



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

14 აგვისტო, 2019 წელი

ქ.

სიღნაღი

შესავალი ნაწილი

სიღნაღის რაიონული სასამართლოს

მოსამართლე პაატა ნოზაძე

სხდომის მდივანი ნათია გოჩიტაშვილი, მარი მირიანაშვილი

მოსარჩელე: ქ----- თ-----

წარმომადგენელი გ----- ჟ-----ი

მოპასუხე სს „ ს----- “ ს/ნ: 2-----;

წარმომადგენელი: ნ----- გ-----ი

დავის საგანი: კაპიტალური ხარჯების ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე სს „ ს-----ს “ მოსარჩელე ქ----- თ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 50 716.39 (ორმოცდაათი ათას შვიდას თექვსმეტი ლარის და 39 თეთრი) ლარის გადახდა.

სარჩელის დასაბუთება:

მოსარჩელის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ 2018 წლის 18 მარტს მოსარჩელე ქ----- თ-----ის (მოიჯარე) და მოპასუხე სს „ ს-----ს “ შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე მოსარჩელეს სარგებლობაში გადაეცა ქალაქ დედოფლისწყაროში, რ----- ქუჩა №5--ში, ს/კ: 52.08.35.2-- მდებარე სს „ს-----ს “ საკუთრებაში არსებული კომერციული

დანიშნულების 55.35 კვ.მ. ფართი. იჯარის ვადა განისაზღვრა ერთი წლით ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის დღიდან, საიჯარო ქირის ოდენობამ შეადგინა 500 ლარი. ქ-----თ-----მ, დაახლოებით რვა თვის მანძილზე, მეიჯარე სს „ს-----ს“ მიერ 2018 წლის 14 მაისის და დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 30 მაისის წერილობითი თანხმობის საფუძველზე, აწარმოა საიჯარო ობიექტის ფასადის სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, რომლის ღირებულებამ შეადგინა 50 716.39 (ორმოცდაათი ათას შვიდას თექვსმეტი ლარის და 39 თეთრი) ლარი. მოსარჩელეს სს „ს-----ს“ მხრიდან ქონდა მიცემული დაპირება, რომ მოხდებოდა ხელშეკრულების ვადის გაგრძელება და ამის გამო ჩაატარა ძვირადღირებული სამუშაოები კომერციული საქმიანობის განხორციელების მიზნით, მაგრამ მოპასუხემ უმიზეზოდ შეუწყვიტა ხელშეკრულება და ჩატარებული რეკონსტრუქციის ღირებულების ანაზღაურებაზეც უარს აცხადებს.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე სს „ს-----ს“ წარმოდგენელმა შემოტანილი შესაგებელით და სასამართლო სხდომაზე სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მოსარჩელემ ნამდვილად, მისი წერილობითი თანხმობის საფუძველზე, ჩაატარა საიჯარო ობიექტის ფასადის სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, მაგრამ მისმა ღირებულებამ შეადგინა არა 50 716.39 ლარი არამედ 27 589.28 ლარი. მისი განმარტებით, სს „ს-----ს“ არ არის ვალდებული მოიჯარეს აუნაზღაუროს ქონების გაუმჯობესებაზე გაწეული ხარჯი, რადგან იჯარის შესახებ ხელშეკრულების 6.5 მუხლში უთითებს, რომ „მოიჯარეს არ აუნაზღაურდება „იჯარის საგნის“ გაუმჯობესების ან/და რეკონსტრუქციის შედეგად გაწეული ხარჯები.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უძრავი ნივთი, მდებარე ქალაქი დედოფლისწყარო, ქუჩა რუსთაველი №5-, ს/კ: 52.08.35.2--, I-II სართულზე მდებარე 578.5- კვ.მ. ფართი, 61.56 კვ.მ. ფარდული, 73.72კვ.მ. დამხმარე ფართი რეგისტრირებულია სს „ს-----ს“ საკუთრებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

3.1.2. 2018 წლის 18 მარტს მოსარჩელე ქ-----თ-----ის (მოიჯარე) და მოპასუხე სს „ს-----ს“ შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება №18-070, რომლის საფუძველზე მოსარჩელეს სარგებლობაში გადაეცა ქალაქ დედოფლისწყაროში, რ-----ს ქუჩა №5--ში, ს/კ: 52.08.35.2-- მდებარე სს „ს-----ს“ საკუთრებაში არსებული კომერციული დანიშნულების 55.35 კვ.მ. ფართი.

იჯარის ვადა განისაზღვრა ერთი წლით ხელშეკრულებაზე ხელმოწერის დღიდან, საიჯარო ქირის ოდენობამ შეადგინა 500 ლარი, რომლის გადახდა უნდა მომხდარიყო. ხელშეკრულების მიხედვით, მხარეები თანხმდებიან, რომ თუ ხელშეკრულების ვადის ამოწურვამდე ერთი თვით ადრე რომელიმე მხარე არ განაცხადებს ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ, მისი მოქმედება გაგრძელდება ერთი წლის ვადით, იგივე პირობებით (2.2. მუხლი). ამავე ხელშეკრულების 6.5 მუხლში მითითებულია, რომ „ მოიჯარეს არ აუნაზღაურდება „იჯარის საგნის“ გაუმჯობესების ან/და რეკონსტრუქციის შედეგად გაწეული ხარჯები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- იჯარის ხელშეკრულება; მხარეთა განმარტებები

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოსარჩელე ქ----- თ-----ის მიერ 2018 წლის მაისიდან, მეიჯარე სს „ ს-----ს “ მიერ 2018 წლის 14 მაისის და დედოფლისწყაროს მუნიციპალიტეტის მერიის 2018 წლის 30 მაისის (№1287) წერილობითი თანხმობის საფუძველზე, მერიაში წარდგენილი საპროექტო დოკუმენტაციის შესაბამისად, აწარმოა საიჯარო ობიექტის ფასადის სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, რომლის ღირებულებამ შეადგინა 27 589.28 (ოცდაშვიდი ათას ხუთას ოთხმოც და ცხრა ლარი და 28 თეთრი) ლარი, რითიც მოხდა მითითებული ობიექტის ღირებულების გაზრდა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. მოსარჩელე მოვალეა დაამტკიცოს ფაქტები, რომელთა საფუძველზე შეიძლება გაკეთდეს დასკვნა გადაწყვეტილებისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა ფაქტების არსებობის ვარაუდის შესახებ, ხოლო იმ ფაქტების მტკიცების ტვირთი, რომლებიც ასეთ ვარაუდს გააქარწყლებენ - დაკისრებული აქვს მოპასუხეს. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. ხოლო ამავე მუხლის მესამე ნაწილით, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის შესაბამისად: სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

მხარეები სადავოდ არ ხდიან მოსარჩელის მიერ საიჯარო ობიექტის ფასადის სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოების განხორციელებას, თუმცა ვერ თანხმდებიან ჩატარებული რეკონსტრუქციის ღირებულებაზე.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი აუდიტორული კომპანიის დასკვნით მოსარჩელის მიერ სს ს-----ს საკუთრებაში არსებული შენობის პირველ სართულზე 1,15-35 კვ.მ ფართიდან 69.90 კვ.მ ფართის სარემონტო და სარეკონსტრუქციო სამუშაოების სახარჯთაღრიცხვო საორიენტაციო ღირებულება შეადგენს 50 716.39 ლარს.

მოპასუხე სს ს-----ს მიერ წარმოდგენილი დასკვნის შესაბამისად განხორციელებული საიჯარო ობიექტის ფასადის სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოების საორიენტაციო საბაზრო ღირებულება შეადგენს 27 589.28 (ოცდაშვიდი ათას ხუთას ოთხმოც და ცხრა ლარი და 28 თეთრი) ლარს.

სასამართლო უთითებს, რომ ორივე დასკვნაში მითითებული ღირებულებები წარმოადგენს შემფასებლის მიერ პროფესიული ცოდნისა და ჩვევების საფუძველზე ჩატარებული განსჯის შედეგს და მათ ობიექტურად დასაბუთებულ აზრს, თუმცა უნდა აღინიშნოს, რომ სამუშაოების ზუსტი ღირებულებების დადგება შეუძლებელია და დასკვნებში მითითებულია, რომ შეფასებები არის საორიენტაციო. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი აუდიტორული კომპანიის დასკვნაში მოცემულია 69.90 კვ.მ ფართის საორიენტაციო სარემონტო და სარეკონსტრუქციო სამუშაოების სახარჯთაღრიცხვო ღირებულება, თუმცა იჯარის ხელშეკრულების მიხედვით მოიჯარეს გადაეცა მხოლოდ 55.35 კვ.მ. ფართი. სასამართლო სხდომაზე გამოვლინდა, რომ მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილ დასკვნაში ნაწილი სამუშაოების ღირებულება შეუსაბამოდ მაღალია და სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ ჩატარებული სამუშაოების სს „ ს-----ს “ მიერ წარმოდგენილი დასკვნაში მითითებული ღირებულებები უფრო რეალისტურია და იზიარებს ამ დასკვნაში მითითებულ შეფასებებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- აუდიტორული დასკვნები

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე ქ----- თ-----ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 598-ე, 599-ე, 987-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სარჩელის მიხედვით, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 598-ე, 599-ე, 987-ე მუხლები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 598-მუხლის მიხედვით: მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს აუნაზღაუროს საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქონების მდგომარეობის (მათ შორის მიწის) გაუმჯობესებისათვის გაწეული კაპიტალური ხარჯები. ამავე კოდექსის 599-ე მუხლის შესაბამისად: 598-ე მუხლში მითითებულის გარდა, სხვა საჭირო ხარჯები, რომლებზედაც მეიჯარემ თანხმობა განაცხადა, მან უნდა აუნაზღაუროს მოიჯარეს საიჯარო ურთიერთობის დამთავრებისას.

სასამართლო განმარტავს, რომ საიჯარო ქონების გაუმჯობესება გულისხმობს მისი ღირებულების გაზრდას გარკვეული სიახლის შექმნით. თუ მოიჯარემ აწარმოა ისეთი გაუმჯობესება, რომლის გამოცალკავება არ შეიძლება მოხდეს საიჯარო ქონებისა და თვით გაუმჯობესების დაუზიანებლად, მასზე გაწეული ხარჯები მოიჯარეს მეიჯარის მიერ აუცილებლად უნდა აუნაზღაუროდეს, თუ მოიჯარემ აწარმოა ისეთი გაუმჯობესება, რომლის გარეშე შეუძლებელი იყო საიჯარო მეურნეობის სრულყოფილი წარმართვა და წარმოებული გაუმჯობესება თავის დანიშნულებას ინარჩუნებს და საერთოდ ზრდის საიჯარო ქონების ღირებულებას საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტის შემდეგაც.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 987-ე მუხლის პირველი ნაწილით, პირს, რომელმაც შეგნებულად ან შეცდომით ხარჯები გასწია მეორე პირის ქონებაზე, შეუძლია მისგან მოითხოვოს თავისი დანახარჯების ანაზღაურება, თუ მეორე პირი ამით გამდიდრდა. ამასთან ამავე მუხლის მეორე ნაწილით, გამდიდრების არსებობა განისაზღვრება იმ მომენტიტ, როცა მოვალეს უბრუნდება თავისი ნივთი, ან იგი ღირებულების გაზრდის შედეგად სხვაგვარად იღებს სარგებელს.

აღნიშნული ნორმის ანალიზი ცხადჰყოფს, რომ სხვისი ქონებაზე გაწეული ხარჯის ანაზღაურების განსაზღვრისას უტყუარად უნდა დადგინდეს მიმღების გამდიდრების ფაქტი. ამავდროულად, გამდიდრების ოდენობა უნდა განისაზღვროს იმ მომენტისათვის, როცა უფლებამოსილ პირს უბრუნდება ნივთი. მითითებული საფუძველით პირის მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის სახეზე უნდა იყოს გარკვეული კუმულატიური წინაპირობები, კერძოდ: 1.

მოპასუხე უნდა გამდიდრდეს; 2. მოპასუხის გამდიდრება უნდა გამოიწვიოს მოსარჩელის ქმედებამ, - ქმედებასა და შედეგს შორის უნდა არსებობდეს მიზეზობრივი კავშირი; 3. მოპასუხის გამდიდრება, როგორც შედეგი, უნდა იყოს უკანონო, ანუ მას არ უნდა ჰქონდეს კანონისმიერი შესაძლებლობა, კომპენსაციის გარეშე მიითვისოს აღნიშნული ქონება.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს მიაჩნია, რომ გაუმჯობესება ანაზღაურებას ექვემდებარება, რადგან დადგენილი იქნა, რომ მოიჯარემ საიჯარო ობიექტის ფასადის სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოები აწარმოა მეიჯარის თანხმობით და მერიასთან შეთანხმებით, გაუმჯობესების მოცილება შეუძლებელია ობიექტის და გაუმჯობესების დაზიანების გარეშე, ობიექტი დაუბრუნდა მეიჯარეს და წარმოებული გაუმჯობესებამ გაზარდა ობიექტის საბაზრო ღირებულება და რომელიც შენარჩუნდა საიჯარო ურთიერთობების დამთავრების შემდეგ.

ამავე დროს, სასამართლო განმარტავს, რომ ანაზღაურებას უნდა დაექვემდებაროს მხოლოდ ობიექტის გაუმჯობესებაზე რეალურად გაწეული ხარჯები. სასამართლომ დადგენილად ჩათვალა, რომ სს „ს-----ს“ მიერ წარმოდგენილი დასკვნაში მითითებული შეფასებები უფრო რეალისტურია და ამრიგად განხორციელებული გაუმჯობესების ანაზღაურება უნდა მოხდეს ამ დასკვნის საფუძველზე.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრისას სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი იქნა 1 521.49 ლარი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 5--ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის მე-2 და მე-3 ნაწილების თანახმად, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოპასუხე ცნობს სარჩელს, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, თუ სარჩელის ცნობა დავის საგნის მხოლოდ ნაწილს შეეხება, სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულება განისაზღვრება დარჩენილი ნაწილის შესაბამისად.

იმის გათვალისწინებით, რომ სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო, ხოლო სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს ბაჟის გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 55-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და სამოქალაქო კოდექსის 598-ე, 599-ე, 987-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. მოპასუხე სს „ ს-----ს “ მოსარჩელე ქ----- თ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 27 589.28 (ოცდა შვიდი ათას ხუთას ოთხმოცდაცხრა ლარის და 28 თეთრი) ლარის გადახდა.
3. დარჩენილი თანხის დაკისრებაზე მოსარჩელეს უარი ეთქვას.
4. მოპასუხე სს „ ს-----ს “ მოსარჩელე ქ----- თ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს წინასწარ გადახდილი ბაჟის თანხის ნაწილის 827 (რვაას ოცდა შვიდი) ლარის გადახდა.
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 სიღნაღის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება

და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

პაატა ნოზაძე