

საქმე N3-----

საქმე №2/32173-17



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

28 თებერვალი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - შორენა წიქარიძე
სხდომის მდივანი - გიორგი ლილუაშვილი

მოსარჩელე (შეგებებულ სარჩელში მოპასუხე) - დ----- ა-----
წარმომადგენელი - ლ---- გ-----ი

მოპასუხე (შეგებებულ სარჩელში მოსარჩელე) - ა---- მ-----
წარმომადგენელი - ზ----- ვ-----ი

დავის საგანი (ძირითადი სარჩელით) - თანხის დაკისრება
დავის საგანი (შეგებებულ სარჩელში) - თანხის დაკისრება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ა---- მ-----ს მოსარჩელე დ----- ა-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს საგარანტიო თანხა 2500 აშშ დოლარის ოდენობით.

წარმოდგენილი სარჩელის თანახმად, 2016 წლის 06 ოქტომბერს ი-----ს მოქალაქე ა---- მ-----სა და რ-----ის მოქალაქე დ----- ა-----ს შორის დაიდო ქირავნობის ხელშეკრულება. მხარეები შეთანხმდნენ ყველა არსებით პირობაზე, ხელშეკრულების მე-2 პუნქტის თანახმად, გამქირავებული აღიარებდა 2 თვის ქირის მიღებას 2400 აშშ დოლარის ოდენობით (პირველი და ბოლო თვის ქირა). ამავე პუნქტით გათვალისწინებული იქნა ქირავნობის

პერიოდში გამჭირავებლობისათვის შესაძლო ზიანის მიყენების წინასწარ უზრუნველსაყოფად დეპოზიტის სახით 2500 აშშ დოლარის გადახდის ვალდებულება, რომელიც დ---- ა-----ს მიერ სრულად შესრულდა და რომელიც ექვემდებარება უკან დაბრუნების ვალდებულებას ქირავნობის ხელშეკრულების დარღვევის გარეშე დასრულების პირობებში. ქირავნობის ხელშეკრულების ვადა განისაზღვრა 2016 წლის 06 ოქტომბრიდან 2016 წლის 06 დეკემბრის პერიოდით და ამის შემდგომ ხელშეკრულების ვადის განახლება ხდებოდა ავტომატურად, ყოველ შემდგომ თვეს განუსაზღვრელი ვადით. ხელშეკრულების პირველი და მე-11 პუნქტები ითვალისწინებენ დათქმას ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ, რომლის თანახმად დამჭირავებელი ვალდებული იყო გამჭირავებლობისთვის არანაკლებ 30 დღით ადრე გაეგზავნა შეტყობინება ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ. მოსარჩელე მოქმედებდა ხელშეკრულების ნორმების სრული დაცვით, რაც გულისხმობდა იმას, რომ სწორედ ხელშეკრულების პირველი და მე-11 პუნქტებით გაწერილი წესების შესაბამისად გაწყვიტა ხელშეკრულება, რომლის შემდგომაც უნდა მომხდარიყო ხელშეკრულების მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შედეგის დადგომა, კერძოდ, სადეპოზიტო თანხის უკან დაბრუნება, თუმცა მიუხედავად ყველა სამართლებრივი საფუძვლის არსებობისა, ა---- მ-----ი უარს აცხადებდა ხსენებული თანხის დაბრუნებაზე.

მხარის განმარტებით, მნიშვნელოვანი იყო ის გარემოება, რომ მხარეებს შორის საცხოვრებელი ფართის დაუზიანებლად ჩაბარება სადავო არ არის და ამ კუთხით გამჭირავებელი პრეტენზია არ გამოთქვავს. აქვე აღსანიშნავია, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების მე-20 პუნქტის თანახმად, მხარეებს შორის წარმოშობილი ნებისმიერი დავა უნდა განეხილა კერძო არბიტრაჟს შპს „კ-----“-ს, რომელიც თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო პალატის 2017 წლის 20 ივლისის განჩინებით არაკომპეტენტურად იქნა ცნობილი, შესაბამისად, საქმე გახდა სასამართლოს განსჯადი (იხ. სარჩელი და სასამართლო სხდომის ოქმი).

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ ა---- მ-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ ქირავნობა არ ყოფილა დადებული განუსაზღვრელი ვადით. ხელშეკრულება დაიდო თავდაპირველად მხოლოდ 2 თვის ვადით, ხოლო აღნიშნული ვადის გასვლის შემდეგ იგი გარდაიქმნა ე.წ. „თვიდან თვემდე“ ხელშეკრულებად ანუ იგი მუდმივად გრძელდებოდა მხოლოდ მომდევნო

კალენდარული თვის ვადით. შესაბამისად, უცნობი იყო ის, თუ კონკრეტულად როდის შეწყდებოდა მისი მოქმედება, იმ პირობით, რომ ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტა საჭიროებდა ერთი თვით ადრე წერილობით შეტყობინების მიწოდებას.

2017 წლის 30 აპრილიდან ამოიწურა დ----- ა-----ს მიერ გაცხადებული სურვილი იჯარის შეწყვეტის შესახებ, ვინაიდან მან გააგრძელა იქ ცხოვრება 2017 წლის 01 მაისს, რაც გაგრძელდა მინიმუმ 2017 წლის მაისის თვის პირველ ნახევრამდე. შესაბამისად, დ----- ა----- ვალდებული იყო ქირის საფასური გადაეხადა მაისის თვის ბოლომდე. ამრიგად, ქირა გადახდილი უნდა ყოფილიყო 2017 წლის მაისის პერიოდისთვის, ვინაიდან თვის 6 დღის განმავლობაში, ახალი თვის განმავლობაში მოსარჩელე კვლავ აგრძელებდა ბინაში ცხოვრებას. დ----- ა----- 2017 წლის 06 მაისის ჩათვლით აწარმოებდა მოლაპარაკებებს ქირის შემცირებაზე, რადგან აპირებდა ბინაში საცხოვრებლად დარჩენას, შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო, ვინაიდან დაირღვა რა სახელშეკრულებო პირობები, საგარანტიო თანხა არ ექვემდებარებოდა დაბრუნებას.

მხარემ ასევე მიუთითა, რომ სწორედ მოსარჩელის მიერ არ ყოფილა მისთვის გასაღები დაბრუნებული, რის გამოც მოუწია საკეტის გამოცვლა, ამასთან არც კომუნალური გადასახადები იქნა გადახდილი, რამაც დამატებითი ხარჯების გაწევა გამოიწვია. იმის გათვალისწინებით, რომ ერთი თვით ადრე არ ყოფილა გაფრთხილება განხორციელებული, ქირავნობის ხელშეკრულება ამოიწურა 2017 წლის 01 მაისისთვის, ხოლო იმის გათვალისწინებით, რომ 06 მაისის ჩათვლით მოსარჩელე კვლავ აგრძელებდა ცხოვრებას ბინაში, შესაბამისად, მას მითითებული თვის ქირის გადახდა უნდა დაეკისროს. ამასთან, მოსარჩელეს გადახდილი არ ჰქონია არც დეკემბრის თვის გადასახადი, რომელიც უნდა დაეკისროს ასანაზღაურებლად (იხ. შესაგებლები და სასამართლო სხდომის ოქმი).

2. სასარჩელო მოთხოვნა შეგებებულ სარჩელში:

2.1. დ----- ა-----ს დაეკისროს გადაუხდელი იჯარის თანხა (დეკემბრის, მარტის, აპრილის, მაისის თვის ქირის თანხა, ასევე პირგასამტეხლო) 5280 აშშ დოლარის ოდენობით ა---- მ-----ის სასარგებლოდ.

2.2. დ----- ა-----ს დაეკისროს კომუნალური და სხვა ხარჯების გადახდა 1168,15 ლარის ოდენობით ა---- მ-----ის სასარგებლოდ.

2.3. დ----- ა-----ს დაეკისროს მისამართის სარგებლობის საფასური 700 ლარის ოდენობით ა---- მ-----ის სასარგებლოდ (ტომი 2, ს.ფ. 23-41).

წარმოდგენილი შეგებებული სარჩელის მიხედვით, 2016 წლის 06 ოქტომბერს მხარეებს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება ბინის ქირავნობის შესახებ. ხელშეკრულების პირველი მუხლით გაწერილი იქნა ერთ-ერთი ძირითადი პირობა - ორი თვის გასვლის შემდგომ იჯარა ხდებოდა „თვიდან თვემდე“ იჯარად. გამქირავებელმა დაარღვია ქირავნობის ხელშეკრულების პირველი და მე-13 მუხლის მოთხოვნები, კერძოდ: 2017 წლის 27 მარტს მოსარჩელემ კი აცნობა, რომ ბინიდან გასვლას აპირებდა 2017 წლის აპრილის ბოლოს და ელოდებოდა ბინის შესამოწმებლად, მაგრამ კონკრეტულად დრო, როდის იბარებდა ა---- მ-----ს არ შეუტყობინებია. ა---- მ-----ი ელოდებოდა თვის ბოლომდე უშედეგოდ. ბინის დაცლა დ----- ა-----ს არც თვის ბოლოს და არც თვის ბოლო დღეს - 2017 წლის 30 აპრილს არ განუხორციელებია. დ----- ა-----მ დამატებით 2017 წლის 27 მარტს მასთან ერთად ა---- მ-----ის ბინაში მცხოვრებ თავისი ქართველი მეგობრის ელ-წერილით მისწერა ა---- მ-----ს გ----- ვ-----ის ელ-ფოსტაზე: „გ----- ჩვენ აპრილში დავრჩებით მაშინ და თანხა გადახდილია ხომ უკვე?“ 28 მარტს დ----- ა-----მ თავად ჰკითხა ელ-წერილით ა---- მ-----ს, თუ რა თანხას შეადგენდა გადაუხდელი ქირის და მასზე დარიცხული ჯარიმის ოდენობა. 2017 წლის 01 მაისს კი ა---- მ-----ი გაფრინდა ი-----ი, ხოლო დ----- ა----- ამ დროს განაგრძობდა მის ბინაში ცხოვრებას. დამატებით 09 მაისს ა---- მ-----მა აცნობა დ----- ა-----ს, რომ ვინაიდან აპრილი არ იყო ბოლო თვე, ის არღვევდა ხელშეკრულებას. ასევე აცნობა, რომ არ მიუღია 30 აპრილის შემდგომ ხელშეკრულების შეწყვეტის ერთი თვით ადრე შესრულებული შეტყობინება. შესაბამისად, გადასახდელი იყო უკვე აპრილის, მაისის და მალე ივნისის თვის ქირაც, ვინაიდან ა---- მ-----ისათვის არ ყოფილა გაგზავნილი 1 თვით ადრე წინასწარი შეტყობინება. 06 მაისს ა---- მ-----მა აცნობა მის ადვოკატს, რომ დ----- ა-----ს არ ჰქონდა გადახდილი არც აპრილის და არც მაისის თვის ქირა. 06 მაისს, როდესაც ა---- მ-----მა მოითხოვა გადაუხდელი ქირის გადახდა, დ----- ა-----მ მას მისწერა, რომ დაცალა ბინა და თუ გასაღებს არ გამოართმევდა დღესვე, მაშინ აღნიშნულ გასაღებს ი-----ი გაუგზავნიდა. ვინაიდან ისე გავიდა დრო, რომ დ----- ა-----ს ა---- მ-----ისთვის გასაღები არც გაუგზავნია და არც გადაუცია, ამ უკანასკნელმა შეიძინა ახალი და გამოცვალა ძველი საკეტი, რისთვისაც გადაიხდა 380 ლარი. ამავე დროს ა---- მ-----მა დაფარა მოპასუხის მიერ დატოვებული კომუნალური დავალიანებები და 8 ივნისს გასწია დალაგების ხარჯი. ასევე შეაკეთა დ----- ა-----ს მიერ გატეხილი

სკამი, რისთვისაც გადაიხადა 100 ლარი და მოპასუხემ ასევე გატეხა ვაზა - ღირებულებით 40 ლარი.

2017 წლის მაისის თვეში დ----- ა-----მ განაგრძო დაქირავებულ ბინაში ცხოვრება. 2017 წლის 06 მაისს ა---- მ-----მა აცნობა მოპასუხეს, რომ ერთთვიან წინასწარ შეტყობინებას ვადა გაუვიდა 2017 წლის 01 მაისს და მაგრამ დ----- ა----- აცხადებდა წინა თვეს, რომ შესაძლებელია გაეგრძელებინა ბინაში ცხოვრება, იმიტომ რომ ჯერ სხვა ბინა არ უშოვია და ფასზეც ევაჭრებოდა ა---- მ-----ს. დამატებით დ----- ა-----მ კვლავ იგივე განუცხადა ა---- მ-----ს 06 მაისს და ამიტომ შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე ვერ ახერხებდა ბინის სხვა პირებზე გაქირავებას. თუმცა იმავე 06 მაისს დ----- ა-----მ მას გაუგზავნა შეტყობინება, რომ თავისი ნივთებისგან დაცალა ბინა და ე. ი. ხელშეკრულება შეწყვეტილიაო.

2017 წლის 13 მაისს ა---- მ-----მა დ----- ა-----ს შესთავაზა მინიმუმამდე ყოფილიყო დაყვანილი ამათ მ-----ისთვის მიყენებული ზიანი. ასევე მისწერა წერილი მრავალი მოთხოვნით. 14 მაისს გაუგზავნა შეხსენება, მაგრამ პასუხი არ მიუღია. წერილში მითითებული იყო, რომ დ----- ა-----ს დაელაგებინა ბინა და მოეყვანა პირვანდელ მდგომარეობაში, გადაეხადა კომუნალური გადასახადები, მომხდარიყო ბინის პოტენციური დამქირავებლებისთვის ჩვენება და ბინის მესაკუთრეს გადასცემოდა გასაღები.

დ----- ა-----ს მიერ იჯარის ხელშეკრულების დარღვევის გამო ა---- მ-----მა მიიღო შემდეგი სახის ზიანი:

100 ლარი-სკამის აღდგენა,

40 ლარი-გატეხილი ვაზა,

50 ლარი-დალაგება,

59 ლარი-მაისის თვის ინტერნეტი,

381 ლარი-ბუნებრივი აირის გადასახადი,

50 ლარი-2017 წლის თებერვალში ს-----ს ინტერნეტის ინსტალაცია,

34,50 ლარი-ივნისის თვის ინტერნეტი,

22,85 ლარი-მაისის თვის ელექტროენერგიის გადასახადი,

2,5 ლარი-მაისის თვის დასუფთავების გადასახადი,

3,15 ლარი-მაისის თვის წყლის გადასახადი,

2,5 ლარი-ივნისის თვის დასუფთავების გადასახადი,

3,15 ლარი-ივნისის თვის წყლის გადასახადი,

39,5 ლარი-ივლისის თვის ინტერნეტის გადასახადი,

1200 აშშ დოლარი-2017 წლის აპრილის თვის გადაუხდელი ქირა,
1200 აშშ დოლარი-2017 წლის მაისის თვის გადაუხდელი ქირა,
1200 აშშ დოლარი-2017 წლის ივნისის თვის გადაუხდელი ქირა,
1200 აშშ დოლარი-2016 წლის დეკემბრის თვის გადაუხდელი ქირა,
კარის საკეტი-380 ლარი,
ქირის გადახდის დაგვიანებისათვის დაკისრებული პირგასამტეხლო:
-2016 წლის ნოემბრის 16 დღე-320 აშშ დოლარი,
-2017 წლის იანვრის 5 დღე-100 აშშ დოლარი,
-2017 წლის მარტის 3 დღე-60 აშშ დოლარი.

სულ გადასახდელი იჯარის თანხამ შეადგინა 5280 აშშ დოლარი,
კომუნალურმა და სხვა ხარჯებმა კი - 1168,15 ლარი.

გარდა ზემოაღნიშნულისა დ----- ა-----ს ა---- მ-----ის სასარგებლოდ უნდა
დაეკისროს ა---- მ-----ის კუთვნილი ბინის მისამართად გამოყენების საფასური -
2017 წლის 01 ივლისიდან სარჩელის აღძვრამდე - თვეში 100 ლარი, სულ 700
ლარი.

ა---- მ-----მა ასევე მიღო ზიანი 2016 წლის 01 დეკემბრიდან ამავე თვის
გადაუხდელობის პირგასამტეხლო - 20 აშშ დოლარი სარჩელის აღძვრის
დღემდე - ე.ი. 14 თვის დავალიანება 8400 აშშ დოლარის ოდენობით.

2017 წლის 01 აპრილიდან, 01 მაისიდან, 10 ივნისიდან - ამავე თვეების
გადაუხდელი ქირის პირგასამტეხლო 20 აშშ დოლარი დღეში სარჩელის
აღძვრის დღემდე - ე.ი. 10 თვის +9 თვის+8 თვის, სულ 16200 აშშ დოლარის
ოდენობით.

დ----- ა----- აცხადებდა, რომ 2016 წლის დეკემბრის თვე ქირის ბოლო
პერიოდი იყო და მას ფარავდა საგარანტიო თანხა, მაგრამ მოგვიანებით მან
განაგრძო ბინაში ცხოვრება, შესაბამისად, უნდა გადახდილიყო 2017 წლის
მაისის თვის ქირის საფასურიც (ტომი 1, ს.ფ. 134-149; ტომი 2, ს.ფ. 23-41).

შეგებებული სარჩელით მოპასუხის პოზიცია:

შეგებებული სარჩელით მოპასუხემ დ----- ა-----მ წარმოდგენილი
შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ არასწორია ა---- მ-----ის
მცდელობა სასამართლო დააჯეროს, თითქოს იმის გათვალისწინებით, რომ
2017 წლის 28 მარტს იქნა გაგზავნილი შეტყობინება ქირავნობის შეწყვეტის

სურვილის შესახებ და მხარეები შეთანხმებული იყვნენ 1 თვით ადრე ეცნობებინათ აღნიშნულის შესახებ ერთმანეთისათვის, ამიტომ ამ შეტყობინებას აპრილის ბოლოს ვადა გაუვიდა. რეალურად კი ვითარება შემდეგნაირად იყო: მხარეებმა ხელშეკრულება გააფორმეს 2016 წლის 06 ოქტომბერს, შესაბამისად, ქირავნობის თვე გრძელდებოდა 6 რიცხვიდან მომდევნო თვის 6 რიცხვამდე. მოსარჩელის მიერ 2017 წლის 28 მარტს გაეგზავნა შეტყობინება მოპასუხეს, რომლითაც ეცნობა, რომ შემდეგი თვე იქნებოდა ბოლო თვე. შემდეგი ქირავნობის თვე ხელშეკრულების თანახმად იწყებოდა 06 აპრილს და გრძელდებოდა 6 მაისამდე. დ----- ა-----ს ნაქირავები ბინა 6 მაისისთვის უკვე დაცლილი ჰქონდა. შესაბამისად, უცნაურია შეგებებული სარჩელით მისთვის მაისისა და ივნისის თვის იჯარები და კომუნალური გადასახადების მოთხოვნა. რადგან 06 აპრილი-06 მაისის თვე იყო ბოლო თვე, შესაბამისად, დასაწყისშივე გადახდილი მეორე თვის ქირა ჩაითვალა აპრილის თვის ქირად, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილი იქნა ხელშეკრულების გაფორმებისას.

გაურკვეველია, მხოლოდ შეგებებულ სარჩელში რატომ უთითებს ა--- მ-----ი და მა---დე დ----- ა-----სთვის არ განუცხადებია პრეტენზია 2016 წლის დეკემბრის თვის ქირის თაობაზე ან მიღება-ჩაბარების აქტებში რატომ არ არის მითითება დავალიანების შესახებ. ქირავნობის სამართლებრივი ბუნებიდან გამომდინარე, ინტერნეტის ინსტალაციის ხარჯი, რომელიც ქირავნობის შეწყვეტის შემდგომ დარჩა ქირავნობის საგანში და მისით სარგებლობას განაგრძობენ ახალი დაქირავებულები, არ შეიძლება განხილული იქნას როგორც ზიანი ან ისე მიმდინარე ხარჯი, რომლის გაწევაც ეკისრება დამქირავებელს. რაც შეეხება პირგასამტეხლოს, პირველ რიგში აღსაღნიშნავია, რომ არის შეუსაბამოდ მაღალი, ამასთან, ხელშეკრულების პირობების მიხედვით პირგასამტეხლო არ შეიძლება იყოს ქირის 10%-ზე მეტი, რეალურად კი თითქმის სამჯერ მეტს მოითხოვს და ასევე პირგასამტეხლოს მოთხოვნაზე პრეტენზია არასოდეს წაუყენებია ა--- მ-----ს, მათ შორის არც მაშინ, როდესაც უკვე ვადაგადაცილებულ პერიოდში აფორმებდა მიღება-ჩაბარების აქტს დ----- ა-----სთან. (ტომი 1, ს.ფ. 291-299).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ გარემოებას, რომ დ----- ა-----ს მიერ წინასწარ გადახდილია ორი თვის გადასახადი - პირველი (ოქტომბერის თვე)

თვისა და ბოლო თვის, რაც შეადგენს 2400 აშშ დოლარს.

ასევე უდავო გარემოებაა, რომ მოსარჩელის მიერ დეპოზიტზე განთავსდა საგარანტიო თანხა 2500 აშშ დოლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიღება-ჩაბარების აქტი (ტ. 1, ს.ფ. 157-159)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. მოსარჩელე დ----- ა-----სა და და მოპასუხე ა---- მ-----ს შორის 2016 წლის 06 ოქტომბერს გაფორმდა ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც გამქირავებელმა ა---- მ-----მა დამქირავებელს დ----- ა-----ს იჯარით/ქირით გადასცა საცხოვრებელი ფართი ქ-----ში, ა-----ის ქ-----

ხელშეკრულების პირველი პუნქტის თანახმად, რეზიდენტი/დამქირავებელი თანახმაა 2016 წლის 06 ოქტომბერს წინასწარ გადაიხადოს ქირა თვეში 1200 აშშ დოლარის ოდენობით. ამ შეთანხმების ვადა იწყება 2016 წლის 06 ოქტომბერს და მთავრდება 2016 წლის 06 დეკემბერს. აღნიშნული ვადის ამოწურვის შემდეგ უძრავი ქონების ქირა ყოველთვიურად იქნება გადახდილი მხარეების მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტამდე. მხარეები ვალდებული არიან ხელშეკრულების შეწყვეტამდე სულ მცირე 30 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილონ მეორე მხარე ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილის შესახებ.

ხელშეკრულების მე-2 პუნქტის თანახმად, მფლობელი/გამქირავებელი აღიარებს ორი თვის ქირის მიღებას 2400 აშშ დოლარის ოდენობით (პირველი და ბოლო თვის ქირა) და უზრუნველყოფს დეპოზიტს 3000 აშშ დოლარის ოდენობით. მეორე თვის ქირა გადასახდელი იქნება იმ შემთვევაში, თუ დამქირავებელი განაახლებს ხელშეკრულებას მეორე თვის შემდეგ. დეპოზიტი ექვემდებარება გადაცემას ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 7 დღის განმავლობაში.

ხელშეკრულების მე-3 პუნქტის თანახმად, მე-2 პუნქტში მითითებული დეპოზიტის საერთო თანხა, რომელიც ამ ხელშეკრულების წესების და პირობების თანახმად წარმოადგენს ხელშეკრულების შესრულების უზრუნველყოფას, უკან დაუბრუნდება რეზიდენტს საცხოვრებელი ფართის განთავისუფლებიდან 3 დღის განმავლობაში იმ თანხების გამოკლებით,

რომელიც უნდა გადაეცეს მფლობელს როგორც: ა) ნებისმიერი სახით გადაუხდელი ქირა, ბ) დასუფთავების ღირებულება, გ) გასაღების შეცვლასთან დაკავშირებული ხარჯები, დ) საცხოვრებელი ფართის და/ან საჯარო მოხმარებისთვის განკუთვნილი ფართისთვის მიყენებული ზარალის გამოსწორებასთან (შეკეთებასთან) დაკავშირებული ხარჯები, ბუნებრივი ამორტიზაციის და ცვეთის გარდა; ე) ნებისმიერი სხვა თანხა, რომელიც კანონის თანახმად უნდა იყოს გადახდილი წინამდებარე ხელშეკრულების წესების და პირობების თანახმად.

ხელშეკრულების მე-4 პუნქტის მიხედვით, დაგვიანებული გადახდის და კერძოდ, თვის 5 რიცხვის შემდეგ შესრულებული გადახდის შემთხვევაში იჯარის თანხას დაემატება ჯარიმა 20 აშშ დოლარის ოდენობით (არ უნდა აღემატებოდეს ყოველთვიურად გადასახდელი ქირის 10 %-ს).

ხელშეკრულების მე-5 პუნქტის თანახმად, რეზიდენტი თანახმაა ყველა კომუნალური მომსახურების ღირებულება, როგორიცაა ელექტროენერგია, წყალი, დასუფთავება, ინტერნეტი, მიწისქვეშა საკაბელო ხაზები, სატელევიზიო კაბელი, გაზი, ლიფტი, მომსახურების ხარჯები, შენობის შიგნით მომუშავე პერსონალის დაზღვევა.

ხელშეკრულების მე-13 პუნქტის საფუძველზე, იჯარის ვადის ამოწურვის შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულება შეიძლება ავტომატურად განახლდეს ყოველ შემდგომ თვეს, მაგრამ მისი შეწყვეტა დაშვებულია მხოლოდ შესაბამისი მხარის მიერ მეორე მხარისათვის ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილის შესახებ შეტყობინების 30 დღით ადრე გაგზავნით. საცხოვრებელი ფართი განთავსდეს უფლებულად ჩაითვლება მხოლოდ რეზიდენტის ყველა ნივთის გატანის და გასაღების და მფლობელობის კუთვნილი ყველა ნივთის მფლობელისთვის უკან დაბრუნების შემდეგ. თუ რეზიდენტი ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის შემდეგ დარჩება საცხოვრებელ ფართში ან არ დაცლის საცხოვრებელ ფართს ამ ხელშეკრულების ვადის ამოწურვამდე, ის ვალდებული იქნება გადაიხადოს დამატებითი იჯარა და აუნაზღაუროს მფლობელს ზარალი, რომელიც შეიძლება მიაყენოს მფლობელს ახალი დამქირავებლების დაკარგვით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება (ტ. 1, ს.ფ. 21-27; 154-156)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.2. 2016 წლის 06 ოქტომბრის ქირავნობის ხელშეკრულების მე-20 პუნქტის თანახმად, ამ ხელშეკრულებიდან წარმოქმნილი ნებისმიერი დავა მოგვარებული იქნება საქართველოში მოქმედი კანონდებლობის შესაბამისად. კერძოდ, საქართველოში, ქ-----ში, მოქმედი ს-----ს მიერ.

თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2017 წლის 20 ივლისის განჩინებით დ---- ა-----ს და ა---- მ-----ს შორის დავის განხილვაზე შპს „კ-----“ ცნობილი იქნა კომპეტენციის არმქონედ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება (ტ. 1, ს.ფ. 21-27)
- 2017 წლის 20 ივლისის განჩინება (ტ. 1, ს.ფ. 28-32)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.3. 2016 წლის 22 ნოემბერს მეიჯარე ა---- მ-----სა და მოიჯარე დ---- ა-----ს შორის გაფორმდა მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის თანახმადაც ა---- მ-----მა, როგორც მეიჯერემ და სამოთახიანი ბინის მესაკუთრე, მდებარე ქ-----ი, ა-----ის ქ----- მიიღო დ---- ა-----სგან, როგორც მოიჯარისგან 2016 წლის 06 ოქტომბრის ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე შემდეგი თანხა: ა) წინასწარი გადასახადი პირველი (ოქტომბერი) და ბოლო თვის - 2400 აშშ დოლარი; ბ) საგარატო სადეპოზიტო თანხა კონტრაქტის თანახმად 3000 აშშ დოლარის ნაცვლად 2500 აშშ დოლარი, რადგან საბოლოოდ ორივე მხარე შეთანხმდა 2500 აშშ დოლარის გადახდაზე. გ) შემდეგი გრაფიკით გათვალისწინებული ყოვეთვიური გადასახადი 2017 წლის ნოემბრისთვის არის 1200 აშშ დოლარი.

მხარეები აქვე შეთანხმდნენ, რომ მომდევნო ქირის გადახდა განხორციელდებოდა 2017 წლის 06 დეკემბერს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიღება-ჩაბარების აქტი (ტ. 1, ს.ფ. 158-159)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.4. 2017 წლის 11 იანვარს მეიჯარე ა---- მ-----სა და მოიჯარე დ---- ა-----ს შორის გაფორმდა მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის თანახმადაც ა---- მ-----მა, როგორც მეიჯერემ და სამოთახიანი ბინის მესაკუთრე, მდებარე ქ-----ი, ა-----

ის ქ----- მიიღო დ---- ა-----სგან, როგორც მოიჯარისგან 2016 წლის 06 ოქტომბრის ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე შემდეგი თანხა: შემდეგი გრაფიკით გათვალისწინებული ყოველთვიური გადასახადი 2017 წლის იანვრისთვის არის 1200 აშშ დოლარი. მომდევნო ქირის გადახდა განხორციელდებოდა 2017 წლის 05 თებერვალს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიღება-ჩაბარების აქტი (ტ. 1, ს.ფ. 161-162)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.5. 2017 წლის 11 იანვარს მეიჯარე ა---- მ-----სა და მოიჯარე დ---- ა-----ს შორის გაფორმდა მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის თანახმადაც ა---- მ-----მა, როგორც მეიჯერემ და სამოთახიანი ბინის მესაკუთრე, მდებარე ქ-----ი, ა----- ის ქ----- მიიღო დ---- ა-----სგან, როგორც მოიჯარისგან 2016 წლის 06 ოქტომბრის ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე შემდეგი თანხა: შემდეგი გრაფიკით გათვალისწინებული ყოველთვიური გადასახადი 2017 წლის მარტისთვის არის 1200 აშშ დოლარი. მომდევნო ქირის გადახდა განხორციელდებოდა 2017 წლის 05 აპრილს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიღება-ჩაბარების აქტი (ტ. 1, ს.ფ. 164-165)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.6. საქმის მასალით (მხარეთა შორის არსებული მიმოწერით) და მხარეთა ახსნა-განმარტებით დადგენილია, რომ დ---- ა-----მ ბინა დაცალა 2017 წლის 06 მაისს.

საქმეში მოთავსებული ელექტრონული მიმოწერით დასტურდება, რომ მოსარჩელე დ---- ა----- მოპასუხეს წერილობით აცყობინებს მის მიერ 2017 წლის 05 მაისს ბინის გამოთავისუფლების თაობაზე. ასეთი შეტყობინება მოპასუხეს რამდენჯერმე გაუგზავნა, სადაც დამატებით მიეთითა შეატყობინა ხელშეკრულების მოშლის თაობაზე და დეპოზიტზე განთავსებული თანხის 2500 აშშ დოლარის დაბრუნების მოთხოვნა.

რაც შეეხება ა---- მ-----ს პასუხებს, ეს უკანასკნელი სწორედ იმ გარემოებაზე ამახვილებდა ყურადღებას, რომ 2017 წლის 05 მაისის მდგომარეობით მოსარჩელეს არ ჰქონია ბინა დაცლილი, რის გამოც უნდა გადაეხადა მაისისთვის ქირის თანხა. აღნიშნულზე მოპასუხე შესაგებელშიც კი საუბრობს და

უთითებს, რომ მოსარჩელემ მხოლოდ 2017 წლის 06 მაისს გავიდა საცხოვრებელი სახლიდან, რამაც წარმოშვა კიდევ არსებული დავალიანება. დ--- ა-----ს მიერ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში ბინის დაცლაზე მიუთითებს ა---- მ-----ის 2017 წლის 11 მაისის წერილი, სადაც თავად უთითებს პოტენციურ კლიენტთან შეხვედრის წინ, რომ დამქირავებელმა ბინა დატოვა 7 დღის წინ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიმოწერა (ტ.1, ს.ფ. 180-192; ტ.2 15-18);
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები

4.7. მხარეებს შორის ქირავნობის ხელშეკრულება 2017 წლის 06 მაისის შემდგომ აღარ გაგრძელებულა.

ხელშეკრულების მე-13 პუნქტის თანახმად, იჯარის ვადის ამოწურვის შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულება შეიძლება ავტომატურად განახლდეს ყოველ შემდგომ თვეს, მაგრამ მისი შეწყვეტა დაშვებულია მხოლოდ შესაბამისი მხარის მიერ მეორე მხარისათვის ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილის შესახებ შეტყობინების 30 დღით ადრე გაგზავნით. საცხოვრებელი ფართი განთავისუფლებულად ჩაითვლება მხოლოდ რეზიდენტის ყველა ნივთის გატანის და გასაღების და მფლობელობის კუთვნილი ყველა ნივთის მფლობელისთვის უკან დაბრუნების შემდეგ.

განსახილველ შემთხვევაში მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ ფაქტს, რომ დ----- ა-----მ ა---- მ-----ს 2017 წლის 28 მარტს მოკლე ტექსტური შეტყობინებით აცნობა მომდევნო თვიდან ხელშეკრულების გაგრძელებაზე უარის თქმის შესახებ. ე.ი. დ----- ა-----მ მეორე მხარეს ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილის შესახებ შეტყობინება გაუგზავნა 30 დღით ადრე.

ამდენად, სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია, რომ მოსარჩელეს არ დაურღვევია ხელშეკრულების მოშლისთვის ხელშეკრულების მე-13 პუნქტით დადგენილი პირობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მიმოწერა (ტ.1, ს.ფ. 180-181);
- ხელშეკრულება (ტ. 1, ს.ფ. 21-27)
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები

4.8. დადგენილად უნდა ჩაითვალოს, რომ მოსარჩელის მიერ გადახდილია 2016 წლის დეკემბრის თვის ქირის გადასახადი.

წარმოდგენილი მიღება-ჩაბარების აქტებით დადგენილია, რომ დ----- ა-----ს მიერ გადახდილია 2016 წლის ოქტომბრის თვის გადასახადი (ხელშეკრულების პირველი თვე) ანუ 2016 წლის 06 ნოემბრამდე პერიოდის ჩათვლით. ასევე გადახდილია 2017 წლის 06 აპრილიდან 2017 წლის 06 მაისამდე გადასახდელი ქირა.

2017 წლის 11 იანვრის მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად გადახდილად უნდა ჩაითვალოს 2017 წლის იანვარი - 2017 წლის 05 თებერვლამდე გადასახდელი ქირა, ხოლო 2017 წლის 09 მარტის მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად გადახდილად უნდა ჩაითვალოს 2017 წლის მარტი - 2017 წლის 05 აპრილის გადასახდელი ქირა.

რაც შეეხება 2016 წლის 06 ნოემბრიდან 2016 წლის 06 დეკემბრამდე გადასახდელ ქირას, 2017 წლის 11 იანვრის მიღება-ჩაბარების აქტით დასტურდება, რომ მითითებული პერიოდისთვის გადასახადი იყო 1200 აშშ დოლარი, რაც მოსარჩელის მიერ გადახდილია. ამასთან, დამატებით რაიმე დათქმა, მით უმეტეს, რომ მხარეთა შორის თვეების განმავლობაში ხდებოდა მიღება-ჩაბარების აქტის შედგენა, ასევე მიმდინარეობდა ელექტრონული მიმოწერა, სადაც არსად არის ნახსენები დეკემბრის თვის დავალიანებაზე არაფერი. სასამართლო ასევე ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რომ დ----- ა-----სთვის ა---- მ-----ს არასდროს მოუთხოვია ჯარიმა ქირავნობის გადაუხდელობისა თუ დაგვიანებით გადახდასთან დაკავშირებით, რომელიც უფლებაც მხარეს სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე ჰქონდა.

ზემოთ მითითებულ მიღება-ჩაბარების აქტებზე არსად არ არის მითითება ა---- მ-----ის მიერ გაკეთებული, რომ გადასახდელია 2016 წლის დეკემბრის თვის გადასახდელი. ის არსად არ აკეთებს დათქმას და მონიშვნას დეკემბრის თვის დავალიანებაზე, 2017 წლის 06 მაისის წერილში ა---- მ-----ი საუბრობს, რომ დ----- ა-----ს გადასახდელი აქვს ქირის თანხა აპრილისა და მაისის თვის, მაგრამ არსად უთითებს დეკემბრის თვის დავალიანებაზე.

შესაბამისად, სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია, რომ დ----- ა-----ს მიერ სრულად არის გადახდილი 2016 წლის დეკემბრის თვის გადასახადი.

ამასთან, სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია, რომ დ----- ა----- ქირავნობის გადასახადს დათქმულ დროს იხდიდა, ვინაიდან, როგორც ზემოთ უკვე აღინიშნა, **წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება მოსარჩელის მიერ ვადის დარღვევით ვალდებულების შესრულება.**

წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ასევე არ დასტურდება კომუნალური დავალიანების არსებობა სადავო პერიოდზე - 2016 წლის ოქტომბრის თვიდან 2017 წლის 06 მაისის ჩათვლით პერიოდზე.

საქმეზე წარმოდგენილი დოკუმენტით (ტომი 1, ს.ფ. 195-225) დასტურდება, რომ მოპასუხის მიერ იმ პერიოდზე, როდესაც მოსარჩელე სარგებლობდა საცხოვრებელი ბინით, რაიმე სახის კომუნალური გადახდები არ არის განხორციელებული. ამასთან, წარმოდგენილი მტკიცებულებებით ასევე არ დგინდება ის გარემოება, რომ მოსარჩელის მიერ დატოვებული იქნა გადაუხდელი დავალიანება. პირიქით, საქმეში არსებული ინფორმაციით, კერძოდ, წერილებით შპს „ს-----დან“ დასტურდება, რომ 2017 წლის 31 მარტის მდგომარეობით არის -27,09 ლარის დავალიანება ანუ წინსწრებით არის გადასახადი გადახდილი, ისევე როგორც 2017 წლის 31 მაისის მდგომარეობით არსებული ინფორმაციით მიმდინარე დავალიანებად დაფიქსირდა -32,81 ლარი.

ამდენად, დადასტურებულად უნდა ჩაითვალოს, რომ 2016 წლის 06 ოქტომბრიდან 2017 წლის 06 მაისის ჩათვლით პერიოდზე მოსარჩელის მიერ კეთილსინდისიერად და სრულად არის კომუნალური დავალიანებები გადახდილი. აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება საქმეში არ წარმოდგენილა. რაც შეეხება წარმოდგენილ გადახდის ქვითრებს, როგორც უკვე აღინიშნა, აღნიშნული ინფორმაცია ეხება 2017 წლის 07 მაისიდან შემდგომ პერიოდს ანუ იმ პერიოდს, როდესაც მოსარჩელეს შეეხება არ ჰქონია საცხოვრებელ ბინასთან.

წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ 2017 წლის მაისის თვეში მოპასუხე ა---- მ-----მა ინტერნეტ სივრცეში გა----ავსა ინფორმაცია მის მიერ იმ ბინის ქირავნობასთან დაკავშირებით, რომელიც რამდენიმე დღით ადრე მოსარჩელის მფლობელობაში იყო.

აღნიშნულ გარემოებას ადასტურებენ თავად მხარეები და ასევე საქმეზე წარმოდგენილი მიმოწერა (ტომი 1, ს.ფ. 238), რითაც დგინდება, რომ 2017 წლის

11 მაისს მდგომარეობით უკვე იყო განთავსებული რეკლამა ქირავნობაზე.

ამდენად, აღნიშნული გარემოება კიდევ ერთხელ ადასტურებს იმ სადავო გარემოებას, რომ **2017 წლის მაისის თვის დასაწყისში მოსარჩელის მიერ ქირავნობის საგანი უკვე გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში იყო**, წინააღმდეგ შემთხვევაში ვერ და არ მოახდენდა მოპასუხე მის გაქირავებას და მესამე პირებისთვის შეთავაზებას. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ ტომი 1, ს.ფ. 232-235 და ს.ფ. 238 არსად არის მითითება იმის თაობაზე, რომ იმ პერიოდისთვის ბინის გაქირავებას ვერ შეძლებდა და მხოლოდ კონკრეტული თარიღიდან იქნებოდა შესაძლებელი მისი დაჯავშნა და ასევე, აღსანიშნავია, რომ მესამე პირის მიერ დასახელებული იქნა 3 დღე და თუ იქნებოდა შესაძლებელი, რომ სწორედ ამ 3 დღის შემდეგ ექირავათ ბინა, რაზეც მოპასუხემ თანხმობა განაცხადა.

რაც შეეხება მოგვიანებით წარმოდგენილ სრულ მიმოწერას ტომი 1, ს.ფ. 317-319, განსახილველ შემთხვევაში აღნიშნული 2017 წლის 12 მაისის შეტყობინება არ ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ ადრია ა----- კვლავ მოპასუხის საცხოვრებელ ბინაში იმყოფება, ვინაიდან, აღნიშნულზე არსად არის მითითება, ამასთან, ა---- მ-----ს ერთი დღით ადრე არსებულ მიმოწერაში უკვე თანხმობა აქვს გაცხადებული, რომ მას დაუბრკოლებლივ შეუძლია მიიღოს სტუმარი 3 დღის შემდეგ და რაც მთავარია, ა---- მ-----ი უთითებს, რომ თავიდან მოხდეს მასზე შეტყობინება თუკი დაინტერესდებიან მისი უძრავი ქონებით. აღნიშნული სრულებითაც არ ადასტურებს დ----- ა-----ს საცხოვრებელ ბინაში ყოფნას, არამედ ვინაიდან საჯარო შეტყობინებაა ბინის ქირავნობაზე და შესაძლებელი იყო არა ერთი პირის დაინტერესება გამოეწვია ასეთ შეთავაზებას, თავად ა---- მ-----ისთვის რომ ყოფილიყო წინასწარ ცნობილი სურდათ თუ არა ბინის დაქირავება კონკრეტულ პირებს, სწორედ ამ მიზნით იყო მეორე დღეს დამატებითი შეტყობინება განხორციელებული პოტენციურ კლიენტთან. რაც შეეხება მინაწერში არსებულ შინაარსს „არის გარკვეული ტექნიკური და სხვა სახის პროცედურები და საკითხები, რაც მოსაგვარებელია მესაკუთრის მიერ ახალი დამქირავებლის შემოსავლამდე“, აღნიშნული უნდა ჩაითვალოს იმ ტიპიურ ინფორმაციად, რომელიც დაკავშირებულია მესაკუთრის წინასწარ ინფორმირებულობასთან, რათა დროულად უზრუნველყოს მოწესრიგებულ მდგომარეობაში უძრავი ქონების გადაცემა დამქირავებლისთვის და აღნიშნული ჩანაწერი სრულებითაც არ შეიძლება იყოს დაკავშირებული დ----- ა-----სთან.

ამდენად, დადასტურებულად უნდა მივიჩნიოთ, რომ 2017 წლის 11 მაისისთვის მოსარჩელეს ბინა გამოთავისუფლებული ჰქონდა, ასევე ამავე პერიოდისთვის ა---- მ-----ს უკვე განთავსებული ჰქონდა ინფორმაცია ბინის ქირავნობასთან დაკავშირებით და არც მნიშვნელოვანია, არც რეკლამასა და არც პირად მიოწერაში არსად უთითებს, რომ არსებობს რაიმე სახის ხელშემშლელი ან/და დამაბრკოლებელი გარემოება, რაც ბინის გაქირავებას შეუშლიდა ხელს, თუნდაც რამდენიმე დღით. მოპასუხის ასეთი ქმედებით ცალსახად დასტურდება, რომ დ----- ა-----სა და ა---- მ-----ს შორის სახელშეკრულებო ურთიერთობები 2017 წლის 11 მაისის მდგომარეობით უკვე დასრულებულია.

4.9. სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია, რომ მხარეთა შორის ხელშეკრულებით განსაზღვრული „ქირავნობის ერთი თვე“ ნიშნავდა 06 რიცხვიდან მომდევნო თვის 06 რიცხვამდე პერიოდს.

საქმეში წარმოდგენილი 2016 წლის 06 ოქტომბრის საცხოვრებელი ფართის ქირავნობის ხელშეკრულების თანახმად, „ყოველთვიურ“ გადასახდელად განისაზღვრა თვის 06 რიცხვი, რაასაც მოწმობს ცანაწერი „ამ სეთანხმების ვადა დაიწყება 2016 წლის 06 ოქტომბერს და დამთავრდება 2016 წლის 06 დეკემბერს“. ამასთან, მიღება-ჩაბარების აქტებში მომდევნო ქირის გადახდის თარიღად ყოველთვის მითითებულია 06 რიცხვი, მათ შორის დეკემბრის თვის შემდგომ პერიოდშიც.

ამდენად, თავად მხარეთა მიერ როგორც წერილობითი სახით, ასევე შემდგომი მოქმედებებით დადასტურებულად უნდა ჩაითვალოს, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული „ყოველთვიური“, „თვიდან თვემდე გადასახდელი“ ან თუნდაც „თვის გადასახდელი“, „ქირის თანხა“, „იჯარის თანხა“ და ა.შ. მოიაზრებს არა კალენდარულ თვეს, არამედ 06 რიცხვიდან მომდევნო თვის 06 რიცხვამდე პერიოდს. ამდენად, მიუხედავად იმისა, თუ სხვადასხვა თარჯიმნის მიერ როგორ იქნებოდა ნათარგმნი ტერმინი „a month to month tenancy“, აღნიშნული შინაარსობრივად გულისხმობს 06 რიცხვიდან 06 რიცხვამდე პერიოდს, როგორც თვეს, ვინაიდან სწორედ 2016 წლის 06 ოქტომბრის ხელშეკრულების გაგრძელება ხდებოდა იგივე პირობებით, რაც მხარეთა შორის უკვე დადებული იყო, შესაბამისად, ხელშეკრულების გაგრძელებით ხელსეკრულება მხარეებს აღ სთავაზობდა ახალ პირობებს, არამედ მხარეები იგივე პირობებში რჩებოდნენ თვიდან თვემდე ქირავნობით ურთიერთობაში.

4.10. სასამართლოს დადაგენილად მიაჩნია, რომ ხელშეკრულების გაგრძელების თაობაზე უარი სულ მცირე 30 დღით ადრე უნდა

შეტყობინებოდა მხარეს.

მხარეთა შორის 2016 წლის 06 ოქტომბრის ხელშეკრულებაში არსებული ჩანაწერის თანახმად, „at least 30 days“ ნიშნავს, რომ დ---- ა-----ს ზუსტად 30 დღით ადრე კი არ ევალებოდა შეტყობინების განხორციელება ა---- მ-----ზე, არამედ „სულ მცირე 30 დღით ადრე“. აქვე უნდა განიმარტოს, რომ სულ მცირე 30 დღით ადრე თუ ზუსტად 30 დღით ადრე შეტყობინება ვერ შეცვლიდა მხარეთა სახელშეკრულების დათქმებს, ვინაიდან მოსარჩელეს ქირის გადასახადი გადახდილი ჰქონდა 2017 წლის 06 მაისის ჩათვლით პერიოდზე, რაც ნიშნავს, რომ 2017 წლის მარტის თვის ბოლოს განხორციელებული შეტყობინებით, რომ იგი აღარ აგრძელებდა ხელშეკრულებას ანუ მას დაქირავებულ ბინაში შეეძლო ყოფნა 2017 წლის 06 მაისამდე და არა 2017 წლის აპრილის თვის ბოლო რიცხვის ჩათვლით. 30 დღით ადრე შეტყობინება არ ნიშნავს, რომ მხარეს ზუსტად 30 დღე დარჩა საცხოვრებელი სახლით სარგებლობისთვის იმ დროს, როდესაც 06 რიცხვის ჩათვლით ქირის გადასახდი უკვე გადახდილი აქვს. ასეთი შეტყობინებით ვერ და არ იცვლება რამდენიმე თვით ადრე დადებული ხელშეკრულების პირობებზე და ასეთი გაფრთხილებიდან 30 დღეზე მეტი ვადით დარჩენა, მით უმეტეს 06 რიცხვამდე არ შეიძლება გახდეს სრული მაისის თვის გადასახადის წინაპირობა.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო რაც შეეხება შეგებებულ სარჩელს, სასამართლო მიიჩნევს, რომ იგი არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე-317-ე, 361-ე, 531-ე, 553-ე, 51-ე, 417-ე, 533-ე, 535-ე, 548-ე, 573-ე მუხლები

7. სამართლებრივი შეფასება:

7.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის

თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება.

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

განსახილველ შემთხვევაში, მხარეებს შორის არსებობდა სახელშეკრულებო-ვალდებულებითი ურთიერთობა, კერძოდ, ქირავნობის და არა იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ურთიერთობა, მიუხედავად იმისა, რომ საქმეში წარმოდგენილი ხელშეკრულება დასათაურებულია, როგორც „იჯარის ხელშეკრულება“. ამგვარი შეფასებისას, სასამართლო მიუთითებს სსკ-ის 531-ე და 581-ე მუხლებზე და განმარტავს: ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებული მოვალეა დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამქირავებული მოვალეა გამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა. იჯარის ხელშეკრულებით კი, მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძლოლის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზედაც.

ამდენად, იჯარისაგან განსხვავებით, ქირავნობის დროს სარგებლობის უფლებით დამქირავებლისათვის ხდება კონკრეტული და ინდივიდუალურად განსაზღვრული ნივთის გადაეცემა. იჯარის შემთხვევაში კი, გადაეცემა ქონება, რომელიც, არა მარტო ნივთებს, არამედ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთესაც აერთიანებს, ანუ იმ მოთხოვნებსა და უფლებებს, რომლებიც მოიჯარეს მისცემს შესაძლებლობას, მიიღოს ნაყოფი (მატერიალური სარგებელი). ნაყოფია ის შემოსავლები, რაც მეურნეობის სწორი გაძლოლის შედეგია. ჩვენს შემთხვევაში, უდავოა, რომ მოპასუხეს დროებით სარგებლობაში გადაეცა უძრავი ნივთი, რომელიც გამორიცხავდა ნაყოფის მიღების შესაძლებლობას.

სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლი, რომლის მიხედვითაც, ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებული მოვალეა დამქირავებელს სარგებლობაში

გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამქირავებელი მოვალეა გამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა.

იმავ კოდექსის 553-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ქირა გადახდილ უნდა იქნეს ქირავნობის ხელშეკრულების ვადის დამთავრებისას. თუ ქირის გადახდა დროის მონაკვეთებით განისაზღვრება, მაშინ იგი გადახდილ უნდა იქნეს დროის ამ მონაკვეთების გასვლის შემდეგ.

ამდენად, ნორმის ანალიზი საფუძველია დასკვნისათვის, რომ ქირავნობა წარმოადგენს გრძელვადიან ორმხრივ, კონსენსუალურ და სასყიდლიან ვალდებულებით-სამართლებრივ ხელშეკრულებას, რომლის ძალითაც ხელშეკრულების ერთი მხარე -გამქირავებელი კისრულობს ვალდებულებას, ხელშეკრულების მეორე მხარეს - დამქირავებელს დროებით სარგებლობაში გადასცეს განსაზღვრული ნივთი, მისცეს დამქირავებელს საშუალება, ისარგებლოს ამ ნივთით ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში; ხოლო დამქირავებელი, თავის მხრივ, ვალდებულია გადაუხადოს გამქირავებელს ხელშეკრულებით შეთანხმებული ქირა.

სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები შეთანხმდნენ ყველა არსებით პირობაზე საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

მხარეებმა ხელშეკრულება გააფორმეს წერილობითი სახით, სადაც ყველა არსებით პირობაზე მოხდა შეთანხმება.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოსარჩელე დ---- ა-----სა და მოპასუხე ა---- მ-----ს შორის 2016 წლის 06 ოქტომბერს გაფორმდა ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც გამქირავებელმა ა---- მ-----მა დამქირავებელს დ---- ა-----ს იჯარით/ქირით გადასცა საცხოვრებელი ფართი ქ-----ში, ა----ის ქ-----

ასევე დადგენილია, რომ ხელშეკრულების პირველი პუნქტის თანახმად რეზიდენტი/დამქირავებელი თანახმაა 2016 წლის 6 ოქტომბერს წინასწარ გადაიხადოს ქირა თვეში 1200 აშშ დოლარის ოდენობით. ამ შეთანხმების ვადა იწყება 2016 წლის 06 ოქტომბერს და მთავრდება 2016 წლის 06 დეკემბერს. აღნიშნული ვადის ამოწურვის შემდეგ უძრავი ქონების ქირა ყოველთვიურად იქნება გადახდილი მხარეების მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტამდე. მხარეები ვალდებული არიან ხელშეკრულების შეწყვეტამდე

სულ მცირე 30 დღით ადრე წერილობით გააფრთხილონ მეორე მხარე ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილის შესახებ.

ხელშეკრულების მე-2 და მე-3 პუნქტებით გათვალისწინებული იქნა უზრუნველყოფის დეპოზიტი 2500 (ორი ათას ხუთასი) აშშ დოლარის ოდენობით, რომელიც დ----- ა-----ს მიერ სრულად იქნა გადახდილი. შეთანხმების თანახმად, აღნიშნული დეპოზიტი წარმოადგენდა ხელშეკრულების შესრულების უზრუნველყოფას და უკან დაუბრუნდებოდა რეზიდენტს საცხოვრებელი ფართის გათავისუფლებიდან 3 დღის განმავლობაში, იმ თანხის მოკლებით, რომელიც უნდა გადაეცეს მფლობელს როგორც ზარალის ანაზღაურება ხელშეკრულების მე-3 პუნქტში გაწერილი შემთხვევების დადგომის დროს.

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.

ამავე კოდექსის მე-400 მუხლის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადა გადაცილებულად ითვლება, თუ შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდა.

ვალდებულების შესრულების ცნება გულისხმობას არა მხოლოდ შესრულებისაკენ მიმართულ მოქმედებას, არამედ შესრულების შედეგს. ქმედება შესრულებულად რომ ჩაითვალოს აუცილებელია მოვალემ შესრულება ზუსტად ისე განახორციელოს, როგორც ამაზე მხარეები იყვნენ შეთანხმებულნი.

სასამართლომ დადგენილ გარემოებად მიიჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ 2016 წლის 06 ოქტომბრიდან 2017 წლის 06 მაისის ჩათვლით პერიოდზე სრულად აქვს გადახდილი როგორც ქირის თანხა, ასევე კომუნალური დავალიანებები (იხ. გადაწყვეტილების 4.8 ნაწილი).

დადგენილია, რომ დ----- ა----- მოქმედებდა ხელშეკრულების ნორმების და

სამოქალაქო კანონმდებლობის სრული დაცვით, მის მიერ არ მომხდარა ხელშეკრულების ნორმებიდან გადახვევა და შეთანხმების საწინააღმდეგოდ მოქმედება, დაკისრებულ ვალდებულებებს, კერძოდ, ქირის გადახდას და საცხოვრებელი ფართის მიზნობრივად გამოყენებას ახორციელებდა ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 552-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე, გამქირავებელი ვალდებულია დამქირავებელს დაუბრუნოს უზრუნველყოფის დეპოზიტი 2500 (ორი ათას ხუთასი) აშშ დოლარის ოდენობით, ვინაიდან დ----- ა-----ს მიერ სახელსეკრულებო პირობები დარღვეული არ ყოფილა.

სასამართლო აქვე ყურადღებას გაამახვილებს სამოქალაქო კოდექსის 51-ე მუხლის დანაწესზე, რომლითაც კანონმდებელი აკეთებს დათქმას, თუ როდის შეიძლება ცალმხრივი ნების გამოვლენა ნამდვილად იქნეს მიჩნეული, კერძოდ, ნების გამოვლენა, რომელიც მოითხოვს მეორე მხარის მიერ მის მიღებას, ნამდვილად ჩაითვლება იმ მომენტიდან, როცა იგი მეორე მხარეს მიუვა, ნების გამოვლენა არ ჩაითვლება ნამდვილად, თუ მეორე მხარე წინასწარ ან მაშინვე განაცხადებს უარს.

ამდენად, გამქირავებლის მიერ ქირავნობის ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტა წარმოადგენს ცალმხრივ გარიგებას, რომლის ნამდვილობისთვისაც საკმარისი იყო ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შესახებ გამოვლენილი ნების შეტყობინება მეორე მხარისთვის, რაც დასტურდება საქმეში არსებული მიმოწერით.

აღნიშნულს ასევე ითვალისწინებდა ხელშეკრულების მე-13 პუნქტი, რომლის თანახმად იჯარის ვადის ამოწურვის შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულება შეიძლება ავტომატურად განახლდეს ყოველ შემდგომ თვეს, მაგრამ მისი შეწყვეტა დაშვებულია მხოლოდ შესაბამისი მხარის მიერ მეორე მხარისათვის ხელშეკრულების შეწყვეტის სურვილის შესახებ შეტყობინების 30 დღით ადრე გაგზავნით.

განსახილველ შემთხვევაში შეტყობინების განხორციელებიდან 30-ე დღეს კი არ უნდა იქნეს ხელშეკრულება შეწყვეტილად მიჩნეული, არამედ, მოცემულ შემთხვევაში, მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობისა და ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, დ----- ა-----ს შეტყობინება უნდა მივიჩნიოთ იმ გარემოებად, რომ იგი ახალი ვადით აღარ განახორციელებდა ხელშეკრულების

გაგრძელებას და არა იმას, რომ მან ვადამდე მოახდინა ხელშეკრულების შეწყვეტა. აღნიშნულის საფუძველს იძლევა ხელშეკრულების ის დანაწესი, რომ ყოველთვიურად ხდებოდა ხელშეკრულების გაგრძელება, სა--- მხარის მიერ არ მოხდებოდა შეტყობინება მეორე მხარისთვის არანაკლებ 30 დღით ადრე (იხ. გადაწყვეტილების 4.9 და 4.10 ნაწილები).

7.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 564-ე მუხლის შესაბამისად, ნივთის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტისას დამქირავებელი მოვალეა დაუბრუნოს გამქირავებელს ნივთი იმ მდგომარეობაში, რომელშიც მისგან მიიღო, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით, ან იმ მდგომარეობაში, რაც ხელშეკრულებით იყო განსაზღვრული.

სამოქალაქო კოდექსის 394-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს ამით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ვალდებულების დარღვევა ზოგადი ფორმულირებაა და იგი შეიძლება სხვადასხვა ფორმით გამოიხატოს, მათ შორის არაჯეროვან შესრულებაში. მტკიცების ტვირთის ობიექტურად და სამართლიანად განაწილების პირობებში, როგორც ზიანის მიყენების ფაქტის, ასევე განცდილი ზიანის ოდენობის დამტკიცების ტვირთი მოსარჩელის (კრედიტორის) მხარეზეა. ამასთან, ზიანი ობიექტური მოცემულობით უნდა შეფასდეს და არა სუბიექტური დამოკიდებულებით.

შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე ა---- მ-----ი მოითხოვს დ----- ა-----ს დაეკისროს გადაუხდელი იჯარის თანხა 5280 აშშ დოლარის ოდენობით, ასევე დაეკისროს კომუნალური და სხვა ხარჯების გადახდა 1168,15 ლარის ოდენობით და მისამართის სარგებლობის საფასური 700 ლარის ოდენობით.

ვინაიდან საქმის მასალით და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით არ დასტურდება დ----- ა-----ს მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევა, ამასთან, სასამართლომ უკვე იმსჯელა, რომ მოსარჩელეს მოპასუხის მიმართ არ ჰქონია ქირავნობის თანხისა და კომუნალური გადასახადების გადახდის ვალდებულება, შესაბამისად, ამ ნაწილში შეგებებული სარჩელის მოთხოვნები უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

რაც შეეხება შეგებებული სარჩელის მოთხოვნების ზიანის მიყენებასთან და დასუფთავების ხარჯთან დაკავშირებით, წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დასტურდება, რომ მოპასუხის მიერ უძრავი ქონება დასუფთავდა 2017 წლის ივნისის თვეში ანუ ერთი თვის შემდეგ, რაც დ----- ა----- უკვე აღარ

სარგებლობდა უძრავი ქონებით. ასევე აღსანიშნავია, რომ მითითებული პერიოდისთვის ა---- მ-----ი უკვე აქირავებდა უძრავ ქონებას და მის ინტერესში იყო, რომ ქონება მოწესრიგებულ მდგომარეობაში ყოფილიყო. შესაბამისად, აღნიშნულ ნაწილში მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

სასამართლო ასევე ყურადღებას გაამახვილებს საკმისა და ვაზის დაზიანების ფაქტზე. წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არ დასტურდება აღნიშნული ფაქტის ჩადენა მოსარჩელის მიერ, რაც სამოქალაქო კოდექსის 992-ე მუხლის აუცილებელ ელემენტს წარმოადგენს, შესაბამისად, აღნიშნულ ნაწილში მოთხოვნა ასევე უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

და ბოლოს, მისამართის სარგებლობის საფასურთან დაკავშირებით შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს, ვინაიდან ასეთი შეთანხმება (ზეპირსიტყვიერი თუ წერილობითი სახის) მხარეთა შორის არ ყოფილა, აღნიშნულის დამადასტურებელი მტკიცებულება საქმეში არ არის წარმოდგენილი. შესაბამისად, მითითებულ ნაწილში სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილდა, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს ეთქვა უარი.

მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი იქნა 202 ლარი (გ.1, ს.ფ. 41) და სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე 50 ლარი (გ.1, ს.ფ. 43, მის მიერ ასევე გადახდილი იქნა წარმომადგენლის მომსახურებაზე 500 ლარი (გ.1, ს.ფ.10).

იმის გათვალისწინებით, რომ ძირითადი სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 202 ლარის, ასევე 50 ლარის ანაზღაურება.

ამასთან, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მის მიერ წარმომადგენლის მომსახურებაზე გაწეული ხარჯის ანაზღაურება 500 ლარის ოდენობით.

ვინაიდან შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 447 ლარის (ტომი 1, ს.ფ. 243), ასევე სარჩელის უზრუნველყოფის საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 50 ლარის ოდენობით უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

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

იმის გათვალისწინებით, რომ ძირითადი სარჩელი დაკმაყოფილდა, გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ძალაში უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 22 ნოემბრის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 39, 47-ე, 49-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე დ----- ა-----ს სარჩელი მოპასუხე ა---- მ-----ის მიმართ თანხის დაკისრების თაობაზე - დაკმაყოფილდეს.

1.1. მოპასუხე ა---- მ-----ს მოსარჩელე დ----- ა-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს საგარანტიო თანხის 2500 აშშ დოლარი გადახდა.

2. ა---- მ-----ის შეგებებული სარჩელი დ----- ა-----ს წინააღმდეგ ქირის თანხის, კომუნალური გადასახადების და მისამართით სარგებლობის გადასახადის დაკისრების თაობაზე - არ დაკმაყოფილდეს.

3. მოპასუხე ა---- მ-----ს მოსარჩელე დ----- ა-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 202 ლარისა და სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე გადახდილი 50 ლარის ანაზღაურება.

4. მოპასუხე ა---- მ-----ს მოსარჩელე დ----- ა-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ ადვოკატის მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯის ნაწილის 500 ლარის ანაზღაურება;

5. შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე ა---- მ-----ის მიერ შეგებებულ სარჩელზე 2018 წლის 0----- გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 447 ლარის, ასევე 2018 წლის 1----- გადახდილი 50 ლარი - დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

6. დ----- ა-----ს მიერ 2017 წლის 2----- გადახდილი 202 ლარი და 50 ლარი - დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

7. გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ძალაში დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რითაც დ----- ა-----ს შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ და მოპასუხე ა---- მ-----ს (P/N: 0----- C/N: ISR N-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე - ქ-----ი, ვ----- ბ-----ის ქ----- საკადასტრო კოდით NO----- - გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-9 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით;

9. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების

გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-20 და არა უგვიანეს 30-ე 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

შორენა წიქარიძე