

საქმე N3-----

საქმე №2/21709-18



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

30 სექტემბერი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

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

**მოსარჩელე (შეგებებულ სარჩელში მოპასუხე) - მ----- დ-----ი**

**წარმომადგენელი - პ----- ხ-----, გ----- ს-----**

**მოპასუხე (შეგებებულ სარჩელში მოსარჩელე) - ააიპ „ლ-----**  
**ი“**

**წარმომადგენელი - ნ-----ი, ნ-----ე**

**დავის საგანი (ძირითადი სარჩელით) - თანხის დაკისრება**

**დავის საგანი (შეგებებულ სარჩელში) - ზიანის ანაზღაურება,**  
**ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვა**

**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 „ლ-----ი“-ს მოსარჩელის სასარგებლოდ**  
**დაეკისროს გადაუხდელი საიჯარო ქირა, სულ 30 914,40 აშშ დოლარის**  
**ოდენობით (2019 წლის 11 ივნისის სასამართლო სხდომის ოქმი ტ.4, ს.ფ. 5-13).**

წარმოდგენილი სარჩელის თანახმად, 2014 წლის 01 ივლისს მ----- დ-----სა და  
ააიპ „ლ-----ი“-ს შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება,  
რომლის საფუძველზეც მეიჯარემ - მ----- დ-----მა დროებით სარგებლობაში  
გადასცა მოიჯარეს - ააიპ „ლ-----ი“ ქ. თბილისში, შ-----ს ქ. N14

მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ NO-----). იჯარის ხელშეკრულება დაიდო 1 წლის ვადით, თუმცა ხელშეკრულება შემდგომ პერიოდშიც გაგრძელდა, რომელიც მოქმედებდა 2017 წლის 1 სექტემბრამდე.

მოსარჩელის განმარტებით, მოპასუხე ვალდებული იყო 2014 წლის პირველი ივლისიდან 2017 წლის 01 სექტემბრის ჩათვლით პერიოდში, საიჯარო ქირის სახით ყოველთვიურად გადაეხადა 2 550 აშშ დოლარი, თუმცა ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ იქნა შესრულებული, კერძოდ, მოიჯარემ სულ ჯამურად გადაიხადა 23235.6 აშშ დოლარი, ხოლო გადასახდელი დარჩა 73 664.40 აშშ დოლარი.

2019 წლის 25 აპრილის N2----- განცხადებით, მოსარჩელემ მოითხოვა სასარჩელო მოთხოვნის დაზუსტება, კერძოდ, შეამცირა მოთხოვნა თანხის დაკისრების ნაწილში და ჯამში მოპასუხისაგან მოითხოვა მხოლოდ 01.06.2015 – 01.09.2017 წლების პერიოდში გადასახდელი თანხა, რომელმაც შეადგინა **30914,40 აშშ დოლარი** და რომლის დაკისრებასაც ითხოვს მოპასუხეზე (იხ. სარჩელი, განცხადება N2----- და სასამართლო სხდომის ოქმი, დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნები).

## 2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო სარჩელი და განმარტა, რომ იჯარის ხელშეკრულება არ იყო ნამდვილი, რადგან იგი დადებულ იქნა არაუფლებამოსილ პირებს შორის. კერძოდ, ხელშემკვერელი მხარე ააიპ „ლ-----“  
-----“-ს, მოცემული ხელშეკრულების თანახმად წარმოადგენდა აღმასრულებელი დირექტორი მ----- შ-----, რომელსაც გარიგების დადების უფლებამოსილება არ გააჩნდა. ასევე, მიუთითებს, რომ 2014 წლის მაისიდან 2016 წლის 12 ოქტომბრამდე აღნიშნული ცენტრის თანადამფუძნებელი და გენერალური დირექტორი იყო თავად მ----- დ-----ი, რომელიც ამჟამად მოსარჩელეა. შესაბამისად, მ----- დ-----მა 2014 წლის 01 ივლისის იჯარის ხელშეკრულება ფაქტობრივად თავის თავთან გააფორმა, რადგან მხოლოდ ის იყო ორგანიზაციის ერთადერთი წარმომადგენლობითი უფლებამოსილებით აღჭურვილი პირი.

მოპასუხის განმარტებით, ხსენებული ააიპ-ის წესდების თანახმად თავად მ----- დ-----საც არ გააჩნდა უფლებამოსილება დაედო არსებული იჯარის ხელშეკრულება, კერძოდ, ხსენებული წესდების 5.3.9, 5.3.10. და 5.3.11. მუხლების თანახმად, ორგანიზაციის მიერ გრანტის სახით მიღებული

აქტივების განკარგვა, იმგვარი ხარჯების განხორციელება და/ან ვალდებულებების აღება, რომელთა მოცულობაც ცალკე ან მთლიანად აღემატება ორგანიზაციის საერთო აქტივების ღირებულების 5%-ს, მოითხოვდა ორივე დამფუძნებლის თანხმობას. იჯარის ხელშეკრულების დადების მომენტში ცენტრს არ გააჩნდა არანაირი ქონება, გრანტის სახით მიღებული სახსრებით აპარატურის შეძენაც მოხდა იჯარის ხელშეკრულების დადების შემდგომ და შესაბამისად, საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმებისთვის აუცილებელი იყო ორივე პარტნიორის თანხმობა, ვინაიდან საიჯარო ქირა წარმოადგენდა ცენტრისთვის საკმაოდ სოლიდურ თანხას, 2 550 აშშ დოლარის ოდენობით. რაც შეეხება იჯარის თანხების გადარიცხვას, მოპასუხის განმარტებით, აღნიშნულს თავად მ----- დ-----ი ახორციელებდა, ასევე ორგანიზაციის კანონიერი ინტერესების საწინააღმდეგოდ.

მოპასუხის წარმომადგენელმა ასევე მიუთითა, რომ სწორედ მ----- დ-----ს ჰქონდა სს „თიბისი ბანკში“ გადარიცხვებთან დაკავშირებული წვდომა ბანკის მიერ გაცემული ე.წ. „დიჯი პასის“ მეშვეობით. მას აღნიშნული ხელსაწყო მას შემდეგაც ჰქონდა, როცა კომპანიის ახალ დირექტორად 2016 წლის 12 ოქტომბრიდან დაინიშნა მეორე პარტნიორი ნ----- კ-----.

მოპასუხის განმარტებით, მ----- დ-----მა, ყოველგვარი ანაზღაურების გარეშე, თავად შესთავაზა მისი კუთვნილი უძრავი ქონება „ს-----ს“, რათა უზრუნველყო კლინიკა ააიპ „ლ-----ი“ შესაბამისი ფართით. საპასუხოდ კი, ხსენებულმა ფონდმა გამოყო ცენტრისთვის გრანტი 225 000 ევროს ოდენობით სამედიცინო ხელსაწყოებისა და აპარატურის შესაძენად. მოპასუხე ასევე აღნიშნავს, რომ გამოყოფილი გრანტი მ----- დ-----ის მიერ არამიზნობრივად იქნა გახარჯული, რითაც მათ მიაყენა ზიანი (იხ. შესაგებლები და სასამართლო სხდომის ოქმი).

## **2. სასარჩელო მოთხოვნა შეგებებულ სარჩელში:**

**2.1. მოპასუხე მ----- დ-----ს შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის ააიპ „ლ-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელის მიერ საიჯარო ქირის გადახდის თაობაზე სარჩელით მოთხოვნილი თანხა 60 914,40 აშშ დოლარის ოდენობით გადახდა** (სასამართლოს სხდომის ოქმი, ტ.4, ს.ფ. 5-13; 2019 წლის 11 ივნისის სხდომის ოქმი).

**2.2. მ----- დ-----ის სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, მოხდეს მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის არსებული ურთიერთმოთხოვნათა**

## გაიქვითვა.

წარმოდგენილი შეგებებული სარჩელის მიხედვით, სწორედ მ---- დ----მა, ყოველგვარი ანაზღაურების გარეშე, თავად შესთავაზა მისი კუთვნილი უძრავი ქონება „ს-----ს“, რათა უზრუნველყო კლინიკა ააიპ „ლ-----ი“ შესაბამისი ფართით. საპასუხოდ კი, ხსენებულმა ფონდმა გამოყო ცენტრისთვის გრანტი 225 000 ევროს ოდენობით სამედიცინო ხელსაწყოებისა და აპარატურის შესაძენად. აქედან გამომდინარე, მოსარჩელეს ანაზღაურების ვალდებულება არ გააჩნია.

ამასთან, შეგებებული სარჩელით მოსარჩელის განმარტებით, მ---- დ----ს არ გააჩნდა უფლებამოსილება დაედო 2014 წლის 01 ივლისის იჯარის ხელშეკრულება, რადგან ამის უფლებამოსილება ხსენებული ააიპ-ის წესდების თანახმად არ გააჩნდა. კერძოდ, ამავე წესდების 5.3.9, 5.3.10. და 5.3.11. მუხლების თანახმად, ორგანიზაციის მიერ გრანტის სახით მიღებული აქტივების განკარგვა, იმგვარი ხარჯების განხორციელება და/ან ვალდებულებების აღება, რომელთა მოცულობაც ცალკე ან მთლიანად აღემატება ორგანიზაციის საერთო აქტივების ღირებულების 5%-ს, მოითხოვს ორივე დამფუძნებლის თანხმობას. იჯარის ხელშეკრულების დადების მომენტში კი კომპანიას არ გააჩნდა არანაირი ქონება, გრანტის სახით მიღებული სახსრებით აპარატურის შეძენაც მოხდა იჯარის ხელშეკრულების დადების შემდგომ და შესაბამისად საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმებისთვის აუცილებელი იყო ორივე პარტნიორის თანხმობა, ვინაიდან საიჯარო ქირა წარმოდგენდა ცენტრისთვის საკმაოდ სოლიდურ თანხას, 2 550 აშშ დოლარის ოდენობით. გარდა აღნიშნულისა, მ---- დ----ს, რომელიც ფაქტობრივად წარმოდგენდა საიჯარო ხელშეკრულების ორივე მხარეს, საერთოდ არ ჰქონდა უფლება გრანტის სახით მიღებული თანხები არამიზნობრივად, საიჯარო ქირის დასაფარად გამოეყენებინა. მიუხედავად აღნიშნულისა, ბატონმა მ---- დ----მა თანადამფუძნებელთან, ქირის დასაფარად ქალბატონ ნ---- კ-----სთან შეუთანხმებლად, „კლინიკის“ წესდების 5.3.11 მუხლის საწინააღმდეგოდ, გააფორმა იჯარის ხელშეკრულება საკუთარ ფართზე, არაუფლებამოსილი პირის მ---- შ-----ს მეშვეობით და პერიოდულად, გრანტით მიღებული თანხებიდან არამიზნობრივად რიცხავდა საიჯარო თანხას, 2 550 აშშ დოლარის ოდენობით, პირად საბანკო ანგარიშზე.

მოსარჩელის განმარტებით, მ---- დ----ის მიერ, კანონმდებლობისა და წესდების მოთხოვნათა დარღვევით გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების დადებით,

არამიზნობრივად განკარგული თანხის ნაწილში მიაყენა კომპანიას მატერიალური ზიანი. ამასთან, მოსარჩელე მიუთითებს, რომ მიღებული გრანტის ნაწილი გამოყენებულ იქნა არადანიშნულებისამებრ, კერძოდ, გარემონტდა მ---- დ----ის კუთვნილი ფართი, გაუკეთდა მას ინდივიდუალური შესასვლელი ქუჩის მხრიდან და ა.შ.

შესაბამისად, შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე ითხოვს მ---- დ----ის მიერ სასარჩელო წარმოების გზით მოთხოვნილი თანხის 60 914.40 აშშ დოლარის ამ უკანასკნელზე დაკისრებას (აღნიშნული თანხა დააზუსტა სასამართლო პროცესზე) და ძირითადი სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში მოითხოვა ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვა (იხ. შეგებებული სარჩელი და სასამართლო სხდომის ოქმები).

### **შეგებებული სარჩელით მოპასუხის პოზიცია:**

შეგებებული სარჩელით მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ არანაირი შეთავაზება მ---- დ----ის მხრიდან ფართის უსასყიდლო სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებით არ მომხდარა და მოსარჩელის მიერ ამის დამადასტურებელი არც არანაირი მტკიცებულება საქმეში წარმოდგენილი არ არის. ასევე, უარყოფს, რომ სარეკონსტრუქციო სამუშაოები ჩატარდა.

მოპასუხე ასევე განმარტავს, რომ ვინაიდან მხარეთა შორის, კერძოდ, მესაკუთრე მ---- დ----სა ააიპ „ლ-----ს“ შორის არსებობდა საიჯარო ურთიერთობა, რაც სადავოდ არ გაუხდიათ არც ერთ მხარეს, მოსარჩელე, რომელიც არის იურიდიული პირი იხდიდა გადასახადს, ხოლო მ---- დ----ი კი იღებდა საიჯარო ქირას, რაც ასევე ცნობილი იყო ააიპ „ლ-----ის“ მეორე დამფუძნებლის ნ---- კ-----ისათვის, რაც არც მას გაუხდია სადავო. პირიქით, მას შემდგომ, რაც მ---- დ----ი აღარ წარმოადგენდა მოსარჩელის დირექტორს, საზოგადოების ახალმა დირექტორმა ნ---- კ-----მ გააგრძელა საიჯარო ქირის გადახდა. რითიც დაადასტურა და დაეთანხმა ხელშეკრულებას და მხარეთა შორის საიჯარო ურთიერთობის არსებობას. რაც შეეხება ხელშეკრულებაზე მ---- შ-----ს მიერ ხელმოწერას, მ---- დ----ის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ ხელშეკრულება მ---- შ-----ს მიერ ხელმოწერილი იქნა საზოგადოების დირექტორის მ---- დ----ის თანხმობით. ამდენად, გამომდინარე იქიდან, რომ მ---- შ-----ს ხელშეკრულების დადებაზე თანხმობა მისცა ააიპ „ლ-----ის“ დირექტორმა, სრული უფლებამოსილება ჰქონდა ხელი მოეწერა იჯარის ხელშეკრულებაზე.

მხარის განმარტებით, სწორედ დამფუძნებელთა მხრიდან განხორციელდა საჯარო ურთიერთობების მოწონება და დადასტურება, რომელიც გამოხატული იქნა როგორც მისი მხრიდან, რომელიც ხელშეკრულების მონაწილე მხარეს წარმოადგენდა, ასევე თანადამფუძნებლისა და შემდგომში დირექტორის ნ---- კ-----ის მხრიდან, რომლის მიერაც 2016 წლის დეკემბერში და 2017 წლის თებერვალში განხორციელებული იქნა ყოველთვიური საიჯარო თანხის გადახდები. აღნიშნული კი ადასტურებს როგორც ხელშეკრულების ნამდვილობას, ასევე ხელშეკრულებაზე თანხმობასა და საიჯარო ურთიერთობების მოწონებას.

მხარემ ასევე განმარტა, რომ საიჯარო ხელშეკრულების დადება არ ნიშნავს აქტივების განკარგვას. ამის მიუხედავად მოცემულ შემთხვევაში სახეზე გვაქვს ორგანიზაციის ორივე დამფუძნებლის თანხმობა იჯარის ხელშეკრულებასთან მიმართებაში. თანადამფუძნებლის ნ---- კ-----ის მიერ 2016 წლის დეკემბრის თვის საიჯარო ქირის ნაწილობრივ, ხოლო 2017 წლის თებერვლის თვის საიჯარო ქირის სრულად გადახდა ადასტურებს როგორც ხელშეკრულების ნამდვილობას, ასევე ხელშეკრულებაზე თანხმობას და საიჯარო ურთიერთობების მოწონებას. შესაბამისად, უარყოფს იმ გარემოებას, რომ საიჯარო ხელშეკრულების და საიჯარო ურთიერთობის არსებობით შეგებებული სარჩელით მოსარჩელეს მიაღდა რაიმე ზიანი.

მოსარჩელე წლების განმავლობაში სარგებლობდა იჯარით აღებული ფართით და ეწეოდა საქმიანობას, რასაც არც მოსარჩელე არ უარყოფს და პირიქით, მის მიერ განხორციელებული საიჯარო ქირის ნაწილობრივი გადახდებით მოწონებული და დადასტურებულიც არის მხარეთა შორის არსებული საიჯარო ხელშეკრულება, რაც კერძო ერთ შემთხვევაში კერძო იქნება განხილული ზიანის მიყენების ფაქტად (იხ. შესაგებელი შეგებებულ სარჩელზე და სასამართლო სხდომის ოქმი).

### **3. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:**

უდავო გარემოებაა, რომ ააიპ „ლ-----ი“ იჯარის ხელშეკრულების დადებიდან მის შეწყვეტამდე (2014 წლის 01 ივლისიდან 2017 წლის 1 სექტემბრამდე) სარგებლობდა საიჯარო ფართით.

მტკიცებულება: მხარეთააქსნა-განმარტება

#### 4. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

**4.1.** 2014 წლის 01 ივლისს მ----- დ----სა (მეიჯარე) და ააიპ „ლ-----ი“-ს (მოიჯარე) შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მეიჯარემ დროებით სარგებლობაში გადასცა მოიჯარეს ქ. თბილისში, შ-----ს ქ. N14 მდებარე უძრავი ქონება (ს/კ NO-----). იჯარის ხელშეკრულება დაიდო 1 წლის ვადით, თუმცა ხელშეკრულება შემდგომ პერიოდშიც გაგრძელდა, რომელიც მოქმედებდა 2017 წლის 01 სექტემბრის ჩათვლით ანუ მოპასუხის მიერ ფართის გამოთავისუფლებამდე.

ხელშეკრულების მე-2 მუხლის თანახმად, საიჯარო ქირის სახით მოიჯარეს მეიჯარისათვის ყოველთვიურად უნდა გადაეხადა 2 550 აშშ დოლარი ექვივალენტი ლარში. ხოლო გადახდის ვადად განისაზღვრა არაუგვიანეს ყოველი საანგარიშო თვის 10 რიცხვისა.

#### სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება (ტ. 1, ს.ფ. 16-18)
- 2009 წლის 02 დეკემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1, ს.ფ. 19-21)
- ამონაწერი „თი ბი სი ბანკიდან“ და საგადახდო დავალებები – (ტ.1, ს.ფ. 22-32)
- მ----- დ-----ის მიმართვის წერილი ააიპ „ლ-----ი“-ს – (ტ.1, ს.ფ. 33).
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

**4.2.** 2014 წლის 01 ივლისს დადებული იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მოიჯარეს გადახდილი აქვს შემდეგი თანხები: 2015 წლის ივნისიდან ამავე წლის დეკემბრის თვის ჩათვლით გადახდილია 2 თვის თანხა: აგვისტოს და სექტემბრის თვის. 2016 წლის განმავლობაში გადახდილია ერთი თვის იჯარის თანხა: ნაწილობრივ 285.6 აშშ დოლარის ანუ 734 ლარის ოდენობით. 2017 წლის განმავლობაში კი მხოლოდ თებერვლის თვის საიჯარო ქირაა გადახდილი.

#### სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იჯარის ხელშეკრულება (ტ. 1, ს.ფ. 16-17)
- ამონაწერი „თი ბი სი ბანკიდან“ და საგადახდო დავალებები – (ტ.1, ს.ფ. 22-32)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

**4.3.** 2014 წლის 29 მაისის ამონაწერით მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან დგინდება, რომ ააიპ „ლ-----ი“-ს გენერალური დირექტორი და თანადამფუძნებელი იყო მ-----

--- დ---ი, ხოლო თანადამფუძნებელი ნ--- კ-----.

2016 წლის 12 ოქტომბრის მდგომარეობით კი ააიპ „ლ-----ი“-ს ერთადერთი დირექტორი გახდა ნ--- კ-----

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- ამონაწერები მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან (ტ. 1, ს.ფ. 76-79)
- საგრანტო ხელშეკრულება (ტ.1, ს.ფ. 111-113)
- განაცხადი ბენეფიციარი მესაკუთრეების შესახებ (ტ.1,ს.ფ. 114-115)
- განაცხადი ინფორმაციის ცვლილების შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 117)
- განაცხადი იურიდიული პირის გრაფიკული მონაცემების ცვლილების შესახებ (ტ.1, ს.ფ. 118)
- ინფორმაცია ბანკიდან (ტ.1, ს.ფ. 119-121)
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები

**4.4.** მოსარჩელის მიერ მოპასუხეს წერილით ეცნობა საიჯარო დავალიანების თაობაზე და მოითხოვს ვალდებულების შესრულება 2017 წლის ბოლომდე.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- 2017 წლის 30 ოქტომბრის წერილი (ტ. 1, ს.ფ. 80)

**4.5.** 2014 წელს მიღებული ააიპ „ლ-----ის“ წესდების თანახმად, ორგანიზაციის იურიდიულ მისამართად განისაზღვრა ქ.თბილისი, შ-----ს ქ.N14. ხოლო დამფუძნებლებად კი - მ----- დ---ი და ნ--- კ-----. ამავე წესდებით განისაზღვრა ორგანიზაციის მართვის ორგანო და უფლებამოსილება, ასევე რეორგანიზაციისა და ლიკვიდაციის პირობები.

#### **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- წესდება (ტ. 2, ს.ფ. 35-39)
- საგრანტო ხელშეკრულება (ტ.2, ს.ფ. 40-42)

**4.6.** მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი იქნა დასკვნა ფინანსურ ინფორმაციასთან დაკავშირებით შეთანხმებული პროცედურების ჩატარების შედეგად აღმოჩენილ ფაქტობრივ მონაცემებზე.

## **სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:**

- დასკვნა (ტ. 2, ს.ფ. 47-51)

## **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 უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, 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, 581-ე, 531-ე, 553-ე 52-ე, 101-ე, 111-ე, 559-ე, 129-ე, 138-ე, 35-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, იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ურთიერთობა.

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. 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 თანახმად 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.

იმ საკითხის განსაზღვრისათვის, წარმოეშვა თუ არა აღნიშნული გარიგებით უფლება-მოვალეობები ააიპ „ლ-----“-ს, აუცილებელია შეფასდეს მარწმუნებლის სახელით გარიგების დადებისას მოქმედებდა თუ არა წარმომადგენელი საკუთარი უფლებამოსილების ფარგლებში. გამომდინარე იქიდან, რომ სასამართლოსთვის უცნობია მ----- დ-----ის მიერ მ----- შ-----სათვის გადაცემული რწმუნებულების შინაარსი, სასამართლო იხელმძღვანელებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 111-ე მუხლით, რომლის მიხედვითაც, **თუ პირი წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების გარეშე სხვისი**

## **სახელით დებს ხელშეკრულებას, ამ ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია წარმოდგენილი პირის თანხმობაზე.**

რომც მივიჩნიოთ, რომ მ----- დ-----მა, როგორც ააიპ „ლ-----ი“-ს გენერალურმა დირექტორმა, თავის თავთან გააფორმა ზემოთ ხსენებული იჯარის ხელშეკრულება, აღნიშნული მაინც ვერანაირ გავლენას ვერ იქონიებს იჯარის ხელშეკრულების ნამდვილობაზე, რადგან შეგებებულ სარჩელში მოსარჩელემ არ მოითხოვა იჯარის ხელშეკრულების ბათილად ცნობა, მაშინ, როცა სსკ-ის 114-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში დადებული ხელშეკრულება არის მერყევად ბათილი გარიგება და მისი გაუქმებისთვის საჭიროა სათანადო წესით მოთხოვნის დაყენება სასამართლოში.

ამასთან, სასამართლო აღნიშნავს, რომ იმ შემთხვევაშიც კი, თუ იარსებებდა იჯარის ხელშეკრულების ბათილობის წინაპირობები, მაინც ვერ მოხდებოდა სარჩელის დაკმაყოფილება, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საკასაციო სასამართლოს მიერ ერთ-ერთ საქმეში გაკეთებული განმარტების თანახმად, „სსკ-ის 114-ე მუხლი, მიუხედავად იმისა, რომ, ერთი შეხედვით, ის იმპერატიულ დათქმას შეიცავს („წარმომადგენელს არ შეუძლია წარმოდგენილი პირის სახელით საკუთარ თავთან თავისი სახელით ან, როგორც მესამე პირის წარმომადგენელმა, დადოს გარიგება“), **არა გარიგების უცილოდ ბათილობას, როგორც ეს პალატამ სსკ-ის 54-ე მუხლზე დაყრდნობით დაასკვნა, არამედ მერყევად ბათილობას იწვევს, მსგავსად სსკ-ის 111-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევისა (გარიგების დადება წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების გარეშე)**“ (2016 წლის 20 დეკემბრის №ას-946-911-2016).

აღნიშნული განმარტებიდან გამომდინარე, სასამართლო აღნიშნავს, რომ თუ მერყევად ბათილი გარიგება რაიმე ფორმით მოწონებული იქნება უფლებამოსილი პირის მიერ, გარიგება ხდება ნამდვილი დადების მომენტიდან და ამ გარიგების ბათილად ცნობის მოთხოვნის უფლება აღარ არსებობს.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი მასალებითა და მხარეთა ახსნა განმარტებებით დასტურდება, რომ, თავის დროზე, ააიპ „ლ-----ი“-ს გენერალურმა დირექტორმა მ----- დ-----მა, ხოლო შემდგომ ამავე ცენტრის თანადამფუძნებელმა ნ----- კ-----მ, რომელიც 2016 წლიდან არის ამავე ცენტრის გენერალური დირექტორი, ერთპიროვნული ხელმძღვანელი და წარმომადგენელი მოიწონა 2014 წლის ივლისში დადებული იჯარის

ხელშეკრულება. უშუალოდ ნ---- კ-----ის მხრიდან ამ გარიგების მოწონება გამოიხატულებად შესაძლოა ჩაითვალოს მისი, როგორც საზოგადოების დირექტორის კონკლუდენტური მოქმედება, კერძოდ, იმაში, რომ 2014 - 2017 წლებში აღნიშნული ორგანიზაცია სარგებლობდა მ----- დ-----ის კუთვნილი საოფისე ფართით, ხოლო ეს გარემოება ნ---- კ-----ს სადაოდ რაიმე ფორმით არ გამხდარა. განსაკუთრებით აღსანიშნავია ის პერიოდი, როდესაც მ----- დ-----ი აღარ წარმოადგენდა ორგანიზაციის არც თანადამფუძნებელს და არც დირექტორს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოსთვის დადასტურებულია ის ფაქტი, რომ წარმოდგენილი მტკიცებულებების შესატყვისად, ნ---- კ-----მ, როგორც ააიპ „ლ-----ი“-ს ერთადერთმა ხელმძღვანელმა კონკლუდენტურად გამოავლინა ნება და მოიწონა იჯარის ხელშეკრულება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის თანახმად, **ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან.** აქედან გამომდინარე, ნების განმარტება უნდა მოხდეს იმდაგვარად, რომ საქმეში არსებული მტკიცებულებები, გარემოებები, ასევე, მხარეთა განმარტებები ერთ მთლიან ლოგიკურ ჯაჭვს ქმნიდეს და ობიექტური დამკვირვებლისთვის, განვითარებულ ფაქტებსა და გამოხატულ ნების განმარტებას შორის დადგენილი კანონზომიერება გაუგებარი არ იყოს.

მოცემულ საქმეში, როგორც უკვე აღინიშნა, ნ---- კ-----ის მხრიდან იჯარის ხელშეკრულება და საიჯარო ურთიერთობა კონკლუდენტურად იქნა მოწონებული. ამის კიდევ ერთი დადასტურებაა ის ფაქტი, რომ უშუალოდ ნ---- კ-----ის ხელმძღვანელობის პერიოდში ხდება საიჯარო ქირის გარკვეული ნაწილის ჩარიცხვა მ----- დ-----ის ანგარიშზე, რაც, თავის მხრივ, არის ცალსახა მტკიცებულება იმისა, რომ ხელშეკრულება მოწონებულია გარიგების ორივე მხარის მიერ და ეს ფაქტობრივი გარემოება, დადასტურებულია შესაბამისი უტყუარი მტკიცებულებებით.

რაც შეეხება იმ გარემოებას, რომ აღნიშნული ჩარიცხვა უშუალოდ მ----- დ-----მა განახორციელა, რადგან მას ხელი მიუწვდებოდა, მიუხედავად მისი დირექტორის თანამდებობაზე არყოფნისა, მოპასუხის საბანკო ანგარიშებზე, მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხეს არც მანამდე და არც შემდგომ არ განუხორციელებია რაიმე ქმედება, რომელიც დაადასტურებდა, რომ თანხის

ჩარიცხვა არ შეესაბამებოდა მის ნებას.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სსკ-ის 101-ე მუხლის თანახმად, **შემდგომ თანხმობას (მოწონებას) უკუქცევითი ძალა აქვს გარიგების დადების მომენტიდან**, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი. აღნიშნული დანაწესიდან გამომდინარე, თუ მერყევად ბათილი გარიგება მოწონებული იქნება უფლებამოსილი პირის მიერ, გარიგება ხდება ნამდვილი დადების მომენტიდან. შესაბამისად, ააიპ „ლ-----ი“-ს ნ---- კ-----ის მიერ კონკლუდენტური ქმედებით მოწონებული 2014 წლის 01 ივლისის იჯარის ხელშეკრულება, ნამდვილია მისი დადების მომენტიდანვე და წარმოშობს უფლებებსა და მოვალეობებს ხელშემკვრელი მხარეებისთვის.

აქვე გასათვალისწინებელია საკასაციო სასამართლოს განმარტება, რომლის თანახმადაც: „სსკ-ი იცნობს შემდგომი მოწონების ინსტიტუტს, რომელიც, მსგავსად ბათილი გარიგების დადასტურებისა (სსკ-ის 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილი) გამოვლენილ ნებას იურიდიული ძალმოსილებით აღჭურავს, თუმცა, განსხვავებით დადასტურებისაგან, რომელიც სამართლებრივ შედეგებს დადასტურების მომენტიდან იძენს (სსკ-ის 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილი), მოწონებას უკუქცევითი ძალა აქვს და გარიგება ნების გამოვლენის მომენტიდანვე ნამდვილია (უნდა აღინიშნოს, რომ გარიგების დადასტურებისა და მოწონების სუბიექტებიც განსხვავებულია: პირველ შემთხვევაში, ამგვარად გარიგების მხარე გვევლინება, ხოლო, მეორე შემთხვევაში - მესამე პირი, რომლის ნებაზეცაა დამოკიდებული გარიგების ნამდვილობა) რამდენადაც, ამავე კოდექსის 101-ე მუხლისა და 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დისპოზიციიდან გამომდინარე, შემდგომ თანხმობას (მოწონებას) უკუქცევითი ძალა აქვს გარიგების დადების მომენტიდან, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი, ხოლო, არაუფლებამოსილი პირის მიერ საგნის განკარგვა ხდება ნამდვილი, თუ უფლებამოსილი პირი მას მოიწონებს (შდრ. სუსგ Nას-1412-1332-2017, 14.11.18 წ.) - (2019 წლის 17 მაისი, საქმე Nას-1136-1056-2017).

**სასამართლო აღნიშნავს, რომ იჯარის ხელშეკრულების თანახმად, წინამდებარე გარიგება დადებულ იქნა 1 წლის ვადით, თუმცა შემდგომში გაგრძელდა განუსაზღვრელი ვადით, რის შესაძლებლობასაც სამოქალაქო კანონმდებლობა იძლევა.**

სსკ-ის 559-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, **თუ დამქირავებელი სარგებლობს ნივთით, ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგაც და გამქირავებელი ამაზე არ ედავება, მაშინ ხელშეკრულება განახლდება**

## **განუსაზღვრელი ვადით.**

აქედან გამომდინარე დადასტურებულია ის გარემოება, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის 2014 წლის 01 ივლისიდან 2017 წლის 01 სექტემბრამდე პერიოდში არსებობდა საიჯარო ურთიერთობა, ხოლო ამ ურთიერთობის საფუძველი - იჯარის ხელშეკრულება არის იურიდიული ძალის მქონე დოკუმენტი, რომლის თანახმადაც, მეიჯარემ მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში იჯარით გადასცა საოფისე ფართი, მდებარე ქ. თბილისი, შ-----ს ქ. N14.

ასევე დადგენილია, რომ ხელშეკრულების მეორე მუხლის თანახმად მოიჯარე ქონების სარგებლობის სანაცვლოდ არაუგვიანეს ყოველი საანგარიშო თვის 10 რიცხვისა გადაიხადოს ყოველთვიურად საიჯარო ქირა 2 550 აშშ დოლარის ოდენობით.

მოცემულ შემთხვევაში, როგორც ზემოთ უკვე აღინიშნა, მოპასუხის მიერ მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ფართით სარგებლობა 2014 წლის 01 ივლისიდან 2017 წლის 01 სექტემბრამდე დროის პერიოდში, მოსარჩელემ სასამართლოს მიმდინარეობისას სასარჩელო მოთხოვნები შეამცირა. თუმცა ფაქტია, რომ იგივე ვადაში მოპასუხე სარგებლობდა უძრავი ქონებით.

სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ რომც არ ჰქონოდა მხარეებს დადებული იჯარის ხელშეკრულება, ფაქტია, რომ მოპასუხე მოსარჩელის საკუთრებით სარგებლობდა მას შემდეგაც, როდესაც მ-----დ-----ს აღარ ჰქონდა არანაირი შეხება მოპასუხესთან და შესაბამისად, იმ პერიოდზე, როდესაც საზოგადოების დირექტორს წარმოადგენდა ნ----კ-----, უნდა დაეკისროს საკუთრების სარგებლობისთვის თანხის გადახდა, რადგან რომ არა მოპასუხის ფართით სარგებლობის გარემოება, მოსარჩელე თავისი შეხედულებისამებრ გამოიყენებდა მას, მათ შორის, მოახდენდა გაქირავებას, ასევე მოპასუხე იძულებული იქნებოდა მოენახა სხვა ფართი, სადაც მოახდენდა თავისი საქმიანობის გაგრძელებას, რაც ასევე ხარჯებთან არის დაკავშირებული.

სასამართლომ დადგენილ გარემოებად მიიჩნია, რომ 2014 წლის 01 ივლისს დადებული იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მოიჯარეს გადახდილი აქვს შემდეგი თანხები: 2015 წლის ივნისიდან ამავე წლის დეკემბრის თვის ჩათვლით გადახდილია 2 თვის თანხა: აგვისტოს და სექტემბრის თვის. 2016 წლის განმავლობაში გადახდილია ერთი თვის იჯარის თანხა: ნაწილობრივ

285.6 აშშ დოლარის ანუ 734 ლარის ოდენობით. 2017 წლის განმავლობაში კი მხოლოდ თებერვლის თვის საიჯარო ქირაა გადახდილი.

თუმცა აქვე სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმეში წარმოდგენილი სს „თიბისი ბანკის“ ამონაწერით და საგადახდო დავალებებით დასტურდება, რომ ააიპ „ლ-----ი“-ს მიერ მ----- დ-----ის საბანკო ანგარიშზე **2015 წლის 5 ოქტომბერს** დანიშნულებით „იჯარა ერთი თვის“ ჩარიცხულია საიჯარო ქირა 4 790 ლარის ოდენობით. ანალოგიურად, **2016 წლის 02 აპრილს**, დანიშნულებით „იჯარა“ ჩარიცხულია საიჯარო თანხა 4 712 ლარის ოდენობით. თუმცა, მიუხედავად ამისა, სასამართლო ვერ ჩაუთვლის მოიჯარეს (ძირითად სარჩელში მოპასუხეს) როგორც 2015 წლის ოქტომბრის თვის და 2016 წლის აპრილის თვის საიჯარო ქირის გადახდას, რადგან აღნიშნული დანიშნულებაში პირდაპირ არ არის მითითებული. აქედან გამომდინარე, უნდა ვიხელმძღვანელოთ **სამოქალაქო კოდექსის 387-ე მუხლის პირველი ნაწილით**, რომლის თანახმადაც, თუ მოვალეს ეკისრება კრედიტორისათვის სხვადასხვა ვალდებულებებიდან გამომდინარე ერთმანეთის მსგავსი რამდენიმე შესრულება, და ის, რაც შესრულდა, არ არის საკმარისი ყველა ვალის დასაფარავად, **მაშინ დაიფარება ის ვალდებულება, რომელსაც მოვალე შესრულების დროს ამოირჩევს; ხოლო, თუ მოვალე არ ამოირჩევს, მაშინ დაიფარება ის ვალი, რომლის გადახდის ვადაც პირველად დადგა.**

იმის გათვალისწინებით, რომ მოიჯარეს ვალდებულებები შესასრულებელი ჰქონდა 2014 წლის პერიოდშიც, კერძოდ, წარმოდგენილი მასალებით დასტურდება, რომ მოიჯარე საიჯარო ქირის გადახდა დაიწყო 2014 წლის დეკემბრის თვიდან, მაშინ, როცა შესრულების პირველი ვალდებულება მოვალეს წარმოეშვა 2014 წლის 10 აგვისტოს, ხოლო რიგით მეორე ვალდებულება - 2014 წლის 10 სექტემბერს. აქედან გამომდინარე, კანონმდებლობით მოთხოვნათა დაცვით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ 2015 წლის ოქტომბერში გადახდილი იჯარის თანხა ჩათვლილი იქნა 2014 წლის ივლისის თვის საიჯარო ქირაში, ხოლო 2016 წლის აპრილის თვეში გადახდილი - 2014 წლის აგვისტოს თვის საიჯარო ქირაში. **აქედან გამომდინარე, ზემოთ ხსენებული გადახდები, სასამართლოში წარმოდგენილი ძირითადი სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებზე, ვერანაირ გავლენას ვერ მოახდენს.**

აღსანიშნავია, რომ მოსარჩელე მ----- დ-----ი ძირითადი სარჩელით (ასევე

მოთხოვნის დამაზუსტებელი განცხადებით) მოითხოვს მოპასუხეს დაეკისროს 01.06.2015-01.09.2017 წლებში გადაუხდელი საიჯარო ქირის გადახდა. **საგულისხმოა, რომ მოპასუხეს წარმოდგენილი აქვს მოთხოვნის განხორციელების შემაფერხებელი (დამაბრკოლებელი) შესაგებელი, რომელშიც აღნიშნავს, რომ 2015 წლის 19 ივლისამდე სასარჩელო მოთხოვნა ხანდაზმულია.** აქედან გამომდინარე სასამართლო უფლებამოსილია იმსჯელოს და შეაფასოს მოთხოვნის ხანდაზმულობის არსებობა/არარსებობის ფაქტი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადა იმ მოთხოვნებისა, რომლებიც წარმოიშობა პერიოდულად შესასრულებელი ვალდებულებებიდან, სამი წელია.

ამავე კოდექსის 138-ე მუხლის ხანდაზმულობის ვადის დენა წყდება, თუ უფლებამოსილი პირი შეიტანს სარჩელს მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად ან მის დასადგენად, ანდა შეეცდება დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა სხვა საშუალებით, როგორიცაა სახელმწიფო ორგანოსათვის ან სასამართლოში განცხადებით მიმართვა მოთხოვნის არსებობის შესახებ, ანდა აღმასრულებელი მოქმედების განხორციელება. შესაბამისად გამოიყენება 139-ე და 140-ე მუხლები.

სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის იჯარის ხელშეკრულება დაიდო 2014 წლის 01 ივლისს, ხოლო საქმეში წარმოდგენილი სარჩელითა და მასზე დაფიქსირებული შესაბამისი შტამპით ირკვევა, რომ მ----- დ-----ის წარმომადგენელმა სასამართლოს სარჩელით მომართა 2018 წლის 19 ივლისს. შესაბამისად, გაზიარებულ იქნა ძირითად სარჩელში მოპასუხის პოზიცია, რის გამოც, ფაქტობრივი გარემოებებისა და სამოქალაქო კოდექსის ზემოთ აღნიშნული სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე, **სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2014 წლის 01 ივლისის იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე სასარჩელო მოთხოვნა, 2015 წლის 19 ივლისამდე ხანდაზმულია.**

საგულისხმოა, რომ, თავის დროზე, ხანდაზმულობის გათვალისწინებით, ძირითად სარჩელში მოსარჩელემ შეამცირა და დააკორექტირა სასარჩელო მოთხოვნა, თუმცა დაიტოვა მოთხოვნა 2015 წლის პირველი ივნისიდან. ამ თვის საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება კი წარმოიშვა მომდევნო თვის არაუგვიანეს 10 რიცხვისა ანუ 2015 წლის 10 ივლისს. **შესაბამისად, 2015 წლის ივნისის თვის საიჯარო ქირის, 2550 აშშ დოლარის ოდენობით,**

**მოიჯარეზე დაკისრების მოთხოვნის უფლება ხანდაზმულია**, რის გამოც, მოპასუხეს ვერ დაეკისრება ხსენებული თანხის გადახდის ვალდებულება.

რაც შეეხება შეგებებულ სარჩელში მითითებულ მოთხოვნას მ----- დ-----ისთვის თანხის დაკისრებასთან დაკავშირებით, მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 35-ე მუხლის მე-4 ნაწილზე (არაკომერციული იურიდიული პირის ხელმძღვანელობითი და წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების წარმოშობისა და შეწყვეტის მიმართ ვრცელდება „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლით მეწარმე სუბიექტის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების მქონე პირისთვის განსაზღვრული წესები) და მეწარმეთა შესახებ კანონის მე-9 მუხლის მე-6 პუნქტზე, იმის საპირწონედ, რომ მ----- დ-----მა, როგორც ააიპ „ლ-----“ -ს იმჟამინდელმა გენერალურმა დირექტორმა 2014 წლის 01 ივლისის იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებით განახორციელა არაკეთილსინდისიერი ქმედება, რითაც ორგანიზაციას მიაყენა ის მატერიალური ზიანი, რასაც კონკრეტულ შემთხვევაში მოითხოვს მ----- დ-----ი შესაბამისი სასარჩელო მოთხოვნით. შესაბამისად, სამოქალაქო კოდექსის 442-ე მუხლის შესაბამისად, ძირითადი სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში შეგებებულ სარჩელში მოსარჩელე ითხოვს ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვას.

მსგავსი კატეგორიის სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით გასათვალისწინებელია უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკა: „საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ **დერივაციული სარჩელის განხილვისას მტკიცების თვალსაზრისით, მოსარჩელის ვალდებულებას წარმოადგენს ზიანის არსებობის ფაქტის დამტკიცება, მან უნდა მიუთითოს და წარადგინოს მტკიცებულებები, რომლებიც ადასტურებს საწარმოს მატერიალური დანაკლისის ფაქტს, რომელიც დირექტორის ბრალეული ქმედების შედეგია**, ხოლო საწარმოს ხელმძღვანელობითი და წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების მქონე პირი ვალდებულია, გააქარწყლოს ეს გარემოება იმგვარად, რომ იგი კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად ასრულებდა დაკისრებულ მოვალეობებს და თუნდაც მატერიალური დანაკლისის არსებობის შემთხვევაში, ეს მდგომარეობა არ არის დირექტორის ბრალეული ქმედების შედეგი“.

აქვე, მტკიცების ტვირთთან დაკავშირებით უნდა აღინიშნოს უზენაესი სასამართლოს განმარტება (სუსგ, ას-1294-1214-2015, 27 ივნისი, 2016 წ) – „საკასაციო სასამართლო მტკიცების ტვირთთან დაკავშირებით საქართველოს

უზენაესი სასამართლოს მყარ პრაქტიკაზე (იხ. სუსგ-ებები: Nას-944-894-2015, 27.11. 2015წ.; # ას-1326-1252-2012, 25.03.2013 წ.; # ას-1142-1071-2012, 07.03,2013 წ.) დაყრდნობით განმარტავს, რომ **მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტის მიხედვით მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს**”.

ამგვარად, მოცემულ შემთხვევაში სწორედ შეგებებულ სარჩელში მოსარჩელეს ჰქონდა ვალდებულება დაედასტურებინა ზიანის არსებობისა და ორგანიზაციის ქონებრივი დანაკლისის ფაქტი, თუმცა განსახილველ საქმეში მოსარჩელემ ვერ დაძლია მტკიცების ტვირთი. უფრო მეტიც, სასამართლოსთვის ბუნდოვანია თუ რა სახის ზიანზე მიუთითებს შეგებებულ სარჩელში მოსარჩელე, რადგანაც დადასტურებულია, რომ ააიპ „ლ-----ი“ წლების განმავლობაში სარგებლობდა მ-----დ-----ის კუთვნილი საიჯარო ფართით, რაც, თავის მხრივ, ანაზღაურების ვალდებულებასაც წარმოშობდა. საწინააღმდეგო მოსაზრების განვითარების შემთხვევაში, მივიღებთ, რომ ააიპ „ლ-----ი“ მ-----დ-----ის ხარჯზე უსაფუძვლოდ გამდიდრდა, რამეთუ საიჯარო ფართის უსასყიდლოდ სარგებლობით დაიზოგა ორგანიზაციის კუთვნილი თანხები. აღნიშნული კი, ერთმნიშვნელოვნად არ შეესაბამება სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილ და გარანტირებულ ფუნდამენტურ პრინციპებს.

ყოველივე ზემო აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ **ძირითადი მოსარჩელის მ-----დ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, (30914,40 – 2550) 28 364,40 აშშ დოლარის მოპასუხისათვის დაკისრების ნაწილში.**

ხოლო, შეგებებული სარჩელით მოთხოვნილი სასარჩელო მოთხოვნები, როგორც **60914.40 აშშ დოლარის ოდენობით მოსარჩელის სასარგებლოდ დაკისრების თაობაზე, ისე მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის არსებული ურთიერთმოთხოვნა გაქვითვის თაობაზე, უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.**

## **8. 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. 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 3 000 ლარი (ტ.1, ს.ფ. 50) და სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე 50 ლარი (ტ.1, ს.ფ. 51), რომელიც უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელემ მოსამზადებელ ეტაპზე შეამცირა სასარჩელო მოთხოვნა, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 3000 ლარიდან უნდა დაუბრუნდეს შემცირებული სასარჩელო მოთხოვნის პროპორციული სახელმწიფო ბაჟი 1259,10 ლარის ოდენობით, ხოლო დარჩენილი ბაჟი კი - 1740,90 ლარის კი უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

ამასთან, ვინაიდან მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ (კერძოდ, არ დაკმაყოფილდა 1 თვის საიჯარო ქირის ნაწილში), მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაკმაყოფილებული მოთხოვნის შესაბამისად უნდა დაეკისროს მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის 1553,47 ლარის ანაზღაურება.

რაც შეეხება შეგებებული სარჩელისთვის გადახდილ სახელმწიფო ბაჟს, იმის გათვალისწინებით, რომ შეგებებული სარჩელით მოსარჩელემ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადაიხადა 3512,93 ლარი და 1500 ლარი, სულ 5012,93 ლარი, შესაბამისად, ააიპ „ლ-----ს“ უნდა დაუბრუნდეს 12,93 ლარი, როგორც ზედმეტად გადახდილი.

ასევე, იმის გათვალისწინებით, რომ თავდაპირველი სასარჩელო მოთხოვნის შემდეგ მოსარჩელემ შეამცირა მოთხოვნა, შემცირებული სასარჩელო მოთხოვნის პროპორციულად ააიპ „ლ-----ს“ უნდა დაუბრუნდეს მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 5000 ლარიდან 865,50 ლარი, ხოლო დარჩენილი თანხა 4134,50 ლარის ოდენობით უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

მოპასუხის მიერ 2018 წლის 30 ივლისს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან (ტ.1, ს.ფ. 81) 150 ლარიდან მოპასუხეს უნდა დაუბრუნდეს 100 ლარი, როგორც ზედმეტად გადახდილი, ხოლო დარჩენილი 50 ლარი კი უნდა დარჩეს

სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

## **9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199<sup>1</sup>-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 ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ძალაში უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 20 ივლისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება და მოპასუხე ააიპ „ლ-----ს“ (ს/ნ 4-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული შემდეგი მოძრავი ნივთების გასხვისება:

- 1 - ლინზის კრებული (TRIAL LENS SET C-232 MC) 3 ცალი;
- 2 - გამოსაკვლევი ჩარჩო (TRIAL ERAME TE-10) 4 ცალი;
- 3 - ოფთალმოლოგიური სკამი გორგოლაჭებით (HC-23M) 4 ცალი;
- 4 - ოფთალმოლოგიური სკამი უგორგოლაჭო (HC-23M) 4 ცალი;
- 5 - ელექტრო მაგიდა ოფთალმოლოგიური (AT-20) 5 ცალი;
- 6 - სამსარკიანი ლინზა (B 1128) 1 ცალი;
- 7 - ასფერიული ლინზა 90 D, 1 ცალი;
- 8 - დატენვადი ოფთალმოსკოპ-რეტინოსკოპი (YZ24B-11D) 2 ცალი;
- 9 - რეტინოსკოპული სახაზავების კრებული (RR-A) 2 ცალი;
- 10 - კერატომეტრი (YZ-38) 2 ცალი;
- 11 - პროექტორი (NH- 500 LED) 1 ცალი;
- 12 - სტერილიზატორი (STATIM 2000S EU) 1 ცალი;
- 13 - მანათობელი ვიზომეტრი 2 ცალი;
- 14 - ოფთალმოლოგიური სკამი გორგოლაჭო 2 ცალი;
- 15 - ინსტრუმენტების მაგიდა 2 ცალი;
- 16 - ქირურგის სკამი გორგოლაჭებიანი საზურგით 1 ცალი;
- 17 - სინაპტოფორი 1 ცალი;
- 18 - ტონოპენი 2 ცალი;

- 19 - ტონოპენის თავები 10 ცალი;
- 20 - წითელი სკამი საზურგით 1 ცალი;
- 21 - საოპერაციო მაგიდა 1 ცალი;
- 22 - მიკროსკოპი Opmi6Z, 1 ცალი;
- 23 - მიკროსკოპი ლეგასი 1 ცალი;
- 24 - ნაპრალოვანი სანათის სადგამი (ADVANTAGE CECLINE) Reichert, 1 ცალი;
- 25 - ნაპრალოვანი სანათის სადგამის ელექტრო სკამი (ADV STAND WHEEL CHAIR) 1 ცალი;
- 26 - ნაპრალოვანი სანათი (XCEL 255 SLIT LAMP) Reichert, 1 ცალი.

### **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 მ----- დ-----ის სარჩელი მოპასუხე ააიპ „ლ-----ი“-ს (ს/ნ 4-----) მიმართ თანხის დაკისრების თაობაზე - დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

1.1. მოპასუხე ააიპ „ლ-----ი“-ს მოსარჩელე მ----- დ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 28 364,40 აშშ დოლარის გადახდა.

2. ააიპ „ლ-----ი“-ს შეგებებული სარჩელი მ----- დ-----ის წინააღმდეგ თანხის დაკისრებისა და მოთხოვნათა ურთიერთმოთხოვნათა გაქვითვის თაობაზე - არ დაკმაყოფილდეს.

3. მ----- დ-----ის მიერ 2018 წლის 20 მარტს გადახდილი 3 000 ლარიდან მოსარჩელეს დაუბრუნდეს 1259,10 ლარი, ხოლო დარჩენილი თანხა 1740,90 ლარის ოდენობით კი - დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

4. მოსარჩელის მიერ 2018 წლის 19 მარტს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 50 ლარის ოდენობით (სარჩელის უზრუნველყოფის ნაწილში) - დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

5. მოპასუხე ააიპ „ლ-----ი“-ს მოსარჩელე მ----- დ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო

ბაჟის სახით გადახდილი თანხის ნაწილის 1553,47 ლარისა და სარჩელის უზრუნველყოფის შუამდგომლობაზე გადახდილი 50 ლარის ანაზღაურება.

**6.** მოპასუხე ააიზ „ლაიონსების თავლის ცენტრის“ მიერ 2018 წლის 30 ივლისს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 150 ლარიდან მოპასუხეს დაუბრუნდეს 100 ლარი, როგორც ზედმეტად გადახდილი, ხოლო დარჩენილი 50 ლარი კი - დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

**7.** შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე ააიზ „ლ-----ი“-ს მიერ შეგებებულ სარჩელზე 2019 წლის 19 თებერვალს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 3 512.93 ლარიდან ააიზ „ლ-----ს“ დაუბრუნდეს 12,93 ლარი, როგორც ზედმეტად გადახდილი.

**8.** შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე ააიზ „ლ-----ი“-ს მიერ შეგებებულ სარჩელზე 2019 წლის 19 თებერვალს გადახდილი 3000 ლარიდან ამ უკანასკნელს დაუბრუნდეს 865,50 ლარი, ხოლო დარჩენილი თანხა - 2134,50 ლარის ოდენობით კი - დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

**9.** შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე ააიზ „ლ-----ი“-ს მიერ შეგებებულ სარჩელზე 2019 წლის 31 მარტს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 1 500 ლარის ოდენობით - დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

**10.** გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ძალაში დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მიერ გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რითაც მოპასუხე ააიზ „ლ-----ი“-ს (ს/ნ 4-----) აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული შემდეგი მოძრავი ნივთების გასხვისება:

- 1 - ლინზის კრებული (TRIAL LENS SET C-232 MC) 3 ცალი;
- 2 - გამოსაკვლევი ჩარჩო (TRIAL ERAME TE-10) 4 ცალი;
- 3 - ოფთალმოლოგიური სკამი გორგოლაჭებით (HC-23M) 4 ცალი;
- 4 - ოფთალმოლოგიური სკამი უგორგოლაჭო (HC-23M) 4 ცალი;
- 5 - ელექტრო მაგიდა ოფთალმოლოგიური (AT-20) 5 ცალი;
- 6 - სამსარკიანი ლინზა (B 1128) 1 ცალი;
- 7 - ასფერიული ლინზა 90 D, 1 ცალი;
- 8 - დატენვადი ოფთალმოსკოპ-რეტინოსკოპი (YZ24B-11D) 2 ცალი;
- 9 - რეტინოსკოპული სახაზავების კრებული (RR-A) 2 ცალი;
- 10 - კერატომეტრი (YZ-38) 2 ცალი;
- 11 - პროექტორი (NH- 500 LED) 1 ცალი;

- 12 - სტერილიზატორი (STATIM 2000S EU) 1 ცალი;
- 13 - მანათობელი ვიზომეტრი 2 ცალი;
- 14 - ოფთალმოლოგიური სკამი გორგოლაჭო 2 ცალი;
- 15 - ინსტრუმენტების მაგიდა 2 ცალი;
- 16 - ქირურგის სკამი გორგოლაჭებიანი საზურგით 1 ცალი;
- 17 - სინაპტოფორი 1 ცალი;
- 18 - ტონოპენი 2 ცალი;
- 19 - ტონოპენის თავები 10 ცალი;
- 20 - წითელი სკამი საზურგით 1 ცალი;
- 21 - საოპერაციო მაგიდა 1 ცალი;
- 22 - მიკროსკოპი Opmi6Z, 1 ცალი;
- 23 - მიკროსკოპი ლეგასი 1 ცალი;
- 24 - ნაპრალოვანი სანათის სადგამი (ADVANTAGE CECLINE) Reichert, 1 ცალი;
- 25 - ნაპრალოვანი სანათის სადგამის ელექტრო სკამი (ADV STAND WHEEL CHAIR) 1 ცალი;
- 26 - ნაპრალოვანი სანათი (XCEL 255 SLIT LAMP) Reichert, 1 ცალი;

**11.** გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარისათვის ჩაბარებიდან 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-12 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით;

**12.** 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**