



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

09 სექტემბერი, 2019 წელი

ქ. გორი

შესავალი ნაწილი
**გორის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე ნინო შარაძე
სხდომის მდივანი თამარ ხარიბეგაშვილი (ქეთევან ცერცვაძე)**

მოსარჩელე _ ო---ა კ-----ი

წარმომადგენელი – თ----ა კ----ე

მოპასუხე _ შპს „ჯ-----ი“

წარმომადგენელი - ე-----ა კ-----ი

დავის საგანი _ ვალდებულების შესრულება

აღწერილობითი ნაწილი

1. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. შპს „ჯ-----ს“ მოსარჩელე ო---ა კ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს საიჯარო დავალიანების - 6750 აშშ დოლარისა და ქვეიჯარის ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტისათვის - 8400 აშშ დოლარის, ჯამში - 15150 აშშ დოლარის ლარში გადახდა გადახდის დროისათვის არსებული ეროვნული კურსის შესაბამისად;

1.2. შპს „ჯ-----ს“ მოსარჩელე ო---ა კ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს იჯარის საგნის სარემონტო სამუშაოების შეასრულებისათვის გასაწევი ხარჯების სახით 6813.20 ლარის გადახდა.

მოსარჩელის პოზიცია:

2017 წლის 28 ივლისს მესაკუთრე გულიკო კ-----სა (შემდგომში მეიჯარე) და ო---ა კ-----ს (შემდგომში მოიჯარე) შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე, ქ. გორი, ქუჩა ჭ-----ე N1-/13. ხელშეკრულების ვადა განისაზღვრა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გარკვეული პირობების შესაბამისად.

2017 წლის 02 აგვისტოს ო---ა კ-----სა (შემდგომში ქვემეიჯარე) და შპს „ჯ-----ს“ (შემდგომში ქვემოიჯარე) შორის გაფორმდა ქვეიჯარის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე, ქ. გორი, ქუჩა ჭ-----ე N1-/13. საიჯარო პერიოდი განისაზღვრა 2021 წლის 31 დეკემბრამდე, საიჯარო ქირამ კი შეადგინა 3500 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად. თანხა მოიცავდა საშემოსავლო გადასახადს. ხელშეკრულების შესაბამისად ქვემეიჯარემ იჯარის საგანი გადასცა ქვემოიჯარეს, რომელმაც დაიწყო სამეწარმეო საქმიანობა და იჯარის საგნით სარგებლობა.

იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებიდან პირველ თვეებში ქვემოიჯარე ასრულებდა ვალდებულებებს და დადგენილ დროში იხდიდა თანხას. თუმცა 2018 წლის იანვრიდან დაიწყო ხელშეკრულების პირობების დარღვევა და იჯარის თანხების დაგვიანებით გადახდა. მოპასუხეს დღეის მდგომარეობით შეწყვეტილი აქვს გადახდები, კერძოდ თებერვლის თვის იჯარის თანხა ჩარიცხა ნაწილ-ნაწილ, არასრულად 2000-2000 ლარის ოდენობით, რაც 1650 აშშ დოლარის ექვივალენტია, ხოლო დარჩენილი აქვს 1150 აშშ დოლარი, არ აქვს გადახდილი მარტის თვის იჯარის თანხა და არც მიმდინარე აპრილის თვის იჯარის თანხა, რომელიც ხელშეკრულების შესაბამისად უნდა გადაეხადა აპრილის 15 რიცხვამდე.

2017 წლის ბოლომდე ო---ა კ-----ი სრულად იღებდა იჯარის თანხას 3500 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, საიდანაც თავად ახდენდა საგადასახადო ორგანოსთან ანგარიშსწორებას (იხდიდა საშემოსავლო გადასახადს), ხოლო საქართველოს საგადასახადო კოდექსში შესული ცვლილების შესაბამისად 2018 წლის იანვრიდან ო---ა კ-----ი იჯარის თანხას იღებდა 2800 აშშ დოლარის ოდენობით, ხოლო საგადასახადო ვალდებულების შესრულება ეკისრება შპს „ჯ-----ს“. მოპასუხე მხარემ ცალმხრივად შეწყვიტა იჯარის ხელშეკრულება, რის დამადასტურებლადაც მოსარჩელე მხარის დაკვეთით 2018 წლის 28 მაისს აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ჩატარებულ იქნა ქონების დათვალიერება და შედგა ოქმი ფაქტების კონსტანტაციის შესახებ, რითაც დასტურდება, რომ ტოტალიზატორის მუშაობისთვის საჭირო ინვენტარი იჯარის საგანში არ იყო (ფართი არის ცარიელი), ანუ ამ დროისათვის შპს „ჯ-----ს“ შეწყვეტილი ჰქონდა იჯარის საგნით სარგებლობა. ასევე, შპს „ჯ-----მა“ 2018 წლის 13 ივნისს მიმართა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვა იჯარის უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია უძრავ ქონებაზე, მდებარე ქ. გორი, ჭ-----ის გამზ. N1-.

მოიჯარის მიერ ხელშეკრულება ცალმხრივად შეწყდა და ასევე, მოიჯარემ ქონება დატოვა სარემონტო, რის გამოც დამატებითი ხარჯების გაღება უხდება

მოსარჩელე მხარეს. დამოუკიდებელ საზოგადოებრივ ექსპერტთა კავშირის მიერ 2018 წლის 02 აგვისტოს შედგენილი დასკვნის თანახმად, იჯარის საგნის რემონტისათვის საჭირო არის 6813.20 ლარი. ყოველივე ზემოაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე მოსარჩელე იძულებულია მომართოს სასამართლოს მოცემული თანხების მოპასუხისათვის დაკისრების თაობაზე.

2. მოპასუხის პოზიცია:

მოპასუხის განმარტებით, ქირავნობის ხელშეკრულების თანახმად, შპს „ჯ-----ს“ სარგებლობაში გადაეცა უძრავი ქონება ქ. გორი, ჭ-----ის N1-/13 საერთო ფართი 99.40. ამავე ხელშეკრულების 3.2 პუნქტში მიეთითა, რომ საიჯარო ქონება მოიჯარეს გადაეცემოდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში, ვარგის მდგომარეობაში მხარეთა მიერ შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტის შესაბამისად. მიუხედავად მოცემულისა, საიჯარო ქონების მათთვის გადაცემისას არ გადასცემიათ არც ნახაზი, რომ სცოდნოდათ თუ შენობის რა ნაწილს მოიცავდა ხსენებული ფართიდა არც მიღება-ჩაბარების აქტი არ შემდგარა ქონებით სარგებლობის ვარგისიანობასთან დაკავშირებით. მოსარჩელის განმარტება ხელშეკრულების არაჯეროვნად შესრულებასთან დაკავშირებით არ არის წორი, შპს „ჯ-----ი“ იხდიდა ქირებს და ნაკისრ ვალდებულებას ახორციელებდა ჯეროვნად. კერძოდ, 2017 წლიდან იხდიდა 3500 აშშ დოლარს და ასევე, ხელზე გადასცემდა 2000 ლარს. 2000 ლარი არის მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი ე.წ. დამატებითი ქირა, რასაც სარჩელში არ უთითებს. 2017 წლის სექტემბრიდან 2018 წლის მარტის ჩათვლით მიღებული აქვს 14000 ლარი. რაც შეეხება მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილ პირგასამტეხლოს, აღნიშნულის დაკისრების ნაწილში სასამართლომ არ უნდა განიხილოს მოთხოვნა, რადგან მოსარჩელეს არ აქვს დათვლილი ვითომ დარღვეული ვალდებულების წარმოშობის დრო, ვადაგადაცილებული დღეები თუ როდიდან ითხოვს პირგასამტეხლოს დაკისრებას. მოსარჩელე ითხოვს 8400 აშშ დოლარის დაკისრებას თანახმად საიჯარო ხელშეკრულების 2.5 პუნქტისა, რაც უსაფუძვლოა. კერძოდ, საიჯარო ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში, როცა მეორე მხარე არ არის თანახმა, შემწყვეტი მხარე იხდის პირგასამტეხლოს სამი თვის იჯარის ოდენობის საფასურს. ხელშეკრულებისადმი შპს „ჯ-----მა“ დაკარგა ინტერესი, რადგან ჯერ კიდევ 2017 წელს, ხოლო 2018 წლის იანვრიდან უკვე რეგულარულად შენობაში სადაც ისხდნენ კლიენტები შენობის მეორე სართულიდან ჩამოდიოდა წყალი, რაც ხელს უშლიდა მათ ნორმალურ ფუნქციონირებას. მოჯარემ რამდენჯერმე სთხოვა მეიჯარეს აღეკვეთა სარგებლობისათვის ხელშემშლელი გარემოებები, აღნიშნულთან დაკავშირებით არაერთხელ იქნა გამოძახებული საპატრულო ეკიპაჟი. წყლის ჩამოდინების ფაქტს ასევე ადასტურებს ექსპერტიზის დასკვნაც. ყოველივე აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე სარჩელი არის უსაფუძვლო და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2017 წლის 28 ივლისს მესაკუთრე გულიკო კ-----სა და ო---ა კ-----ს შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე, ქ. გორი, ჭ-----ის ქ. N1-/13.

3.1.2. 2017 წლის 02 აგვისტოს ო---ა კ-----სა და შპს „ჯ-----ს“ შორის გაფორმდა ქვეიჯარის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე, ქ. გორი, ჭ-----ის ქ. N1-/13. საიჯარო ვადად განისაზღვრა პერიოდი 2017 წლის 02 აგვისტოდან 2021 წლის 31 დეკემბრამდე. საიჯარო ქირად განისაზღვრა 3500 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 28 ივლისის იჯარის ხელშეკრულება;
- 2017 წლის 02 აგვისტოს იჯარის ხელშეკრულება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს.

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

ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოსათვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა.

ამავე 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.

2017 წლის 02 აგვისტოს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე შპს „ჯ-----ს“ ო---ა კ-----სათვის გადასახდელი აქვს იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტამდე გადასახდელი საიჯარო ქირის თანხები,

ამასთან საქმის მასალებით არ დასტურდება საიჯარო ფართზე მოპასუხის ქმედებიდან გამომდინარე მოსარჩელის მიერ ნივთზე გასაწევი აუცილებელი სარემონტო ხარჯების გაღების ფაქტი.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 531-ე, 532-ე, 533-ე, 535-ე, 537-ე, 558-ე, 581-ე, 606-ე, მუხლებით;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლზომიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცავს ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს. ამიტომაც გადაწყვეტილების მიღებისას ორივე მხარის პატივსაღები ინტერესები გათვალისწინებული უნდა იქნეს თანაბრად.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელე ითხოვს საიჯარო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოპასუხე შპს „ჯ-----ისათვის“ საიჯარო დავალიანებისა და იჯარის საგნის სარემონტო სამუშაოების შესასრულებლად გასაწევი ხარჯების დაკისრებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი 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 მე-2 ნაწილის მიხედვით, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

სასამართლო განმარტავს, რომ იჯარის ხელშეკრულება თავისი არსით წარმოადგენს ქირავნობის ხელშეკრულების სახეობას. როგორც ქირავნობის, ისე იჯარის ხელშეკრულების დროს ხდება სხვისი ქონების გადაცემა მფლობელობასა და სარგებლობაში. ორივე ხელშეკრულება სასყიდლიანი და დროებითია. აღნიშნულის გამო საიჯარო ურთიერთობიდან წარმოშობილი საკითხების მოწესრიგება ხდება ქირავნობის ხელშეკრულების ზოგადი ნორმებით.

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

სასამართლო განმარტავს, რომ ქირავნობის ხელშეკრულება ეს არის შეთანხმება, რომლის საფუძველზეც გამქირავებლის მიერ ხდება ნივთის გადაცემა დამქირავებლისათვის სარგებლობის უფლებით. ქირავნობა ყოველთვის ატარებს დროებით ხასიათს და ხელშეკრულების ვადის ამოწურვისთანავე ნივთი უნდა დაუბრუნდეს გამქირავებელს, ე.ი. ქონებით სარგებლობის უფლება ერთიდან მეორე პირზე გადადის არა მუდმივად, არამედ განსაზღვრული დროით. და ბოლოს, ქირავნობის ხელშეკრულება ყოველთვის სასყიდლიანია. დამქირავებელი ვალდებულია გადაუხადოს გამქირავებელს დაქირავებული ქონების ქირა ნივთის სარგებლობისათვის.

ამავე კოდექსის 558-ე მუხლის თანახმად, გამქირავებელს შეუძლია ხელშეკრულება მოშალოს ვადად, თუ დამქირავებელმა ქირა არ გადაიხადა სამი თვის განმავლობაში.

დადგენილია, რომ 2017 წლის 02 აგვისტოს ო—ა კ-----სა და შპს „ჯ-----ს“ შორის გაფორმდა ქვეიჯარის ხელშეკრულება უძრავ ქონებაზე მდებარე, ქ. გორი, ჭ-----ის ქ. N1-/13. საიჯარო ვადად განისაზღვრა პერიოდი 2017 წლის 02 აგვისტოდან 2021 წლის 31 დეკემბრამდე. საიჯარო ქირად განისაზღვრა 3500 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში, რომლის გადახდაც უნდა განხორციელებულიყო ყოველი თვის 15 რიცხვამდე უნაღდო ანგარიშსწორებით. იჯარის ხელშეკრულების 2.5 პუნქტით ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარე იხდის პირგასამტეხლოს ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაუხდელი თანხის 0.3%, ხოლო თუ ასეთი გადაუხდელობა გრძელდება 3 თვეს, მეიჯარე უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების მოშლა. პირგასამტეხლოს

გადახდა არ ათავისუფლებს მოიჯარეს საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან, ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში, მაშინ როცა მეორე მხარე არ არის თანახმა მხარე იხდის პირგასამტეხლოს 3 თვის იჯარის ოდენობის საფასურს. ასევე დადგენილია, რომ შპს „ჯ-----ის“ მიერ მიერ მხარეთა შორის საიჯარო ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ქირის გადახდა არ განხორციელებულა სრულად, რითაც დარღვეულ იქნა აღნიშნული ხელშეკრულება მოპასუხის მიერ.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსით განსაზღვრულია მტკიცების ტვირთის სტანდარტი, კერძოდ, 102-ე მუხლის პირველი და მესამე ნაწილების თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ხოლო საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. ამრიგად, მტკიცების ტვირთი ერთნაირად ეკისრებათ მხარეებს და ეს ტვირთი თანაბრად ნაწილდება მათ შორის. ამასთან, მტკიცების ტვირთის გადანაწილებას უმეტესწილად სადავო ურთიერთობის მომწესრიგებელი მატერიალურ-სამართლებრივი ნორმა აწესრიგებს. ასეა მოცემულ შემთხვევაშიც. კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძღოლის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. 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.

ამდენად, იჯარის ხელშეკრულების თანახმად, მეიჯარეა ვალდებული ამტკიცოს მოიჯარისთვის ქონების გადაცემა, ხოლო ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, მიუხედავად იმისა ვადამდე მოიშალა

ხელშეკრულება თუ ვადის გასვლით შეწყდა, საიჯარო ქირის გადახდის ტვირთი ეკისრება მოიჯარეს.

მოპასუხის განმარტებებს, რომ იგი პერიოდულად ხელზეც გადასცემდა ო—ა კ-----ს საიჯარო ქირას, სასამართლო ვერ გაიზიარებს შემდეგ გარემოებათა გამო: პირველ რიგში უნდა აღინიშნოს, რომ მის ამ განმარტებას სადავოდ ხდის მოსარჩელე ო—ა კ-----ი, ამასთან, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით. საიჯარო ხელშეკრულების 2.2. მუხლის ითვალისწინებს, რომ მოიჯარე ვალდებულია საიჯარო ქირა გადაიხადოს უნაღდო ანგარიშსწორებით მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე შეტანის გზით. ხოლო მოპასუხის მხრიდან აღნიშნულის დამადასტურებელი საკმარისი მტკიცებულება წარმოდგენილი არ ყოფილა. ასეთი სახის მტკიცებულებად სასამართლო ვერ მიიღებს და გაიზიარებს საქმეზე მოპასუხის მიერ მოწმის სახით დასახელებული მ. ქოზაშვილის ჩვენებას, რამეთუ აღნიშნული ჩვენებით მოწმე ცალსახად ვერ ადასტურებს სადავო საიჯარო თანხების მოსარჩელისათვის გადახდის ფაქტს და ამასთან, მოწმის ჩვენება ვერ შეცვლის მხარეთა შრის მიღწეულ წერილობით შეთანხმებას საიჯარო თანხების გადახდის წესთან დაკავშირებით.

მხარეთა განმარტებითა და საქმეში არსებული სხვა წერილობითი მასალებით დასტურდება, რომ მოპასუხე შპს „ჯ-----მა“ 2018 წლის 13 ივნისს მიმართა საჯარო რეესტრს იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის რეგისტრაციის შესახებ და სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2018 წლის 19 ივნისს მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესახებ, რა დროსაც მის მიერ არ ყოფილა საიჯარო ქირის თანხები სრულად გადახდილი. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სასარჩელო მოთხოვნა საიჯარო თანხის - 6750 აშშ დოლარის (ექვივალენტი ლარებში) დაკისრების ნაწილში საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.2. მოცემულ საქმეზე მოსარჩელის მოთხოვნას ასევე წარმოადგენს მოპასუხისათვის იმ ხარჯების დაკისრება, რაც გამოწვეულია მოპასუხის მიერ საიჯარო ქონების გამოყენების შედეგად, რის გამოც მოსარჩელეს უხდება დამატებითი ხარჯების გაღება. მოსარჩელის მიერ საქმეზე წარმოდგენილ იქნა ექსპერტიზის დასკვნა იჯარის საგნის სამომავლო რემონტისათვის საჭირო თანხებთან დაკავშირებით.

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.

ამავე კოდექსის 533-ე მუხლის თანახმად, გამქირავებელმა უნდა გადასცეს დამქირავებელს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთი, ხოლო 535-ე მუხლის თანახმად, გაქირავებული ნივთი ნივთობრივად უნაკლოა, თუ მას აქვს დათქმული თვისებები. თუ ეს თვისებები არ არის დათქმული, მაშინ გაქირავებული ნივთი მიიჩნევა უნაკლოდ, თუ იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობისათვის ან ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 537-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ნაკლი, რომელიც ნივთის ვარგისიანობას ამცირებს, ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებობს ან შემდგომში აღმოჩნდა იმ გარემოებათა გამო, რაზედაც გამქირავებელი პასუხს აგებს, ან თუ გამქირავებელი ნაკლის გამოსწორებას დააყოვნებს, დამქირავებელს შეუძლია მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება ისე, რომ არ ეკარგება ქირის შემცირების მოთხოვნის უფლება.

ამავე კოდექსის 327-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. ხოლო მე-2 ნაწილის თანახმად, არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეული უდნა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ.

სამოქალაქო კოდექსის 532-ე, 533-ე და 535-ე მუხლებით განმარტებულია, თუ რას უნდა აკმაყოფილებდეს გაქირავებული ნივთი (საიჯარო ქონება). კერძოდ, ქირავნობის საგანი უნდა იყოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისთვის ვარგის მდგომარეობაში და ამავედროულად ნივთობრივად უნაკლო. გაქირავებული ნივთი ნივთობრივად უნაკლოა, თუ მას აქვს დათქმული თვისებები. თუ ეს თვისებები არ არის დათქმული, მაშინ გაქირავებული ნივთი მიიჩნევა უნაკლოდ, თუ იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობისათვის ან ჩვეულებრივი გამოყენებისთვის. ამავე დროს აღნიშნული ხარისხის ნივთის გადაცემის ვალდებულება გამქირავებელს აკისრია.

იჯარის ხელშეკრულებით დადგენილია მხარეთა უფლება-მოვალეობანი, კერძოდ ხელშეკრულების 3.2 მუხლის თანახმად მეიჯარე ვალდებულია გადასცეს მოიჯარეს საიჯარო ქონება ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სარგებლობის მდგომარეობაში მხარეთა მიერ შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტის შესაბამისად. ხელშეკრულებით ასევე გათვალისწინებულ იქნა საიჯარო ქონების დაბრუნების პირობები, კერძოდ 4.1 მუხლის თანახმად საიჯარო ქონების გადაცემა ხორციელდება

მიღება-ჩაბარების აქტით, რომელსაც ხელს აწერენ მხარეები, მიღება-ჩაბარების აქტში გათვალისწინებულ უნდა იქნეს საიჯარო ქონების მდგომარეობა და მხარეთა შენიშვნები.

სადავო არაა, რომ იჯარის ხელშეკრულებით მხარეებმა გაითვალისწინეს საიჯარო ქონების ფაქტობრივი მდგომარეობის დადგენის საშუალება და გზები, კერძოდ მიღება-ჩაბარების აქტი, თუმცა აღნიშნულის მიუხედავად, იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებისას მხარეთა შორის არ შემდგარა მიღება-ჩაბარების აქტი მოიჯარისათვის საიჯარო ქონების ვარგის მდგომარეობაში გადაცემასთან დაკავშირებით, ისევე როგორც არ გაფორმებულა მიღება-ჩაბარების აქტი საიჯარო ქონების მეიჯარისათვის უკან დაბრუნებისას. მართალია მოსარჩელე მხარის მიერ საქმეზე წარმოდგენილია ექსპერტიზის დასკვნა საიჯარო ქონების მდგომარეობასთან დაკავშირებით მისთვის გადაცემის პერიოდისათვის, თუმცა სასამართლოსთვის ეს დასკვნა ვერ იქნება გაზიარებული, ვინაიდან არ მოიპოვება მიღება-ჩაბარების აქტი საიჯარო ქონების მოიჯარისათვის გადაცემისას მისი თავდაპირველი მდგომარეობის შესახებ და შესაბამისად ვერ მოახდენს შედარებას, თუ რამდენად შეიცვალა საიჯარო საგნის მდგომარეობა მისი მოიჯარისათვის გადაცემიდან მეიჯარისათვის დაბრუნების პერიოდისათვის და შესაბამისად, რამდენად არის ნივთიან ნაკლის გამოსწორებისათვის ჩასატარებელი სარემონტო სამუშაოები დაკავშირებული მოპასუხის ქმედებასთან.

6.3. აღნიშნული გარემოების გათვალისწინებით, უსაფუძვლოა მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისათვის იჯარის საგნის რემონტისათვის საჭირო თანხების დაკისრების შესახებ და სარჩელს ამ ნაწილში უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე.

სასამართლო თვლის, რომ ასევე უსაფუძვლოა მოსარჩელის მოთხოვნა ქვეიჯარის ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტისათვის მოპასუხისათვის პირგასამტეხლოს დაკისრების ნაწილშიც, ვინაიდან მოსარჩელე მხარის დაკვეთით 2018 წლის 28 მაისს აღსრულების ეროვნული ბიუროს მიერ ქონების დათვალიერების ოქმით, ასევე თავად მოპასუხე შპს "ჯ-----ის" მიერ ხელშეკრულების მოშლის შესახებ საჯარო რეესტრისადმი განცხადებით მიმართვის ფაქტითა და თავად მხარის ახსნა-განმარტებით დასტურდება, რომ მოპასუხის, როგორც მეწარმე სუბიექტის მიერ ხელშეკრულების შეწყვეტა გამოწვეული იყო ამ ფართის მიზნობრივად გამოყენების შეფერხებით, რითაც ხელი ეშლებოდა მის სამეწარმეო საქმიანობას. საქმეში წარმოდგენილია მოსარჩელის მიერ საჯარო რეესტრისათვის მიმართული განცხადება, სადაც იგი ადასტურებს მოპასუხის მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის, მის მიერ იჯარის საგნით სარგებლობის ფაქტობრივად შეწყვეტის ფაქტს და ეთანხმება რეგისტრირებული იჯარის გუქმებას. აღნიშნული განხილვა კი გამორიცხავს ქვეიჯარის ხელშეკრულების 2.5 მუხლის საფუძველზე

მოპასუხისათვის პირგასამტეხლოს დაკისრების მოთხოვნის მართებულობას, რის გამოც სარჩელს ამ ნაწილში უარი უნდა ეთქვას დაკმაყოფილებაზე უსაფუძვლობის გამო.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. 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. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49.1 მუხლის თანახმად, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ნახევრდება.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ 6750 აშშ დოლარის მოპასუხისათვის დაკისრების ნაწილში და ამასთან, მოსარჩელემ მთავარ სხდომაზე შეამცირა სასარჩელო მოთხოვნა 1237.87 ლარის ნაწილში, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში 492 ლარი და წარმომადგენლის დახმარებისთვის გაწეული ხარჯის სახით 300 ლარი, ჯამში - 792 ლარი, ხოლო მოსარჩელეს შემცირებული თანხის პროპორციულად სახელმწიფო ბიუჯეტიდან უნდა დაუბრუნდეს 18.50 ლარი.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:

1.1. მოპასუხე შპს „ჯ-----ს“ მოსარჩელე ო---ა კ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 6750 (ექვსიათას შვიდას ორმოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტის ლარში გადახდა, გადახდის დროისათვის არსებული ეროვნული კურსის შესაბამისად;

2. სარჩელს დანარჩელს ნაწილში დაკმაყოფილებაზე ეთქვას უარი;

3. მოპასუხე შპს "ჯ-----ს" მოსარჩელე ო---ა კ-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანგარიშში 492 (ოთხას ოთხმოცდათორმეტი) ლარისა და წარმომადგენლის დახმარებისთვის გაწეული ხარჯის სახით 300 ლარის, ჯამში - 792 (შვიდას ოთხმოცდათორმეტი) ლარის გადახდა;

4. მოსარჩელე ო---ა კ-----ს (პ/ნ 5-----50) თ---ა კ----ის (პ.ნ 6-----56) მიერ 2019 წლის 24 მაისს შემდეგ რეკვიზიტებზე: ბიუჯეტის შემოსულობების სახაზინო კოდი 300843150, ბანკის კოდი TRESGE22, სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 703.31 (შვიდას სამი ლარი და ოცდათერთმეტი თეთრი) ლარიდან დაუბრუნდეს 18.50 (თვრამეტი ლარი და ორმოცდაათი თეთრი)ლარი;

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გორის რაიონული 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 გორის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ნინო შარაძე