

საქმე N3-----

საქმე №2/1396-19



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

19 სექტემბერი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

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

მოსარჩელე - სსიპ ქ-----ა

წარმომადგენელი - ნ-----ი, გ-----ბ-----ა, ი-----ყ-----ი

მოპასუხე - ააიპ „ძ-----ი - წ-----“

წარმომადგენელი - მ-----ტ-----ე

დავის საგანი - თანხის დაკისრება, ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა, ზიანის ანაზღაურება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. მოპასუხე ააიპ „ძ-----ი - წ-----“-ს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს გადაუხდელი საიჯარო ქირა - 2 628.70 ლარი და კომუნალური გადასახადები - 397.61 ლარი, სულ ჯამურად 3 026.31 ლარის ოდენობით.

1.2. გამოთხოვილ იქნას მოპასუხე ააიპ „ძ-----ი-წ-----“-ს უკანონო მფლობელობაში არსებული მოსარჩელის სარგელობაში არსებული, ქ. თბილისში, გ-----მ-----/რ-ში მდებარე დამხმარე შენობის პირველ სართულზე არსებული საიჯარო ფართი (ს/კ N0-----)

გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.

1.3. მოპასუხე ააიპ „ძ-----ი-წ-----“-ს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს ხელშეკრულების შეწყვეტიდან (2018 წლის 15 ოქტომბრიდან) ხელშეშლის აღკვეთამდე ზიანის ანაზღაურება მიუღებელი შემოსავლის სახით, ყოველთვიურად 417.5 ლარის ოდენობით.

მოსარჩელის პოზიცია:

წარმოდგენილი სარჩელის თანახმად, 2018 წლის 23 თებერვალს სსიპ ძ-----სა და ააიპ ძ-----ი - წ-----ს შორის გაფორმდა N2 იჯარის ხელშეკრულება, ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა „მეიჯარის“ მიერ „მოიჯარისათვის“ ქ. თბილისში, გ----- მე-7მ/რ-ში მდებარე დამხმარე შენობის პირველ სართულზე (საკადასტრო კოდი NO-----) არსებული 284.40 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართის გადაცემა. აღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე, მოიჯარეს ფართით სარგებლობის უფლება გააჩნდა საათობრივად, კვირაში 6 დღე (ორშაბათი, სამშაბათი, ოთხშაბათი, ხუთშაბათი, პარასკევი 13:00 საათიდან 22:00 საათამდე, ხოლო შაბათი 13:00 საათიდან - 20:00 საათამდე). ამასთან, ერთი მხრივ „მეიჯარემ“ ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე, 2018 წლის 23 თებერვალს მიღება-ჩაბარების აქტით „მოიჯარეს“ ააიპ „ძ-----ი - წ-----ს“ გადასცა იჯარით ზემოაღნიშნული ქონება - დროებით სარგებლობაში, 1 წლის ვადით. მეორე მხრივ „მოიჯარემ“ იკისრა ვალდებულება ყოველთვიურად გადაეხადა საიჯარო ქირა თვეში 417,50 ლარის ოდენობით. თანხის გადახდა იწარმოებდა უნაღდო ანგარიშსწორების გზით, ყოველი საანგარიშსწორებო თვის 28 რიცხვამდე, ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე. მოსარჩელის განმარტებით, ვინაიდან, მოიჯარის მიერ ვალდებულება არ იქნა შესრულებული ჯეროვნად, 2018 წლის 15 ოქტომბერს მეიჯარის მიერ ცალმხრივად შეწყდა ხელშეკრულება მოიჯარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდის ვადის 3 თვით გადაცილების გამო, და გაეგზავნა შესაბამისი წერილიც. ამასთან, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების დაუცველობის გამო, მეიჯარემ მოიჯარეს გაუგზავნა არაერთი გაფრთხილება წერილობით ფორმით, რომელშიც მიეთითა დარღვევის გამოსწორების ვადა და შესაბამისი პირგასამტეხლოს ოდენობა (დარღვევის დღიდან, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაუხდელი თანხის 0.1%-ის ოდენობით). ამასთან, ხელშეკრულების

მიხედვით, მოიჯარე ვალდებული იყო ხელშეკრულების მოქმედების ვადის დასრულების შემდეგ, გადაეცა მეიჯარესთვის ქონება პირვანდელ მდგომარეობაში, ასევე გადაეხადა და დაეფარა ყველა სახის გადასახადი და დავალიანება, რაც წარმოიშობოდა მისი იჯარით სარგებლობის განმავლობაში, ასევე, გადაეხადა კომუნალური გადასახადები, თუმცა, აღნიშნული ვალდებულებები მოიჯარეს არ აქვს ჯეროვნად შესრულებული.

მოსარჩელე მხარის წარმომადგენელმა ასევე მიუთითა, რომ მოპასუხის მიერ 2018 წლის 30 მარტს გადახდილი იქნა 750 ლარი, როგორც საგარანტიო თანხა. ამასთან, მოპასუხის მხრიდან ადგილი ჰქონდა ხელშეკრულების არაჯეროვან შესრულებას, კერძოდ, 2018 წლის 30 მარტს გადახდილი იქნა 507 ლარი. მოპასუხის მიერ სხვა თანხების გადახდა არ მომხდარა არც ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში და არც მას შემდეგ.

ზემო აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელის განმარტებით, მოპასუხე ააიპ „ბ-----ი-წ-----“-ს პირგასამტეხლოს ჩათვლით გადასახდელი აქვს - 2628.70 ლარი და კომუნალური გადასახადები - 397.61 ლარი, სულ ჯამურად 3 026.31 ლარის ოდენობით.

მოსარჩელემ ასევე მიუთითა, რომ საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდგომ საიჯარო ფართით სარგებლობას ს-----ა ვერ ახორციელებს, ვინაიდან ამჟამად აღნიშნულ ფართში განთავსებულია მოიჯარის კუთვნილი მოძრავი ქონება, ამასთან, მოიჯარეს იჯარით გაცემული ფართის საკეტი შეცვლილი აქვს და სკოლას არ შეუძლია მასში შესვლა და ფართით სარგებლობა, ხოლო თავად მოპასუხე კი უარს აცხადებს გასაღების გადაცემაზე. შესაბამისად, მოსარჩელეს სურს სასამართლოს მეშვეობით ხსენებული უძრავი ქონების უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა და გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში დაბრუნება.

მოსარჩელე ასევე მიუთითებს, რომ ვინაიდან ააიპ „ბ----- - წ-----ს“ მიერ ხდება სარგებლობის ხელშეშლა, ს-----ას როგორც მართლზომიერ მფლობელს უკანონო ხელშეშლით ადგება ზიანი მიუღებელი შემოსავლის სახით. ამასთან, მოცემულ შემთხვევაში მიყენებული ზიანი მოიჯარის მიერ არის სავარაუდო და წარმოადგენს ზიანის გამომწვევი მოქმედების უშუალო შედეგს. მითითებული უძრავი ქონების ნაწილი წარმოადგენს კომერციული დანიშნულების ფართს, რომელიც ს-----ას შეუძლია იჯარით გასცეს და მიიღოს შემოსავალი. აქედან გამომდინარე, მოპასუხისაგან მოითხოვს

ხელშეკრულების შეწყვეტიდან (2018 წლის 15 ოქტომბრიდან) ხელშეშლის აღკვეთამდე ზიანის ანაზღაურებას მიუღებელი შემოსავლის სახით, ყოველთვიურად 417.5 ლარის ოდენობით (იხ. სარჩელი და სასამართლო სხდომის ოქმი).

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით ნაწილობრივ ცნო სარჩელი, კერძოდ, დაეთანხმა პირველ სასარჩელო მოთხოვნას, რითაც აღიარა ვალდებულება მოსარჩელის სასარგებლოდ გადაიხადოს გადაუხდელი საიჯარო ქირა - 2 628.70 ლარი და კომუნალური გადასახადები - 397.61 ლარი, ჯამში 3 026.31 ლარის ოდენობით. თუმცა, სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე, აღნიშნული მოთხოვნაც გახდა სადაო, კერძოდ, შეცვალა პოზიცია და მიუთითა, რომ მოსარჩელის არცერთ სასარჩელო მოთხოვნას არ სცნობდა და არ ეთანხმებოდა, რადგან სწორედ მოპასუხემ მიაყენა მას ზიანი, რის გამოც შეცვალა თავისი დამოკიდებულება სასარჩელო მოთხოვნებისადმი.

რაც შეეხება მეორე სასარჩელო მოთხოვნას, აღნიშნული არ ცნო მოპასუხემ და განმარტა, რომ მას შემდეგ, რაც 2018 წლის 15 ოქტომბერს იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა, თავადაც ვეღარ იყენებდა საიჯარო ფართს, რადგან მოსარჩელემ ჩაკეტა მოპასუხის კუთვნილი ინვენტარი ხსენებულ ფართში და ვეღარ სარგებლობდა ვერც ამ უძრავი ქონებით და ვერც მათი კუთვნილი ნივთებით, რის გამოც მას არ უნდა დაკისრებოდა რაიმე სახის თანხის გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ, მით უმეტეს იმ პირობებში, რომ მას სწორედ მოსარჩელემ მიაყენა ზიანი (იხ. შესაგებლები და სასამართლო სხდომის ოქმი).

3. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1 საიჯარო ფართის მესაკუთრე არის სახელმწიფო. აღნიშნულ უძრავ ქონებას უზუფრუქტის ხელშეკრულების საფუძველზე, როგორც კეთილსინდისიერი (მართლზომიერი) მფლობელი 2014 წლიდან სარგებლობს სსიპ ქ. თბილისის N--ს-----ა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს/კ 0-----) (ს.ფ. 56-58)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

3.2 2018 წლის 23 თებერვალს სსიპ ქ-----ასა და ააიპ „ძ-----

-----ი - წ-----ს“ შორის გაფორმდა N2 იჯარის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც „ხელშეკრულების საგანს“ წარმოადგენს „მეიჯარის“ მიერ „მოიჯარისათვის“ დროებით სარგებლობაში სსიპ ქ-----ის დამხმარე შენობის პირველ სართულზე (საკადასტრო კოდი N0-----) არსებული 284.40 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართის გადაცემა.

ხელშეკრულების 4.2 მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 1 წლის ვადით.

ხელშეკრულების მიხედვით „მოიჯარემ“ იკისრა ვალდებულება ყოველთვიურად გადაეხადა საიჯარო ქირა თვეში 417,50 ლარის ოდენობით. თანხის გადახდა უნდა განხორციელებულიყო უნაღდო ანგარიშსწორების გზით, ყოველი საანგარიშსწორებო თვის 28 რიცხვამდე.

ხელშეკრულების 8.3 მუხლის თანახმად, მეიჯარეს უფლება ჰქონდა შეეწყვიტა ხელშეკრულება მოიჯარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდის ვადის 3 თვით გადაცილების შემთხვევაში, რის თაობაზეც იგი ხელშეკრულების შეწყვეტამდე წერილობითი შეტყობინებას უგზავნიდა მოიჯარეს.

ხელშეკრულების 4.6. მუხლის მიხედვით, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების დაუცველობის შემთხვევაში, მოიჯარე იღებდა გაფრთხილების წერილობით ფორმას, რომელშიც მიეთითებოდა დარღვევის გამოსწორების ვადა და შესაბამისი პირგასამტეხლოს ოდენობა (დარღვევის დღიდან, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაუხდელი თანხის 0.1%-ის ოდენობით).

ხელშეკრულების 3.5 მუხლის მიხედვით, მოიჯარე ვალდებული იყო ხელშეკრულების მოქმედების ვადის დასრულების შემდეგ, გადაეცა მეიჯარესთვის ქონება პირვანდელ მდგომარეობაში, ასევე გადაეხადა და დაეფარა ყველა სახის გადასახადი და დავალიანება, რაც წარმოიშობოდა მისი იჯარით სარგებლობის განმავლობაში, ხოლო 3.8. მუხლის მიხედვით, გადაეხადა კომუნალური გადასახადები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 23 თებერვლის N2 იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ. 22-25)
- 2018 წლის 23 თებერვლის მიღება-ჩაბარების აქტი (ს.ფ. 26)
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები

3.3. ზემოაღნიშნული ხელშეკრულების საფუძველზე 2018 წლის 30 მარტს მოპასუხემ მოსარჩელეს ჩაურიცხა 507 ლარი, როგორც იჯარის თანხა და ასევე 750 ლარი, როგორც ამავე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე საგარანტიო თანხა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საგადასახადო დავალება N1 (ს.ფ. 27)
- საგადასახადო დავალება N939542 (ს.ფ. 28)
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები

3.4. მოიჯარის - ააიპ ძ-----ი - წ-----ს მიერ ვალდებულება არ იქნა შესრულებული, რის გამოც სსიპ თბილისის N-- ს-----ის მიერ 2018 წლის 29 აგვისტოს, ამავე წლის 24 სექტემბერს და 08 ოქტომბერს გაიგზავნა გაფრთხილების წერილი ვალდებულების შესრულების თაობაზე. მათ შორის, მოიჯარემ მიიღო გაფრთხილება პირგასამტეხლოს დაკისრების თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2018 წლის 29 აგვისტოს წერილი (ს.ფ. 29-30)
- 2018 წლის 24 სექტემბრის წერილი (ს.ფ. 38-39)
- 2018 წლის 08 ოქტომბრის წერილი (ს.ფ. 40-41)
- გზავნილები (ს.ფ. 31-37)
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები

3.5. იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდგომ, ჯერ მოპასუხის ააიპ ძ-----ი - წ-----ს წარმომადგენლის მიერ მიერ, ხოლო რამდენიმე საათის შემდეგ იმავე დღეს მოსარჩელის - სსიპ ქ. თბილისის N-- ს-----ის წარმომადგენლების მიერ განხორციელდა საიჯარო ფართში შემავალი კარის ჩამოსაკიდებელი საკეტის -ბოქლომის გარედან დამონტაჟება და კარის დამატებით ჩაკეტვა, რითაც ორივე მხარეს შეეზღუდა აღნიშნული ფართით სარგებლობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საქმეში წარმოდგენილი ფოტო-ილუსტრაცია (ს.ფ. 107-109)
- მომართვა და 2018 წლის 19 ოქტომბრის საპატრულო პოლიციის რეაგირების ოქმი (113-115)
- 2018 წლის 19 ოქტომბრის წერილი თბილისის პოლიციის დეპარტამენტს (ს.ფ. 59-60)

- 2018 წლის 18 ოქტომბრის აქტი (ს.ფ. 61)
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები

4. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

4.1. წარმოდგენილი მტკიცებულებების ანალიზის შედეგად სასამართლოს მიაჩნია, რომ 2018 წლის 15 ოქტომბრის N2---- ბრძანებით სსიპ ქ.თბილისის N--ს-----ის მიერ ცალმხრივად იქნა შეწყვეტილი ხელშეკრულება, რომელიც შეატყობინეს მოპასუხე მხარეს. აღნიშნულს ადასტურებს საქმეში არსებული 2018 წლის 15 ოქტომბრის N2---- ბრძანება (ს.ფ. 42-43), ასევე წერილობითი შეტყობინება (ს.ფ. 44-45).

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

5. შემაჯამებული სასამართლო დასკვნა:

საქმეში არსებული მასალებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 581-ე, 531-ე, 553-ე, 327-ე, 417-ე, 418-ე, 420-ე, 172-ე, 161-ე, 411-ე, 415-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, 2018 წლის 23 თებერვლის იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ურთიერთობა.

სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, იჯარის ხელშეკრულებით **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.

ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, **იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები**, თუ 581 – 606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

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

იმავე 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, მითითებული ნორმების ანალიზი საფუძველია დასკვნისათვის, რომ იჯარა (ქირავნობა) წარმოადგენს გრძელვადიან ორმხრივ, კონსენსუალურ და სასყიდლიან ვალდებულებით-სამართლებრივ ხელშეკრულებას, რომლის ძალითაც ხელშეკრულების ერთი მხარე მეიჯარე (გამქირავებელი) კისრულობს ვალდებულებას, ხელშეკრულების მეორე მხარეს - მოიჯარეს (დამქირავებელს) დროებით სარგებლობაში გადასცეს განსაზღვრული ნივთი, მისცეს საშუალება, ისარგებლოს ამ ნივთით ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში; ხოლო მოიჯარე (დამქირავებელი), თავის მხრივ, ვალდებულია გადაუხადოს მეიჯარეს (გამქირავებელს) ხელშეკრულებით დათქმული 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, შესაბამისად, ხელშეკრულება არის ნამდვილი და წარმოშობს ორმხრივ უფლებებსა და მოვალეობებს. გარდა ამისა, სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემული გარიგების დადებას და მის ნამდვილობას არც მხარეები ხდიათ სადაოდ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო – მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა – მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის.

ამავე კოდექსის 418-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას, ხოლო 420-ე მუხლის შესაბამისად კი, სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო.

იმის გათვალისწინებით, რომ იჯარის ხელშეკრულებით, პირობების დაუცველობის შემთხვევაში, გათვალისწინებულია პირგასამტეხლოს ოდენობა, დარღვევის დღიდან, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაუხდელი თანხის 0.1%-ის ოდენობით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ ადგილი არ აქვს შეუსაბამოდ მაღალ პირგასამტეხლოს და მოპასუხემ, სრულად უნდა გადაიხადოს ხელშეკრულებით დადგენილი პირგასამტეხლო.

ასევე საგულისხმოა, რომ იჯარის ხელშეკრულება იყო 1 წლის ვადით დადებული და ყოველთვიური საიჯარო ქირა შეადგენდა 417,50 ლარს. ამავე ხელშეკრულების მიხედვით, მოპასუხის მიერ გადახდილია 507 ლარი, ასევე საგარანტიო თანხა 750 ლარის ოდენობით. ამდენად, მოპასუხის მიერ მხოლოდ 2018 წლის 30 მარტს განხორცილდა გადახდები სულ 1257 ლარის ოდენობით, რაც შეადგენს 3 თვის საიჯარო ქირის გადასახადს. აღნიშნულის გარდა მოპასუხეს სხვა რაიმე გადახდები არ განუხორციელებია. ამასთან, ხელშეკრულების მიხედვით, მოპასუხის ვალდებულებს წარმოადგენდა კომუნალური დავალიანებების გადახდები. საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტების თანახმად, სასამართლოს

მიაჩნია, რომ მოპასუხის დავალიანება მოსარჩელის მიმართ 2018 წლის 23 თებერვლის საიჯარო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 2018 წლის 15 ოქტომბრის მდგომარეობით შეადგენს გადაუხდელ საჯარო ქირას - 2628,70 ლარსა და კომუნალურ გადასახადებს 397,61 ლარის ოდენობით. აღნიშნული დასტურდება 2018 წლის 08 ოქტომბრის წერილით (ს.ფ. 40-41), ასევე 2018 წლის 15 ოქტომბრის ბრძანებით (ს.ფ. 42-43). სასამართლო ასევე მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელი სხვა რაიმე მტკიცებულება მოპასუხე მხარის მიერ არ წარმოდგენილა, ასევე არ წამოდგენილა აღნიშნული გარემოების საწინააღმდეგო მტკიცებულება, რის გამოც სასამართლო მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილ დავალიანების გაანგარიშებას დადასტურებულად მიიჩნევს.

ამგვარად, მოპასუხის მიმართ იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე საიჯარო ქირის გადახდისა და პირგასამტეხლოს სახით საურავების გადახდის ვალდებულება, სრულ შესაბამისობაშია საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობასთან, შესაბამისად, მოსარჩელის აღნიშნული მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად.

7.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის მიხედვით,

1. მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

2. თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

სამოქალაქო კოდექსის 161-ე მუხლის შესაბამისად, თუ კეთილსინდისიერ მფლობელს არ ჩამოერთმევა ნივთი, მაგრამ სხვაგვარად შეეშლება ხელი მისი მფლობელობის განხორციელებაში, მაშინ მას, მსგავსად მესაკუთრისა, შეუძლია მოითხოვოს ხელის შეშლის აღკვეთა. ამასთანავე, მას შეუძლია მოითხოვოს მფლობელობის ხელყოფით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ზიანის ანაზღაურების ეს წესი გამოიყენება მაშინაც, როცა შეუძლებელია ხელის შეშლის აღკვეთის მოთხოვნა.

რაც შეეხება მეორე სასარჩელო მოთხოვნას, ნივთის უკანონო მფლობელობიდან

გამოთხოვასთან დაკავშირებით, თავდაპირველად სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს საკასაციო სასამართლოს დადგენილ პრაქტიკაზე, რომლის თანახმადაც, „სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა, დაადგინოს, თუ რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისაგან და რის საფუძველზე, ანუ რომელ ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს თავის მოთხოვნას. სასამართლომ მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფარგლებში უნდა მოძებნოს ის სამართლებრივი ნორმა (ნორმები), რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რისი მიღწევაც მხარეს სურს. ამასთან, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად განხილული ნორმა (ან ნორმები) შეიცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემოწმებაც სასამართლოს პრეროგატივაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენების გზით, ანუ სასამართლომ უნდა დაადგინოს, ნორმაში მოყვანილი აბსტრაქტული აღწერილობა რამდენად შეესაბამება კონკრეტულ ცხოვრებისეულ სიტუაციას და გამოიტანოს შესაბამისი დასკვნები. ის მხარე, რომელსაც აქვს მოთხოვნა მეორე მხარისადმი, სულ მცირე, უნდა უთითებდეს იმ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე, რომელსაც სამართლის ნორმა გვთავაზობს. აქედან გამომდინარე, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლის რომელიმე ფაქტობრივი წანამძღვრის (სამართლებრივი წინაპირობის) არარსებობა გამორიცხავს მხარისათვის სასურველი სამართლებრივი შედეგის დადგომას (იხ. სუსგ-ები: #ას- 15-29-1443-2012; #ას- 973-1208-04; # ას- 664-635-2016).

წარმოდგენილი სარჩელიდან და მხარის ახსნა-განმარტებიდან გამომდინარე, მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და მითითებული მოთხოვნების გათვალისწინებით, სსიპ ქ. თბილისის N-- ს-----ის მოთხოვნაა **ნივთის უკანონო მფლობელობიდან გამოთხოვა გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში.**

მოცემულ შემთხვევაში საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, ასევე თავად მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დასტურდება, 2018 წლის 18 ოქტომბერს მოპასუხე მხარის წარმომადგენლის მიერ იჯარით აღებული ფართი დაიკეტა, მიუხედავად მოსარჩელის სურვილისა, რომ მხარეებს ერთად მოეხდინათ აღწერა მასში არსებული ნივთებისა და არსებული სიტუაციისა, ასევე დაკავებული ფართის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში დაბრუნებისა. აღნიშნულის შემდეგ კი, დაახლოებით 2-3 საათში თავად მოსარჩელე მხარის მიერ რკინის კარზე დამონტაჟებული იქნა მეორე საკეტი, რომლის გასაღები მხოლოდ მას ჰქონდა, რადგან მოპასუხეს მისგან მალულად და მისგან

უნებართვოდ არ მოეხდინა საიჯარო ფართში არსებული ნივთების გატანა და ზიანის მიყენება.

ამდენად, სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია, რომ 2018 წლის 18 ოქტომბერს როგორც მოპასუხის, ისე მოსარჩელის მიერ ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელი საკეტებით, რომლებზეც ხელი მხოლოდ ერთ მხარეს მიუწვდებოდა, მოხდა სადავო საიჯარო ფართის დაკეტვა.

ასევე უდავო გარემოებაა, რომ 2018 წლის 18 ოქტომბრიდან დღემდე საიჯარო ფართი კვლავ ორი საკეტით არის დაკეტილი. შესაბამისად, ფართით ვერ სარგებლობს როგორც მოსარჩელე, ისე მოპასუხე მხარე.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნიშნულის გათვალისწინებით, მოსარჩელეს გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში უნდა გადაეცეს ფართი და მოხდეს მოპასუხის მიერ ხელშეშლის აღკვეთა.

7.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 411-ე მუხლის თანახმად, 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.

ამავე კოდექსის 415-ე მუხლის შესაბამისად,

1. თუ ზიანის წარმოშობას ხელი შეუწყო დაზარალებულის მოქმედებამაც, მაშინ ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება და ამ ანაზღაურების მოცულობა დამოკიდებულია იმაზე, თუ უფრო მეტად რომელი მხარის ბრალით არის ზიანი გამოწვეული.

2. ეს წესი გამოიყენება მაშინაც, როცა დაზარალებულის ბრალი გამოიხატება მის უმოქმედობაში - თავიდან აეცილებინა ან შეემცირებინა ზიანი.

რაც შეეხება მესამე სასარჩელო მოთხოვნას, რომლის თანახმადაც, მოსარჩელე ითხოვს მის სასარგებლოდ მოპასუხე ააიპ „ძ-----ი-წ-----“-ს დაეკისროს ხელშეკრულების შეწყვეტიდან (2018 წლის 15 ოქტომბრიდან) ხელშეშლის აღკვეთამდე **ზიანის ანაზღაურება** მიუღებელი შემოსავლის სახით ყოველთვიურად 417.5 ლარის ოდენობით.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, ვინაიდან საიჯარო ხელშეკრულება იყო 1

წლიანი, შესაბამისად, მოპასუხისთვის წინასწარ იყო ცნობილი, რომ ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდი იყო 2019 წლის 23 თებერვლამდე პერიოდი. შესაბამისად, 2018 წლის 15 ოქტომბრიდან 2019 წლის 23 თებერვლამდე პერიოდზე მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს საიჯარო ქირა 1670 ლარის ოდენობით. შესაბამისად, არ უნდა დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა ფართის გამოთავისუფლებამდე ყოველთვიურად 417,50 ლარის დაკისრებასთან დაკავშირებით.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებითა და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით დადგინდა, რომ მოპასუხე, მოსარჩელის მსგავსად, ვერ სარგებლობდა საიჯარო ფართით. ამის მიზეზი კი, თავად მოსარჩელის მიერ უძრავი ქონების შესასვლელ კარებზე ბოქლომის დამონტაჟება გახდა. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ვერ დასტურდება ზემოთ ხსენებული მეოთხე ელემენტი - **ხელმოყვანის გამდიდრება**, რადგანაც მოპასუხეს მოსარჩელის ხარჯზე არანაირი თანხა არ დაუზოგავს. შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნა ზიანის ანაზღაურებასთან დაკავშირებით 2019 წლის 23 თებერვლის შემდგომ პერიოდზე უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

ყოველივე ზემო აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, კერძოდ, მოპასუხისათვის 3 026.31 ლარის დაკისრებისა და უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში გამოთხოვის ნაწილში. ხოლო, რაც შეეხება, სასარჩელო მოთხოვნას ზიანის ანაზღაურების ნაწილში, იგი უნდა დაკმაყოფილდეს მხოლოდ ნაწილობრივ და მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მიუღებელი შემოსავლის სახით 2018 წლის 15 ოქტომბრიდან 2019 წლის 23 თებერვლამდე პერიოდზე ანუ ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ბოლომდე პერიოდზე ყოველთვიურად 417,50 ლარის გადახდა, რაც სულ შეადგენს 1670 ლარს, ხოლო აღსრულებამდე მიუღებელი შემოსავლის დაკისრების ნაწილში მოსარჩელის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლობის გამო.

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 **541.69 ლარი** (ს.ფ. 64-66).

მიუხედავად ამისა, სახელმწიფო ბაჟი მოსარჩელის მხრიდან არასწორად იქნა გადახდილი. კერძოდ, წარმოდგენილი სარჩელის მიხედვით მოსარჩელე მოითხოვდა სამი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. 1) 3 026.31 ლარის დაკისრებას, რომლის სახელმწიფო ბაჟიც შეადგენს 3%-ს, ანუ **90.79 ლარს**; 2) მიუღებელი შემოსავლის დაკისრებას ანუ ზიანის ანაზღაურებას 2018 წლის 15 ოქტომბრიდან ხელშეშლის აღკვეთამდე, ყოველთვიურად 417.5 ლარის ოდენობით, შესაბამისად, სსსკ-ის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ვადიანი გასაცემის ან გადასახდელის შესახებ სარჩელებზე, ბაჟი გამოითვლება არა უმეტეს სამი წლის განმავლობაში გასაცემი ან გადასახდელი თანხების ერთობლიობით, მოცემულ შემთხვევაში $417.5 * 36$ თვეზე = 15 030 ლარს. აღნიშნულ ნაწილში სახელმწიფო ბაჟი იქნება 15030 ლარის 3% ანუ **450.9 ლარი**. 3) რაც შეეხება უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვას, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „კ“ ქვეპუნქტის თანახმად, 4 000 ლარით უნდა განისაზღვროს ქონებრივ-სამართლებრივ დავა (საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა, სამეზობლო დავა და სხვა), როდესაც შეუძლებელია დავის საგნის ფასის განსაზღვრა. შესაბამისად, აღნიშნულ სასარჩელო მოთხოვნაზე მოსარჩელეს გადასახდელი აქვს 4000 ლარი * 3%, რაც შეადგენს **120 ლარს**.

სსსკ-ის მე-40 მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ერთ სარჩელში რამდენიმე სხვადასხვა მოთხოვნაა ჩამოყალიბებული, მაშინ ეს მოთხოვნები უნდა შეჯამდეს და ამის შემდეგ განისაზღვროს სადავო საგნის ღირებულება. შესაბამისად, სარჩელის ფასი რეალურად წარმოადგენდა $(18\ 056.31 + 4000)$ **22 056.31 ლარს**, შესაბამისად, სახელმწიფო ბაჟის სახით უნდა გადახდილიყო 22 056,31 ლარის 3%, რაც შეადგენს **661.69 ლარი**.

ვინაიდან, მოსარჩელის მიერ გადახდილი ბაჟი სასარჩელო მოთხოვნების გათვალისწინებით არ იყო სრულყოფილი, მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ, სახელმწიფო ბაჟის სახით უნდა დაეკისროს

დამატებით **120 ლარის გადახდა.**

იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, კერძოდ, სარჩელში მითითებული მხოლოდ პირველი და მეორე სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა სრულად, ხოლო მესამე სასარჩელო მოთხოვნა ნაწილობრივ, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 140,89 და 120 ლარის, სულ **260,89 ლარის** ანაზღაურება.

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 სსიპ ქ-----ის სარჩელი ააიბ „ძ-----ი - წ-----ს“ (ს/ნ N4-----) მიმართ თანხის დაკისრების თაობაზე - დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

1.1. მოპასუხე ააიბ „ძ-----ი - წ-----ს“ მოსარჩელე სსიპ ქ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 3 026.31 ლარის გადახდა.

1.2. მოპასუხე ააიბ „ძ-----ი-წ-----“-სგან გამოთხოვილ იქნას უკანონო მფლობელობაში არსებული უძრავი ქონება, მდებარე ქ. თბილისი, გ----- მ-----/რ-ში მდებარე დამხმარე შენობის პირველი სართულის შესაბამისი საიჯარო ფართი (ს/კ 0-----) გამოთავისუფლებულ მდგომარეობაში და დაუბრუნდეს მოსარჩელე სსიპ ქ-----ას.

1.3. მოპასუხე ააიბ „ძ-----ი-წ-----“-ს მოსარჩელე სსიპ ქ-----ის სასარგებლოდ ხელშეკრულების შეწყვეტიდან - 2018 წლის 15 ოქტომბრიდან 2019 წლის 23 თებერვალმდე პერიოდზე მიუღებელი შემოსავლის სახით დაეკისროს სულ 1670 ლარის გადახდა.

2. არ დაკმაყოფილდეს მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხეზე ხელშეშლის აღკვეთამდე მიუღებელი შემოსავლის სახით, როგორც ზიანის, ყოველთვიურად 417.5 ლარის ოდენობით დაკისრებასთან დაკავშირებით.

3. მოპასუხე ააიბ „ძ-----ი-წ-----“-ს მოსარჩელე სსიპ ქ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი ნაწილის **260,89 ლარის ოდენობით**

ანაზღაურება.

4. მოსარჩელის მიერ 2018 წლის 01 ნოემბერს გადახდილი **100 ლარი**, 2018 წლის 20 ნოემბერს გადახდილი **110,79 ლარი** და ასევე 2019 წლის 15 იანვარს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი **331,69 ლარის** ოდენობით - დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

5. მოსარჩელე სსიპ ქ-----ას სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დამატებით დაეკისროს გადაუხდელი სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 120 ლარის ოდენობით.

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით.

7. 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