობინება (იხ. ს.ფ. 54-55);
- საფოსტო გზავნილის ჩაბარების დასტური (იხ. ს.ფ. 56);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.9. 2018 წლის 17 დეკემბრის სასამართლო სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა ლი-----მა განმარტა შემდეგი: ლი-----ს 2011 წლის მაისის თვემდე, 4 წლის განმავლობაში, ხელშეკრულების საფუძველზე დაქირავებული ჰქონდა ცი-----ის კუთვნილი კომერციული ფართი, მდებარე: ქ. თბ-----ის ქ. №8, სადაც გახსნილი ჰქონდა ხილ-ბოსტნეულის მაღაზია. აღნიშნული კომერციული ფართი უზრუნველყოფილი იყო სველი წერტილით, ასევე წყლითა და ელექტროენერგიით. შენობა იყო ბლოკით აშენებული და გალესილი, იატაკზე მეტლახი იყო დაგებული. კედლებზე გაკეთებული იყო რკინის თაროები პროდუქციის დასაწყობად. მის მიერ დაქირავებული ფართის გვერდით სხვა პირს გახსნილი ჰქონდა სახაჭაპურე, რომელიც მისი იქ ყოფნის პერიოდში მუშაობდა. აღნიშნულ ფართსაც ჰქონდა სველი წერტილი და უზრუნველყოფილი იყო კომუნიკაციებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოწმის ჩვენება (იხ. 1--12.2018წ. სხდომის ოქმი 14:41:17-14:55:18სთ.);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის მითითებას მასზედ, რომ

ცი-----ის კუთვნილი საიჯარო ქონება, მდებარე: ქ. თბ-----ის ქ. №8, 08.08.2011წ. იჯარის ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის იყო ავარიულ მდგომარეობაში და შეუძლებელი იყო მისი კომერციული მიზნით გამოყენება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით განმტკიცებული შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარეობს მხარის თავისუფლება, მისი მოთხოვნის დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარდგენაში. კერძოდ, მხარე აღჭურვილია უფლებით, თავადვე განსაზღვროს თუ რა ფაქტებითა და მტკიცებულებებით დაადასტუროს მისი მოთხოვნა, მან საკუთარი შეხედულებით, დამოუკიდებლად უნდა განსაზღვროს და გადაწყვიტოს თუ რა ფაქტობრივი საფუძვლის მითითებით გაამყაროს მისი მოთხოვნის მართებულობა, ამ მხრივ მხარეს აქვს აბსოლუტური შესაძლებლობა, მიუთითოს ნებისმიერ ფაქტსა თუ მოვლენაზე, რაც, მისი აზრით, ადასტურებს მისი მოთხოვნის კანონიერებას.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. იმ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, კი მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები. სასამართლოს შეუძლია შესთავაზოს მხარეებს წარმოადგინონ დამატებითი მტკიცებულებები.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი. მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცების ტვირთი, რომელთა მტკიცება მათთვის უფრო მარტივი და ობიექტურად შესაძლებელია. კერძოდ, მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ კი ის გარემოებები, რომლებსაც შესაგებელი ეფუძნება. მტკიცების ტვირთის გადანაწილებას არამარტო საპროცესო-სამართლებრივი მნიშვნელობა აქვს, არამედ არსებითი მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ საპროცესო მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი - არახელსაყრელი შედეგი.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე განმარტავს, რომ უძრავი ქონება მისი მოიჯარისათვის გადაცემის დროისათვის იმყოფებოდა ავარიულ მდგომარეობაში და შეუძლებელი იყო მისი კომერციული მიზნით გამოყენება. საჭიროებდა ფასადის რეკონსტრუქციას და შიდა კაპიტალურ რემონტს. აგრეთვე, ელექტროენერგიით უზრუნველყოფასა და სხვა პროცედურებს. აღნიშნულის დასტურად მოსარჩელე მიუთითებს იჯარის ხელშეკრულების 1.1. მუხლზე,

რომლითაც მეიჯარემ მოიჯარეს მისცა ნებართვა **თავისი შეხედულებისამებრ** მოეხდინა აღნიშნული ფართის რეკონსტრუქცია/რემონტი. ასევე, სარჩელზე დართულ ფოტოსურათზე, რომელზეც ასახულია საიჯარო ფართის მდგომარეობა შპს „ევ-----“-ის მიერ მის გარემონტებამდე. თუმცა, სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელის ზემოთ აღნიშნულ პოზიციას შემდეგი გარემოებების გამო:

უდავო გარემოებას წარმოადგენს, რომ იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებამდე და შპს „ევ-----“ მიერ სარემონტო სამუშაოების ჩატარებამდე, საიჯარო ფართი გაყოფილი იყო ორ ნაწილად. ამასთან, ერთ-ერთ ნაწილში გახსნილი იყო ხილ-ბოსტანის მაღაზია. აღნიშნული გარემოება დასტურდება, როგორც სარჩელზე დართული ფოტოსურათიდან (იხ. ს.ფ. 24), ასევე 1--12.2018წ. სასამართლო სხდომაზე დაკითხული მოწმე ლი-----ის ჩვენებიდან, რომლის განმარტებით, მას 2011 წლის მაისის თვემდე, 4 წლის განმავლობაში, დაქირავებული ჰქონდა ცი-----ის კუთვნილი კომერციული ფართი, სადაც გახსნილი ჰქონდა ხილ-ბოსტანის მაღაზია. ფართი უზრუნველყოფილი იყო როგორც სველი წერტილით, ასევე წყლითა და ელექტროენერგიით. იატაკზე მეტლახი იყო დაგებული, ხოლო კედლებზე გაკეთებული იყო რკინის თაროები პროდუქციის დასაწყობად. რაც შეეხება, საიჯარო ქონების მეორე ნაწილს, მოწმე ლი-----ის ჩვენების თანახმად, მისი კუთვნილი ხილ-ბოსტანის მაღაზიის გვერდით გახსნილი იყო სახაჭაპურე, რომელიც მისი იქ ყოფნის პერიოდში მუშაობდა. აღნიშნული გარემოება, ასევე დასტურდება სარჩელზე დართული ფოტოსურათითა და მოპასუხის ახსნა-განმარტებით. ამდენად, მხარეთა ახსნა-განმარტებებისა და საქმეში არსებული მტკიცებულებების ანალიზისა და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, სასამართლო დადასტურებულად მიიჩნევს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ 08.08.2011წ. იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებამდე, საიჯარო ქონება გამოიყენებოდა სხვადასხვა კომერციული საქმიანობისათვის. ამასთან, სასამართლო მიუთითებს, რომ იმ გარემოებას - იყო თუ არა უშუალოდ იჯარის ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის საიჯარო ქონების ნაწილი მოქმედი, არსებითი მნიშვნელობა არ აქვს და აღნიშნულით ვერ დადასტურდება საიჯარო ფართის ავარიული მდგომარეობა ან/და კომერციული საქმიანობისათვის გამოუსადეგრობა.

რაც შეეხება მოსარჩელის მიერ ჩატარებულ სარემონტო სამუშაოებს, აღნიშნული გამომდინარეობდა მოიჯარე შპს „ევ-----“-ის ინტერესებიდან, რათა საიჯარო ფართი მის მიერ განსახორციელებელი საქმიანობისათვის **თავისი შეხედულებისამებრ** (ხელშეკრულების 1.1. მუხლი) შესაფერის მდგომარეობაში მოეყვანა, რაც თავისთავად არ გულისხმობს იმას, რომ ცი-----ის კუთვნილი ქონების ზოგადად კომერციული მიზნებისათვის გამოყენება შეუძლებელი იყო და მოსარჩელის მიერ გაწეული სარემონტო ხარჯები წარმოადგენდა აუცილებელ ხარჯებს. იგივე უნდა ითქვას მოსარჩელის მიერ შენობის ელექტროფიცირებისა და სველი წერტილით უზრუნველყოფის შესახებ. შესაბამისად, იჯარის ხელშეკრულების 1.1. პუნქტით მოიჯარეს სწორედ ამ მიზნით მიეცა უფლებამოსილება **თავისი შეხედულებისამებრ** მოეხდინა საიჯარო ფართის რეკონსტრუქცია/რემონტი.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო, ასევე მიუთითებს, მხარეთა შორის 08.08.2011წ. დადებული იჯარის ხელშეკრულების 1.3. პუნქტზე, რომლის თანახმად მოიჯარე უფლებამოსილი იყო გამოეყენებინა საიჯარო ფართი საქართველოს კანონით ნებადართული ნებისმიერი კომერციული მიზნებისათვის, გარდა სათამაშო ბიზნესისა. ხელშეკრულებაში რაიმე დათქმა კონკრეტულ სამეწარმეო საქმიანობასთან დაკავშირებით არ ყოფილა. ამდენად, ხელშეკრულებით კონკრეტულად არ განსაზღვრულა საიჯარო ფართში განსახორციელებელი საქმიანობა. შესაბამისად, არ განსაზღვრულა ის პირობები რაც უნდა დაეკმაყოფილებინა საიჯარო ფართს. სარემონტო სამუშაოების ჩატარება გამომდინარეობდა მხოლოდ და მხოლოდ მოიჯარის ინტერესიდან და მის ნება-სურვილზე იყო დამოკიდებული ჩატარებდა სარემონტო სამუშაოებს და ისე დაიწყებდა მასში კომერციულ საქმიანობას თუ გამოიყენებდა საიჯარო ქონებას არსებული მდგომარეობით. რაც თავისთავად არ გულისხმობს იმას, რომ საიჯარო ქონება ზოგადად კომერციული საქმიანობისათვის გამოუსადეგარი იყო.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელემ მტკიცების ტვირთის სამართლიანად და ობიექტურად განაწილების პრინციპის შესაბამისად, ვერ უზრუნველყო მის მიერ სადავოდ გამხდარი ფაქტობრივი გარემოების სათანადოდ დადასტურება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 05.08.2011წ. ხელშეკრულება საპროექტო დოკუმენტის შექმნაზე (იხ. ს.ფ. 29-30);
- ფოტოსურათები (იხ. ს.ფ. 24-26);
- მოწმის ჩვენება (იხ. 1--12.2018წ. სხდომის ოქმი 14:41:17-14:55:18სთ.);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სხდომის ოქმი)

მხარეებს საქმისათვის სხვა მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებები სადავოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მტკიცებულებებისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ შპს „ევ-----“-ის სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე, 327-ე, 548-ე, 581-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სახელშეკრულებო ურთიერთობის არსი მდგომარეობს მხარეთა წინასწარ განსაზღვრებადი უფლება-მოვალეობების არსებობაში. ხელშეკრულებით დათქმული ვალდებულებების დარღვევა, კი წარმოადგენს მისი შესრულების იძულებით დავალდებულების მექანიზმის ამოქმედების პირობას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის

განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძლოლის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა.

იჯარის ხელშეკრულება წარმოადგენს ორმხრივ, კონსესუალურ და სასყიდლიან ხელშეკრულებას, რომლის ძალითაც ხელშეკრულების ერთი მხარე - მეიჯარე კისრულობს ვალდებულებას, ხელშეკრულების მეორე მხარეს - მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში გადასცეს განსაზღვრული ქონება და ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა. ხოლო მოიჯარე, თავის მხრივ, ვალდებულია, გადაუხადოს მეიჯარეს ხელშეკრულებით შეთანხმებული საიჯარო ქირა, რომელიც შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულადი თანხით, ისე ნატურით. იჯარის ხელშეკრულება დადებულია ითვლება მხარეთა მიერ მის არსებით პირობებზე შეთანხმების მიღწევის მომენტიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების მიხედვით, ხელშეკრულება დადებულია ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2011 წლის 08 აგვისტოს ცი-----სა (მეიჯარე) და შპს „ევ-----“-ს (მოიჯარე) შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება №1, რომლის თანახმადაც მეიჯარემ მოიჯარეს იჯარით გადასცა ქ. თბ-----ში ქუჩის პირას მდებარე არასაცხოვრებელი კომერციული ფართი 25.8----- ყოველთვიური საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრა 840 ლარით, რომელიც შედგებოდა ხელზე ასაღები 700 ლარისა და საშემოსავლო გადასახადის 140 ლარისაგან. ხელშეკრულების თანახმად, მოიჯარეს უფლება ჰქონდა საიჯარო ქონება გამოეყენებინა საქართველოს კანონით ნებადართული ნებისმიერი კომერციული მიზნებისათვის, გარდა სათამაშო ბიზნესისა.

ამდენად, მხარეთა შორის სახეზეა სახელშეკრულებო ურთიერთობა. მხარეები - ერთი მხრივ მოსარჩელე, ხოლო მეორე მხრივ მოპასუხე შეთანხმებულნი არიან იჯარის ხელშეკრულების ყველა არსებით პირობაზე.

6.2. განსახილველი დავის ფარგლებში მსჯელობის საგანია ეკისრება, თუ არა მეიჯარე ცი-----ს მოიჯარე შპს „ევ-----“-ის მიერ საიჯარო ფართში ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების შედეგად, იმ გაუმჯობესების ღირებულების ანაზღაურება, რითაც გაიზარდა საიჯარო ფართის საბაზრო ღირებულება.

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

ამდენად, სადავო საკითხის განხილვის მიზნით, გამოყენებულ უნდა იქნეს ქირავნობის ხელშეკრულების შესაბამისი წესები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 548-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, მიმდინარე რემონტის ჩატარება, ჩვეულებრივ, ევალება დამქირავებელს. მას არა აქვს საცხოვრებელი სადგომის გადაკეთების ან რეკონსტრუქციის უფლება გამქირავებლის თანხმობის გარეშე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, კი დამქირავებელი მოვალეა ეს სამუშაოები შეასრულოს საკუთარი ხარჯებით.

ზემოთ დასახელებული ნორმის ანალიზიდან გამომდინარე, კანონმდებელი განასხვავებს დამქირავებლის მიერ მიმდინარე რემონტის და არსებითი გაუმჯობესებისათვის გაწეულ ხარჯებს იმისდა მიხედვით, თუ დამქირავებელმა რა სახის, რა მასშტაბისა და ხასიათის სამუშაო შეასრულა. კერძოდ, მიმდინარე რემონტი ჩაატარა თუ ფართი არსებითად გააუმჯობესა, რაც განსხვავებულ სამართლებრივ შედეგებს ადგენს ამ ხარჯების ანაზღაურებისათვის. ერთ შემთხვევაში, თუკი დამქირავებელმა მიმდინარე რემონტის ხარჯი გაიღო, ანაზღაურებას არ ექვემდებარება, ხოლო, მეორე შემთხვევაში, თუკი ჩატარებული სამუშაოები სცდება მიმდინარე რემონტის ფარგლებს და ამ სამუშაოთა შედეგად ქირავნობის საგანი არსებითად გაუმჯობესდა, ამისათვის გაწეული ხარჯები ექვემდებარება გამქირავებლის მხრიდან ანაზღაურებას, თუკი გამქირავებლის თანხმობით გაუმჯობესდა ფართი.

ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლით გამტკიცებულია ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპი, რომელიც თავის მხრივ კერძო სამართლის სუბიექტებს ანიჭებს ულებამოსილებას კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი.

ამდენად, ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპი გულისხმობს მხარის შესაძლებლობას დადოს (ან არ დადოს) ხელშეკრულება, აირჩიოს ხელშეკრულების კონტრაგენტი (მხარე) და განსაზღვროს ხელშეკრულების შინაარსი. მხარეებს შეუძლიათ დამოუკიდებლად შეთანხმდნენ ხელშეკრულების ყველა საკითხზე, მათ შეუძლიათ ურთიერთობა ისე მოაწესრიგონ, როგორც მათ სურთ, კანონით გათვალისწინებულ ფარგლებში.

აღნიშნული პრინციპის შესაბამისად, მხარეებს - ერთი მხრივ შპს „ევ-----“ - სა და ცი-----ს შორის 2011 წლის 08 აგვისტოს დაიდო იჯარის ხელშეკრულება მათთვის მისაღები პირობების გათვალისწინებით. იჯარის ხელშეკრულების 1.1. პუნქტით განისაზღვრა, რომ მეიჯარე ნებართვას აძლევს მოიჯარეს თავისი შეხედულებისამებრ მოახდინოს აღნიშნული ფართის რეკონსტრუქცია/რემონტი. 1.4. პუნქტის თანახმად, კი მხარეებმა დაადასტურეს, რომ საიჯარო ქონება საჭიროებს ფასადის რეკონსტრუქციას და შიდა კაპიტალურ რემონტს. აგრეთვე, გაზით და ელექტროენერგიით უზრუნველყოფას, რომლის ხარჯებსაც დამქირავებელი იღებს საკუთარ თავზე. ამდენად, მხარეებმა ნების თავისუფალი გამოვლენისა და ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპის შესაბამისად, თავად განსაზღვრეს და დაარეგულირეს საიჯარო ფართზე გასაწევი სარემონტო სამუშაოებისა და მისი ხარჯების უზრუნველყოფის წესები.

სადავო გარემოებას არ წარმოადგენს, რომ იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე, შპს „ეკ-----“-ის მიერ ცი-----ის კუთვნილ საიჯარო ფართში, მდებარე: ქ. თბ-----ის ქ. №8, ს/კ 01.10.1--0---0--, ჩატარდა სარემონტო სამუშაოები, რომლის შედეგადაც გაუმჯობესდა საიჯარო ქონების მდგომარეობა. აღნიშნულთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ მეიჯარისათვის თავიდანვე იყო ცნობილი სარემონტო სამუშაოების ჩატარების აუცილებლობის შესახებ. ამასთან, სასამართლომ დადგენილად არ მიიჩნია ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ საიჯარო ქონება 08.08.2011წ. იჯარის ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის იყო ავარიულ მდგომარეობაში და შეუძლებელი იყო მისი კომერციული მიზნით გამოყენება (იხ. გადაწყვეტილების 3.2.1. პუნქტი).

გასათვალისწინებელია, ასევე ისიც, რომ იჯარის ხელშეკრულებით, მხარეები შეთანხმდნენ გრძელვადიან ურთიერთობაზე. კერძოდ, მხარეთა შორის ხელშეკრულება გაფორმდა 06 წლის ვადით. ამასთან, სადავო არაა, რომ დამქირავებელს საკუთარი საქმიანობის განსახორციელებლად ესაჭიროებოდა გარკვეული სარემონტო სამუშაოების ჩატარება, რათა კომერციული ფართი ყოფილიყო მოსარჩელის მიერ იქ განსახორციელებელი საქმიანობის შესაფერის მდგომარეობაში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ხელშეკრულებმა მხარეებმა იტვირთეს ის ვალდებულებები, რაც უკავშირდებოდა მათ მიზნებს.

ამრიგად, სარემონტო სამუშაოების ჩატარება ემსახურებოდა დამქირავებლის მიზანს - მისი საქმიანობის განხორციელების უზრუნველყოფას. შესაბამისად, სსკ-ის 548-ე მუხლის შესაბამისად, 08.08.2011წ. იჯარის ხელშეკრულებით, გამქირავებლის ცი-----ის მიერ წინასწარ იქნა გაცემული თანხმობა საიჯარო ქონებაში სარემონტო სამუშაოების, კერძოდ - რეკონსტრუქციისა (ფასადისა და გამყოფი კედლის) და შიდა რემონტის ჩატარების, ასევე მისი გაზითა და ელექტროენერგიით უზრუნველყოფის თაობაზე. ამავე ხელშეკრულებით, სსკ-ის 319-ე მუხლით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში, მხარეებმა თავად განსაზღვრეს, რომ აღნიშნული სამუშაოებისათვის გაწეული ხარჯების ანაზღაურებას უზრუნველყოფდა დამქირავებელი. სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარემონტო ხარჯების დამქირავებლის მიერ ანაზღაურების პირობა, წარმოადგენს ხელშეკრულების არსებით პირობას, რომლის სხვაგვარად მოწესრიგების შემთხვევაში, დასაბუთებულად ივარაუდება, რომ იჯარის ხელშეკრულება არ დაიდებოდა.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო დამატებით ყურადღებას მიაქცევს შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს: მხარეთა შორის იჯარის ხელშეკრულება დადებული იყო 06 წლის ვადით. საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრა 840 ლარით, საიდანაც 700 ლარი წარმოადგენდა ხელზე ასაღებ თანხას, ხოლო 140 ლარი, კი საშემოსავლო გადასახადს. ხელშეკრულებით განისაზღვრა, რომ საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების ათვლა დაიწყებოდა ორი თვის შემდეგ, რაც მოიჯარე რეკონსტრუქციის პროექტს შეათანხმებდა მერიასთან და მოიპოვებდა უფლებას 1.4. პუნქტის შესასრულებლად. ხოლო, თუკი მოიჯარე ამ ვადაში ვერ მოიპოვებდა ქ. თბ-----დან მშენებლობა-რეკონსტრუქციის

ნებართვას ხელშეკრულება ჩაითვლებოდა ბათილად. აღნიშნული ნებართვა გაიცა 2011 წლის 22 სექტემბერს, ხოლო მეიჯარემ საიჯარო ქირის გადახდა დაიწყო ზუსტად ორი თვის შემდეგ 2011 წლის 22 ნოემბერს. ანუ პირველად საიჯარო ქირის გადახდა განხორციელდა იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებიდან თითქმის ოთხი თვის შემდგომ. მხარეები, ასევე შეთანხმდნენ, რომ სამი წლის განმავლობაში მეიჯარეს უფლება არ ექნებოდა ცვლილება შეეტანა საიჯარო ქირის ოდენობაში, ხოლო სამი წლის შემდგომ, მხარეებს ურთიერთშეთანხმებით მხოლოდ იმ შემთხვევაში ექნებოდათ საიჯარო ქირის ცვლილების უფლება, თუ საქართველოში ოფიციალურად დაფიქსირდებოდა მწვავე ინფლაციური პროცესები.

იჯარის ხელშეკრულების დასახელებული პირობებიდან გამომდინარე, სასამართლო გონივრულად ვარაუდობს და მიიჩნევს, რომ მხარეთა მიერ ზემოთ აღნიშნულ პირობებზე შეთანხმება მოხდა სწორედ იმ გათვლით, რომ საიჯარო ქონების ფასადის რეკონსტრუქციისა და შიდა კაპიტალური რემონტის, აგრეთვე ფართის გაზიბა და ელექტროენერგიით უზრუნველყოფის ხარჯებს დამქირავებელი თავად გაიღებდა. ამასთან, მხარეთა შეთანხმებიდან გამომდინარე (ხელშეკრულების 1.1., 1.4. პუნქტები) განსახილველ შემთხვევაში მნიშვნელობა არ აქვს იმის დადგენას, მოსარჩელის მიერ მიმდინარე სარემონტო სამუშაოები იქნა ჩატარებული, თუ კაპიტალური რემონტი.

შესაბამისად, ვინაიდან მხარეთა შორის 2011 წლის 08 აგვისტოს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების შესაბამისად, გაწეული სარემონტო ხარჯების, ასევე ფართის გაზიბა და ელექტროენერგიით უზრუნველყოფის ხარჯების ანაზღაურება ეკისრებოდა მოიჯარეს - შპს „ევ-----“-ს, მეიჯარე - ცი-----ი, ასევე არ არის ვალდებული მოსარჩელეს აუნაზღაუროს ის სარგებელი, რითაც სარემონტო სამუშაოების შედეგად, გაიზარდა მისი კუთვნილი საიჯარო ქონების საბაზრო ღირებულება.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისათვის საიჯარო ქონებაზე ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების შედეგად მიღებული სარგებლის - 19 700 ლარის გადახდის დაკისრების თაობაზე, უსაფუძვლოა და არ არსებობს მისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

რაც შეეხება მოსარჩელის მითითებას საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 598-ე მუხლზე, აღნიშნული მუხლის რეგულაცია ვრცელდება მხოლოდ სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარასთან დაკავშირებით და ვერ გავრცელდება მხარეთა შორის არსებულ საიჯარო ურთიერთობაზე.

6.3. სასამართლო ასევე მიზანშეწონილად მიიჩნევს იმსჯელოს მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ - უძრავი ქონების ღირებულების განსაზღვრის შესახებ დასკვნების თაობაზე:

სარჩელს ერთვის შპს „სა-----როს“ 2018 წლის 23 ივლისის დასკვნა, რომლის თანახმადაც ცი-----ის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების

ნაწილის, კერძოდ საკადასტრო კოდზე №01.10.1--0---0-- რეგისტრირებული შენობა №3-ში განთავსებული ფართის საბაზრო ღირებულება, 2018 წლის 23 ივლისის მდგომარეობით შეადგენს 97 700 ლარს. დასკვნაში აღნიშნულია, რომ შესაფასებელი ობიექტი მდებარეობს ქალაქი თბ-----ის ქუჩა №8, იგი წარმოადგენს ერთსართულიან შენობაში (შენობა №3) განთავსებულ კომერციულ ფართს, ფართით 25.8----- ობიექტს გააჩნია ვიტრაჟი დო-----აზე. ფართი არის გარემონტებულ მდგომარეობაში, იატაკზე დაგებულია მეტლახი, კედლებზე გაკრულია კაფელი, ხოლო ჭერზე პენოპლასტი. ობიექტი უზრუნველყოფილია საჭირო კომუნიკაციებით. ხოლო, შპს „სა-----როს“ 2018 წლის 23 ივლისის დასკვნის თანახმად, კი ცი-----ის საკუთრებაში არსებული ზემოთ აღნიშნული უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება, ფოტომასალაზე არსებული მდგომარეობით, 2018 წლის 23 ივლისის მდგომარეობით, შეადგენს 78 000 ლარს. ამდენად, უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების შეფასება განხორციელდა საქმეში არსებული (იხ. ს.ფ. 68) ფოტოსურათის მეშვეობით. დასკვნაში აღნიშნულია, რომ შეფასება დამკვეთის მოთხოვნით შესრულებულია იმ დაშვებით, რომ ობიექტი იმყოფება მოწოდებულ ფოტომასალაზე არსებულ მდგომარეობაში. შესაფასებელი ობიექტი მდებარეობს: ქალაქი, თბ-----ის ქ. №8, იგი წარმოადგენს ერთსართულიან შენობაში (შენობა №3) განთავსებულ კომერციულ ფართს, ფართით 25.8----- გააჩნია ნაწილობრივი ვიტრაჟი დო-----აზე, იმყოფება ძველი რემონტის მდგომარეობაში.

უდავო გარემოებას წარმოადგენს, რომ შპს „ევ-----“-ის მიერ სარემონტო სამუშაოების ჩატარებამდე, ცი-----ის კუთვნილი საიჯარო ქონების საბაზრო ღირებულება შეფასებულ იქნა ექსპერტისათვის მიწოდებული ფოტომასალისა და მოსარჩელის მიერ მიწოდებული ინფორმაციის საფუძველზე. ამასთან, დასკვნების თანახმად, გაყიდვების შედარების მეთოდი ეფუძნება შესაფასებელი ქონების ღირებულების შეპირისპირებას შესადარებელი ანალოგიური გამოყენების ქონების გაყიდვის ფასებთან და შეთავაზებებთან. ამ მეთოდის საშუალებით ანალოგიური ობიექტების გაყიდვების ან შეთავაზების ანალიზის საფუძველზე მოდელირებას განიცდის შესაფასებელი ობიექტის საბაზრო ღირებულება.

ამრიგად, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ დასკვნებთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: 1. ასახულია თუ არა ექსპერტისათვის წარდგენილ ფოტოსურათზე საიჯარო ფართის იჯარის ხელშეკრულების გაფორმების დროისათვის არსებული მდგომარეობა; 2. ფოტოსურათზე ასახულია მხოლოდ საიჯარო ფართის გარე ფასადი, შესაბამისად გაუგებარია როგორ განხორციელა ექსპერტმა საიჯარო ფართის შიგნით არსებული მდგომარეობის შეფასება. 3. თუკი, გაყიდვების შედარების მეთოდი ეფუძნება შესაფასებელი ქონების ღირებულების შეპირისპირებას შესადარებელი ანალოგიური გამოყენების ქონების გაყიდვის ფასებთან, ფოტოსურათის მეშვეობით, სადაც მხოლოდ საიჯარო ქონების გარე ფასადია ასახული, როგორ დადგინდა შესადარებელ ქონებასთან მისი „ანალოგიური გამოყენების“ დადგენა. 4. თუ შეფასებისათვის საჭირო ინფორმაცია, გარდა ფოტოსურათისა,

ექსპერტისათვის თავად მოსარჩელის მიერ იქნა მიწოდებული, რამდენად სწორი და რელევანტური ინფორმაცია იქნა მის მიერ მიწოდებული და რამდენად შეესაბამებოდა მიწოდებული აღწერილობა საიჯარო ფართის რეალურ მდგომარეობას.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის 1-ლ და მე-2 ნაწილებზე, რომელთა თანახმადაც სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. 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.

ამდენად, ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ ექსპერტიზის დასკვნას, რომლითაც „ფოტომასალაზე არსებული მდგომარეობით“ იქნა საიჯარო ქონების საბაზრო ღირებულება დადგენილი, ვერ მიიჩნევს სათანადო მტკიცებულებად და ვერ გაიზიარებს. შესაბამისად, თუნდაც სასამართლოს დაედგინა, მოპასუხისათვის საიჯარო ქონების გაუმჯობესებით მიღებული სარგებლის ანაზღაურების ვალდებულება, აღნიშნული დასკვნა ვერ იქნებოდა მიჩნეული საიჯარო ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენისათვის სათანადო და კვალიფიციურ მტკიცებულებად.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი 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. ამავე კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კი 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 არ დაკმაყოფილდა შპს „ევ-----“-ის სარჩელი, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად. ასევე არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯისა და აუდიტორული მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურების თაობაზე.

7.2. მოპასუხე ცი-----ი მოითხოვს მის მიერ იურიდიული მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის - 2595.05 ლარის მოსარჩელისათვის დაკისრება.

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 თანახმად, 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.

მოპასუხეს წარმოდგენილი აქვს 2595.05 ლარის ოდენობით იურიდიული მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის დამადასტურებელი დოკუმენტი (იხ. 03.12.2018წ. სხდომის ოქმზე დართული მტკიცებულებები - საგადახდო დავალებები). ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ცი-----ის მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და მოსარჩელეს მოპასუხის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ წარმომადგენლის დახმარებისთვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურების მიზნით, დავის საგნის 4%-მდე ოდენობით - 591 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 01 აგვისტოს განჩინებით, შპს „ევ-----ი+“-ის წარმომადგენლის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და მოპასუხე ცი-----ს აეკრძალა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების ნაწილის გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა, რომლის რეკვიზიტებია ქ. თბ-----ის ქ. #8, საკადასტრო კოდი: 01.10.1--0---0--, შენობა-ნაგებობა #3-ს, ფართობი - 25.8-----

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის პირველი წინადადების 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.

ზემოთ აღნიშნული მუხლიდან გამომდინარე, ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, უნდა გაუქმდეს მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 01 აგვისტოს განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-ე-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. შპს „ევ-----“-ის სარჩელი ცი-----ის მიმართ არ დაკმაყოფილდეს.
2. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად.
3. შპს „ევ-----“-ს ცი-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურების მიზნით - **591 ლარის გადახდა.**
4. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 01 აგვისტოს განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც შპს „ევ-----“-ის სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით, მოპასუხე ცი-----ს აეკრძალა მის საკუთრებაში რიცხული უძრავი ქონების ნაწილის გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა, რომლის რეკვიზიტებია:
ქ-----
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მომდევნო პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
6. 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

ხათუნა კაკაბაძე