



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

07 მარტი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ეკატერინე ბიწაძე
სხდომის მდივანი - თამთა ბარამიძე

მოსარჩელე - გ--- ა-----ა

წარმომადგენელი - თ-----

მოპასუხე - სს „თ----ი“

წარმომადგენელი - ზ-----

სარჩელის დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე სს „თ----ს“ მოსარჩელე გ--- ა-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს ზიანის ანაზღაურება 23 645.45 ლარის ოდენობით.

1.2. მოპასუხე სს „თ----ს“ მოსარჩელე გ--- ა-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურება 81 152.36 ლარის ოდენობით.

1.3. მოპასუხე სს „თ----ს“ მოსარჩელე გ--- ა-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს, ზიანის ანაზღაურება 38 587.50 ლარის ოდენობით, რომელიც შეადგენს ფართის რემონტისთვის აღებული სესხის პროცენტს.

სარჩელი დამყარებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე, 2008 წლის 27 აგვისტოდან 2014 წლის 30 მაისის ჩათვლით, სს „თ-----ი“ სარგებლობდა მოსარჩელის არასაცხოვრებელი ფართით, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ი----- ნ-----ის ქ. #8. აღნიშნული ხელშეკრულება, ისევე როგორც მისი დანართები, მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, დარეგისტრირებული იყო საჯარო რეესტრში. 2008 წლის 27 აგვისტოს გაფორმებული ძირითადი ხელშეკრულება ვადის გასვლისთანავე 2009 წლის 01 იანვრიდან გაგრძელდა ახალი ხელშეკრულების გაფორმებით, ხოლო ეს უკანასკნელი ყოველწლიურად გრძელდებოდა დამატებითი შეთანხმებების საფუძველზე.

ხელშეკრულებაში მისი მოქმედების პერიოდში, შეტანილ იქნა ორი მნიშვნელოვანი ცვლილება: 1. 2009 წლის 01 ივნისს გაფორმებული დამატებითი შეთანხმების თანახმად, ქირავნობის ხელშეკრულების 4.1 პუნქტში შევიდა ცვლილება და ქირის საფასური ერთ კალენდარულ თვეზე განისაზღვრა 9074.20 აშშ დოლარის ეკვივალენტით ლარში საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გადარიცხვის დღეს დაფიქსირებული კურსის მიხედვით დღგ-ს ჩათვლით. აღნიშნულიდან გამომდინარე დაანგარიშდა მიუღებელი შემოსავალი მოპასუხის ფართიდან გასვლიდან მის გარემონტებამდე. 2. 2014 წლის 28 თებერვალს გაფორმებული დამატებითი შეთანხმების თანახმად, ქირავნობის საგნის მესაკუთრე შეიცვალა და გაქირავებული უძრავი ქონება გადავიდა გ--- ა-----ას საკუთრებაში.

2009 წლის შეთანხმების თანახმად, სს „თ-----ი“ ვალდებული იყო ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის დღიდან მომდევნო ორი კალენდარული დღის განმავლობაში აღებული ფართი ჩაებარებინა მოსარჩელისათვის ისეთივე მდგომარეობაში, როგორშიც მიიღო ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით. ამავე ხელშეკრულების თანახმად, მას არ უნდა დაეშვა ფართის იერსახის შეგნებული გაუარესება და ზარალის მიყენების შემთხვევაში ვალდებული იყო სრულად აენაზღაურებინა დამდგარი შედეგი. აღნიშნული ვალდებულება მოპასუხემ არ შეასრულა. შესაბამისად, ქონების განადგურებულ მდგომარეობაში გადმოცემის ფაქტის დადასტურების მიზნით, მოსარჩელემ განახორციელა შემდეგი მოქმედებები: 1. მიმართა შს პოლიციის ძველი თბილისის სამმართველოს დეპარტამენტს; 2. მიმართა აღსრულების ეროვნულ ბიუროს ფაქტების კონსტატაციის მოთხოვნით. 3. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს

ზარალის დაანგარიშების მიზნით, რომლის მიერაც გაიცა შესაბამისი აქტი და გადაღებულ იქნა ვიდეო მასალა. მეორეს მხრივ, ექსპერტიზის მიერ დაიდო გასაწევი ხარჯის შესახებ დასკვნა. მტკიცებულებები ადასტურებენ ქონების განადგურების ფაქტს, კერძოდ, ფოტოებში ნათლად ჩანს ფართის ვიზუალური მდგომარეობა, ხოლო საექსპერტო დასკვნაში ჩანს ამ მდგომარეობის გამოსწორებისათვის საჭირო გასაწევი ხარჯის ოდენობა. ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე განისაზღვრა ზიანის ოდენობა, კერძოდ, ექსპერტის აზრით: ქ. თბილისში, ი. ნ-----ის ქ. #8-ში არსებულ ფართში ჩასატარებელი სარემონტო სამუშაოების ღირებულება შეადგენს 23 645.45 ლარს.

ფართის რემონტი და პირვანდელ მდგომარეობაში დაბრუნება მოითხოვდა თანხებს. მოსარჩელეს არ გააჩნდა საამისო სახსრები, აღნიშნული ფართი კი წარმოადგენდა მისთვის ერთადერთ შემოსავლის წყაროს. შესაბამისად, მოსარჩელემ დაიწყო სესხის აღებაზე ბანკებთან მოლაპარაკება. 2014 წლის 24 დეკემბერს, სს „ლიბერთი ბანკმა“ მოსარჩელის სახელზე გასცა სესხი 75 000 ლარის ოდენობით. მოსარჩელემ განახორციელა შემდეგი სამუშაოები: იატაკის დემონტაჟი, კედლის დემონტაჟი, ხვრელების შეღესვა, ჭერების შეღებვა, კედლების შეღებვა, პარკეტის რემონტი და ე.წ. „ციკლოვკა“, ლაკის წასმა, კარებების რესტავრაცია, ფანჯრების რესტავრაცია, საკეტების შეცვლა, გისოსების რესტავრაცია, ნათურების ჩასმა, გიბსოკარდონის კედლის დემონტაჟი, კოლონების შეღებვა, პლინტუსების მოწყობა, ნალიჩნიკების მოწყობა, შპალერის გაკვრა, პლინტუსების მოპირკეთება, ატკოსების შეღებვა, შუშის შეცვლა, შტეფცელების, ჩამრთველების, ტელეფონის და ტელევიზორის როზეტების მოწყობა, საპირფარეშოების მოწყობა, მარმარილოს ფილების შეცვლა, გათბობის სისტემის შეკეთება და სხვა სამუშაოები.

მოპასუხის მიერ ფართის გამოთავისუფლების დღიდან სესხის აღებამდე, ანუ 2014 წლის ივნისიდან 2014 წლის 31 დეკემბრამდე ფართი ვერ გაქირავდა, შესაბამისად, მოსარჩელემ ვერ მიიღო სარგებელი, რომელიც შეადგენს: 81 152.36 ლარს. აღნიშნული თანხა დაანგარიშდა მხარეთა შორის გაფორმებული ქირავნობის ხელშეკრულების ყოველთვიური ღირებულებიდან გამომდინარე. რადგან თანხა მითითებული იყო აშშ დოლარში, აღებულ იქნა შესაბამის თვეში მოქმედი ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსით და დაანგარიშდა. მოცემული თანხა დაანგარიშებული იქნა საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით შესაბამის თვეებში, თვის ბოლოს დადგენილი კურსით, კერძოდ, 2014 წლის აგვისტო: 1.7360, 2014 წლის სექტემბერი; 2. 1.75.24, 2014 წლის ოქტომბერი. 3. 1.7544, 2014 წლის ნოემბერი; 4. 1.8368 2014 წლის

დეკემბერი.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე სს „თ-----მა“ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ სს „თ-----ის“ მიერ მხარეთა შორის არსებული ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები შესრულებულია ჯეროვნად, ვინაიდან ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, 2014 წლის 30 მაისს, როგორც ხელშეკრულებით იყო გათვალისწინებული, მოსარჩელეს ფართი გადასცა ისეთივე მდგომარეობაში, როგორიც მიიღო ბუნებრივი ცვტის გათვალისწინებით და სს „თ-----ის“ მხრიდან ადგილი არ ჰქონია ფართის იერსახის შეგნებულად გაუარესებას. აღსანიშნავია, რომ მხარეთა შორის 2008 წლიდან 2014 წლის თებერვლის ჩათვლით, ყოველწლიურად ხდებოდა ხელშეკრულების განახლება და გამქირავებელს არასდროს გამოუთქვამს პრეტენზია გაქირავებული ფართის იერსახის გაუარესების ან ფართის თვითნებურად გადაკეთების შესახებ. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ არ არის წარმოდგენილი არც ერთი მტკიცებულება, რაც დადასტურდება სს „თ-----ის“ მხრიდან ვალდებულების დარღვევას.

მოპასუხემ ასევე მიუთითა, რომ სარჩელი ხანდაზმულია, ვინაიდან მოსარჩელეს მოთხოვნის უფლება წარმოეშვა ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტიდან - 2014 წლის 30 მაისიდან, ხოლო სარჩელი აღძრულია 2017 წელს, ანუ 6 თვიანი ვადის დარღვევით. შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ დარღვეულია რა კანონით დადგენილი ხანდაზმულობის ვადა, სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან ხანდაზმულობის ვადის გასვლა მატერიალური თვალსაზრისით გამორიცხავს პირის მოთხოვნის იძულებით განხორციელების შესაძლებლობას.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2008 წლის 27 აგვისტოს, ბ----- ა-----ეს და სს „თ-----ს“ შორის დაიდო ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც ბ----- ა-----ემ სს „თ-----ს“ დროებით სარგებლობაში გადასცა ადმინისტრაციული შენობის ფართის ნაწილი მდებარე მისამართზე: ქ. თბილისი, ი. ნ-----ის ქ. #8. გასაქირავებული ფართი შეადგენდა 433.45 კვადრატულ მეტრს.

ხელშეკრულების 3.1.1. მუხლის თანახმად, გამჭირავებელი ვალდებული იყო ქირით გაცემულ ფართზე განლაგებული საინჟინრო შიდაკომუნიკაციების (ელექტროგაყვანილობა, სატელეფონო ქსელი, წყალგაყვანილობა, კანალიზაცია) ტექნიკურად გამართულ მდგომარეობაში ჰქონოდა ფართის გადაცემის დროს.

ხელშეკრულების 3.2.1 მუხლის თანახმად, დამჭირავებელი ვალდებული იყო, გამჭირავებლის თანხმობის გარეშე არ განეხორციელებინა ქირით აღებული ფართის არსებული დაგეგმარების შეცვლა (გადაკეთება). 3.2.2. მუხლის თანახმად, დამჭირავებელი ვალდებული იყო ქირით აღებულ ფართზე დაეცვა საინჟინრო შიდა კომუნიკაციებით სარგებლობისა და ექსპლუატაციის წესები, განეხორციელებინა ხანძარსაწინააღმდეგო ღონისძიებები. 3.2.4. მუხლის თანახმად, დამჭირავებელი ვალდებული იყო არ დაეშვა ქირით აღებულ ფართზე არსებული შიდაგაფორმებით იერსახის შეგნებული გაუარესება, აუცილებლობის შემთხვევაში (გაუარესების ან გაუმჯობესების მიზნით) საკუთარი ხარჯებით შეესრულებინა სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოები გამჭირავებელთან წინასწარი შეთანხმების საფუძველზე.

ხელშეკრულების 4.1 მუხლის თანახმად, გასაჭირავებელი ფართის ქირის საფასური ერთ კალენდარულ თვეზე, შეადგენდა 7690 აშშ დოლარის ეკვივალენტს ლარებში, საანგარიშსწორებო თვის ბოლო სამუშაო დღის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული კურსის მიხედვით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2008 წლის 27 აგვისტოს იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ. 19-22);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.2. ხ----- ა-----ეს და სს „თ-----ს“ შორის 2009 წლის 01 იანვარს გაფორმებული შეთანხმების 6.1 მუხლის საფუძველზე, იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა გაგრძელდა 2009 წლის დეკემბრის ჩათვლით. ამავე მუხლში მხარეები მიუთითეს, რომ ხელშეკრულება ავტომატურად გაგრძელდებოდა იმავე ვადით თუ მხარეები ერთმანეთის მიმართ წერილობით არ განაცხადებდნენ სახელშეკრულებო ურთიერთობის შეწყვეტის თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2009 წლის 01 იანვრის შეთანხმება (ს.ფ. 23-26);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.3. 2009 წლის 28 დეკემბრის შეთანხმების საფუძველზე, ბ----- ა-----ს და სს „თ-----ს“ შორის 2009 წლის 01 იანვარს დადებული ქირავნობის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა გააგრძელეს 2010 წლის 01 იანვრიდან 2010 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით. ქირავნობის ხელშეკრულების სხვა პირობები დარჩა უცვლელად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2009 წლის 28 დეკემბრის შეთანხმება (ს.ფ. 27);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.4. 2009 წლის 28 დეკემბრის შეთანხმების საფუძველზე, მხარეებმა (ბ----- ა-----ე და სს „თ-----ი“) 2009 წლის 01 იანვარს დადებული ქირავნობის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა გააგრძელეს 2010 წლის 01 იანვრიდან 2010 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით. ქირავნობის ხელშეკრულების სხვა პირობები დარჩა უცვლელად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2009 წლის 28 დეკემბრის შეთანხმება (ს.ფ. 27);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.5. 2009 წლის 26 ივნისის შეთანხმების საფუძველზე, მხარეებმა (ბ----- ა-----ე და სს „თ-----ი“) 2009 წლის 01 იანვარს დადებული ქირავნობის ხელშეკრულებაში შეიტანეს ცვლილება, კერძოდ ხელშეკრულების 4.1 ჩამოყალიბდა შემდეგი სახით: გასაქირავებელი ფართის ქირის საფასური ერთ კალენდარულ თვეზე განისაზღვრა 9074.20 აშშ დოლარის ეკვივალენტ ლარს, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გადარიცხვის დღეს დაფიქსირებული კურსის მიხედვით, დღგ-ის ჩათვლით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2009 წლის 26 ივნისის შეთანხმება (ს.ფ. 28);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.6. 2010 წლის 24 დეკემბრის შეთანხმების საფუძველზე, მხარეებმა (ბ----- ა-----ე და სს „თ-----ი“) 2009 წლის 01 იანვარს დადებული ქირავნობის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა გააგრძელეს 2011 წლის 01 იანვრიდან 2011 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით. ქირავნობის ხელშეკრულების სხვა პირობები დარჩა უცვლელად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2010 წლის 24 დეკემბრის შეთანხმება (ს.ფ. 29);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.6. 2011 წლის 02 მარტის შეთანხმების საფუძველზე, 2009 წლის 01 იანვარს დადებული ქირავნობის ხელშეკრულების 2.4 მუხლი ჩამოყალიბდა შემდეგი სახით: გამქირავებელმა დაადასტურა, რომ გასაქირავებელი ფართები: ქ. თბილისი, ი----- ნ-----ის ქ. #8, საკადასტრო კოდი #0----- და ქ. თბილისი, ი----- ნ-----ის ქ. #8, საკადასტრო კოდი #0----- უფლებრივად უნაკლოა. ქირავნობის ხელშეკრულების სხვა პირობები დარჩა უცვლელად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2011 წლის 02 მარტის შეთანხმება (ს.ფ. 30-33);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.7. 2011 წლის 29 დეკემბრის შეთანხმების საფუძველზე, 2009 წლის 01 იანვრის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა გაგრძელდა 2011 წლის 31 დეკემბრიდან 2012 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2011 წლის 29 დეკემბრის შეთანხმება (ს.ფ. 34-36);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.8. 2013 წლის შეთანხმების საფუძველზე, ხ----- ა-----ეს და სს „თ-----ს“ შორის 2009 წლის 01 იანვრის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა გაგრძელდა 2014 წლის 01 იანვრიდან 2014 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2013 წლის შეთანხმება (ს.ფ. 37-40);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.9. ხ----- ა-----ესა და გ--- ა-----ას შორის 2014 წლის 17 თებერვალს გაფორმებული უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულების საფუძველზე, გაქირავებული უძრავი ქონება მდებარე: ქ. თბილისი, ი. ნ-----ის ქ. #8, საკადასტრო კოდი #0----- და #0-----, წარმოდგენს გ--- ა-----ას საკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ.138-145);
- 2014 წლის შეთანხმება (ს.ფ. 41-44);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.10. 2014 წლის 28 თებერვლის შეთანხმების საფუძველზე, გ--- ა-----ას და სს „თ-----ს“ შორის გაფორმებული შეთანხმების შესაბამისად, მხარეთა მიერ დადასტურებული იქნა 2009 წლის 01 იანვრის სახელშეკრულებო ურთიერთობის უცვლელი სახით დატოვების ფაქტი და მისი მოქმედება გაგრძელდა 2014 წლის 30 მაისის ჩათვლით. ხელშეკრულების სხვა პირობები დარჩა უცვლელად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2014 წლის შეთანხმება (ს.ფ. 41-44);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.11. მხარეთა შორის სადავოს არ წარმოადგენს, რომ გაქირავებულ ფართში განთავსდა სს „თ-----ის“ სერვის ცენტრი. ფართში ჩატარებული იქნა სარეკონსტრუქციო სამუშაოები (გიბსოკარდონის გადატიხვრა), მოხდა გარკვეული ოთახების გამიჯვნა და ფართის მოწყობა სერვის-ცენტრისათვის საჭირო სამუშაო გარემოსათვის.

უდავოა, რომ მოსარჩელისათვის/გამქირავებელი აღნიშნული ფაქტის თაობაზე ცნობილი იყო და რაიმე სახის პრეტენზია არ გამოუთქვამს, ვიანიდან არ იყო წინააღმდეგი და მისთვის ნათელის და აღქმადი იყო მოპასუხე მხარის სამუშაო სპეციფიკა, მოპასუხე მხარის აბონენტების და შესაბამისად ფართში ვიზიტორების სიმრავლე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოწმეთა ჩვენებები - იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.12. დადგენილია, რომ სს „თ-----ის“ მიერ ქირავნობის ხელშეკრულების ვადის (2014 წლის 30 მაისი) გასვლისთანავე უძრავი ქონება გამოთავისუფლდა. ასევე, სადავოს არ წარმოადგენს, რომ მხარეთა შორის ქონების გადაცემა მოსარჩელე მხარისათვის/გამქირავებლისთვის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე არ განხორციელებულა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2014 წლის შეთანხმება (ს.ფ. 41-44);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.13. დადგენილია, რომ გამჭირავებლის მიერ ფართის გათავისუფლების შემდგომ არსებული დაზიანებების თაობაზე გამჭირავებლის მიერ 2014 წლის 14 აგვისტოს წარდგენილი იქნა პრეტენზია, რაზეც 2014 წლის 27 აგვისტოს სს „თ-----ის“ მხრიდან წერილობით ეცნობა, რომ დამჭირავებელი არ ეთანხმებოდა წარმოდგენილ პრეტენზიას და არ აპირებდა რაიმე სახის ქმედების განხორციელებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2014 წლის 27 აგვისტოს წერილი (ს.ფ. 129);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.14. 2014 წლის 24 დეკემბერს, გ--- ა-----ამ და ხ----- ა-----ემ, გენერალური საკრედიტო ხაზით მომსახურების ხელშეკრულების ფარგლებში, სს „ლიბერთი ბანკთან“ დადეს საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც სს „ლიბერთი ბანკმა“ გ--- ა-----აზე გასცა სესხი 75 000 ლარის ოდენობით, 84 თვის ვადით, წლიური საპროცენტო სარგებლის 21 %-ის დარიცხვით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2014 წლის 24 დეკემბრის საბანკო კრედიტის ხელშეკრულება (ს.ფ. 102-103);
- 2014 წლის 24 დეკემბრის გენერალური საკრედიტო ხაზით მომსახურების ხელშეკრულება (ს.ფ. 115-122);
- სესხის დაფარვის გრაფიკი (ს.ფ. 104-105);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.15. სს „ლიბერთი ბანკს“ და გ--- ა-----ას შორის დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება, გენერალური საკრედიტო ხაზით მომსახურების შესახებ ხელშეკრულების #RB-----4 უზრუნველყოფის მიზნით, რომლის საფუძველზეც იპოთეკით დაიცვრთა გ--- ა-----ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მდებარე მისამართზე: თბილისი, ი----- ნ-----ის ქ. #8, საკადასტრო კოდი #0------. ხელშეკრულებით განისაზღვრა იპოთეკის საგნის სალიკვიდაციო ღირებულება 202 300 აშშ დოლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2014 წლის 24 დეკემბრის იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ. 106-110);
- სესხის დაფარვის გრაფიკი (ს.ფ. 104-105);
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 138-140);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.16. სს „ლიბერთი ბანკს“ და გ--- ა-----ას შორის დაიდო იპოთეკის ხელშეკრულება, გენერალური საკრედიტო ხაზით მომსახურების შესახებ ხელშეკრულების #RB-----4 უზრუნველყოფის მიზნით, რომლის საფუძველზეც იპოთეკით დაიცვრთა გ--- ა-----ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მდებარე მისამართზე: თბილისი, ი----- ნ-----ის ქ. #8, საკადასტრო კოდი #0------. ხელშეკრულებით განისაზღვრა იპოთეკის საგნის სალიკვიდაციო ღირებულება 97 300 აშშ დოლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2014 წლის 24 დეკემბრის იპოთეკის ხელშეკრულება (ს.ფ. 111-114);
- სესხის დაფარვის გრაფიკი (ს.ფ. 104-105);
- საჯარო რეესტრის ამონაწერი (ს.ფ. 142-145);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოპასუხე სს „თ-----მა“ არ შეასრულა ქირავნობის ხელშეკრულების ფარგლებში, დამქირავებლის ვალდებულება უზრუნველყო დაქირავებული ფართის ისეთივე მდგომარეობაში გადაცემა რა მდგომარეობაშიც მიიღო ბუნებრივი ცვლის გათვალისწინებით.

აღნიშნულ მდგომარეობამდე მისაყვანად მოსარჩლე მხარის მიერ ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების ხარჯი შეადგენს 22347.12 ლარს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და

შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

აღნიშნული კვლევისას სასამართლო უმთავრესად ხელმძღვანელობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილით რეგლამენტირებული ნუსხით, თუ რაზე დაყრდნობითაა შესაძლებელი საქმის სადავო გარემოებების დადასტურება, ესენია: თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებები და ექსპერტთა დასკვნები, ხოლო ნორმის მე-3 ნაწილით კანონმდებელმა განსაზღვრა მტკიცებულებათა სათანადოობის გამოკვლევის წესი და დაადგინა, რომ საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, 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.

სამოქალაქო სამართალწარმოება შეჯიბრებითობის პრინციპის დაცვით უნდა განხორციელდეს, რომლის თანახმადაც, თითოეული მხარე სარგებლობს თანაბარი შესაძლებლობით, განკარგოს ფაქტობრივი 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 დასაბუთებლად მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს უპირველესი ამოცანა სამოქალაქო უფლების მართლზომიერად განხორციელების უზრუნველყოფაში მდგომარეობს. ნებისმიერი დავის განხილვისას, როგორც წესი, სასამართლო ამოწმებს უფლების გამოყენების და ვალდებულების შესრულების მართლზომიერების საკითხს და მის საფუძველზე აფასებს მხარეთა მიერ სასამართლოს წინაშე დაყენებულ მოთხოვნათა მართებულობას. წინააღმდეგ შემთხვევაში სასამართლოსათვის

მიმართვის უფლება თავის მნიშვნელობას კარგავს. უფლების გამოყენების მართლზომიერების შესაფასებლად კი აუცილებელია, მისი გამოყენების განმაპირობებელ გარემოებათა მართლზომიერების შეფასება.

წარმოდგენილ შემთხვევაში, პირველ სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს, გაქირავებულ ფართში არსებული დაზიანებების გამოსწორებისათვის გაწეული ხარჯის ანაზღაურებას. საგულისხმოა, რომ აღნიშნული საკითხის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანია გაიმიჯნოს ბუნებრივი ცვეთის ცნება, რომელიც უნდა იქნეს გათვალისწინებული ფართის გადაცემისას და რომელიც ვერ გახდება ანაზღაურების საგანი. წარმოდგენილ შემთხვევაში სასამართლო მხედველობაში იღებს იმ გარემოებას, რომ არსებული ფაქტირავებულ ფართში განთავსებული იქნა მოპასუხე მხარის სერვის-ცენტრი და ყოველდღიური საქმიანობის პროცესში კომპანიის აბონენტების მიმოსვლა ინტენსიურ ხასიათს ატარებდა. აღნიშნული გარემოების ტაობაზე ცმნობილი იყო მოსარელე მხარისათვისაც და სასამართლო განხილვისას აღნიშნული გარემოება სადავო არ გამხდარა. ბუნებრივი ცვეთა სასამართლოს მიხედულებით წარმოადგენს ისეთი სახის არამექანიკურ დაზიანებებს რომლიც ყოფითი, მიმდინარე და ყოველდღიური ჩვეული სარგებლობის გათვალისწინებით იწვევს ნივთ(ებ)ის ცვეთას დროის ხანგრძლივობის გათვალისწინებით. აღნიშნული ცვეთის შედეგს წარმოადგენს სწორედ ინტენსიური მიმოსვლის მხედველობაში მიღებით იატაკის საფარის (ე.წ. ლაქის) დაზიანება, დაკაწვრა თუ გადაცლა.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილია ექსპერტის დასკვნა, რომელშიც მითითებულია, რომ ქ. თბილისში, ი. ნ-----ის ქ. #8-ში გ--- ა-----ას კუთვნილ კომერციულ ფართში ჩასატარებელი სარემონტო სამუშაოების საორიენტაციო სახარჯთაღრიცხვო ღირებულება სამშენებლო ნორმებისა და წესების გამოყენებით, სამშენებლო რესურსების ფასების 2014 წლის მეორე კვარტლის დონეზე არსებული მონაცემების მიხედვით შეადგენდა 23 645.45 ლარს. საქმეში ასევე წარმოდგენილია გაწეული სამუშაოების ხარჯთაღრიცხვა, რომლის დაწვრილებითი ანალიზის საფუძველზე სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს, რომ მოხდეს მიმდინარე ცვეთის ელემენტების გამოკლება და არსებული დაზიანებებისა და მოპასუხე მხარის ვალდებულების (გადაეცა იმავე მდგომარებაში) ღირებულების მართებული გამოთვლა. ექსპერტიზის დასკვნაში სხვა სახის სამუშაოებთან ერთად, მითითებულია, რომ მოსარჩელემ სადავო ფართში შეასრულა ისეთი სამუშაოები, როგორიცაა პარკეტის ციკლოვკა, პარკეტის იატაკის შეცვლა, ლამინატის იატაკის დემონტაჟი, პარკეტის იატაკის რემონტი, ლაკის წასმა პარკეტზე ორჯერ, ქვის იატაკის გაშლიფოვკება, პლინტუსების მოწყობა, ნაგვის გატანა საშუალოდ 15

კმ-ზე. სასამართლო მიუთითებს, რომ ყველა ზემოაღნიშნული სამუშაოების ჯამურმა ღირებულებამ შეადგინა 1298.33 ლარი. აღნიშნული ხარჯი სასამართლოს მიხედულებით წარმოადგენს სწორედ ბუნებრივი ცვეთის შედეგად გამოსასწორებელი სარემონტო სამუშაოების ხარჯს და ვერ გახდება მოპასუხე მხარისათვის აღნიშნული ვალდებულების დაკისრება. ხოლო, საქმეში არსებული მტკიცებულებებისა და ფოტოსურათების (ფაქტების კონსტატაციის მასალები) ნათლად იკვეთება ისეთი სახის კედლისა და სხვა ნივთების მექანიკური დაზიანებები, რომელიც ვერ იქნება ბუნებრივი ცვეთის ცნებაში განხილული. სასამართლო მიუთითებს, რომ თავად სარეკონსტრუქციო სამუშაოების ჩატარებისას მოსარჩელე მხარის პრეტენზიის არ არსებობა ავტომატურად არ უნდა იქნეს განხილული ფართის იმავე მდგომარეობაში გადაცემის ვალდებულების ანუღირებად. სახელშეკრულებო ურთიერთობის პერიოდში განხორციელებული მოქმედებები, რომელიც საჭირო იყო მოპასუხე მხარისათვის მისი საწარმოო საქმიანობის განსახორციელებლად (მაგ. ელ.კაბალების გავანა), რომლითაც დაზიანდა კედლის ან ჭერის ერთიანობა, არ წარმოადგენს ბუნებრივ ცვეთას. ყოველივე აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო მხოლოდ ბუნებრივი ცვეთის მხედველობაში მიღებით, მიიჩნევს, რომ გამჭირავებლობისთვის მისი გადაცემის მომენტისათვის არსებული დაზიანებების გათვალისწინებით ასანაზღაურებელი ზიანის ოდენობა შეადგენს **22347.12 ლარს**.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2008 წლის 27 აგვისტოს იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ. 19-22);
- 2009 წლის 01 იანვრის შეთანხმება (ს.ფ. 23-26);
- 2009 წლის 28 დეკემბრის შეთანხმება (ს.ფ. 27);
- 2009 წლის 26 ივნისის შეთანხმება (ს.ფ. 28);
- 2011 წლის 29 დეკემბრის შეთანხმება (ს.ფ. 34-36);
- 2013 წლის შეთანხმება (ს.ფ. 37-40);
- 2014 წლის შეთანხმება (ს.ფ. 41-44);
- ექსპერტის დასკვნა (ს.ფ. 58-84);
- შესრულებული სამუშაოების ხარჯთაღრიცხვა (ს.ფ. 85-97);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.2.1. სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხე მხარის პოზიციას სარჩელის ხანდაზმულობასთან დაკავშირებით და განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 573-ე მუხლის თანახმად, გამჭირავებული ნივთის შეცვლის ან გაუარესების გამო გამჭირავებელს 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 ვადის დენა იწყება გაქირავებული ნივთის დაბრუნების მომენტიდან, ხოლო დამქირავებლის მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადისა - ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტიდან.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მითითებულ ნორმაში პრეტენზიის წარდგენა არ გულისხმობს სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადას. როგორც თვით ნორმიდან ირკვევა, პრეტენზიას წარუდგენს გამქირავებელი დამქირავებელს და აღნიშნულ მუხლში საუბარი არ არის ამ ვადაში სარჩელის სასამართლოში წარდგენის თაობაზე. შესაბამისად, ასეთ შემთხვევებში სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს ექვს წელს, თანახმად სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილისა (**იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2011 წლის 23 ივნისის ას-169-163-2011 წლის განჩინება**).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

მითითებული ნორმების შესაბამისად, კანონით დადგენილია ვადა, რომლის განმავლობაშიც პირს, რომლის უფლებებიც დაირღვა, შეუძლია მოითხოვოს თავისი უფლებების დაცვა. განსახილველ შემთხვევაში, საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს, რომ ქირავნობის ხელშეკრულების ვადა ამოიწურა 2014 წლის 31 მაისს, გამქირავებლის მიერ პრეტენზია წარდგენილი იქნა ფართის გადაცემიდან 6 თვის ვადაში და აღნიშნულ პრეტენზიაზე მიღებული იქნა მოწინააღმდეგე მხარის მხრიდან პასუხიც. გ--- ა-----ამ სარჩელი სასამართლოში წარმოადგინა 2017 წლის 19 მაისს, ანუ კანონით დადგენილ ხანდაზმულობის ექვსწლიან ვადაში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ გ--- ა-----ას სარჩელი ხანდაზმული არ არის და მასზე არსებითად უნდა იმსჯელოს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2008 წლის 27 აგვისტოს იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ. 19-22);
- 2009 წლის 01 იანვრის შეთანხმება (ს.ფ. 23-26);
- 2009 წლის 28 დეკემბრის შეთანხმება (ს.ფ. 27);
- 2009 წლის 26 ივნისის შეთანხმება (ს.ფ. 28);
- 2011 წლის 29 დეკემბრის შეთანხმება (ს.ფ. 34-36);

- 2013 წლის შეთანხმება (ს.ფ. 37-40);
- 2014 წლის შეთანხმება (ს.ფ. 41-44);
- ექსპერტის დასკვნა (ს.ფ. 58-84);
- შესრულებული სამუშაოების ხარჯთაღრიცხვა (ს.ფ. 85-97);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა გ--- ა-----ას სარჩელი, შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები და მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 361-ე, 394-ე, 411-ე, 412-ე, 531-ე, 532-ე, 533-ე, 548-ე, 573-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 532-ე მუხლის თანახმად, გამქირავებელი მოვალეა გადასცეს დამქირავებელს გაქირავებული ნივთი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის ვარგის მდგომარეობაში და ქირავნობის მთელი დროის განმავლობაში შეინარჩუნოს ნივთის ეს მდგომარეობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 533-ე მუხლის თანახმად, გამქირავებელმა უნდა გადასცეს დამქირავებელს უფლებრივად და

ნივთობრივად უნაკლო ნივთი.

განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა შორის დადებული ქირავნობის ხელშეკრულების ფარგლებში, მოპასუხე სს „თ-----ი“ 2008 წლის 27 აგვისტოდან 2014 წლის 30 მაისის ჩათვლით ფლობდა და სარგებლობდა მოსარჩელე გ--- ა---- --ას საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებით, არასაცხოვრებელი ფართით მდებარე მისამართზე: თბილისი, ი. ნ-----ის ქ. #8. მხარეთა მიერ სადავოდ არ არის გამხდარი, რომ მოპასუხე სს „თ-----ს“ ფართი გადაეცა მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრულ მდგომარეობაში.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს კეთილსინდისიერად, ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას. აღნიშნული პრინციპი უზრუნველყოფს სახელშეკრულებო ურთიერთობათა სტაბილურობას და ავალდებულებს მხარეებს შეასრულონ ნაკისრი ვალდებულებები. სამოქალაქო კოდექსი ეფუძნება ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპს, ხელშეკრულების საფუძველი შეიძლება გახდეს მხარეთა შეთანხმება.

სამოქალაქო კოდექსის 573-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, 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. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შინაარსიდან გამომდინარე, ზიანის ანაზღაურების გამო დამქირავებლის მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადის დენა იწყება ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტიდან.

წარმოდგენილ შემთხვევაში, საქმის ფაქტობრივი გარემოებების შესაბამისად, სასამართლომ დაადგინა, რომ მოპასუხე სს „თ-----მა“ არ შეასრულა ქირავნობის ხელშეკრულების ფარგლებში, დამქირავებლის ვალდებულება დაქირავებული ფართისთვის სათანადო მდგომარეობაში გადაცემის თაობაზე, ბუნებრივი ცვლის გათვალისწინებით. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, მოხდა ნივთის გაუარესება, დაზიანება და მოსარჩელე მხარის მიერ გაწეული იქნა მისი აღდგენისათვის ხარჯები. შესაბამისად, აღნიშნული რემონტისთვის მოსარჩელის მიერ გაწეული ხარჯების ანაზღაურება უნდა დაეკისროს სს „თ-----ს“, რამაც ჯამში შეადგინა 22347.12 ლარი.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის შესაბამისად, ზიანი

უნდა ანაზღაურდეს არა მხოლოდ ფაქტობრივად დამდგარი ქონებრივი დანაკლისისთვის, არამედ მიუღებელი შემოსავლისთვისაც. მიუღებლად ითვლება შემოსავალი, რომელიც არ მიუღია პირს და რომელსაც იგი მიიღებდა, ვალდებულება ჯეროვნად რომ შესრულებულიყო. ხოლო ამავე კოდექსის 412-ე მუხლის თანახმად, ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი, რომელიც მოვალისათვის წინასწარ იყო სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს. მითითებულ ნორმათა დეფინიციის შესაბამისად, ანაზღაურებას ექვემდებარება მიუღებელი შემოსავალი, ანუ რომელიც შეიძლებოდა მიეღო პირს სამოქალაქო ბრუნვის ნორმალური განვითარების პირობებში. მიუღებელი შემოსავალი სავარაუდო შემოსავალია და საჭიროა ყველა მნიშვნელოვანი გარემოებების შეფასებიდან ჩანდეს მისი დადგომის შესაძლებლობა.

მითითებულ ნორმათა დეფინიციის შესაბამისად, ანაზღაურებას ექვემდებარება მიუღებელი შემოსავალი, ანუ რომელიც შეიძლებოდა მიეღო პირს სამოქალაქო ბრუნვის ნორმალური განვითარების პირობებში. მიუღებელი შემოსავალი სავარაუდო შემოსავალია და საჭიროა ყველა მნიშვნელოვანი გარემოების შეფასებიდან ჩანდეს მისი დადგომის შესაძლებლობა. სასამართლო განმარტავს, რომ ვალდებულების შეუსრულებლობა, თავისთავად, ზიანის მომტანია მხარისთვის, რადგან კრედიტორს ყოველთვის აქვს შესრულების მოლოდინი და შესრულება მისთვის ყოველთვის გარკვეულ ღირებულებას წარმოადგენს, მაგრამ მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურების მოთხოვნა წარმოიშობა ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მხოლოდ მაშინ, თუ დარღვევამ დამატებით ზიანი მიაყენა კრედიტორს. მიუღებელი შემოსავლის სახით ზიანი დგება, როდესაც ვალდებულების შესრულებით კრედიტორს გარკვეული შემოსავლის წყარო გაუჩნდებოდა, დამატებით მატერიალურ სიკეთეს შეიძენდა, რაც ვერ განხორციელდა ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო.

ასევე, მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურებისათვის საჭიროა იკვეთებოდეს მოწინააღმდეგე მხარისათვის მისი დადგომის სავარაუდოობა, ვინაიდან როგორც მითითებული ნორმის დათქმიდან ჩანს ანაზღაურებას ექვემდებარება მხოლოდ ის ზიანი რომელიც სავარაუდო იქნებოდა სამოქალაქო ბრუნვის საშუალო მონაწილისათვის. ზიანის სავარაუდოობა გულისხმობს კრედიტორისათვის ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ზიანის მიყენების გონივრულ მოლოდინს.

სასამართლო მიუთითებს, რომ ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულება არ

უნდა იწვევდეს გაუმართლებელი ტვირთის მხარისათვის დაკისრებას და თავის მხრივ არ უნდა აყენებდეს კრედიტორს ისეთ მდგომარეობაში, რომელიც ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში უსაფუძვლოდ გამდიდრებულ მდგომარეობაში აღმოჩნდება. სასამართლო აქვე მიუთითებს, რომ გონივრული ვარაუდის ფარგლებში, ცალსახად არ დასტურდება მიუღებელი შემოსავლის სახით მოსარჩელისთვის ზიანის მიყენების ფაქტი, ვინაიდან იმ გარემოების განსაზღვრა, რომ მოსარჩელე ყველა შემთხვევაში გააქირავებდა ფართს მის მიერ სარჩელში მითითებული ოდენობის ქირავნობის საზღაურით, არსებული მოცემულობით შეუძლებელია.

აქედან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ გ--- ა-----ას მოთხოვნა მიუღებელი შემოსავლის სახით 81 152.36 ლარის სს „თ-----ისთვის“ დაკისრების თაობაზე არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.4. სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მხარეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია, მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. აღნიშნული ნორმის ანალიზით ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობა კერძო სამართლის სუბიექტებს - კრედიტორსა და მოვალეს შორის ურთიერთობაა, შესაბამისად, მოთხოვნაზე უფლებამოსილი და შესრულებაზე ვალდებული, სწორედ, ეს პირები არიან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ეს წესი არ მოქმედებს მაშინ, როცა მოვალეს არ ეკისრება პასუხისმგებლობა ვალდებულების დარღვევისათვის. მითითებული ნორმა განსაზღვრავს იმ აუცილებელ წინაპირობებს, რომლებიც უნდა არსებობდეს ხელშეკრულების დარღვევით გამოწვეული ზიანის მოთხოვნის უფლების წარმოშობისათვის; კერძოდ, უნდა არსებობდეს ზიანი, ბრალეული ქმედება და მიზეზობრივი კავშირი დარღვევასა და დამდგარ შედეგს შორის.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

უნდა შეესაბამებოდეს აღნიშნულ ნორმაში მითითებულ კონსტრუქციას, ამასთან, ზიანის ანაზღაურების ინსტიტუტი ემსახურება არა ზიანის მიმყენებლის დასჯას, არამედ იმ დანაკლისის შევსებას, რომელიც ვალდებულების დარღვევის შედეგად განიცადა კრედიტორმა. სსკ-ის 394-ე მუხლი ადგენს პრინციპს, რომლის მიხედვით, ზიანი უნდა ანაზღაურდეს სრული. აღნიშნული ნორმა განსაზღვრავს ზიანის ანაზღაურების სამართლებრივ წინაპირობებს, თუმცა, ზიანის იურიდიული შედეგი მოცემულია ამავე კოდექსის 408-ე მუხლის არსებულ ნაწილში, რომლის თანახმად, იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2013 წლის 1 ივლისის № ას-1607-1509-2012 გადაწყვეტილებაში ზიანის ანაზღაურების ფორმების დადგენისას განმარტებულია: "...საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ დაუშვებელია კრედიტორს მიეცეს როგორც ნატურით, ასევე ფულადი თანხით ანაზღაურების უფლება". ამდენად, ზიანის ანაზღაურების შინაარსი გამორიცხავს დუბლირებული აღსრულების შესაძლებლობას, როდესაც კრედიტორი არსებული დანაკლისის შევსებას ცდილობს, როგორც ნატურით რესტიტუციით, ისე - სანაცვლო ეკვივალენტური კომპენსირებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ ვალდებულების შეუსრულებლობა, თავისთავად ზიანის მომტანია მხარისთვის, რადგან კრედიტორს ყოველთვის აქვს შესრულების მოლოდინი და შესრულება მისთვის ყოველთვის გარკვეულ ღირებულებას წარმოადგენს, წინაპირობას. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნა გამომდინარეობს მხარეთა მიერ შესასრულებელი ვალდებულებების ეკვივალენტური ღირებულებიდან.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარე ითხოვს საბანკო კრედიტის ხელშეკრულების საფუძველზე, მისთვის დარიცხული საპროცენტო სარგებლის 38 587.50 ლარის მოპასუხე მხარისთვის დაკისრებას, მის მიერ წარმოებული სარემონტო სამუშაოებისთვის, ზიანის ანაზღაურების ანგარიშში. სასამართლო განმარტავს, რომ აღნიშნული საპროცენტო სარგებელი არ წარმოადგენს ხელშეკრულების ფარგლებში მოპასუხე მხარის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შედეგს, ამ ორ გარემოებას შორის არ არსებობს მიზეზ-შედეგობრივი კავშირი, შესაბამისად, არ არსებობს ამ მოთხოვნის დაკმაყოფილების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველი. აქვე სასამართლო შენიშნავს, რომ მოსარჩელეს სესხის სახით აღებული აქვს 75 000 ლარი, მაშინ როცა სარემონტო სამუშაოებისთვის საჭირო თანხის მოცულობა შეადგეს

22 347.12 ლარს. შესაბამისად, ბუნდოვანია, სესხის აღება ნამდვილად განაპირობა თუ არა ფართის სარემონტო სამუშაოების განხორციელების საჭიროებამ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელე გ--- ა-----ს სარჩელი ზიანის ანაზღაურების ნაწილში არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს: ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში – დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა, გარდა ამავე კოდექსის 1873 მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა;

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველის ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

ვინაიდან გ--- ა-----ს სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მოპასუხე სს „თ-----ს“ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა, მოსარჩელის სასარგებლოდ, მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 467.70 ლარის ოდენობით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის.

სარეზოლუციო ნაწილი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 259¹-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე გ--- ა-----ას სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. სს „თ----ს“ გ--- ა-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს **22347.12 ლარის** გადახდა.
3. გ--- ა-----ას სასარჩელო მოთხოვნა სს„თ----ი“-სათვის 121038.19 ლარის დაკისრების თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.
4. სს„თ----ს“ გ--- ა-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელე მხარის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში **467.70 ლარის** ანაზღაურება.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 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

ეკატერინე ბიწაძე