



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

16 იანვარი, 2020 წელი

ქ.

ბათუმი

შესავალი ნაწილი
ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - როინ კახიძე
სხდომის მდივანი - თენგიზ ბოლქვაძე

მოსარჩელე - შპს „აჭ-----“.

წარმომადგენელი - მ----- მ-----.

მოპასუხე - შპს „თ----- ჯ-----“

წარმომადგენელი (დირექტორი) - დ----- ა-----.

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. დაზუსტებული სასარჩელო მოთხოვნა

შპს „თ----- ჯ-----“ შპს „აჭ-----ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის მიყენებული ზიანის 26 400 ლარის გადახდა.

2. მოსარჩელის წარმომადგენელი სასარჩელო მოთხოვნას ასაბუთებს შემდეგი არგუმენტებით:

შპს „აჭ-----“ საკუთრების უფლებით ფლობს ქ. ბათუმში, ფ----- ხ----- ქ. N225-ში მდებარე 7431 კვმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს. მიწის ნაკვეთის ნაწილი, 2500 კვმ მიწის ფართი, მასზე განთავსებული შენობებით, იჯარით იქნა გაცემული შპს „თ----- ჯ-----“ და 2015 წლის 1 ივლისს მასთან გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება, 2 წლის ვადით - 2017 წლის 1 ივლისამდე. 2016 წლის ივლისის თვიდან მოპასუხემ შეწყვიტა საიჯარო თანხის გადახდა. შპს „აჭ-----ს“ დირექტორმა 2016 წლის 28 ნოემბრის ბრძანებით

ვადამდე ადრე მოშლა საიჯარო ხელშეკრულება, რაც მოპასუხეს წერილობით ეცნობა და ამასთან ერთად მიეცა წინადადება 2016 წლის 30 დეკემბრამდე საიჯარო ფართის გამოთავისუფლების შესახებ, მაგრამ მოპასუხემ მიცემულ ვადაში იჯარით აღებული ქონება არ გაათავისუფლა და აგრძელებდა სამეწარმეო საქმიანობას. იმის გათვალისწინებით, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ 2016 წლის 1 დეკემბრიდან 2018 წლის 1 აგვისტომდე მოპასუხე მხარე არ აბრუნებდა საიჯარო ფართს და მას 2015 წლის 1 ივლისის ხელშეკრულების თანახმად უნდა გადაეხადა საიჯარო ქირა 1320 ლარის ოდენობით, შესაბამისად მოპასუხემ ქონების დაყოვნების გამო შპს „აჭ-----ს“ მიაყენა 26400 ლარის ოდენობის ზიანი, რისი ანაზღაურებაც უნდა დაეკისროს შპს „თ----- ჯ-----“.

მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ მოსამზადებელ სხდომაზე სარჩელი ცნო ნაწილობრივ. კერძოდ, 13 200 ლარის ნაწილში. ამასთან, განმარტა, რომ ფართი არ გამოუთავისუფლებია 2017 წლის 9 იანვრამდე, შემდეგ კი ფართი გამოათავისუფლა ნაწილობრივ ანუ სარგებლობდა მხოლოდ ფართის მცირე ნაწილით 2018 წლის ივნისის თვემდე. მოპასუხე მხარე ასევე განმარტავს, რომ 2017 წლის 9 თებერვალს აცნობა მოსარჩელეს ფართის ჩაბარების/გამოთავისუფლების თაობაზე, მოსარჩელე კი უარს აცხადებდა ფართის ჩაბარებაზე, ამიტომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2015 წლის 1 ივლისს, შპს „აჭ-----სა“ და შპს „თ----- ჯ-----“ შორის გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე მოპასუხეს იჯარის უფლებით გადაეცა ქ. ბათუმში, დასახლება მ----- მდებარე 2500 კვმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, 342 კვ.მ სასაწყობო შენობა და 19.3 კვმ დამხმარე სათავსო .

მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების 2.1 პუნქტის თანახმად წლიური საიჯარო ქირა განისაზღვრა 15 840 ლარის ოდენობით. ამავე ხელშეკრულების 2.2 პუნქტის თანახმად, მოიჯარე ვალდებული იყო თვის ქირა 1 320 ლარის ოდენობით, დღ-ის ჩათვლით, გადაეხადა თვის 5 რიცხვამდე, 9.1 მუხლით ხელშეკრულების მოქმედების ვადად განისაზღვრა 2015 წლის 1 ივლისიდან 2017 წლის 30 ივლისის ჩათვლით პერიოდი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საიჯარო ხელშეკრულება;
- მხარეთა განმარტებები;

3.1.2. შპს „თ----- ჯ-----ს“ მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო (საიჯარო ქირის სამ თვეზე მეტის ხნის განმავლობაში გადაუხდელობის) შპს „აჭ-----ს“ დირექტორმა 2016 წლის 28 ნოემბერს გამოსცა N12 ბრძანება შპს „თ----- ჯგუფთან“ საიჯარო ხელშეკრულების ვადამდე მოშლის შესახებ, რომლის შესახებ მოპასუხეს ეცნობა წერილობით.

მხარეებს შორის სადაო არ არის ის გარემოება, რომ 2015 წლის 1 ივლისს, შპს „აჭ-----სა და შპს „თ----- ჯ-----“ შორის გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულება შეწყდა 2016 წლის 28 ნოემბერს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- N12 ბრძანება;
- წერილი;

3.1.3. მხარეებს შორის სადაო არაა ის გარემოება, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო კოლეგიის 2018 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილებით შპს „აჭ-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდა და შპს „თ----- ჯ-----“ შპს „აჭ-----ს“ სასარგებლოდ დაეკისრა საიჯარო ქირის დავალიანების 12 476.44 ლარის გადახდა, (2015 წლის აგვისტოდან 2016 წლის ნოემბრის ჩათვლით პერიოდზე) ასევე შპს „აჭ-----ს“ დაევალა გამოანთავისუფლოს მასზე 2015 წლის 1 ივლისის საიჯარო ხელშეკრულებით გადაცემული ფართობი.

მხარეებს შორის სადაო არაა ასევე ის გარემოება, რომ შპს „თ----- ჯ-----ს“ მიერ შპს „აჭ-----ს“ გადახდილია საიჯარო ქირის დავალიანება 12 476.44 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო კოლეგიის 2018 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილების ასლი;
- გადახდის ქვითარი;

3.1.4. შპს „აჭ-----ს“ მიერ 2017 წლის 9 იანვარს შპს „თ----- ჯ-----“ ეცნობა, რომ მის მიერ მათ შორის გაფორმებული 2015 წლის 1 ივლისის საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ არ მომხდარა იჯარით გადაცემული ფართის განთავისუფლება და მიღება-ჩაბარების აქტით საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად მოსარჩელეზე ჩაბარება, რაც მოპასუხის მხრიდან არ შესრულებულა. აღნიშნულის გამო შპს „თ----- ჯ-----ს“ მიერ ხდება შპს „აჭ-----ს“ უძრავ ქონებაზე (მიწაზე) საკუთრების ხელყოფა, ასევე ხელშეშლა ამ ქონების გამოყენებაზე-განკარგვაზე და მოითხოვა მოპასუხის მხრიდან ფართის გამოთავისუფლება და მიღება-ჩაბარების აქტით ჩაბარება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- წერილი N1;

3.1.5. აჭარის ა/რ ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2018 წლის 20 სექტემბრის N01-01-3/382 ბრძანებით შპს „აჭ-----ს“ საწესდებო კაპიტალიდან

გატანილი იქნა ქ. ბათუმში, მ----- დასახლებაში მდებარე 4046 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 05.35.22.724), რომელიც ჯერ დარეგისტრირდა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად, ხოლო შემდეგ აჭარის ა/რ მთავრობის 2018 წლის 22 ოქტომბრის N202 ბრძანების საფუძველზე გადაეცა სახელმწიფოს, რათა მასზედ მოწყობილიყო ავტობანი.

მხარეებს შორის სადაო არაა ის გარემოება, რომ 2018 წლის 1 აგვისტოს ანუ იმ დრომდე, რა დრომდეც შპს „აჭ-----“ ითხოვს თანხის ანაზღაურებას ქ. ბათუმში, მ----- დასახლებაში მდებარე 4046 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 05.35.22.724) წარმოადგენდა შპს „აჭ-----ს“ საკუთრებას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან;
- ბრძანება N01-01-3/382;

3.1.6. მხარეებს შორის სადაო არაა ის გარემოება, რომ მხარეთა შორის 2015 წლის 1 ივლისს გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულების 5.3.3. პუნქტის თანახმად „თუ მოიჯარე ქირავნობის ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ არ უბრუნებს ქირავნობის საგანს, გამქირავებელს უფლება აქვს, მოითხოვოს დაყოვნების განმავლობაში დადგენილი ქირის გადახდა და ზიანის ანაზღაურება“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საიჯარო ხელშეკრულება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მხარეთა შორის ძირითადი სადაო ფაქტობრივი გარემოებებია:

- იჯარის ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ, ვისი მიზეზით მოხდა შპს „აჭარ ავტოს“ კუთვნილი ფართის დაუბრუნებლობა;

3.2.2. მხარეებს შორის სხვა გარემოებებიცაა სადაო, მაგრამ დავის გადაწყვეტისათვის ამ გარემოების დადგენა გადამწყვეტი მნიშვნელობისაა.

3.2.3. მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ 2015 წლის 1 ივლისს, შპს „აჭ-----სა და შპს „თ----- ჯ-----“ შორის გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულები შეწყვეტის შემდგომ 2016 წლის 1 დეკემბრიდან, 2018 წლის 1 აგვისტომდე არ მომხდარა იჯარის ობიექტის (ქ. ბათუმში, დასახლება მ----- მდებარე 2500 კვმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, 342 კვმ სასაწყობო შენობა და 19.3 კვმ დამხმარე სათავსო) დაბრუნება მეიჯარისათვის და დაუბრუნებლობა გამოწვეულია მოპასუხის მიზეზით.

მოპასუხე უარყოფს მოსარჩელის მიერ დასახელებულ ფაქტს და ამტკიცებს, რომ ფართით სარგებლობდა 2017 წლის 9 იანვრამდე. შემდეგ კი მოსარჩელე

მხარეს 2017 წლის 9 თებერვალს ეცნობა, რომ ჩაიბაროს მასზე იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთი, რაც მოსარჩელის მხრიდან არ განხორციელებულა.

ფაქტობრივად საქმეში მონაწილე ორივე მხარე იძლევა ურთიერთსაწინააღმდეგო განმარტებას. მათი განმარტებები გამორიცხავენ ერთმანეთის არგუმენტებს. სასამართლო ორივე მხარის განმარტებას აფასებს თანაბარი მნიშვნელობის მტკიცებულებად. საბოლოოდ გაიზიარებს მხოლოდ იმ მხარის განმარტებას, ვინც მტკიცებულებებით დაადასტურებს თავის არგუმენტებს. მხარეთა არგუმენტების დამტკიცება დასაშვებია დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე შეკრებილი მტკიცებულებებით.

სასამართლო მხარეთა ყურადღებას მიაქცევს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირობაზე, რომლის მიხედვითაც სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. 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. დისპოზიციურობის პრინციპის მიხედვით აღიარებულია შეჯიბრებითობის პრინციპით ფაქტების დადგენა. მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრადაა გადანაწილებული, მხარეები თავად განსაზღვრავენ, თუ რომელი მტკიცებულებები გამოიყენონ ამა თუ იმ ფაქტობრივი გარემოებების დასადასტურებლად. ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების უტყუარად არსებობა. დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპი გულისხმობს მხარეების ვალდებულებას წარმოადგინონ სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების უფრო მყარი და დამაჯერებელი მტკიცებულებები, რითაც სასამართლოს შეუქმნიან თავიანთი პოზიციის დამაჯერებელ შინაგან რწმენას. შესაბამისად, გადაწყვეტილება იქნება იმ შინაარსისა, რა შინაარსის გადაწყვეტილების მიღების წინაპირობას შექმნის მათ მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები.

გარდა იმისა, რომ მხარეებმა თვითონ უნდა განსაზღვრონ, რომელი ფაქტობრივი გარემოება, რომელი მტკიცებულებით დაადასტურონ, საქართველოს სსკ-ის 102-ე მუხლმა მხარეები დაავალდებულა თვითონ წარმოადგინონ სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების დამამტკიცებელი მტკიცებულებები. სხვა ფორმით სარჩელში ან შესაგებელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები არ დამტკიცდება. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ

ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებული უნდა იყოს იმგვარად, რომ მხარეს, რომელსაც დაეკისრება რომელიმე ფაქტის დამტკიცება, მისთვის ასეთი გარემოების დამტკიცება ობიექტურად შესაძლებელი იყოს. მხარეებს არ უნდა დაეკისროთ იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომლის დამტკიცებაც მათთვის ობიექტურად შეუძლებელია. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს უნდა დაეკისროს დაამტკიცოს, რომ საიჯარო ურთიერთობის დასრულების შემდგომ, იჯარის ობიექტის მეიჯარისათვის დაუბრუნებლობა გამოწვეულია მეიჯარის შპს „აჭ-----ს“ მიზეზით. თავის მხრივ მოპასუხეს უნდა დაეკისროს გააქარწყლოს მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ამ გზით მტკიცების ტვირთის გადანაწილება სამართლიანია და სრულად შეესაბამება შეჯიბრებითობის პრინციპს.

მოპასუხემ, საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტის შემდგომ, იჯარის ობიექტის მეიჯარისათვის დაუბრუნებლობა, რომ გამოწვეულია მეიჯარის შპს „აჭ-----ს“ მიზეზით, აღნიშნულის დასამტკიცებლად, წარმოადგინა: 2017 წლის 9 თებერვლის წერილი, მიმართული შპს „აჭ-----ზე“, რითაც მოსარჩელე მხარის მხრიდან ითხოვს, რომ ჩაიბაროს მასზე იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთი, ამასთან განუმარტავს, რომ საჭიროა სულ ცოტა 1 თვე საიჯარო ფართის გამოთავისუფლებისათვის.

მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია, შპს „თ----- ჯ-----ს“ დირექტორის 2017 წლის 22 თებერვლის წერილი, მიმართული საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტზე, აღნიშნული წერილიდან ირკვევა, რომ შპს „თ----- ჯ-----ს“ საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტს სთხოვს დაუყონებლივ შეწყვიტოს სამეწარმეო საქმიანობა (ბათუმის შემოვლითი გზის მშენებლობა), რადგან 2017 წლის 1 მარტამდე მოხდეს საამქროს გადატანა სხვა ტერიტორიაზე, ამასთან მოითხოვს გამოყოფილი იქნას თანხა 100 000 ლარი საამქროს/ქარხნის დემონტაჟისათვის. შემოსავლების სამსახურიდან წარმოდგენილი ელექტრონული სასაქონლო ზედნადებით დგინდება, რომ შპს. თ----- ჯ----- 2018 წლის ივლისის თვეში ახორციელებდა სამშენებლო მასალების რეალიზებას.

სსსკ-ის 103-ე მუხლით მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები. სასამართლოს შეუძლია შესთავაზოს მხარეებს წარმოადგინონ დამატებითი მტკიცებულებები. ამავე კოდექსის 131-ე მუხლით ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძვლად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას, ხოლო 132-ე მუხლის თანახმად

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოების არსებობის ან არარსებობის აღიარება მხარეს შეუძლია როგორც ზეპირი, ისე წერილობითი ფორმით, საქმის წინასწარი სასამართლო განხილვისათვის მომზადების ან ამ საქმის სასამართლო სხდომაზე განხილვის დროს. თუ აღიარება წარმოდგენილია წერილობითი ფორმით, იგი დაერთვის საქმეს. ზეპირად გაკეთებული აღიარება შეიტანება სასამართლო სხდომის ოქმში.

მოპასუხე მხარემ თავის ახსნა-განმარტებაში დაადასტურა, რომ ის საიჯარო ფართით სრულად სარგებლობდა 2017 წლის 9 იანვრამდე, ხოლო შემდეგ 2018 წლის ივლისამდე სარგებლობდა ფართის მხოლოდ მცირე ნაწილით ანუ საწარმო/საამქრო არ ფუნქციონირებდა და მხოლოდ ხდებოდა მანამდე დამზადებული მასალების რეალიზაცია. სასამართლო, მხარის აღიარებად მიიჩნევს მითითებულ გარემოებას და დაადასტურებულად თვლის იმ ფაქტს, რომ საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში და საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ მოიჯარე შეუფერხებლად ფლობდა და სარგებლობდა საიჯარო ქონებით და ქონება მესაკუთრეს არ დაბრუნებია.

შესაბამისად სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო საკუთარი პროცესუალური ვალდებულების რეალიზება და ვერ დაამტკიცა ის ფაქტობრივი გარემოება, რომ საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტის შემდგომ, იჯარის ობიექტის მეიჯარისათვის დაუბრუნებლობა, გამოწვეულია მეიჯარის შპს „აჭ-----ს“ მიზეზით, შესაბამისად სასამართლო იზიარებს მოსარჩელის მტკიცებას, საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტის/დასრულების შემდეგ, მითითებულ პერიოდში (2016 წლის 1 დეკემბრიდან 2018 წლის 1 აგვისტომდე) შპს „თ----- ჯ-----ს“ მიერ თავისივე მიზეზით არ მომხდარა საიჯარო ობიექტის მეიჯარისათვის დაბრუნება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა განმარტებები;
- 2017 წლის 9 თებერვლის წერილი;
- 2017 წლის 22 თებერვლის წერილი;
- შემოსავლების სამსახურის მიერ მოწოდებული ელექტრონული იმფორმაცია.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ მიუღებელი შემოსავლის მოთხოვნა დააფუძნა იმ გარემოებაზე, რომ მოპასუხემ მხარეთა შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულების პირობა - იჯარის საგნის დაბრუნება არ უზრუნველყო. მას უფლება აქვს მოითხოვოს დათქმული საიჯარო ქირის გადახდა ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის რაც შეადგენს - თვეში 1 320 ლარს.

სასამართლოს მიერ დადგენილი იქნა, რომ საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტის/დასრულების შემდეგ, მითითებულ პერიოდში (2016 წლის 1 დეკემბრიდან 2018 წლის 1 აგვისტომდე) შპს „თ----- ჯ-----ს“ მიერ თავისივე

მიზეზით არ მომხდარა საიჯარო ობიექტის მეიჯარისათვის დაბრუნება. მოპასუხე მხარემ კი თავისივე განმარტებით ასევე დასტურდება ის გარემოება, რომ ის 2018 წლის ივნისამდე სარგებლობდა საიჯარო ფართით, ხდებოდა საწარმოში/საამქროში დამზადებული მასალების რეალიზაცია, შესაბამისად სასამართლო იზიარებს მოსარჩელის მტკიცებას და და დადგენილად მიიჩნევს იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ მოიჯერე კვლავ სარგებლობდა საიჯარო ფართით, საწარმო/საამქრო ფუნქციონირებდა და შპს „თ----- ჯ-----“ ღებულობდა სარგებელს.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოშობილია იჯარის ხელშეკრულებიდან, რომლის სამართლებრივ რეგულირებასაც ეძღვნება სამოქალაქო კოდექსის 581-ე-606-ე მუხლები და ამავე კოდექსის ქირავნობის ხელშეკრულების მარეგულირებელი ნორმები, თუკი ისინი იჯარისაგან განსხვავებულ სამართლებრივ წესრიგს არ ადგენენ.

სასამართლო განმარტავს, რომ იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე მხარეებს გააჩნიათ ხელშეკრულების პირობათა შესრულების ვალდებულება, როგორც პირველადი მოთხოვნის ისე, ხელშეკრულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისას შემთხვევებისათვის ზიანის ანაზღაურების, როგორც მეორადი მოთხოვნის დაკმაყოფილების მატერიალურ-სამართლებრივი შესაძლებლობა.

მოცემულ საქმეზე, სარჩელითა და მოსარჩელის განმარტებით ირკვევა, რომ მის მოთხოვნას საიჯარო ქონების დაუბრუნებლობით მიყენებული ზიანის-მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურება, რაც მოსარჩელეს მითითებით ყოველთვიურად საიჯარო ქირის მიუღებლობაში ვლინდება. მოსარჩელის

მოთხოვნა, როგორც ფაქტობრივი ისე, მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრით გამომდინარეობს ხელშეკრულების პირობათა დარღვევიდან.

6.2. დადგენილია, რომ 2015 წლის 1 ივლისს, შპს „აჭ-----სა და შპს„თ----- ჯ-----“ შორის გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულება შეწყდა 2016 წლის 28 ნოემბერს შპს „თ----- ჯ-----ს“ მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო (საიჯარო ქირის სამ თვეზე მეტის ხნის განმავლობაში გადაუხდელობის). ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო კოლეგიის 2018 წლის 30 აპრილის გადაწყვეტილებით შპს „აჭ-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდა და შპს „თ----- ჯ-----“ შპს „აჭ-----ს“ სასარგებლოდ დაეკისრა საიჯარო ქირის დავალიანების 12 476.44 ლარის გადახდა, 2016 წლის დეკემბრამდე, ასევე შპს „აჭ-----ს“ დაევალა გამონათავისუფლოს მასზე 2015 წლის 1 ივლისის საიჯარო ხელშეკრულებით გადაცემული 2500 კვმ ფართობი, მდებარე ქ. ბათუმი, დასახლება მ-----.

ასევე დადგენილია, რომ საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტის/დასრულების შემდეგ, მითითებულ პერიოდში (2016 წლის 1 დეკემბრიდან 2018 წლის 1 აგვისტომდე) შპს „თ----- ჯ-----ს“ მიერ მიზეზით არ მომხდარა საიჯარო ობიექტის მეიჯარისათვის დაბრუნება და შპს „თ----- ჯ-----“ ამ პერიოდში საიჯარო ობიექტის სარგებლობით ღებულობდა სარგებელს.

6.3. სამოქალაქო კოდექსის 591-ე მუხლის თანახმად, თუ მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ არ დააბრუნებს იჯარით აღებულ ქონებას, მაშინ მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს დათქმული საიჯარო ქირის გადახდა ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის; მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს სხვა სახის ზიანის ანაზღაურებაც.

დადგენილია, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების 5.3.3. პუნქტის თანახმად „თუ მოიჯარე ქირავნობის ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ არ უბრუნებს ქირავნობის საგანს, გამქირავებელს უფლება აქვს, მოითხოვოს დაყოვნების განმავლობაში დადგენილი ქირის გადახდა და ზიანის ანაზღაურება“.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით უტყუარად დასტურდება ის გარემოება, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი მიუღებელი შემოსავლის სახით გამოწვეული ზიანი 26 400 ლარის ოდენობით მას მიაღდა მოპასუხის ბრალეულობით, რაც გამოიხატა მოპასუხის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევაში, კერძოდ ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ 2016 წლის 1 დეკემბრიდან 2018 წლის 1 აგვისტომდე არ უზრუნველყო საიჯარო ობიექტის/ფართის გამოთავისუფლება,

6.5. შპს „აჭ-----ს“ მოთხოვნა ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის, კერძოდ, 2016 წლის 1 დეკემბრიდან 2018 წლის 1 აგვისტომდე მიუღებელი შემოსავლის

სახით, 20 თვის საიჯარო ქირის- 26 400 ლარის (20 თვე X 1320 ლარზე= 26 400 ლარს) დაკისრების თაობაზე, სსკ-ის 591-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე საფუძვლიანია.

6.6. ამავე კოდექსის 567-ე მუხლის პირველი ნაწილით თუ დამჭირავებული ქირავნობის ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ უკან არ აბრუნებს გაქირავებულ ნივთს, მაშინ გამჭირავებელს უფლება აქვს მოითხოვოს დაყოვნების განმავლობაში დადგენილი ქირის გადახდა, როგორც ზიანის ანაზღაურება.

სასამართლო განმარტვს, რომ აღნიშნული ნორმა იჯარისაგან (სსკ-ის 591-ე მუხლი) განსხვავებულ სამართლებრივ წესრიგს არ ადგენს.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შენატანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან გათავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლების სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს სარჩელზე დავის საგნის (სადავო თანხის) ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 (ასი) ლარისა, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა პირველი ინსტანციის სასამართლოში იურიდიული პირებისათვის არ უნდა აღემატებოდეს – 5 000 ლარს.

7.2. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია ორჯერ, 2017 წლის 13 ოქტომბერს - 435.60 ლარი და 2018 წლის 20 მარტს - 356.40 ლარი ანუ მთლიანობაში 792 ლარი. სასარჩელო მოთხოვნის მოცულობიდან და სარჩელის ნაწილობრივი ცნობის გათვალისწინებით, საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს: სასარჩელო მოთხოვნის იმ ნაწილისთვის, რომელიც

მოპასუხემ მოსამზადებელ სხდომაზე ცნო და დაკმაყოფილებული ნაწილისთვის 13200X3%=396 ლარს - სსსკ-ის 49.2 მუხლი. რაც უმდა დაეკისროს მოპასუხეს, ასევე, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს 100 ლარი სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურების სახით. სარჩელის მოსამზადებელ სხდომაზე ნაწილობრივ ცნობის ნაწილში სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 396 ლარი დაუბრუნდეს მოსარჩელეს.

7.3. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის პირველი ნაწილით პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. ამავე მუხლის მეხამე ნაწილით სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო თვლის, რომ უნდა დაკმაყოფილდეს მხარის შუამდგომლობა სასამართლოს გარეშე ხარჯის (საჯარო რეესტრში გადახდილი თანხა-20 ლარი) მოპასუხე მხარისათვის დაკისრების შესახებ.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქ. სსკ-ის 199¹-ე მუხლით 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.

საქმის მასალებით დგინება, რომ ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 თებერვლის განჩინებით (საქმე №2-4447/17 წ) შპს „აჭ-----ს“ წარმომადგენლის იაკობ კაბარიას განცხადება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ დაკმაყოფილდა და მოპასუხე შპს „თ----- ჯ-----“ აეკრძალა მის საკუთრებაში რეგისტრირებული უძრავი ქონების მდებარე (ქ. ბათუმი, გორგასალისა და ჯავახიშვილის კვეთა ს/კ 05.23.12.035.01.01.022) გასხვისება და უფლებრივი დატვირთვა, ხოლო მიღებული გადაწყვეტილების აღსრულება მოხდა დაუყოვნებლივ.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სარჩელი მთლიანად კმაყოფილდება, არ არსებობს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი და უცვლელი უნდა დარჩეს, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 თებერვლის განჩინებით (საქმე №2-4447/17 წ) გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება.

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. შპს „აჭ-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს სრულად;

1.1. დაეკისროს შპს „თ----- ჯ-----“ შპს „აჭ-----ს“ სასარგებლოდ 26 400 ლარის გადახდა;

2. დაეკისროს შპს „თ----- ჯ-----“ შპს „აჭ-----ს“ სასარგებლოდ მოსარჩელის მიერ სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის - 396 ლარის და სარჩელის უზრუნველყოფაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 100 ლარის ანაზღაურება;

3. დაეკისროს შპს „თ----- ჯ-----“, შპს „აჭ-----ს“ სასარგებლოდ, მის მიერ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გადახდილი 20 ლარი, როგორც სასამართლოს გარეშე ხარჯი;

4. დაუბრუნდეს შპს „აჭ-----ს“ სახელმწიფო ბიუჯეტიდან, მის მიერ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 396 ლარი; საგადასახადო დავალება N0, გადახდის დრო 13.10.2017წ. რეფერენსი 1773102555.

5. საქმეზე ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 28 თებერვლის განჩინებით (საქმე №2-4447/17წ) გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება დარჩეს ძალაში უცვლელი;

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბათუმის საქალაქო სასამართლოს (მისამართი: ბათუმი, ს.ზუბალაშვილის ქ 30) მეშვეობით.

7. 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 ბათუმის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ბათუმი, ს.ზუბალაშვილის ქ 30) და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

როინ კახიძე