



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

20 მარტი, 2019 წელი

თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ივერი აბაშიძე
სხდომის მდივანი - ირინე ოზოლაშვილი

მოსარჩელე - შპს „ი-----“

წარმომადგენელი - რ-----ე, ვ-----ე

მოპასუხე - შპს „ნ-----“

წარმომადგენელი - ნ-----ა, თ-----ი

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1. მოპასუხე შპს „ნ-----ს“ მოსარჩელის შპს „ი-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს სარემონტო სამუშაოებისთვის გაწეული ხარჯი - 50016,24 ლარი;
- 1.2. მოპასუხე შპს „ნ-----ს“ მოსარჩელის შპს „ი-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს ლიფტის შეძენისა და მოწყობის ხარჯი - 38931,19 ლარი;
- 1.3. მოპასუხე შპს „ნ-----ს“ მოსარჩელის შპს „ი-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს სასტუმროს ინტერიერის მოსაწყობად გაწეული ხარჯი - 9983,2 ლარი და სასტუმროს ძირითადი საშუალებების შეძენისთვის გაწეული ხარჯი - 16121,95 ლარი;
- 1.4. მოპასუხე შპს „ნ-----ს“ მოსარჩელის შპს „ი-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს ზედმეტად გადახდილი საიჯარო ქირის თანხა - 12750,19 აშშ დოლარი;
- 1.5. მოპასუხე შპს „ნ-----ს“ მოსარჩელის შპს „ი-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს გადახდილი საიჯარო ქირა 400 000 აშშ დოლარი.

სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

მხარეებს შორის 2017 წლის 23 თებერვალს გაფორმდა სამ ვარსკვლავიანი სასტუმროს სერვისის მოწყობის თაობაზე იჯარის ხელშეკრულება ქ. თბილისში, მ-----ში (საკადასტრო კოდი 0-----) მდებარე სასტუმროს შენობაზე. ხელშეკრულება ძალაში იყო 2022 წლის 23 თებერვლამდე და მესაკუთრის მხრიდან შემდგომ ამ უძრავი ქონების იჯარის გაცემის შემთხვევაში, იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებისას უპირატესობა შპს „ი-----ს“ ენიჭებოდა. საიჯარო ქირა შეადგენდა თვეში 25000 აშშ დოლარს. მეიჯარე წინასწარ იხდიდა 75000 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, საიდანაც 25000 აშშ დოლარი იყო პირველი თვის საიჯარო ქირა, ხოლო 50000 აშშ დოლარი - ბოლო 2 თვის წინასწარ გადახდილი საიჯარო ქირა.

მიუხედავად იმისა, რომ შპს „ი-----ი“ კეთილსინდისიერად ასრულებდა ნაკისრ ვალდებულებას, მოპასუხემ 2018 წლის 20 ივნისს, ყოველგვარი წინასწარი შეტყობინებისა და შეთანხმების გარეშე, გამოაძევა შპს „ი-----ის“ წარმომადგენლები შპს „ნ-----ს“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან. მოპასუხემ, იჯარის რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნით 2018 წლის 18 ივნისს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს, თუმცა სააგენტოს გადაწყვეტილებით უარი ეთქვა, იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტაზე მოიჯარის თანხმობის წარუდგენლობის გამო.

აუდიტორული დასკვნის თანახმად, 2017 წლის 23 თებერვლიდან ხელშეკრულების შეწყვეტის თარიღისთვის, 2018 წლის 20 ივნისის პერიოდზე შპს „ი-----ს“ მოპასუხისთვის იჯარის სახით გადახდილი აქვს 412 750,19 აშშ დოლარი, რაც 12750,19 აშშ დოლარით მეტია ხელშეკრულებით დადგენილ საიჯარო ქირაზე. გარდა ამისა, ამ პერიოდში საიჯარო ფართზე გაწეულმა სარემონტო დანახარჯებმა 50016,24 ლარი, ლიფტის მოწყობის ხარჯმა - 38931,19 ლარი და ინტერიერის მოწყობისა და ძირითადი საშუალებების შეძენის ხარჯმა - 26105,15 (9983,2+16121,95) ლარი შეადგინა .

ფაქტიურად, შპს „ი-----სმა“ ვერ შეძლო ესარგებლა საიჯარო ქონებით, მას ქონება გადაეცა არა სარგებლობაში და მასში სასტუმროს მოსაწყობად, არამედ გასარემონტებლად, ინვენტარით აღსაჭურვად, რაშიც მოსარჩელე დამატებით იჯარის თანხას იხდიდა და როცა გაარემონტა და დაიწყო სასტუმრომ ფუნქციონირება, სწორედ მაშინ ყოველგვარი წინასწარი შეტყობინებისა და შეთანხმების გარეშე, გამოაძევეს შპს „ი-----ის“ წარმომადგენლები შპს „ნ-----ს“ საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებიდან.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე სარჩელს არ ცნობს და მიუთითებს შემდეგ გარემოებებზე:

ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები თავად მოსარჩელის მიერ არ სრულდებოდა, მის მიერ არ ხდებოდა მითითებულ ვადებში იჯარის თანხის გადახდა. ასევე მოსარჩელემ დააზიანა სასტუმროს შენობა და ყველა ინვენტარი, რაც ასევე იყო ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი. მოპასუხე არ ეთანხმება მოსარჩელის განმარტებას, რომ შპს „ნ----ს“ დავალიანება გააჩნია მოიჯარის მიმართ, პირიქით. აუდიტის დასკვნით დათვლილია ხელშეკრულებით შეთანხმებული პირგასამტეხლოს ოდენობა, რაც შპს „ი-----ს“ აქვს გადასახდელი მოპასუხის მიმართ. გარდა ამისა, ყველა ხარჯი გაწეულია თანაბარწილად.

შპს „ი-----ს“ ნ-ჯერ გაეგზავნა წერილობითი შეტყობინება, რათა დროულად მოეხდინათ იჯარის საფასურის გადახდა, რაც მათი მხრიდან არ ხორციელდებოდა. სწორედ ამიტომ შეწყვიტა შპს „ნ----მ“ იჯარის ხელშეკრულება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. შპს „ნ----ს“ (მეიჯარეს) და შპს „ი-----ს“ (მოიჯარეს) შორის 2017 წლის 23 თებერვალს დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, მოიჯარეს იჯარით გადაეცა ქ. თბილისში, მ-----ში (საკადასტრო კოდი 0-----) შენობა, სამვარსკვლავიანი სასტუმროს სერვისის მოსაწყობად. ხელშეკრულების ვადა განისაზღვრა 2022 წლის 23 თებერვლის ჩათვლით.

საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრა თვეში 25000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში, საშემოსავლოს ჩათვლით. მოიჯარემ იკისრა ვალდებულება, 2017 წლის 23 თებერვლამდე წინასწარ გადაეხადა 75000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში, რაც წარმოადგენდა პირველი თვისა და ბოლო 2 თვის იჯარის თანხას.

იჯარის თანხის გადახდა უნდა მოხდეს ყოველი თვის 5 რიცხვიდან 10 რიცხვამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იჯარის ხელშეკრულება.

3.1.2. მოიჯარეს მეიჯარის ანგარიშზე აპრილის თვეში უნდა გადაეხადა 50000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი, აქედან 25000 დოლარი ჩაითვლებოდა საგარანტიო თანხად.

მოიჯარის მიერ საიჯარო თანხის დაგვიანების შემთხვევაში მოიჯარეს დაეკისრება პირგასამტეხლო, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0,1%.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იჯარის ხელშეკრულება.

3.1.3. ხელშეკრულებით შეთანხმებული იქნა მეიჯარის მხრიდან ხელშეკრულების ვადამდე მოშლის პირობები, კერძოდ:

- გაფრთხილების მიუხედავად მოიჯარე შენობა-ნაგებობას მნიშვნელოვნად აზიანებს ან უქმნის ასეთი დაზიანების რეალურ საშიშროებას;
- არ იხდის საიჯარო ქირას სამი თვის განმავლობაში;
- კანონმდებლობით აკრძალულ არალეგალურ საქმიანობას ეწევა;
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იჯარის ხელშეკრულება.

3.1.4. ხელშეკრულების თანახმად, მოიჯარეს უფლება აქვს განახორციელოს ობიექტზე სარემონტო საქმიანობა მესაკუთრესთან შეთანხმებით, ჩაუტაროს იჯარით აღებული ქონებას მიმდინარე სარემონტო სამუშაოები, რომელიც მესაკუთრის მიერ ანაზღაურებას არ ექვემდებარება.

მხარეები ასევე შეთანხმდნენ, რომ ერთობლივად, სანახევროდ განახორციელებენ კვების ობიექტის და ლიფტის მოწყობას, რომლის ხარჯებსაც სრულად გაიღებს მოიჯარე.

2017 წლის 11 ივლისს ხარჯებთან დაკავშირებით დამატებით მიღწეული შეთანხმებით, ლიფტზე შპს „ი-----ის“ მიერ გადახდილი იქნა 81238,19 ლარი, საიდანაც შპს „ნ----ს“ გადასახდელი თანხა შეადგენს 40619,095 ლარს. აქედან შპს „ნ----ს“ გადახდილი აქვს 7000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი 16764,3 ლარი და დარჩენილი თანხა 23854,80 ლარი გადანაწილდება 16 თვეზე, სადაც თვეში შპს „ნ----ს“ მიერ გადასახდელი იქნება 1490,92 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იჯარის ხელშეკრულება;
- 11.07.2017 წ. შეთანხმება.

3.1.5. შპს „ნ----მ“ 2018 წლის 20 ივნისს ცალმხრივად შეწყვიტა იჯარის ხელშეკრულება, შეწყვეტის საფუძვლად მიუთითა შპს „ი-----ის“ მიერ იჯარის თანხების გადაუხდელობა და საიჯარო ქონების მნიშვნელოვნად დაზიანება ან

ასეთი დაზიანების რეალურის საშიშროების არსებობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ წერილი;
- მოპასუხის ახსნა-განმარტება.

3.1.6. 2017 წლის 23 თებერვლიდან 2018 წლის 20 ივნისის პერიოდში (სულ 16 თვე) შპს „ი-----ის“ მიერ საიჯარო ქირის სახით გადახდილია 412750,26 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- აუდიტის დასკვნები;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. შპს „ი-----ის“ მიერ ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში საიჯარო ფართზე გაწეული იქნა 50016,24 ლარის ღირებულების სარემონტო სამუშაოები, ინტერიერის მოსაწყობად შეძენილია 9983,2 ლარის საქონელი, ხოლო ამავე სასტუმროს ძირითადი საშუალებების შეძენისთვის გადახდილია 16121,95 ლარი და ლიფტის შეძენისა და მონტაჟისთვის - 38931,19 ლარი. აღნიშნული დასკვნის გაკეთების საფუძველს იძლევა 2018 წლის 10 აგვისტოს შედგენილი აუდიტორული დასკვნა.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის განმარტებას, რომ შპს „ი-----ის“ მხრიდან ხარჯის გაწევა არ დასტურდება და პირიქით მოიჯარეს საიჯარო ქონება გამართულ მდგომარეობაში გადაეცა და შპს „ი-----მა“ დააზიანა სასტუმროს შენობა. აღნიშნულის დასადასტურებლად შპს „ნ-----“ წარმოადგენს ფოტომასალას (შენახული CD ფორმატით) და ასევე მოწმეთა ახსნა-განმარტებას.

სასამართლო მიუთითებს, რომ მოწმეთა ჩვენებებით ერთმნიშვნელოვნად არ დასტურდება მოპასუხის პოზიცია, რაც შეეხება ფოტომასალას, აღნიშნული წარმოებულია თავად მოპასუხის მიერ და არ არის შედგენილი პირის (ორგანიზაციის) მიერ, რომელიც დაკავშირებული არ იქნება მხარესთან (მაგალითად არ არის წარმოდგენილი ფაქტების კონსტატაცია იმ გარემოების დასადასტურებლად, თუ რა მდგომარეობაში გადაეცა სასტუმროს შენობა შპს „ი-----ს“ და როგორ მდგომარეობაში ჩაიბარა შპს „ნ-----მ“). მხარეებს შორის არც მიღება-ჩაბარების აქტი გაფორმებულია, სადაც შეფასებული იქნებოდა ხელშეკრულების დადებისა და შეწყვეტის შემდგომ საიჯარო ქონების მდგომარეობა.

გარდა ამისა, თავად იჯარის ხელშეკრულებაშია დათქმა მხარეებს შორის, რომ

მოიჯარეს ობიექტზე უნდა განხორციელებინა სარემონტო სამუშაოები, ხოლო წარმოდგენილი სასაქონლო ზედნადებებით დგინდება, როგორც აღნიშნული ხარჯის შპს „ი-----ის“ მიერ გაწევა, ასევე მისი ოდენობაც.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 10.08.2018 წლის აუდიტორული დასკვნა;
- მოწმეების მ-----ს და გ-----ს ჩვენებები.

3.2.2. სასამართლო ვერ გაიზიარებს შპს „ნ----ს“ განმარტებას, რომ შპს „ი-----ს“ მოპასუხის მიმართ გააჩნია დავალიანება. ამავდროულად, დადგენილად მიიჩნევს, რომ შპს „ი-----ს“ იჯარის სახით ზედმეტად აქვს გადახდილი საიჯარო ქირა 12750,19 აშშ დოლარი.

შპს „ნ----ს“ განმარტებით, მოიჯარის დავალიანება შეადგენს 62955,29 აშშ დოლარს, რომლის დასტურადაც მოიშველიებს მისი დაკვეთით შედგენილ აუდიტორულ დასკვნას, თუმცა სხდომაზე მოწმის სახით დაკითხულმა აუდიტორმა ვ-----მა კონკრეტულად ვერ მიუთითა, საიდან წარმოშობილი დავალიანება იყო და რა შედიოდა მასში.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავდროულად მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. ამ მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

კონკრეტულ შემთხვევაში მოპასუხემ ვერ შეძლო ამ გარემოებასთან მიმართებით მტკიცების ტვირთის რეალიზება.

რაც შეეხება ზედმეტად გადახდილ თანხას, დადგენილია, რომ საიჯარო ურთიერთობა მხარეებს შორის ვადამდე მოიშალა და სახელშეკრულებო ურთიერთობა 16 თვე გაგრძელდა. ამ პერიოდში შპს „ი-----ს“ ჯამში საიჯარო ქირის სახით გადახდილი აქვს 412750,19 აშშ დოლარი, მაშინ როცა თვეში გადასახდელი საიჯარო ქირის (25000 აშშ დოლარი) 16 თვეზე დაანგარიშებით გადასახდელი ქირა შეადგენს 400 000 აშშ დოლარს. ამდენად, უდავოა, რომ 12750,19 აშშ დოლარი შპს „ი-----ის“ მიერ ზედმეტად არის გადახდილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 08.11.2018 წლის აუდიტორული დასკვნა;

- მოწმის ჩვენება.

3.2.3. სასამართლო ვერ გაიზიარებს შპს „ნ----ს“ განმარტებას, რომ არსებობდა იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი. მოპასუხე ხელშეკრულების შეწყვეტას უკავშირებს საიჯარო ქირის გადაუხდელობას, ასევე საიჯარო ქონების დაზიანებას, თუმცა საქმის მასალებით არცერთი არ დასტურდება. მართალია, შპს „ი-----ის“ მხრიდან ადგილი ჰქონდა იჯარის თანხის ვადაგადაცილებით გადახდას, თუმცა ქირის გადაუხდელობით ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლება მეიჯარეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში წარმოეშობოდა, **თუ ადგილი ექნებოდა საიჯარო ქირის სამი თვის ვადაში გადაუხდელობას**. ასეთი ფაქტი კი საქმის მასალებით არ დასტურდება.

რაც შეეხება მეორე საფუძველს (შენობა-ნაგებობის მნიშვნელოვნად დაზიანება ან ასეთი დაზიანების რეალური საშიშროების არსებობა), მოპასუხემ ვერ დაადასტურა აღნიშნული გარემოება, მის მიერ წარმოდგენილი ფოტოსურათები კი, როგორც არასათანადო წესით წარმოდგენილი მტკიცებულება, არ უნდა იქნეს გაზიარებული,

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულების შეწყვეტის წერილი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო მიიჩნევს, რომ შპს „ი-----ის“ სარჩელი სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. სამართლებრივი შეფასება

5.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. შესრულება შეიძლება გამოიხატოს მოქმედებისაგან თავის შეკავებაშიც.

სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძღოლის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა

გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზედაც.

მხარეებს შორის არსებობა იჯარის სახელშეკრულებო ურთიერთობა, სადაც შპს „ი----ს“ მოპასუხისგან 5 წლის ვადით დროებით სარგებლობაში გადაეცა თბილისში, მ----- მდებარე სასტუმროს შენობა, სამვარსკვლავიანი სასტუმროს სერვისის მოსაწყობად.

დადგენილია, რომ საიჯარო ხელშეკრულება მეიჯარის (შპს „ნ----ს“) მხრიდან ვადამდე მოიშალა, თუმცა არ დადასტურდა მოშლამდე პერიოდში მოიჯარის მხრიდან სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევა. ამასთან, ხელშეკრულების მოშლა განხორციელდა ისე, რომ შპს „ი----ს“ არ მიეცა შესაძლებლობა მიეღო ის ნაყოფი, სარგებელი, რასაც იჯარის ხელშეკრულება ითვალისწინებდა. ასევე უდავოა, რომ 2018 წლის 20 ივნისამდე პერიოდში შპს „ი----ს“ მიერ საიჯარო ქონების გაუმჯობესების მიზნით გაწეულია სხვადასხვა ხარჯი, ასევე იჯარის სახით გადახდილია იმაზე მეტი, ვიდრე 16 თვის პერიოდზე ევალეზირებოდა მოსარჩელეს. დღეისათვის საიჯარო ქონება კვლავ შპს „ნ----ს“ სარგებლობაშია.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზეა საიჯარო ურთიერთობის ხელშეკრულებიდან გასვლის წინაპირობები, სადაც მხარეთა შორის ორმხრივი რესტიტუცია უნდა მოხდეს, მათ ერთმანეთს უნდა დაუბრუნოს ის, რაც ხელშეკრულებით მიიღეს.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო მოიშველიებს საკასაციო სასამართლოს განმარტებას: „სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა, დაადგინოს, თუ რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისაგან და რის საფუძველზე, ანუ რომელ ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სასამართლომ მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფარგლებში უნდა მოძებნოს ის სამართლებრივი ნორმა (ნორმები), რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რის მიღწევაც მხარეს სურს. ამასთან, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად განხილული ნორმა (ან ნორმები) შეიცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემოწმებაც სასამართლოს პრეროგატივაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენების გზით, ანუ სასამართლომ უნდა დაადგინოს, ნორმაში მოყვანილი აბსტრაქტული აღწერილობა რამდენად შეესაბამება კონკრეტულ ცხოვრებისეულ სიტუაციას და გამოიტანოს შესაბამისი დასკვნები. ის მხარე, რომელსაც აქვს მოთხოვნა მეორე მხარისადმი, სულ მცირე, უნდა უთითებდეს იმ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე, რომელსაც სამართლის ნორმა გვთავაზობს. აქედან გამომდინარე, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის რომელიმე ფაქტობრივი წანამძღვრის (სამართლებრივი

წინაპირობის) არარსებობა გამორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას“ (იხ. სუსგ ას-1529-1443-2012, ას-973-1208-04; ას 664-635-2016).

სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება.

ამავე კოდექსის 352-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უფრუხდებათ (ნატურით დაბრუნება).

აღნიშნული მსჯელობის საფუძველზე სარჩელი სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 52-ე მუხლის პირველი ნაწილის

თანახმად, ხარჯები (სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები), კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, წინასწარ შეაქვს მხარეს, რომელმაც შესაბამისი საპროცესო მოქმედების შესრულება მოითხოვა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

ვინაიდან სარჩელი სრულად დაკმაყოფილდა შპს „ნ----ს“ მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 5000 ლარის ანაზღაურება.

7. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება

ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის შინაარსის გათვალისწინებით, გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა დარჩეს ძალაში.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. შპს „ი-----“ - ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. მოპასუხე შპს „ნ-----“-ს შპს „ი-----“-ის სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს სარემონტო სამუშაოებზე გაწეული ხარჯი 50016.24 ლარი, ლიფტის შეძენისა და მოწყობის ხარჯი 38931.19 ლარი, სასტუმროს ინტერიერის მოსაწყობად გაწეული ხარჯი 9983.2 ლარი, სასტუმროს ძირითადი საშუალებების შეძენისათვის გაწეული ხარჯი 16121.95 ლარი;
3. მოპასუხე შპს „ნ-----“-ს შპს „ი-----“-ის სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს ზედმეტად გადახდილი საიჯარო ქირა 12750.19 აშშ დოლარი და საიჯარო ქირის თანხა 400 000 აშშ დოლარი.
4. მოპასუხე შპს „ნ-----“-ს შპს „ი-----“-ის სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს 5000 ლარი სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის სანაცვლოდ;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (მის: თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ №6) 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

ივერი აბაშიძე