



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

22 იანვარი, 2019 წელი
ქუთაისი

ქ.

**ქუთაისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე - მალხაზ ჩუბინიძე
სხდომის მდივანი - გიორგი ესაძე**

მოსარჩელე (მოპასუხე) - გ--- ლი----ი. მ----- მო-----ე

წარმომადგენელი - დ-----ი ლი----ი.

მოპასუხე (მოსარჩელე) - შპს „ბ-----“

დირექტორი - თ-----ე მ-----ე.

წარმომადგენელი - კ----- გე-----ე, დ---თ ბ-----ე

დ---ს საგანი - გ--- ლი----ის და მ----- მო-----ის სარჩელით - თანხის დაკისრება;

დ---ს საგანი - შეგებებული სარჩელით, უსაფუძვლო გამდიდრებით მიღებული თანხის დაბრუნება. ზიანის ანაზღაურება.

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა (დაზუსტებული)

მოპასუხეზე, შპს „ბ-----“-ი (ს/კ 4-----) 1 500 ლარის გ--- ლი----ის (3/6 6-----) სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისრება.

მოპასუხეზე, შპს „ბ-----“-ი (ს/კ 4-----) 9 500 ლარის მ----- მო-----ის (3/6 6-----) სასარგებლოდ გადასახდელად დაკისრება.

დ---ს არსი:

მოსარჩელის განმარტებით, 2014 წლის 04 დეკემბერს 6 წლის ვადით გაფორმდა ქირავნობის/იჯარის ხელშეკრულება მხარეებს შორის უძრავ ქონებაზე (117.60 კვ.მ. სამეურნეო ფართი, სარდაფი), რომლის მისამართია ქ. ქუთაისი, ა-----ს ქ. №--. იჯარის საფასური განისაზღვრა ეტაპობრივად, პირველი ორი წელი - 500 ლარი, შემდგომი ორი წელი - 1000 ლარი, ხოლო ბოლო 2 წელი - 1500 ლარი, ამასთან

პირველი სამი თვის იჯარის ქირის გადახდისგან განთავისუფლდა მოიჯარე რაც აღინიშნა ხელშეკრულებაში, ხოლო ზეპირი შეთანხმების საფუძველზე ასევე განთავისუფლდა მოიჯარე მეოთხე თვის გადასახადისგან ანუ მოიჯარეს არ ეკისრებოდა 2014 წლის დეკემბრის და 2015 წლის იანვარი, თებერვალი და მარტის გადასახადის გადახდა, მაშასადამე მოპასუხეს იჯარის ქირის გადახდა უნდა დაეწყო 2015 წლის აპრილის თვიდან. 2015 წლის სექტემბრის თვეში გ--- ლი----მა იჯარის ქონება ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გადასცა საკუთრებაში მის დედას მ----- მო-----ეს. შესაბამისად, მეიჯარედ ჩაითვალა მ----- მო-----ე იგივე სახელშეკრულებო პირობებით, რაზედაც არც ერთ მხარეს არ გამოუთქვამს პროტესტი და მოიჯარესაც ხელი არ შეშლია საქმიანობის განხორციელებაში, მოგვიანებით კი აღნიშნული შეთანხმება სხვა საკითხებთან ერთად გაფორმდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში რომლის მე-3 პუნქტის თანახმად 2015 წლის 09 სექტემბრამდე (იჯარის ქონების გადაფორმებამდე) დარიცხული იჯარის ქირის გადასახადი მოპასუხეს უნდა ჩაერიცხა გ--- ლი----ის ანგარიშზე. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე მოპასუხეს: გ--- ლი----ისათვის უნდა გადაეხადა 2015 წლის აპრილის, მაისის, ივნისის, ივლისისა და აგვისტოს იჯარის ყოველთვიური გადასახადი 500 ლარი ანუ ჯამში - 2 500 ლარი, აქედან მოპასუხეს გადახდილი აქვს მხოლოდ 1 000 ლარი და დარჩენილია იჯარის გადასახადის ვალდებულება 1500 ლარის ოდენობით გ--- ლი----ის სასარგებლოდ.

მოპასუხეს, მ----- მო-----ისათვის უნდა გადაეხადა 2015 წლის სექტემბრის, ოქტომბრის, ნოემბრის, დეკემბრის და 2016 წლის 11 თვის იჯარის ყოველთვიური გადასახადი 500 ლარი, ხოლო 2016 წლის დეკემბრის თვიდან ხელშეკრულების თანახმად იზრდება იჯარის გადასახადი, ამიტომ 2016 წლის დეკემბრისა და 2017 წლის იანვარი, თებერვალი, მარტი და აპრილის იჯარის ყოველთვიური გადასახადია 1000 ლარი ანუ 15 თვის გადასახადი ყოველთვიური 500 ლარი და 5 თვის გადასახადი ყოველთვიური 1000 ლარი, ჯამში 12 500 ლარი, აქედან მოპასუხეს გადახდილი აქვს მხოლოდ 5000 ლარი და დარჩენილია იჯარის გადასახადის ვალდებულება 7 500 ლარის ოდენობით მ----- მო-----ის სასარგებლოდ.

2018 წლის 23 აპრილს მოსარჩელე მ----- მო-----ემ გაზარდა სასარჩელო მოთხოვნა და აღნიშნა, რომ მოპასუხეს არ გადაუხდია 2017 წლის ივნისის და ივლისის გადასახადი, რაც შეადგენს 2000 (ორი ათასი) ლარს და მოთხოვნა ჩამოაყალიბა შემდეგი სახით, დაეკისროს შპს „ბ-----“-ს (ს/კ 4-----) მ----- მო-----ის (პ/ნ 6-----) სასარგებლოდ 9 500 ლარის გადახდა.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე შპს „ბ-----“-ის წარმომადგემლებმა, შესაგებელით და მოსამზადებელ სხდომაზე სარჩელი ნაწილობრივ ცნეს მ----- მო-----ის სასარგებლოდ 5000 ლარის დაკისრების ნაწილში და განმარტეს, რომ გ--- ლი----ის მიმართ შპს „ბ-----“-ს სრულად აქვს შესრულებული ვალდებულება. მათივე განმარტებით, მოსარჩელემ დარღვია ხელშეკრულების პირობა უძრავი ნივთის

გასხვისების შესახებ და ქონება ჩუქებით გადასცა მ----- მო-----ეს, ამის შესახებ შეიტყვეს მოგვიანებით, თუმც არ გაუპროტესტებიათ. შპს „ბ-----“ არანაირი დავალიანება არ გააჩნია გ--- ლინჩინკის მიმართ. შპს „ბ-----ს“ ძირითადი ფულადი დავალიანება ნამდვილად შეადგენს 5000 ლარს მოსარჩელე მ----- მო-----ის მიმართ.

2.2. შეგებებული სარჩელი:

2.2.1. სასარჩელო მოთხოვნა:

- უსაფუძვლო გამდიდრებით მიღებული თანხის - 26.750.00 ლარის შპს „ბ-----“-ის სასარგებლოდ, მ----- მო-----ეზე გადასახდელად დაკისრება.

- შპს „ბ-----“-ის ქონების უკანონოდ სარგებლობით მიყენებული ზიანის 1481.00 ლარის მ----- მო-----ეზე - შპს „ბ-----“-ის სასარგებლოდ გადასახდელად დაკისრება.

- 2018 წლის 15 ივნისს მოპასუხე შპს „ბ-----“-მა შეგებებული სარჩელი აღძრა მ----- მო-----ის მიმართ, უსაფუძვლო გამდიდრებით მიღებული თანხის - 26.750.00 ლარის დაბრუნების და შპს „ბ-----“-ის ქონების უკანონოდ სარგებლობით მიყენებული ზიანის 1481.00 ლარის ანაზღაურების შესახებ.

დ---ს არსი.

მოსარჩელე შპს „ბ-----“-ის წარმომადგენლების განმარტებით, 2014 წლის 04 დეკემბერს შპს „ბ-----სა“ და მოპასუხეებს შორის გაფორმდა ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად შპს ბ-----მა 6 წლის ვადით იქირავა გ--- ლი--- ის საკუთრებაში არსებული სარდაფი მისამართზე ქ. ქუთაისი, პ-----ს ქ. №--. ხელშეკრულების 9.1 და 9.2 პუნქტების თანახმად, დამქირავებელმა სრული კაპიტალური რემონტი ჩაუტარა ფართს, მოაწყო ელექტრო და წყალგაყვანილობა, კანალიზაცია, ვენტილაცია, რის შემდეგაც ფართმა შეიძინა კომერციული დანიშნულება. ხელშეკრულების 9.2 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ სარემონტო სამუშაოები რჩებოდა გამქირავებლის საკუთრებაში, გარდა მოძრავ, დემონტაჟს დაქვემდებარებული ავეჯის, ინვენტარის და ტექნიკის. ამავე ხელშეკრულების 7.4 პუნქტის თანახმად, „დამქირავებლის მიერ შეძენილი ქონება-ინვენტარი, აღჭურვილობა, ტექნიკა, ავეჯი, დანადგარები და სხვა მოძრავი ქონება ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან ვადამდე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში დარჩებოდა დამქირავებლის მფლობელობაში და მოახდენდა მის დემონტაჟს და სასურველ ადგილას გადატანას. აღნიშნული პუნქტიდან გამომდინარე, დამქირავებელს არ აქვს არანაირი კანონიერი უფლება ზემოთ აღნიშნული დამქირავებლის მიერ შეძენილ უძრავ-მოძრავი ქონების საკუთრებაში მფლობელობაზე“. ამავე ხელშეკრულების 7.5 პუნქტის თანახმად, გამქირავებელი იღებდა ვალდებულებას, რომ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე არ გაასხვისებდა და არ დატვირთავდა იპოთეკით მის საკუთრებაში არსებულ ზემოთ აღნიშნულ ქონებას. აღნიშნული პირობის დარღვევის შემთხვევაში, დამქირავებელს, ხელშეკრულების ცალმხრივად დარღვევისათვის, ეკისრებოდა

დამქირავებლისათვის (ფართის რემონტზე დახარჯული თანხის ფულადი სახით) გაწეული ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება. 2015 წლის 03 სექტემბერს გ---ლი----მა საიჯარო ფართი ჩუქების ხელშეკრულებით გადაუფორმა მ----- მო-----ეს, რითაც დაარღვია ხელშეკრულების 7.5 პუნქტი. მიუხედავად ამისა, ვინაიდან შპს „ბ-----“-ს მიზანი იყო სუფთა ბიზნესის კეთება და არა სხვა მანიპულაციებით სარგებლის მიღება, 2016 წლის 11 მაისს მოპასუხებთან გაფორმდა შეთანხმება, ქირავნობის ხელშეკრულებაში შევიდა ცვლილებები და გ---ლი----ი ჩაანაცვლა მ-----მო-----ემ. სხვა ნაწილში ხელშეკრულება დარჩა უცვლელი.

ქვეყანაში შექმნილი მძიმე ეკონომიკური მდგომარეობიდან გამომდინარე, პირველ რიგში კი ეროვნული ვალუტის მკვეთრმა ინფლაციამ და ადგილობრივი სამომხმარებლო ბაზრის უუნარობამ, გადახდის უუნარო გახდა შპს და იძულებული გახდა ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისა და ობიექტის გადასარჩენად, გაეფორმებინა ქვეიჯარის ხელშეკრულება შპს იუ ენ ჯი გრუპთან, რომელმაც თავის მხრივ არ გადაიხდა რამდენიმე თვის ქვეიჯარის თანხა, რამაც გამოიწვია გ---ლი----სა და მ-----მო-----ისთვის გადასახდელი ქირის გადაუხდელობა. ქირის გადაუხდელობის გამო, მოპასუხე მ-----მო-----ემ 2017 წლის 31 ივლისს ცალმხრივად გაწყვიტა ხელშეკრულება შპს „ბ-----თან“ და გამოაძევა ფართიდან. თავად ურთიერთობა გააგრძელა ქვე მოიჯარესთან. ამასთანავე, მიუხედავად ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დათქმისა, დაეუფლა შპს ბ-----ს მოძრავ ქონებას და გააქირავა ფართთან ერთად შპს „ბ-----ზე“, რომელიც ფაქტიურად იგივეა, რაც შპს „ი-----“.

მოპასუხე მ-----მო-----ე ასევე დაეუფლა შპს „ბ-----“-ის მიერ შესრულებულ სარემონტო სამუშაოებს, რომელიც მხოლოდ ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის ანუ 6 წლის გასვლის შემდეგ უნდა გამხდარიყო მოპასუხის საკუთრება, აღნიშნულით მ-----მო-----ე უსაფუძვლოდ გამდიდრდა 26.750.00 ლარით.

2.3. მოპასუხე მ-----მო-----ემ არ ცნო შეგებებული სარჩელი ხანდაზმულობის და უსაფუძვლობის მოტივით.

მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებით, შეგებებული სარჩელი ვერ დაეფუძნება უსაფუძვლო გამდიდრების წესებს, რადგან მხარეებს შორის არსებოს სახელშეკრულებო ვალდებულება და ურთიერთობა უნდა მოწესრიგდეს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე და 573-ე მუხლების საფუძველზე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები: საქმისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებები მხარეთა მიერ სადავოა.

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. დადგენილია, რომ 2014 წლის 04 დეკემბერს 6 წლის ვადით გაფორმდა

ქირავნობის/იჯარის ხელშეკრულება მხარეებს შორის უძრავ ქონებაზე (117.60 კვ.მ. სამეურნეო ფართი, სარდაფი), რომლის მისამართია ქ. ქუთაისი, ა-----ს ქ. №--. იჯარის საფასური განისაზღვრა ეტაპობრივად, პირველი ორი წელი - 500 ლარი, შემდგომი ორი წელი - 1000 ლარი, ხოლო ბოლო 2 წელი - 1500 ლარი, ამასთან პირველი სამი თვის იჯარის ქირის გადახდისგან განთავისუფლდა მოიჯარე რაც აღინიშნა ხელშეკრულებაში, ხოლო ზეპირი შეთანხმების საფუძველზე ასევე განთავისუფლდა მოიჯარე მეოთხე თვის გადასახადისგან ანუ მოიჯარეს არ ეკისრებოდა 2014 წლის დეკემბრის და 2015 წლის იანვარი, თებერვალი და მარტის გადასახადის გადახდა, მაშასადამე მოპასუხეს იჯარის ქირის გადახდა უნდა დაეწყო 2015 წლის აპრილის თვიდან

მტკიცებულება: 2014 წლის 04 დეკემბრის ხელშეკრულება; (ტ.1. ს/ფ. 21-25).

3.2.2. დადგენილია, რომ 2015 წლის სექტემბრის თვეში გ--- ლი----მა იჯარის ქონება ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გადასცა საკუთრებაში მის დედას მ-----მო-----ეს. შესაბამისად, მეიჯარედ ჩაითვალა მ-----მო-----ე იგივე სახელშეკრულებო პირობებით, რაზედაც არც ერთ მხარეს არ გამოუთქვამს პროტესტი და მოიჯარესაც ხელი არ შეშლია საქმიანობის განხორციელებაში, მოგვიანებით კი აღნიშნული შეთანხმება სხვა საკითგებთან ერთად გაფორმდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში რომლის მე-3 პუნქტის თანახმად 2015 წლის 09 სექტემბრამდე (იჯარის ქონების გადაფორმებამდე) დარიცხული იჯარის ქირის გადასახადი მოპასუხეს უნდა ჩაერიცხა გ--- ლი----ის ანგარიშზე.

მტკიცებულება: ა) 2016 წლის 11 მაისის შეთანხმება; ბ) 03.03.26.296.01.503 საკ. კოდზე ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან 2014 წლის 10 დეკემბრის მდგომარეობით; გ) 03.03.26.296.01.503 საკ. კოდზე ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან 2015 წლის 09 სექტემბრის მდგომარეობით; დ) 03.03.26.296.01.503 საკ. კოდზე ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან 2017 წლის 29 მარტის მდგომარეობით; (ტ.1. ს/ფ. 27-33).

3.2.3. დადგენილია, რომ მოპასუხეს (შპს „ბ-----“-ი) გ--- ლი----ისთვის უნდა გადაეხადა 2015 წლის აპრილის, მაისის, ივნისის, ივლისისა და აგვისტოს იჯარის ყოველთვიური გადასახადი 500 ლარი ანუ ჯამში - 2 500 ლარი, აქედან მოპასუხეს გადახდილი აქვს მხოლოდ 1 000 ლარი და დარჩენილია იჯარის გადასახადის ვალდებულება 1500 ლარის ოდენობით გ--- ლი----ის სასარგებლოდ;

ხოლო მ-----მო-----ისთვის უნდა გადაეხადა 2015 წლის სექტემბრის, ოქტომბრის, ნოემბრის, დეკემბრის და 2016 წლის 11 თვის იჯარის ყოველთვიური გადასახადი 500 ლარი, ხოლო 2016 წლის დეკემბრის თვიდან ხელშეკრულების თანახმად იზრდება იჯარის გადასახადი, ამიტომ 2016 წლის დეკემბრისა და 2017 წლის იანვარი, თებერვალი, მარტი და აპრილის იჯარის ყოველთვიური გადასახადია 1000 ლარი ანუ 15 თვის გადასახადი ყოველთვიური 500 ლარი და 5 თვის გადასახადი ყოველთვიური 1000 ლარი, ჯამში 12 500 ლარი, აქედან მოპასუხეს გადახდილი აქვს მხოლოდ 5000 ლარი, ასევე მოსარჩელე მ-----მო-----ის განმარტებით, მოპასუხეს არ გადაუხდია 2017 წლის ივნისის და ივლისის გადასახადი, რაც შეადგენს 2000 (ორი

ათასი) ლარს, მთლიანობაში 9 500 ლარს.

როგორც ამონაწერებიდან ირკვევა ორჯერ ჩარიცხულია იჯარის თანხა არასრულად ანუ 500 ლარის მაგივრად 450 ლარი, მაგრამ მოსარჩელები აღნიშნულ გადახდებს მოცემულ თვეებში უთვლიან სრულად გადახდილად;

მტკიცებულება: ა) 2016 წლის 11 მაისის შეთანხმება; ბ) 03.03.26.296.01.503 საკ. კოდზე ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან 2014 წლის 10 დეკემბრის მდგომარეობით; გ) 03.03.26.296.01.503 საკ. კოდზე ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან 2015 წლის 09 სექტემბრის მდგომარეობით; დ) 03.03.26.296.01.503 საკ. კოდზე ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან 2017 წლის 29 მარტის მდგომარეობით; ვ) გ--- ლი---ის საბანკო ანგარიშის ამონაწერი; ზ) მ----- მო-----ის საბანკო ანგარიშის ამონაწერი. (ტ.1. ს/ფ.).

3.2.4. დადგენილია, რომ (გ--- ლი---სა (პ/ნ 6-----) და შპს „კ----- ბ-----“-ს (ს/კ 4-----) შორის 2014 წლის 04 დეკემბრის ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ).

კერძოდ: 2014 წლის 04 დეკემბერს გ--- ლი---სა და შპს „კ----- ბ-----“-ს შორის დაიდო ქირავნობის ხელშეკრულება ქ. ქუთაისში, ა-----ს ქ. №---ში მდებარე უძრავი ქონების დროებითი სარგებლობის უფლების გადაცემის თაობაზე, 117.60 კვ.მ. სამეურნეო ფართზე (სარდაფი), ს/კ 03.03.26.296.01.503.

გ--- ლი---სა (პ/ნ 6-----) და მ----- მო-----ეს (პ/ნ 6-----) შორის 2015 წლის 03 სექტემბრის გაფორმებული ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე ქირავნობის ობიექტზე (ს/კ 03.03.26.296.01.503) 2015 წლის 09 სექტემბერს დარეგისტრირდა მ----- მო-----ის (პ/ნ 6-----) საკუთრების უფლება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს კანონმდებლობისა და 2014 წლის 04 დეკემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე, ერთი მხრივ გ--- ლი---ი (პ/ნ 6-----), მეორეს მხრივ შპს „კ----- ბ-----“ (ს/კ 4-----) მისი დირექტორის თონიკე მ-----ის (პ/ნ 09001006061) სახით და მესამეს მხრივ მ----- მო-----ე (პ/ნ 6-----) თანხმდებიან შემდეგზე:

გ--- ლი---სა (პ/ნ 6-----) და შპს „კ----- ბ-----“-ს (ს/კ 4-----) შორის 2014 წლის 04 დეკემბერს დადებულ ხელშეკრულებაში ნაცვლად „გამქირავებელი“-სა მიეთითოს „მეიჯარე“; ნაცვლად „დამქირავებლისა“ მიეთითოს „მოიჯარე“; ნაცვლად მეიჯარე (გამქირავებელი) „გ--- ლინჩი 6-----“-სა მიეთითოს „მ----- მო-----ე პ/ნ 6-----“.

შეთანხმების 1-ლი პუნქტის გათვალისწინებით 2014 წლის 04 დეკემბერს დადებულ ხელშეკრულების ყველა პუნქტი დარჩეს უცვლელი და მის მხარეებად 2015 წლის 09 სექტემბრიდან ჩაითვალოს მეიჯარე „მ----- მო-----ე პ/ნ 6-----“ და მოიჯარე შპს „კ----- ბ-----“ (ს/კ 4-----).

მ----- მო-----ე (პ/ნ 6-----) და შპს „კ----- ბ-----“ (ს/კ 4-----) ითვლებიან მხარეებად, ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში თუ მისი გასვლის მოენტში იგივე უფლება-მოვალეობების გათვალისწინებით, როგორც არსებობდა გ--- ლი---ისა (პ/ნ 6-----) და შპს „კ----- ბ-----“-ს (ს/კ 4-----) შორის, გარდა 2015 წლის 09 სექტემბრამდე დარიცხული იჯარის ქირის გადახდის ვალდებულებისა, რომელიც უნდა შესრულდეს გ--- ლი---ის მიმართ (პ/ნ 6-----).

შეიცვალოს ხელშეკრულების 7.4 და 7.5 პუნქტები და ისინი ჩამოყალიბდეს შემდეგი შინაარსით:

„7.4. მოიჯარის მიერ შეძენილი ქონება - ინვენტარი: აღჭურვილობა, ტექნიკა, ავეჯი, დანადგარები, მოძრავი ქონება და დემონტაჟს დაქვემდებარებული ქონება ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან ვადამდე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში დარჩეს მოიჯარის მფლობელობაში და სურვილისამებრ მოახდინოს მისი დემონტაჟი და სასურველ ადგილას გადატანა. აღნიშნული ქვეპუნქტიდან გამომდინარე მეიჯარეს არ აქვს არანაირი კანონიერი უფლება ზემოთაღნიშნული მოიჯარის მიერ შეძენილ მოძრავ და დემონტაჟს დაქვემდებარებული ქონების საკუთრებაში მფლობელობაზე“.

7.5. მეიჯარე იღებს ვალდებულებას, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის გასვლამდე არ განასხვისებს (გაყიდვა, გაჩუქება და სხვა ისეთი ფორმა რომლითაც საკუთრების უფლებით გადაცემა სხვა მუდმივად ან დროებით) და არ დატვირთავს იპოთეკით საკუთრებაში არსებულ ზემოთხსენებულ ქონებას (შემდგომში რაიმე გაუგებრობისგან თავის დაცვის მიზნით). აღნიშნული ქმედების განხორციელების შემთხვევაში მეიჯარე ცალმხრივად არღვევს ხელშეკრულების პირობებს და ვალდებულია დაუყონებლივ გამოასწოროს აღნიშნული დარღვევა-ნაკლი, რისთვისაც მიეცეს შესაბამისი გონივრული ვადა დარღვევის აღმოჩენიდან 1 (ერთი) თვე, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მეიჯარეს ბრალით დარღვევა-ნაკლის გამოუსწორებლობისას მეიჯარემ მოიჯარეს უნდა აუნაზღაუროს გაწეული ხარჯები (ფართის რემონტზე დახარჯული თანხა და აღნიშნულის გამო მიღებული ფულადი ზარალი ფულადი სახით) ან/და თუ მეიჯარეს ბრალით მოხდა ხელშეკრულების ვადამდე ადრე შეწყვეტა - ხელშეკრულების ვადამდე ადრე შეწყვეტით გამოწვეული შესაბამისი ზარალის ანაზღაურება ფულადი თანხით“.

ხელშეკრულებას დაემატოს შემდეგი შინაარსის 12.3 პუნქტი:

12.3. მოიჯარე პასუხს არ აგებს ქონების ექსპლუატაციის პერიოდში გამოწვეულ ცვეთაზე, რაც წარმოიშვა მისი სათანადოდ გამოყენების შედეგად“.

ხელშეკრულებას დაემატა შემდეგი შინაარსის 14.2 და 14.3 პუნქტები:

„14.2. ხელშეკრულება შეწყდება სურვილის შემთხვევაში ვადამდე ადრე თუ იჯარით აღებული ქონება შექმნილი გარემოებების გამო: (მიწისძვრა, წყალდიდობა და ა.შ.) რამაც დამანგრეველი შედეგი გამოიწვია აღმოჩნდა ქონება უვარგის მდგომარეობაში, რომელზეც მოიჯარე პასუხს არ აგებს“.

14.3. ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე, მხარეთა გარდაცვალების შემთხვევაში, პასუხისმგებლობა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მუხლების შესრულებაზე ეკისრებათ, მეიჯარის მხრიდან ქონების მემკვიდრეს ან მოსარგებლე პირს (ახალ მეპატრონეს) ხოლო მემკვიდრის ან ახალი მეპატრონის არარსებობის შემთხვევაში, ხელშეკრულება გრძელდება ახალი მეპატრონის გამოჩენამდე, ხოლო მისი გამოჩენის შემდგომ, იჯარის ხელშეკრულება დაიდება ახალ მეპატრონესთან ამ ხელშეკრულებაში მოყვანილი ყველა მუხლის დაცვით, ხოლო შპს კ----- ბ----- ---ს მხრიდან წარმომადგენლის (მეორე მხარე) გარდაცვალების შემთხვევაში,

ხელშეკრულების პირობები გავრცელდება მომდევნო თანაბარი წილის მფლობელ პირზე (მოწილე) ან მისი არ არსებობის შემთხვევაში მემკვიდრეზე ან შპს წარმომდგენელზე”.

ხელშეკრულებას დაემატოს შემდეგი შინაარსის 10.9.1 და 10.9.2 პუნქტები.

„10.9.1 მოიჯარეს უფლება აქვს ქონების მეპატრონესთან აღნიშნულ საკითხზე ინფორმირების შემდგომ, აღნიშნული ქონება გადასცეს დროებით სარგებლობაში მესამე პირს (ახალ მოიჯარეს), იმ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების გარანტიით, რომელიც გათვალისწინებულია ამ ხელშეკრულებაში პუნქტების სრული დაცვით ხელშეკრულებაში დამატების/ცვლილების იმ პუნქტის გათვალისწინებით რომელიც ჩაიდება ხალი მოიჯარეს იჯარის თანხის გადახდასთან დაკავშირებული პირგასამტეხლოს სახით.

10.9.2 იჯარის ფართზე ჩაატარონ სარემონტო სამუშაოები, შეცვალონ ინტერიერი და დიზაინი, ხელშეკრულების ვადის ამოწურვამდე”.

შეიცვალოს ხელშეკრულების 10.15 პუნქტი და ჩამოყალიბდეს შემდეგი შინაარსით:

„10.15 გადაიხადოს იჯარის ქირა ყოველი თვის 10 რიცხვში”.

მტკიცებულება: შეთანხმება (ტ.1. ს/ფ. 26-27).

3.2.7. დადგენილა, რომ შპს „ბ-----მა“ ვერ შეძლო 2014 წლის 04 დეკემბრის ხელშეკრულების პირობების შესრულება ვერც დამატებით ვადაში

მტკიცებულება: შეტყობინება.

3.2.8. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები შეგებებულ სარჩელთან დაკავშირებით:

2014 წლის 04 დეკემბერს შპს ბ-----სა და მოპასუხეებს შორის გაფორმდა ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად შპს ბ-----მა 6 წლის ვადით იქირავა გ--- ლი---ის საკუთრებაში არსებული სარდაფი მისამართზე ქ. ქუთაისი, პ---ს ქ. №--;

2014 წლის 04 დეკემბერს ხელშეკრულების 9.1 და 9.2 პუნქტების თანახმად დამქირავებელმა სრული კაპიტალური რემონტი ჩაუტარა ფართს, მოაწყო ელექტრო და წყალგაყვანილობა, კანალიზაცია, ვენტილაცია. აუდიტორული დასკვნის თანახმად, ბ-----ს მიერ შესრულებულმა სარემონტო და სამონტაჟო სამუშაოების ღირებულებამ შედგინა 53.500.00 ლარი;

2014 წლის 04 დეკემბრის ხელშეკრულების 9.2 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ სარემონტო სამუშაოები რჩებოდა გამქირავებლის საკუთრებაში, გარდა მოძრავ დემონტაჟს დაქვემდებარებული ავეჯისა, ინვენტარის და ტექნიკისა. ამავე ხელშეკრულების 7.4 პუნქტის თანახმად, „დამქირავებლის მიერ შეძენილი ქონება-ინვენტარი, აღჭურვილობა, ტექნიკა, ავეჯი, დანადგარები და სხვა მოძრავი ქონება ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან ვადამდე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში დარჩებოდა დამქირავებლის მფლობელობაში და სურვილისამებრ მოახდენდა მის დემონტაჟს და სასურველ ადგილას გადატანას.

აღნიშნული პუნქტიდან გამომდინარე, გამჭირავებელს არ აქვს არანაირი კანონიერი უფლება ზემოთ აღნიშნული დამჭირავებლის მიერ შეძენილ უძრავ-მოძრავი ქონების საკუთრებაში მფლობელობაზე”;

ამავე ხელშეკრულების 7.5 პუნქტის თანახმად, გამჭირავებელი იღებდა ვალდებულებას, რომ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე არ გაასხვისებდა და არ დატვირთავდა იპოთეკით მის საკუთრებაში არსებულ ზემოთ აღნიშნულ ქონებას. აღნიშნული პირობის დარღვევის შემთხვევაში, გამჭირავებელს, ხელშეკრულების ცალმხრივად დარღვევისათვის, ეკისრებოდა დამჭირავებლისათვის (ფართის რემონტზე დახარჯული თანხის ფულადი სახით) გაწეული ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება;

2015 წლის 03 სექტემბერს გ--- ლი----მა საიჯარო ფართი ჩუქების ხელშეკრულებით გადაუფორმა მ----- მო-----ეს, რითაც დაარღვია ხელშეკრულების 7.5 პუნქტი. მიუხედავად ამისა, ვინაიდან შპს-ს მიზანი იყო სუფთა ბიზნესის კეთება და არა სხვა მანიპულაციებით სარგებელის მიღება, 2016 წლის 11 მაისს მოპასუხებთან გაფორმდა შეთანხმება და ქირავნობის ხელშეკრულებაში შევიდა ცვლილებები და გ--- ლი----ი ჩაანაცვლა მ----- მო-----ემ. სხვა ნაწილში ხელშეკრულება დარჩა უცვლელი;

ქვეყანაში შექმნილი მძიმე ეკონომიკური მდგომარეობიდან გამომდინარე, პირველ რიგში კი ეროვნული ვალუტის მკვეთრმა ინფლაციამ და ადგილობრივი სამომხმარებლო ბაზრის უუნარობამ, გადახდის უუნარო გახდა შპს და იძულებული გახდა ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისა და ობიექტის გადასარჩენად, გაეფორმებინა ქვეიჯარის ხელშეკრულება შპს იუ ენ ჯი გრუპთან, რომელმაც თავის მხრივ არ გადაიხდა რამდენიმე თვის ქვეიჯარის თანხა, რამაც გამოიწვია გ--- ლი----ისა და მ----- მო-----ისთვის გადასახდელი ქირის გადაუხდელობა. ქირის გადაუხდელობის გამო, მოპასუხე მ----- მო-----ემ 2017 წლის 31 ივლისს ცალმხრივად გაწყვიტა ხელშეკრულება შპს ბ-----თან და გამოაძევა ფართიდან;

-ამასთანავე, მიუხედავად ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დათქმისა, დაეუფლა შპს ბ-----ს მოძრავ ქონებას და უკანონოდ გააქირავა ფართთან ერთდ შპს „ბ-----ზე” , საიდანაც უკვე ცხრა თვეზე მეტია იღებს შემოსავალს. შპს ბ-----ს ქონება განიცდის ცვეთას, რის შემდეგაც მცირდება მისი საბაზრო ღირებულება. აუდიტორული დასკვნის თანახმად, მარტო ცხრა თვის მანძილზე ექსპლუატაციის შედეგად, შპს ბ-----ს მოძრავი ქონების ღირებულება შემცირდა 1481 ლარით;

-მოპასუხე მ----- მო-----ე ასევე დაეუფლა შპს ბ-----ს მიერ შესრულებულ სარემონტო სამუშაოებს, რომელიც მხოლოდ 2014 წლის 04 დეკემბრის ხელშეკრულების (9.2 პუნქტის თანახმად) ვადის ამოწურვის, ანუ 6 წლის გასვლის შემდეგ უნდა გამხდარიყო მოპასუხის საკუთრება. აღნიშნულით მ----- მო-----ე

უსაფუძვლოდ გამდიდრდა. ამასთანავე, დღეის მდგომარეობით, ამ სარემონტო სამუშაოებიდან, ვინაიდან გაქირავებული აქვს შპს ბ-----ს მიერ გარემონტებული საიჯარო ფართი, მ----- მო-----ე იღებს მატერიალურ შემოსავალს, რომ არა ეს სარემონტო სამუშაოები, ფართს არანაირი კომერციული დანიშნულება არ გააჩნდა და ის ვერც გაქირავდებოდა ეკონომიკური საქმიანობის განსახორციელებლად, რადგან ფაქტიურად არ არსებობდა ელექტროგაყვანილობა, წყალგაყვანილობა, კანალიზაცია და კენტილაცია;

2014 წლის 04 დეკემბერს შპს ბ-----სა და გ--- ლი----ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებისა და 2016 წლის 11 მაისის შეთანხმების საფუძველზე, რომლითაც გ--- ლი----ი ჩაანაცვლა მ----- მო-----ემ, მ----- მო-----ე შპს ბ-----ს მიერ შესრულებული სარემონტო სამუშაოების მესაკუთრე გახდებოდა მხოლოდ ხელშეკრულების 6 წლიანი ვადის ამოწურვის შემდეგ, ამიტომ იმის გათვალისწინებით, რომ შპს ბ-----მა საიჯარო ფართით ისარგებლა ამ ვადის ნახევარზე ნაკლებით, მ----- მო-----ემ შპს ბ-----ს უნდა დაუბრუნოს სარემონტო სამუშაოების ღირებულების ნახევარი ფულადი სახით, რაც შედგენს 26750 ლარს, ვინაიდან შპს ბ-----ს მიერ შესრულებული სარემონტო სამუშაოებით მ----- მო-----ე უსაფუძვლოდ გამდიდრდა. ამავდროულად საიჯარო ფართის გაქირავებით ის იღებს შემოსავალს, რომ არა შპს ბ-----ს მიერ ჩატარებული კაპიტალური სარემონტო სამუშაოები, რომლითაც ვერ ისარგებლა შპს ბ-----მა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით და პირობებით, მოპასუხის ქონებას არანაირი სამეწარმეო დანიშნულება არ გააჩნდა, რადგან ფაქტიურად არ არსებობდა ელექტრო გაყვანილობა, წყალგაყვანილობა, კანალიზაცია და კენტილაცია;

აუდიტორული დასკვნის თანხმად, 1481.00 ლარით შემცირდა შპს ბ-----ს მოძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება, მ----- მო-----ის მიერ მისი დაუფლებისა და უკანონოდ სარგებლობის შედეგად. მ----- მო-----ე დაუეფლა და დღემდე უკანონოდ სარგებლობს შპს ბ-----ს მოძრავი ქონებით, რადგან არც 2014 წლის 04 დეკემბრის ხელშეკრულებითა და 2016 წლის 11 მაისის შეთანხმებით, არც სასამართლოს რომელიმე გადაწყვეტილებით ან/და განჩინებით მ----- მო-----ეს უფლება არ ჰქონდა და არც შემდგომში შეუძენია, ესარგებლა შპს ბ-----ს მოძრავი ქონებით, რომელიც საიჯარო ფართიდან შპს ბ-----ს გამოძევების შედეგად, გაქირავებული აქვს შპს ბ-----ს და ამ ქონების ხარჯზე იღებს მატერიალურ შემოსავალს, ქონება კი განიცდის ცვეთას და კარგავს საბაზრო ღირებულებას.

მტკიცებულება: მოსარჩელის ახსნა-განმარტება; აუდიტის დასკვნა შესრულებული სამუშაოების შესახებ; აუდიტის დასკვნა სარემონტო სამუშაოების შესახებ.

3.2.9. სასამართლო სრულად იზიარებს მოსარჩელე გ--- ლი----ის და მ----- მო-----ის სარჩელს, ხოლო ნაწილობრივ საფუძვლიანად მიაჩნია შპს „ბ-----“-ს შეგებებული სარჩელი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას და შესაგებელს.

მოსარჩელე გ--- ლი----ი და მ----- მო-----ე, შესაბამის მტკიცებულებებზე მითითებით აცხადებენ, რომ მოპასუხე შპს „ბ-----“-ს მის მიმართ გააჩნია დავალიანება. ვალდებულება წარმოშობილია იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე. ე.ი. მოთხოვნის საფუძველს წარმოადგენს კონკრეტული ფაქტის არსებობა, კერძოდ ის რომ დარღვეულ იქნა ხელშეკრულების ძირითადი პუნქტები. მოპასუხე კი შესაგებელში ნაწილობრივ აღიარებს ვალის არსებობას და საკუთრივ წარადგინა შეგებებული სარჩელი მ----- მო-----ის მიმართ, უსაფუძვლო გამდიდრებით მიღებული თანხის - 26.750.00 ლარის დაბრუნების და შპს „ბ-----“-ის ქონების უკანონოდ სარგებლობით მიყენებული ზიანის - 1481.00 ლარის ანაზღაურების შესახებ.

ამდენად, ფაქტობრივად, სადაო გარემოებებთან დაკავშირებით მხარეები იძლევიან ურთიერთ საწინააღმდეგო განმარტებას. მათი განმარტებები გამორიცხავენ ერთმანეთის არგუმენტებს. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მტკიცებულებად. საბოლოოდ გაიზიარებს მხოლოდ იმ მხარის განმარტებას, ვინც მტკიცებულებებით დაადასტურებს თავის არგუმენტებს. მხარეთა არგუმენტების დამტკიცება დასაშვებია დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის საფუძველზე შეკრებილი მტკიცებულებებით.

სადაო საკითხის დადგენისას სასამართლო ხელმძღვანელობს მხარეთა თანასწორობის, შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. დისპოზიციურობის პრინციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული. მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ფაქტობრივი გარემოების დასადასტურებლად. ზოგადად ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების არსებობა. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე, ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებული უნდა იყოს სამართლიანად. თითოეულ მხარეს უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტის დამტკიცების ვალდებულება, რომლის განხორციელებაც მას შეუძლია. არცერთ მხარეს არ უნდა დაეკისროს ისეთი ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლის განხორციელებაც მისთვის შეუძლებელია. მტკიცების ტვირთის სწორი გადანაწილება საქმის განხილვის უმთავრესი პრინციპია.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ფაქტობრივი გარემოებების არსებობა ან არარსებობა უნდა დადასტურდეს კონკრეტული მტკიცებულებებით. მის დამტკიცებაში

მხარეები ერთმანეთს ეჯიბრებიან მტკიცებულებებით. ამიტომ მათ მიერ წარმოდგენილი და სასამართლოს მიერ გამოკვლეული მტკიცებულებები, უნდა ქმნიდეს დამაჯერებელ შინაგან რწმენას ამა თუ იმ ფაქტის არსებობის შესახებ. არცერთ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. თითოეული მტკიცებულება ფასდება სასამართლოს მიერ და მას ენიჭება გარკვეული მნიშვნელობა. ფაქტობრივი გარემოების დადასტურებისათვის ყველა მტკიცებულება არ გამოდგება. მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულება ხშირად კონკრეტული ფაქტის დამადასტურებელია და ხშირად ასეთი ფაქტის დადასტურებისათვის უვარგისია. სასამართლომ კრიტიკულად უნდა შეაფასოს მტკიცებულებები და გადაწყვიტოს მხარეთა მიერ მითითებული მტკიცებულება, არის თუ არა ის მტკიცებულება, რომლითაც მოსარჩელე ან მოპასუხე უტყუარად დაადასტურებს თავის არგუმენტებს. ხოლო საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 244-ე მუხლის თანახმად, გადაწყვეტილების გამოტანისას სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს, განსაზღვრავს, თუ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე რომელი გარემოებებია დადგენილი და რომელი – დაუდგენელი, რომელი კანონი უნდა იქნეს გამოყენებული ამ საქმეზე“. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 249.4 მუხლის თანახმად, „გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში უნდა აღინიშნოს სამართლებრივი შეფასება“.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

4.1. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სრულად დადასტურებულია მოპასუხე შპს „ბ-----“-ს ვალდებულებები მოსარჩელის წინაშე, რაც მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველია, ხოლო შპს „ბ-----“-ს შეგებებული სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ შპს „ბ-----“-ის ქონების უკანონოდ სარგებლობით მიყენებული ზიანის 1481.00 ლარის ანაზღაურების მოთხოვნის ნაწილში.

5. კანონები, რომლითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

5.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-317-ე, 319-ე, 128-ე, 130-ე, 327-ე, 115-ე, 361-ე, 573-ე, 163-ე მუხლებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე, 103-ე, 105-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

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

6.2. 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.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების მიხედვით, ხელშეკრულება დადებულად 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, მხარეთა შორის სახეზეა სახელშეკრულებო ურთიერთობა.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სახელშეკრულებო ურთიერთობის არსი მდგომარეობს მხარეთა წინასწარ განსაზღვრული უფლება-მოვალეობების არსებობაში. ხელშეკრულებით დათქმული ვალდებულებების დარღვევა წარმოადგენს მისი შესრულების იძულებით დავალდებულების მექანიზმის ამოქმედების პირობას. განსახილველ შემთხვევაში, ხელშეკრულების დადებით მოსარჩელესა და მსესხებელ შორის წარმოიშვა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა.

6.4. წინამდებარე შემთხვევაში სახეზეა იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძღოლის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზედაც. ამავე ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, კი, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

6.5. წინამდებარე შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2014 წლის 04 დეკემბერს მოსარჩელე გ--- ლი---ს, მ----- მო-----ეს და მოპასუხე შპს „ბ-----“-ს (ყოფილი შპს კაფე კინო ბ-----“-ი) შორის 6 წლის ვადით გაფორმდა ქირავნობის/იჯარის ხელშეკრულება მხარეებს შორის უძრავ ქონებაზე (117.60 კვ.მ. სამეურნეო ფართი,

სარდაფი), რომლის მისამართია ქ. ქუთაისი, ა-----ს ქ. №--. იჯარის საფასური განისაზღვრა ეტაპობრივად, პირველი ორი წელი - 500 ლარი, შემდგომი ორი წელი - 1000 ლარი, ხოლო ბოლო 2 წელი - 1500 ლარი, ამასთან პირველი სამი თვის იჯარის ქირის გადახდისგან განთავისუფლდა მოიჯარე რაც აღინიშნა ხელშეკრულებაში, ხოლო ზეპირი შეთანხმების საფუძველზე ასევე განთავისუფლდა მოიჯარე მეოთხე თვის გადასახადისგან ანუ მოიჯარეს არ ეკისრებოდა 2014 წლის დეკემბრის და 2015 წლის იანვარი, თებერვალი და მარტის გადასახადის გადახდა.

დადგენილია, რომ 2015 წლის სექტემბრის თვეში გ--- ლი----მა იჯარის ქონება ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე გადასცა საკუთრებაში მის დედას მ-----მო-----ეს. შესაბამისად, მეიჯარედ ჩაითვალა მ-----მო-----ე იგივე სახელშეკრულებო პირობებით, რაზედაც არც ერთ მხარეს არ გამოუთქვამს პროტესტი და მოიჯარესაც ხელი არ შეშლია საქმიანობის განხორციელებაში.

დადგენილია, რომ აღნიშნული შეთანხმება გაფორმდა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში რომლის მე-3 პუნქტის თანახმად, 2015 წლის 09 სექტემბრამდე (იჯარის ქონების გაფორმებამდე) დარიცხული იჯარის ქირის გადასახადი მოპასუხეს უნდა ჩაერიცხა გ--- ლი----ის ანგარიშზე. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე მოპასუხეს: გ--- ლი----ისათვის უნდა გადაეხადა 2015 წლის აპრილის, მაისის, ივნისის, ივლისისა და აგვისტოს იჯარის ყოველთვიური გადასახადი 500 ლარი ანუ ჯამში - 2 500 ლარი, აქედან მოპასუხეს გადახდილი აქვს მხოლოდ 1 000 ლარი და დარჩენილია იჯარის გადასახადის ვალდებულება 1500 ლარის ოდენობით გ--- ლი----ის სასარგებლოდ.

საქმეში არსებული მტკიცებულებებით ასევე დადგენილია, რომ შპს „ბ-----“-ს მ-----მო-----ისთვის უნდა გადაეხადა 2015 წლის სექტემბრის, ოქტომბრის, ნოემბრის, დეკემბრის და 2016 წლის 11 თვის იჯარის ყოველთვიური გადასახადი 500 ლარი, ხოლო 2016 წლის დეკემბრის თვიდან ხელშეკრულების თანახმად, იზრდება იჯარის გადასახადი, ამიტომ 2016 წლის დეკემბრისა და 2017 წლის იანვარი, თებერვალი, მარტი და აპრილის იჯარის ყოველთვიური გადასახადი განისაზღვრა 1000 ლარით, ანუ 15 თვის გადასახადი ყოველთვიური - 500 ლარი და 5 თვის გადასახადი ყოველთვიური - 1000 ლარი, ჯამში 12 500 ლარი, აქედან მოპასუხე აღიარებს, რომ გადახდილი აქვს მხოლოდ 5000 ლარი. ასევე დადგენილია, რომ მოპასუხეს მ-----მო-----ისთვის არ გადაუხდია 2017 წლის ივნისის და ივლისის გადასახადი, რაც შეადგენს 2000 (ორი ათასი) ლარს, მთლიანობაში 9 500 ლარს.

სასამართლოს უსაფუძვლოდ მიაჩნია მოპასუხის წარმომადგენლების განმარტება იმის შესახებ, რომ ვალდებულება შესრულებული აქვთ, რადგან სამოქალაქო კოდექსის 429-431-ე მუხლებში საუბარია ვალდებულების შესრულების მიღების ფორმებზე. კერძოდ, 429-ე მუხლის თანახმად, კრედიტორმა მოვალის მოთხოვნით შესრულების მთლიანად ან ნაწილობრივ მიღების შესახებ უნდა გასცეს ამის დამადასტურებელი დოკუმენტი. მითითებული ნორმის ანალიზი ცხადყოფს, რომ კრედიტორი ყოველთვის ვალდებულია, გასცეს მოვალის მიერ ვალდებულების

შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუ ამას მოვალე მოითხოვს. კანონში კრედიტორის მიმართ არსებობს ცალსახა დამოკიდებულება – იგი ავალდებულებს მოვალის მოთხოვნის შემთხვევაში გასცეს ასეთი დოკუმენტი, თუმცა კანონი ასეთივე მომთხოვნი არ არის მოვალის მიმართ. მას შეუძლია, არ გამოითხოვოს ასეთი საბუთი კრედიტორისაგან. ბუნებრივია, კანონმდებლის ასეთი დამოკიდებულება განპირობებულია ვალდებულებიდან გამომდინარე მხარეთა მდგომარეობით. ნორმაში მითითებული დოკუმენტის ფლობა აუცილებლობას წარმოადგენს მოვალისათვის, რადგან მან მხოლოდ ამ დოკუმენტით შეიძლება დაადასტუროს ვალდებულების შესრულება, საიჯარო ქირის გადახდა. ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი მტკიცებულება მოპასუხეს სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია. ყოველივე მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნა მოპასუხე შპს „ბ-----ზე“ გ--- ლი---ის სასარგებლოდ საიჯარო ქირის - 1500 ლარის და მ----- მო-----ის სასარგებლოდ 9500 ლარის დაკისრების ნაწილში საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილით, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

6...შპს „ბ-----“-ის შეგებებული სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება.

2018 წლის 15 ივნისს მოპასუხე შპს „ბ-----“-მა შეგებებული სარჩელი აღძრა მ----- მო-----ის მიმართ, უსაფუძვლო გამდიდრებით მიღებული თანხის - 26.750.00 ლარის დაბრუნების და შპს „ბ-----“-ის ქონების უკანონოდ სარგებლობით მიყენებული ზიანის 1481.00 ლარის ანაზღაურების შესახებ.

მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძვლად მოსარჩელემ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 976-ე -991-ე მუხლები.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოთხოვნა მ----- მო-----ის მიმართ, უსაფუძვლო გამდიდრებით მიღებული თანხის - 26.750.00 ლარის შპს „ბ-----“-ს სასარგებლოდ დაკისრების შესახებ ხანდაზმულია, ამასთან უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მხარის მიერ სარჩელის საფუძვლად სამართლის ნორმის მითითება არ ზღუდავს სასამართლოს თვითონ მოიძიოს ურთიერთობის მომწესრიგებელი ნორმა.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო ვერ გაიზიარებს შეგებებული სარჩელის ავტორის მოსაზრებას უსაფუძვლო გამდიდრების წესებით დ---ს დარეგულირების შესახებ, რადგან იმ სამართლებრივი შედეგის გათვალისწინებით, რისი მიღწევაც მოსარჩელეს სურს, გამომდინარეობს იჯარა-ქირავნობის წესებიდან. კერძოდ, ქირავნობის საგანზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურების მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველია სსკ-ის 531-ე მუხლი, ქირავნობის ხელშეკრულებით

გამქირავებელი მოვალეა დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამქირავებელი მოვალეა გამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა. ასევე სამოქალაქო კოდექსის 573-ე მუხლის პირველი ნაწილი, გაქირავებული ნივთის შეცვლის ან გაუარესების გამო გამქირავებელს უფლება აქვს მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება, ხოლო დამქირავებელს უფლება აქვს წაუყენოს მას პრეტენზია გაწეული ხარჯების ანაზღაურების თაობაზე ექვსი თვის განმავლობაში. იმავე კოდექსის 163-ე მუხლის მეორე ნაწილით, კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უფლებამოსილ პირს მოსთხოვოს იმ გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურება, რაც მან გაიღო ნივთზე კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს და რაც არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და მისგან მიღებული ნაყოფით. მფლობელის ბრალით მიუღებელი ნაყოფის ღირებულება უნდა გამოიქვითოს. იგივე წესი ვრცელდება ისეთ გაუმჯობესებაზე, რომელთა შედეგადაც გაიზარდა ნივთის ღირებულება, თუკი გაზრდილი ღირებულება ნივთის დაბრუნების მომენტისათვის ჯერ კიდევ არსებობდა.

სამოქალაქო კოდექსის 573-ე მუხლის პირველი ნაწილით, გაქირავებული ნივთის შეცვლის ან გაუარესების გამო გამქირავებელს უფლება აქვს მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება, ხოლო დამქირავებელს უფლება აქვს წაუყენოს მას პრეტენზია გაწეული ხარჯების ანაზღაურების თაობაზე ექვსი თვის განმავლობაში,

ზიანის ანაზღაურების გამო, გამქირავებლის მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა იწყება გაქირავებული ნივთის დაბრუნების მომენტიდან, ხოლო დამქირავებლის მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადისა-ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტიდან.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მხარეთა შორის დადებული 2014 წლის 04 დეკემბრის ხელშეკრულება შეწყდა 2017 წლის 31 ივლისს.

სასამართლო იზიარებს მოსარჩელე გ--- ლი----ის და მ----- მო-----ის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ შპს „ბ-----“-ს სასარჩელო მოთხოვნა ნივთის გაუმჯობესების გამო თანხის მოთხოვნის შესახებ არის ხანდაზმული, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა. ხანდაზმულობის ვადაში მოიაზრება დრო, რომლის განმავლობაშიც უფლებამოსილ პირს შეუძლია თავისი უფლების რეალიზაცია ან დაცვა. ხანდაზმულობის ინსტიტუტის სპეციფიკურობა იმაში მდგომარეობს, რომ დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ მოთხოვნის უფლება ობიექტურად არსებობს, თუმცა იგი განუხორციელებელია, ანუ ამ უფლების რეალიზება სრული მოცულობით დამოკიდებულია მოთხოვნის ადრესატის ნება-სურვილზე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლი ხანდაზმულობის დაწყებას მოთხოვნის წარმოშობის მომენტს უკავშირებს, ხოლო მოთხოვნის

წარმოშობის მომენტად მიიჩნევა დრო, როდესაც პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ, ე.ი. თუ ხანდაზმულობის წარმოშობის მომენტის დადგენა ობიექტურად შეუძლებელია, ყურადღება უნდა მიექცეს სუბიექტურ მომენტს. ამასთან, იგულისხმება, რომ ხანდაზმულობის წარმოშობის ობიექტური და სუბიექტური მომენტები თანმხვედრია, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ მოსარჩელე არ ეთანხმება ხანდაზმულობის წარმოშობის ობიექტური და სუბიექტური მომენტების თანხვედრას, მაშინ მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას იმის გასარკვევად, თუ როდიდან უნდა დაიწყოს ხანდაზმულობის ვადის ათვლა.

სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილის და 144-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ სამოქალაქო-სამართლებრივ ურთიერთობებში ხანდაზმულობის პრაქტიკული მნიშვნელობა გამოიხატება იმაში, რომ ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ ვალდებული პირი უფლებამოსილია, უარი თქვას მოქმედების შესრულებაზე. ამდენად, თუნდაც მოთხოვნა იყოს დასაბუთებული, თუ კრედიტორი ისურვებს მის რეალიზაციას ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ, მოვალეს შეუძლია, მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე მითითებით უარი თქვას მის შესრულებაზე. ამდენად, მნიშვნელოვანია თითოეული კონკრეტული მოთხოვნის მიმართ სწორად განისაზღვროს, თუ ხანდაზმულობის რა ვადა მიესადაგება მას და როდის უნდა დაიწყოს ამ ვადის დენა.

მოცემულ შემთხვევაში შპს „ბ-----“ დავობს, საიჯარო ფართის გაუმჯობესებაზე გაწეული ხარჯების დაბრუნების მოთხოვნით. როგორც აღინიშნა, სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის მეორე ნაწილით, კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უფლებამოსილ პირს მოსთხოვოს იმ გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურება, რაც მან გაიღო ნივთზე კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს და რაც არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და მისგან მიღებული ნაყოფით.

სამოქალაქო კოდექსის 573-ე მუხლის პირველი ნაწილით, გაქირავებული ნივთის შეცვლის ან გაუარესების გამო გამქირავებელს უფლება აქვს მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება, ხოლო დამქირავებელს უფლება აქვს წაუყენოს მას პრეტენზია გაწეული ხარჯების ანაზღაურების თაობაზე ექვსი თვის განმავლობაში, ხოლო იმავე მუხლის მეორე ნაწილით, ზიანის ანაზღაურების გამო, გამქირავებლის მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა იწყება გაქირავებული ნივთის დაბრუნების მომენტიდან, ხოლო დამქირავებლის მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადისა-ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტიდან. ვინაიდან მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულება შეწყდა 2017 წლის 31 ივლისს, სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის საფუძველზე, მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა დასრულდა 2018 წლის 31 იანვარს, ხოლო შეგებებული სარჩელი წარმოდგენილია 2018 წლის 15 ივნისს, შესაბამისად მოთხოვნა ხანდაზმულია.

რაც შეეხება მოსარჩელის მიერ უსაფუძვლო გამდიდრების ნორმების მითითებას,

უსაფუძვლოა, რადგან სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლით - პირს, რომელმაც შეგნებულად ან შეცდომით ხარჯები გასწია მეორე პირის ქონებაზე, შეუძლია მისგან მოითხოვოს თავისი დანახარჯების ანაზღაურება, თუ მეორე პირი ამით გამდიდრდა. გამდიდრების არსებობა განისაზღვრება იმ მომენტიტ, როცა მოვალეს უბრუნდება თავისი ნივთი, ან იგი ღირებულების გაზრდის შედეგად სხვაგვარად იღებს სარგებელს. მოთხოვნა გამორიცხულია, თუ: პირს, რომელსაც წაეყენება მოთხოვნა, შეუძლია მოითხოვოს დანახარჯების ამოღება და ამოიღებს მას, ან პრეტენზიის წარმდგენმა პირმა ბრალეულად დააყოვნა შეტყობინება ხარჯების მოთხოვნის შესახებ, ანდა პირმა, რომელსაც წაეყენება პრეტენზია, სადავო გახადა ხარჯები მათ განხორციელებამდე.

უსაფუძვლო გამდიდრების ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს ელემენტს წარმოადგენს მოპასუხის გამდიდრება. ამასთან, სამოქალაქო კოდექსის 991-ე მუხლი ითვალისწინებს უსაფუძვლო გამდიდრების გენერალურ დათქმას, რაც გულისხმობს, პირის მიერ იმ სიკეთის სხვისთვის დაბრუნებას, რომლითაც იგი უსაფუძვლოდ გამდიდრდება. ამდენად, პირის გამდიდრებას იწვევს სხვისი ქონების გამოყენება, გამდიდრებული პირი სარგებლობს სხვა პირის ქონებით, რითაც არღვევს სხვა პირის უფლებებს და კანონით დაცულ ინტერესებს.

გარდა ამისა, საქართველოს საკასაციო სასამართლომ არაერთხელ განმარტა, რომ უსაფუძვლო გამდიდრება სუბსიდიური ხასიათისაა, რაც იმას ნიშნავს, რომ მხარეთა შორის არ უნდა არსებობდეს სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების სახელშეკრულებო ან სხვა კანონისმიერი საფუძველი. ამდენად, წინამდებარე შემთხვევაში, ვინაიდან სახეზეა სახელშეკრულებო (იჯარა) ვალდებულება, უსაფუძვლო გამდიდრების წესების გამოყენება დაუშვებელია. №ას-774-723-2017, 11.10.2017.

6.7. გარდა ხანდაზმულობისა, სასამართლო მიიჩნევს, რომ შპს „ბ-----“-ს სარჩელი 26.750.00 ლარის შპს „ბ-----“-ის სასარგებლოდ, მ----- მო-----ზე გადასახდელად დაკისრების ნაწილში ასევე უსაფუძვლოა.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ საიჯარო და ქირავნობის ურთიერთობებში ნივთზე გასაწევ ხარჯებთან მიმართებით ხელშეკრულების მხარეთა უფლება-ვალდებულებები შეიძლება დავყოთ სამი ელემენტის მიხედვით: პირველი, ის ვალდებულებები, რომლებიც აკისრია მეიჯარეს (გამქირავებელს) და მისგან მოითხოვს უზრუნველყოს ნივთის ვარგისიანობა ხელშეკრულების ან კანონით გათვალისწინებული წესების შესაბამისად. მეორე, ის ვალდებულებები, რომლებიც აკისრია მოიჯარეს (დამქირავებელს) და მისგან მოითხოვს სარგებლობაში მიღებული ნივთის მოვლა-პატრონობასთან დაკავშირებულ, ე.წ მიმდინარე რემონტის განხორციელებას და მესამე, სარგებლობით გამოწვეული ნივთის ბუნებრივი ცვეთა, რომელიც არ ანაზღაურდება. საიჯარო ურთიერთობებისათვის (ქირავნობის ურთიერთობებისათვის, მაგ. 532-ე მუხლი) დამახასიათებელია, რომ მეიჯარე ვალდებულია საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის

მიღების შესაძლებლობა (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილი). ეს ნიშნავს იმას, რომ ეს ქონება მოსარგებლეს სარგებლობისათვის ვარგის მდგომარეობაში უნდა გადაეცეს და იჯარის (ქირავნობის) მთელი დროის განმავლობაში მეიჯარემ (გამქირავებელმა) უნდა შეინარჩუნოს ნივთის ეს მდგომარეობა.

იჯარის ხელშეკრულების შემთხვევაში ნივთის „ვარგისიანობა“ გულისხმობს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობას. ამასთან, მეიჯარემ (გამქირავებელმა) უნდა შეინარჩუნოს, უზრუნველყოს ამ ნივთის ვარგისიანობა, რაც აუცილებელია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობისათვის ან შეთანხმების არარსებობის პირობებში, შეინარჩუნოს ვარგისიანობა, რაც საკმარისია ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის (რაც უზრუნველყოფს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობას). მეიჯარეს (გამქირავებელს) ნივთზე აუცილებელი ხარჯების გაღების ვალდებულება აკისრია, ასევე იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებობდა ან შემდგომში აღმოჩნდება ნაკლი, რომელიც ნივთის ვარგისიანობას ამცირებს.

ზემოთ მითითებული შემთხვევებისაგან უნდა განვასხვავოთ ნივთზე გასაწევი ისეთი მოქმედებები, რომლის განხორციელების ვალდებულება აკისრია მოიჯარეს (დამქირავებელს). ეს ის შემთხვევებია, რომლებიც ნივთით ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობის ჩვეულებრივი შედეგია, რომელიც შეიძლება, მოითხოვდეს მიმდინარე რემონტის განხორციელებას, რაც წარმოადგენს მოიჯარის (დამქირავებლის) ვალდებულებას, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 548-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, მიმდინარე რემონტის ჩატარება, ჩვეულებრივ, ევალება დამქირავებელს, ანუ, ეს ხელშეკრულების შედეგად წარმოშობილი ისეთი აუცილებლობაა, რაც გამოწვეულია ნივთით სარგებლობით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-103-ე მუხლების დანაწესი განსაზღვრავს, თუ რომელი გარემოებები უნდა დამტკიცდეს სამოქალაქო საქმის განხილვის და გადაწყვეტის მიზნით და ვინ, ე. ი. რომელმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს ეს გარემოებანი (მტკიცების ტვირთი).

სამოქალაქო სამართალწარმოება შეჯიბრებითობის პრინციპზე უნდა განხორციელდეს, რომლის თანახმადაც, თითოეული მხარე სარგებლობს თანაბარი შესაძლებლობით, რათა განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები. ამდენად, სამოქალაქო სამართალწარმოებაში თითოეული მხარის უფლებრივ ტვირთს წარმოადგენს იმ ფაქტების მითითება და დამტკიცება, რომლითაც მხარეებს სურთ დაასაბუთონ თავიანთი სასარჩელო მოთხოვნები ან გააქარწყლონ სასარჩელო მოთხოვნათა დასასაბუთებლად მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

წინამდებარე შემთხვევაში დადგენილია, რომ შპს „ბ-----“-ისთვის ცნობილი იყო

საიჯარო ქონების მდგომარეობა (იყო სარემონტო) და გასწია ხარჯი საიჯარო ქონების სარემონტო ხარჯი. ხელშეკრულება დაიდო 2014 წლის 04 დეკემბერს და შეწყდა 2017 წლის 31 ივლისს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 163-ე მუხლის მეორე ნაწილით, კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უფლებამოსილ პირს მოსთხოვოს იმ გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურება, რაც მან გაიღო ნივთზე კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს და რაც არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და მისგან მიღებული ნაყოფით. მფლობელის ბრალით მიუღებელი ნაყოფის ღირებულება უნდა გამოიქვითოს. იგივე წესი ვრცელდება ისეთ გაუმჯობესებაზე, რომელთა შედეგადაც გაიზარდა ნივთის ღირებულება, თუკი გაზრდილი ღირებულება ნივთის დაბრუნების მომენტისათვის ჯერ კიდევ არსებობდა. აღნიშნული მუხლით, მოსარჩელის ვალდებულებაა (მტკიცების საგანია) დაამტკიცოს კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს ნივთის მოხმარებით არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და მისგან მიღებული ნაყოფით ნივთზე გაწეული ხარჯი. მოცემულ შემთხვევაში შეგებებული სარჩელის ავტორი ასეთად მიიჩნევს ხელშეკრულების შეწყვეტის ფაქტს, რაც ვერ იქნება გაზიარებული სასამართლოს მიერ, რადგან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 398-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, თუ ის გარემოებები, რომლებიც ხელშეკრულების დადების საფუძველი გახდა, ხელშეკრულების დადების შემდეგ აშკარად შეიცვალა და მხარეები არ დადებდნენ ხელშეკრულებას ან დადებდნენ სხვა შინაარსით, ეს ცვლილებები რომ გაეთვალისწინებინათ, მაშინ შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით კი, მხარეები ჯერ უნდა შეეცადნონ, რომ ხელშეკრულება მიუსადაგონ შეცვლილ გარემოებებს. თუკი შეუძლებელია ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი ან მეორე მხარე ამას არ ეთანხმება, მაშინ მხარეს, რომლის ინტერესებიც დაირღვა, შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე.

სასამართლოს დადგენილად მიიჩნია, რომ შპს „ბ-----მა“ ვერ შეძლო 2014 წლის 04 დეკემბრის ხელშეკრულების პირობების შესრულება ვერც დამატებით ვადაში და არნიშნული ფაქტობრივი გარემოება მოსარჩელეს უფლებას ანიჭებს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის საფუძველზე გავიდეს ხელშეკრულებიდან. ვალდებულების დარღვევა სხვადასხვა ფორმით შეიძლება გამოიხატოს, კერძოდ, ვალდებულების შეუსრულებლობა, შესრულების ვადის გადაცილება ან არაჯეროვანი შესრულება. თუმცა, აღსანიშნავია, რომ სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის გამოყენებისათვის მნიშვნელობა არა აქვს, თუ რომელი ფორმით განხორციელდა დარღვევა. საგულისხმოა, რომ აღნიშნული უფლების რეალიზაცია შესაძლებელია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც დარღვევა არსებით ხასიათს ატარებს. არსებითია, თუ არა დარღვევა, ეს ყოველი კონკრეტული ფაქტის შეფასებისას უნდა დადგინდეს. მოსარჩელის ინტერესი იყო საიჯარო ქირის მიღება, რაც მოპასუხის მიერ არ შესრულდა.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ შპს „ბ-----“-მა ვინაიდან ვერ შეძლო საიჯარო ქონების გამოყენება კომერციული თვალსაზრისით, ქვეიჯარა გააფორმა შპს იუ ენ ჯი გრუპთან, რომელმაც თავის მხრივ ასევე ვერ უზრუნველყო საიჯარო ქირის გადახდა. ამ შემთხვევაში ბუნებრივია მოიჯარემ ვერ მიიღო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა და მისი მხრიდან ხელშეკრულების შეწყვეტა პატივსადებია, რადგან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 399-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ხელშეკრულების ნებისმიერ მხარეს შეუძლია, პატივსადები საფუძვლიდან გამომდინარე, უარი თქვას გრძელვადიან ვალდებულებით ურთიერთობაზე ხელშეკრულების მოშლისათვის დაწესებული ვადის დაუცველად. პატივსადებია საფუძველი, როცა ხელშეკრულების მომშლელ მხარეს კონკრეტული ვითარების, მათ შორის, დაუძლეველი ძალისა და ორმხრივი ინტერესების გათვალისწინებით, არ შეიძლება მოეთხოვოს სახელშეკრულებო ურთიერთობის გაგრძელება შეთანხმებული ვადის ან ხელშეკრულების მოშლისათვის დაწესებული ვადის გასვლამდე. განსახილველ შემთხვევაში, პატივსადები ინტერესი სახეზეა და სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, ვალდებულების შეწყვეტის საფუძველით საიჯარო ფართზე გაწეული ხარჯების დაბრუნების მოთხოვნა უსაფუძვლოა, რადგან სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას, ხოლო, ამ წესის დარღვევა წარმოშობს ორმხრივ ხელშეკრულებაზე უარის თქმის უფლებას -სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის დისპოზიციიდან გამომდინარე, შეიძლება ითქვას, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტისათვის უნდა არსებობდეს ერთ-ერთი მხარის მხრიდან ვალდებულების არსებითი დარღვევა, რაც მოცემულ შემთხვევაში სახეზეა.

6.8. სასამართლოს საფუძველიანად მიაჩნია შპს „ბ-----“-ის შეგებებული სარჩელი ქონების უკანონოდ სარგებლობით მიყენებული ზიანის - 1481.00 ლარის ანაზღაურების ნაწილში და სასამართლო არ იზიარებს მ----- მო-----ის წარმომადგენლის მოსაზრებას იმის შესახებ, რომ იგი შპს „ბ-----“-ს ქონებას ფლობს მართლზომიერად, რადგან დადგენილია, რომ მ----- მო-----ეს და შპს „ბ-----“-ს შორის საიჯარო ხელშეკრულება შეწყდა 2017 წლის 31 ივლისს, დადგენილია, რომ მხარეთა შორის 2014 წლის 04 დეკემბრის ხელშეკრულების 9.2 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ სარემონტო სამუშაოები რჩებოდა გამჭირავებლის საკუთრებაში, გარდა მოძრავ დემონტაჟს დაქვემდებარებული ავეჯისა, ინვენტარის და ტექნიკისა. ამავე ხელშეკრულების 7.4 პუნქტის თანახმად, „დამჭირავებლის მიერ შეძენილი ქონება-ინვენტარი, აღჭურვილობა, ტექნიკა, ავეჯი, დანადგარები და სხვა მოძრავი ქონება ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან ვადამდე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში დარჩებოდა დამჭირავებლის მფლობელობაში და სურვილისამებრ მოახდენდა მის დემონტაჟს და სასურველ ადგილას გადატანას. აღნიშნული პუნქტიდან გამომდინარე, გამჭირავებელს არ აქვს არანაირი კანონიერი უფლება ზემოთ

აღნიშნული დამქირავებლის მიერ შეძენილ უძრავ-მოძრავი ქონების საკუთრებაში მფლობელობაზე”;

დადგენილია, რომ 2016 წლის 11 მაისის შეთანხმებით შეიცვალა 2014 წლის 04 დეკემბრის ხელშეკრულების 7.4 და 7.5 პუნქტები და ჩამოყალიბდა შემდეგი შინაარსით:

„7.4. მოიჯარის მიერ შეძენილი ქონება - ინვენტარი: აღჭურვილობა, ტექნიკა, ავეჯი, დანადგარები, მოძრავი ქონება და დემონტაჟს დაქვემდებარებული ქონება ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან ვადამდე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში დარჩეს მოიჯარის მფლობელობაში და სურვილისამებრ მოახდინოს მისი დემონტაჟი და სასურველ ადგილას გადატანა. აღნიშნული ქვეპუნქტიდან გამომდინარე მეიჯარეს არ აქვს არანაირი კანონიერი უფლება ზემოთაღნიშნული მოიჯარის მიერ შეძენილ მოძრავ და დემონტაჟს დაქვემდებარებული ქონების საკუთრებაში მფლობელობაზე”. (ტ.1. ს/ფ 26).

დადგენილია, რომ აუდიტორული დასკვნის თანახმად, ცხრა თვის მანძილზე ექსპლუატაციის შედეგად, შპს „ბ-----“-ის მოძრავი ქონების ღირებულება შემცირდა 1481 ლარით;

დადგენილია, რომ მოპასუხე მ----- მო-----ემ იჯარით გასცა იგივე უძრავი ქონება ბარ რესტორან „ბი-12“-ზე და სარგებლობს შპს „ბ-----“-ის მოძრავი ქონებით და იღებს შემოსავალს. ამდენად, დადგენილია, რომ მოპასუხე მ----- მო-----ე უსაფუძვლოდ ფლობს და სარგებლობს შპს „ბ-----“-ის მოძრავი ქონებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 164-ე მუხლის თანახმად, არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა უფლებამოსილ პირს უნდა დაუბრუნოს როგორც ნივთი, ასევე მიღებული სარგებელი, ნივთის ან უფლების ნაყოფი. მფლობელი ვალდებულია, აანაზღაუროს ის ნაყოფი, რომელიც მან ბრალეულად არ მიიღო. ნივთზე გაწეული ხარჯები და გაუმჯობესებანი მას შეუძლია, მხოლოდ მაშინ მოითხოვოს, თუ მათ ნივთის უკან დაბრუნების მომენტიდან უფლებამოსილი პირის გამდიდრება მოჰყვა შედეგად. სხვა მოთხოვნები არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მიმართ უცვლელი რჩება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე 317-ე მუხლების თანახმად, სამოქალაქო ურთიერთობის მონაწილე, რომელიც არღვევს ვალდებულებას პასუხს აგებს დაზარალებული პირის წინაშე. სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევისათვის სამოქალაქო სამართლებრივი პასუხისმგებლობის დაკისრების წინაპირობებს შორის უმნიშვნელოვანესია ხელშეკრულების ერთ -ერთი მხარის მხრიდან ხელშეკრულების დებულებების დარღვევა. ამასთან სახეზე უნდა იყოს ფაქტობრივად დამდგარი ზიანი, მიზეზობრივი კავშირი დამდგარ ზიანსა და დამრღვევის ქმედებას შორის.

სასამართლო აღნიშნავს, სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის მეორე ნაწილის

შინაარსიდან გამომდინარეობს, რომ სახელშეკრულებო ვალდებულებითი ურთიერთობა ავალდებულებს ხელშეკრულების მეორე მხარეს, დაიცვას პირველი მხარის ქონებრივი ინტერესი.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლზე, რომლის თანახმად, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. სასამართლოს უპირველესი ფუნქციაც სამოქალაქო უფლების მართლზომიერად განხორციელების უზრუნველყოფაა. ნებისმიერი დ---ს განხილვისას, როგორც წესი, სასამართლო ამოწმებს უფლების გამოყენების მართლზომიერების საკითხს, რის საფუძველზეც აფასებს მხარეთა მიერ სასამართლოს წინაშე დაყენებულ მოთხოვნათა მართებულობას.

როგორც აღინიშნა, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მოიჯარის მიერ შეძენილი ქონება - ინვენტარი: აღჭურვილობა, ტექნიკა, ავეჯი, დანადგარები, მოძრავი ქონება და დემონტაჟს დაქვემდებარებული ქონება ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან ვადამდე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში დარჩეს მოიჯარის მფლობელობაში და სურვილისამებრ მოახდინოს მისი დემონტაჟი და სასურველ ადგილას გადატანა. აღნიშნული ქვეპუნქტიდან გამომდინარე მ----- მო-----ეს არ აქვს არანაირი კანონიერი უფლება ზემოთაღნიშნული მოიჯარის მიერ შეძენილ მოძრავ და დემონტაჟს დაქვემდებარებული ქონების საკუთრებაში მფლობელობაზე.

დადგენილია, რომ მოპასუხე მ----- მო-----ემ იჯარით გასცა იგივე უძრავი ქონება ბარ რესტორან „ბი-12“-ზე და სარგებლობს შპს „ბ-----“-ის მოძრავი ქონებით და იღებს შემოსავალს. ამდენად, დადგენილია, რომ მოპასუხე მ----- მო-----ე უსაფუძვლოდ ფლობს და სარგებლობს შპს „ბ-----“-ის მოძრავი ქონებით.

დადგენილია, რომ აუდიტორული დასკვნის თანახმად, ცხრა თვის მანძილზე ექსპლუატაციის შედეგად, შპს „ბ-----“-ის მოძრავი ქონების ღირებულება შემცირდა 1481 ლარით;

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

იმავე კოდექსის 409-ე მუხლით - თუ ზიანის ანაზღაურება პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენით შეუძლებელია ან ამისათვის საჭიროა არათანაზომიერად დიდი დანახარჯები, მაშინ კრედიტორს შეიძლება მიეცეს ფულადი ანაზღაურება.

მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების და მოხმობილი სამართლის ნორმების საფუძველზე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ -შპს „ბ-----“-ის სარჩელი მისი ქონების უკანონოდ სარგებლობით მიყენებული ზიანის - 1481.00 ლარის მ----- მო-----ეზე გადასახდელად დაკისრების ნაწილში საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.9. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით

სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრობითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

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

მოცემული ნორმა შეიცავს მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის (მოვალეობების) განაწილების ზოგად წესს. მოსარჩელემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ - გარემოებები, რომელზეც იგი ამყარებს თავის შესაგებელს. მტკიცების ვალდებულება (ტვირთი) მხარეთა შორის ნაწილდება სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლით დადგენილი ზოგადი წესისა და მატერიალური კოდექსის ნორმებში არსებული კერძო (სპეციალური) წესების საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, 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.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. საქართველოს სამოქალაქო პროცესის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილით, 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 დ---ს საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დ---ს შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით სარჩელის აღძვრისათვის გადახდილია 325 (225 ლარი +50 მ----- მო-----ის მოთხოვნაზე) 50 ლარი დ----- ლი-----ის მოთხოვნაზე და 50 ლარი სარჩელის უზრუნველყოფის.

მოპასუხე შპს „ბ-----მა“ მოსამზადებელ სხდომაზე სარჩელი ცნო 5000 ლარის ნაწილში და სს კოდექსის 49-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე ის უნდა გათავისუფლდეს ამ ნაწილში სახ. ბაჟის გადახდისგან. შესაბამისად მოსარჩელე მ----- მო-----ეს უნდა დაუბრუნდეს გადახდილი სახ. ბაჟი 150 ლარი, რომელიც ამოირიცხოს ანგარიშიდან - 300183150; საგადასახადო დავალება №1. 16.05. 2017 წელი. გადამხდელის ბანკი სს თიბისი ბანკი.

მოპასუხე შპს „ბ-----მა“ სარჩელი არ სცნო 6000 ლარის დაკისრების ნაწილში და ამ ნაწილში გადახდილი სახ. ბაჟი 180 ლარი მოპასუხე შპს „ბ-----“-ს უნდა გადახდეს მოსარჩელეების სასარგებლოდ. ასევე 50 ლარი დ----- ლი-----ის, ხოლო სარჩელის უზრუნველყოფისათვის გადახდილი 50 ლარი მ----- მო-----ის და დ----- ლი-----ის სასარგებლოდ.

შპს „ბ-----“-ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. კერძოდ- მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისრა 1481 ლარი, რომლის 3% 44.43 ლარი მ----- მო-----ეს უნდა გადახდეს შპს „ბ-----“-ის სასარგებლოდ. ხოლო შეგებებულ სარჩელზე უარის ნაწილში გადახდილი - 802.50 ლარი უნდა დარჩეს ბიუჯეტში.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები.

8.1. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება სს კოდექსის 199.1. მუხლის საფუძველზე დარჩეს უცვლელი.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე, 243-244-ე, 247-248-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. დაკმაყოფილდეს გ--- ლი-----ის და მ----- მო-----ის სარჩელი შპს „ბ-----“-ის მიმართ საიჯარო ქირის დაკისრების შესახებ.

2. მოპასუხე შპს „ბ-----“-ი (დირექტორი თ-----ე მ-----ე) დაეკისროს გ--- ლი-----ის სასარგებლოდ 1500 ლარის გადახდა.

3. მოპასუხე შპს „ბ-----“ -ი (დირექტორი თ-----ე მ-----ე) დაეკისროს მ----- მო-----ის სასარგებლოდ 9500 ლარის გადახდა.

4. მოპასუხე შპს „ბ-----“ -ი (დირექტორი თ-----ე მ-----ე) დაეკისროს მოსარჩელე მ----- მო-----ის სასარგებლოდ მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახ. ბაჟის - 180 ლარის, გ--- ლი-----ის სასარგებლოდ 50 ლარის, მ----- მო-----ის და გ--- ლი-----ის სასარგებლოდ სარჩელის უზრუნველყოფისათვის გადახდილი 50 ლარის გადახდა.

5. მ----- მო-----ეს დაუბრუნდეს გადახდილი სახ. ბაჟი 150 ლარი, რომელიც ამოირიცხოს ანგარიშიდან - 300183150; საგადასახადო დავალება №1. 16.05. 2017 წელი. გადამხდელის ბანკი სს თიბისი ბანკი.

6. ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს შპს „ბ-----“ -ი (დირექტორი თ-----ე მ-----ე) შეგებებული სარჩელი მ----- მო-----ის მიმართ.

7. მოპასუხე მ----- მო-----ეს შპს „ბ-----“ -ის (დირექტორი თ-----ე მ-----ე) სასარგებლოდ დაეკისროს 1481.00 ლარის გადახდა.

8. მოპასუხე მ----- მო-----ეს შპს „ბ-----“ -ის (დირექტორი თ-----ე მ-----ე) სასარგებლოდ დაეკისროს სახ. ბაჟის 44.43 ლარის გადახდა.

9. სხვა ნაწილში შპს „ბ-----“-ის სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს ხანდაზმულობის და უსაფუძვლობის გამო.

10. სარჩელზე უარის ნაწილში შპს „ბ-----“ -ის მიერ გადახდილი სახ. ბაჟი 802.50 ლარი დარჩეს ბიუჯეტში.

11. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება დარჩეს უცვლელი.

12. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით სარეზოლუციო ნაწილის მე-13 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით;

13. 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 ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

მალხაზ ჩუბინიძე