



გადაწყვეტილება **საქართველოს სახელით**

20 თებერვალი, 2020 წელი

ქ. ბათუმი

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

მოსარჩელე - შპს „გ-----“

წარმომადგენელი - ლ-----.

მოპასუხე - შ.პ.ს „ა-----“

წარმომადგენელი - ლაშა ბოლქვაძე, მარინე ლიპარტია.

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

-მოპასუხე შ.პ.ს „ა-----ს“ მოსარჩელის შპს „გ-----“ სასარგებლოდ დაეკისროს ნაკისრი ვალდებულებით ოქტომბერ-ნოემბრის თვის იჯარის 7700 ლარის, პანდუსის მოწყობაზე გახარჯული თანხის - 9 441 ლარიდან ნახევარი თანხა - 4721 ლარისა და იჯარის ობიექტის დაცლისას დაზიანებული შესასვლელი ელექტრო კარების აღდგენაზე გადარიცხული თანხა - 500 ლარის ოდენობით.

-მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს სასამართლო ხარჯები, კერძოდ იურიდიული მომსახურების თანხა - 1200 ლარი. სახელმწიფო ბაჟის თანხა - 388 ლარი, უზრუნველყოფის ღონისძიების ბაჟისა და აღსრულების თანხა - 200 ლარი, ამონაწერის განახლების - 48 ლარის, მოპასუხეზე შეტყობინებების გაგზავნის თანხა - 11 ლარი და სარჩელისა და თანდართული დოკუმენტაციის გაგზავნის თანხა - 50 ლარი, სულ ჯამში - 1897 ლარის ოდენობით.

მოსარჩელის წარმომადგენელი სასარჩელო მოთხოვნას ასაბუთებს

შემდეგი არგუმენტებით:

1.1 2017 წლის 20 ივნისს მხარეთა შორის გაფორმებულ იქნა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული 769 კვ/მ ფართის სასაწყობე შენობისა და ანტრესოლის, მდებარე ქ. ბათუმი, ფ----- ხ----- გ----. N130 მოპასუხეზე იჯარით გადაცემა, რომლის ვადა განისაზღვრა 3 წლით, ხოლო იჯარის ქირამ ყოველთვიურად შეადგინა 4 000 ლარი, დღგ-ს ჩათვლით. მიუხედავად მხარეთა მიერ შეთანხმებული 3 წლის ვადისა 2017 წლის 19 ოქტომბერს შ.პ.ს „გ-----“ საკუთრებაში რიცხულ ობიექტზე მიტანილ იქნა მოპასუხის 2017 წლის 03 ოქტომბრის შეტყობინება, რომლის თანახმადაც მოსარჩელეს მიეწოდა ინფორმაცია 2017 წლის 20 ივნისის იჯარის ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შესახებ. მართალია აღნიშნული შეტყობინება თარიღდება 3 ოქტომბრით, მაგრამ გამოგზავნილია 2017 წლის 12 ოქტომბერს და ჩაგბარდა 19 ოქტომბერს, რის გამოც მოითხოვეს ოქტომბერ ნოემბრის (ოქტომბრის თვე სრულად და ნოემბრის თვე 29 რიცხვამდე) იჯარის თანხის ჩარიცხვა. ასევე პანდუსის მოწყობაზე გახარჯული თანხის ნახევარის ანაზღაურება. ასევე 2017 წლის 19 ნოემბერს იჯარის ობიექტიდან მოპასუხემ მოახდინა საჭონლის გატანა, მაგრამ მოთხოვნის მიუხედავად არ მოახდინა მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმება, ასევე არ მოახდინეს იჯარის ობიექტის დაცლისას დაზიანებული შესასვლელი კარის შეკეთება.

1.2 იჯარის ხელშეკრულების 7.3 პუნქტის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულების პირობების შესრულებაზე და მსგავსი შინაარსის წერილი ითვლება ხელშეკრულების პირობების შეცვლად, შესაბამისად მოპასუხის მიერ თავის შესაგებელში მითითებული გარემოება, რომ 03 ოქტომბრის შეტყობინება ჩაბარებულად ითვლება 2017 წლის 11 ოქტომბრიდან, იმიტომ რომ გადმოგზავნა მოსარჩელის ელექტრონულ მისამართზე, არის საფუძველ მოკლებული, რასაც ვერ ასაბუთებს ვერც იჯარის ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტით და ვერც რაიმე სახის მტკიცებულებებით.

1.3 იჯარის ხელშეკრულების 5.7 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების მოშლის შემთხვევაში თუ გრძელდება საიჯარო ობიექტის ფაქტიური სარგებლობა, მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს საიჯარო ქირა, შესაბამისად მოპასუხეზე მოსარჩელე მხარის მიერ გაგზავნილ 2017 წლის 06 ნოემბრის და 2018 წლის 18 იანვრის წერილებით დასტურდება მოპასუხის მიერ საიჯარო ობიექტის სარგებლობა, კერძოდ მოპასუხის საჭონელი იყო განლაგებული და წარმომადგენლები იყვნენ საიჯარო ობიექტში 2017 წლის 18 ნოემბრის ჩათვლით, რაც სადაო არ გაუხდია მოპასუხეს არც წერილობითი შეტყობინების თუ სასამართლოში

შესაგებელის წარმოდგენით. ეს კი აშკარად უსვამს ხაზს გარემოებას, რომ ოქტომბრის თვის სრული და ნოემბრის თვის 18 დღის საიჯარო ობიექტის სარგებლობის თანხა აქვს გადასახდელი, რომელსაც იჯარის ხელშეკრულების 5.6 პუნქტით ემატება კიდევ 10 დღე, ვინაიდან მოპასუხე ვალდებული იყო ხელშეკრულების მოშლიდან 10 დღეში გადაეხადა საიჯარო ქირა და სხვა ყველა არსებული დავალიანება, რაც არ შეასრულა.

1.4 მოპასუხის მხრიდან მოხდა აღნიშნული 10 დღის ვადის არსებობის ნაწილობრივი აღიარება, ვინაიდან მათ მიერ განხორციელდა ნოემბრის თვის კომუნალური გადასახადების სრულად გადახდა, ამასთანავე ამ გადახდით დასტურდება ის გარემოება, რომ მოპასუხე ნამდვილად სარგებლობდა საიჯარო ობიექტით ნოემბრის თვეში.

1.5 2017 წლის 20 ივნისის მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე მოსარჩელემ გასწია ხარჯები და უზრუნველყო პანდუსის მოწყობა, რაზეც მოპასუხეს წარუდგინა პანდუსის მოწყობისთვის გაწეულ ხარჯზე შესაბამისი კომპეტენტური პირის მიერ შედგენილი ხარჯთაღრიცხვა და მოითხოვა შეთანხმებისამებრ პანდუსის მოწყობისთვის დახარჯული - 9441 ლარიდან ნახევარი - 4721 ლარის ოდენობით გადახდა. მოპასუხემ მართალია არ უარყო მოსარჩელის მხრიდან პანდუსის მოწყობა, თუმცა დახარჯული თანხის ნახევრის გადახდაზე უარი განაცხადა.

1.6 მოპასუხე შესაგებელში საუბრობს რომ თითქოსდა რაღაც ვალდებულებები არ შეასრულა მოსარჩელემ, თუმცა აღნიშნულთან დაკავშირებით მოპასუხეს პრეტენზიით ან მოსარჩელის მიერ რომელიმე ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების მოთხოვნით არ მიუმართავს და რეალურად მსგავსი ფაქტი არც დაფიქსირებულა. ამიტომ მოპასუხე მოკლებულია შესაძლებლობას რომელიმე კონკრეტული მტკიცებულებით დაასაბუთოს აღნიშნული მსჯელობა.

1.7 იჯარის ხელშეკრულების 3.1 პუნქტის ერთ-ერთი ქვეპუნქტის თანახმად, თუ კი მოხდება ხელშეკრულების მოშლა, მოიჯარე ანუ მოპასუხე ვალდებულია საიჯარო ობიექტი დააბრუნოს ნორმალური ცვეთის ფარგლებში იმ მდგომარეობაში, რა მდგომარეობაშიც მიიღო და თუ მოხდა რაიმეს დაზიანება, უნდა უზრუნველყოს მისი აღდგენა ანუ აღნიშნული ქვეპუნქტით მოპასუხეს უნდა მოეხდინა მათ მიერ დაზიანებული ელექტრო კარების შეკეთება, რაც დაზიანებისთანავე იქნა დაფიქსირებული მოპასუხის ბათუმის წარმომადგენლობასთან ჯერ ზეპირი და შემდგომ წერილობითი ფორმით, რაზედაც მართალია დადებითი პასუხი იქნა მიღებული თუმცა, შემდგომ უარყოფილი იქნა დანაპირები.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე სარჩელს ცნობს ნაწილობრივ.

მოპასუხე სადაოდ ხდის და თავის პოზიციას ასაბუთებს შემდეგი არგუმენტებით:

2.1 მხარეთა შორის 2017 წლის 20 ივნისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ წერილი მხარეს გაეგზავნა 2017 წლის 03 ოქტომბერს ელექტრონული ფოსტის მეშვეობითაც. აღსანიშნავია, რომ ელექტრონული ფოსტის მისამართი მითითებულია მეიჯარის ამონაწერში სამეწარმეო რეესტრში და მხარეთა შორის კომუნიკაციისთვის გამოიყენება. აქედან გამომდინარე იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ შეტყობინება მხარეს ჩაბარდა 2017 წლის 11 ოქტომბერს და 1 თვით ვადის ათვლაც სწორედ დაიწყო 11 ოქტომბრიდან. 2017 წლის 12 ნოემბრიდან მხარეთა შორის შეწყდა იჯარის ხელშეკრულება.

2.2 საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ წერილში მოპასუხემ მიუთითა, რომ საიჯარო ქირას გადაიხდიდა იჯარის საგნის ფაქტობრივად სარგებლობის პროპორციულად. მოიჯარე ფაქტობრივად საიჯარო ფართით სარგებლობდა 2017 წლის 12 ნოემბრამდე, შესაბამისად მოპასუხე მოსარჩელეს გადაუხდის საიჯარო ფართზე ფაქტობრივად ყოფნის პროპორციულად 42 დღის საიჯარო ქირას 5 600 ლარს. ამასთან იჯარის ხელშეკრულების 4.3 პუნქტის შესაბამისად მხარეებმა განსაზღვრეს, რომ „მოიჯარე წინამდებარე ხელშეკრულების 5.4 პუნქტით გათვალისწინებული ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის უფლების გამოყენების შემთხვევაში ვალდებულია აუნაზღაურის „მეიჯარეს“ ქირა ხელშეკრულების მოშლამდე“ პერიოდზე.

2.3 მიღება-ჩაბარების გაფორმების დროს მხარეები შეთანხმდნენ რომ იჯარის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებისათვის აუცილებელი იყო მეიჯარის მიერ სხვა და სხვა მოქმედებების განხორციელება, მათ შორის სახურავის იზოლაცია (რომელიც არ შესრულდა) და საწყობზე ფართის გამოყოფა, საოფისე ფართისაგან გისოსებით. ასევე მხარეები შეთანხმდნენ ერთობლივი ხარჯებით მოეწყოთ პანდუსი (და არა ბაქანი). შეთანხმების მთავარი არსი იყო ისეთი პანდუსის მოწყობა, რომლითაც მოიჯარე შეძლებდა სარგებლობას. მეიჯარის მიერ მოწყობილ იქნა პანდუსი (მოიჯარის ჩართულობისა და შეთანხმების გარეშე) და ბაქანი (მაშინ, როდესაც ბაქანზე შეთანხმება მხარეთა შორის არ იყო). მოწყობილი პანდუსის ტექნიკური მახასიათებლები არ იყო შეთანხმებული მოიჯარესთან, რის გამოც აღმოჩნდა, რომ პანდუსი ვერ აკმაყოფილებდა მოიჯარის მოთხოვნებს და მოიჯარეს არ უსარგებლოა აღნიშნულით.

2.4 მხარეებს შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების 3.3 პუნქტით

მხარეები შეთანხმდნენ მეიჯარის ვალდებულებებზე. აღნიშნულ პუნქტში წერია, რომ „ხელშეკრულების დასრულებისას აუნაზღაუროს ან გაუქვითოს მოიჯარეს საიჯარო ქონების გაუმჯობესებაზე ან მოვლა პატრონობაზე გაწეული ხარჯები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, იმ შემთხვევაშიც კი თუ მხარეთა შეთანხმებით მოეწყობოდა პანდუსი, მეიჯარე ვალდებული იქნებოდა საიჯარო ურთიერთობის დასრულების დროს პანდუსების მოწყობისთვის მოიჯარის მიერ გადახდილი თანხა დაებრუნებინა მოიჯარისთვის.

2.5 საწყობის ელექტრო კარის დაზიანებისთვის მოთხოვნილ თანხასთან დაკავშირებით მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებით სასაწყობე ფართში მოპასუხის ფაქტობრივი ყოფნის პერიოდში კარი დაზიანებული არ ყოფილა. ამასთან, ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდგომ მეიჯარეს აღნიშნულთან დაკავშირებით პრეტენზია არ გამოუთქვამს.

3. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 2017 წლის 20 ივნისს მხარეთა შორის გაფორმებულ იქნა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული 769 კვ/მ ფართის სასაწყობე შენობისა და ანტრესოლის, მდებარე ქ. ბათუმი, ფ----- ხ----- გ----. N130 მოპასუხეზე იჯარით გადაცემა, რომლის ვადა განისაზღვრა მხარეთა შეთანხმებით 3 წელი, ხოლო იჯარის ქირამ ყოველთვიურად შეადგინა 4 000 ლარი, დღგ-ს ჩათვლით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- **2017 წლის 20 ივნისის მხარეთა შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება**
- **მიღება-ჩაბარების აქტი**

3.2 მხარეთა შორის 2017 წლის 20 ივნისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ წერილი მხარეს გაეგზავნა ელექტრონული ფოსტის მეშვეობით. რაც შპს „გ-----ს“ წარმომადგენელმა მიიღო 2017 წლის 11 ოქტომბერს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- **შეტყობინება და ჩაბარების დასტური**

3.3 მიღება-ჩაბარების გაფორმების დროს მხარეები შეთანხმდნენ რომ იჯარის საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენებისათვის აუცილებელი იყო მეიჯარის მიერ სხვა და სხვა მოქმედებების განხორციელება, მათ შორის სახურავის იზოლაცია და საწყობზე ფართის გამოყოფა, საოფისე ფართისაგან გისოსებით.

ასევე მხარეები შეთანხმდნენ ერთობლივი ხარჯებით მოეწყოთ პანდუსი. შეთანხმების თანახმად შპს „გ-----ს“ მიერ მოეწყო პანდური იმ დროს როცა შპს. „ა-----“ სარგებლობდა იჯარით აღებულ ობიექტს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- **2017 წლის 20 ივნისის მხარეთა შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება**
- **მიღება-ჩაბარების აქტი**
- **ხარჯთაღრიხვა.**
- **მხარეთა ახსნა-განმარტება.**

3.4 იჯარის ხელშეკრულების 4.3 პუნქტის შესაბამისად მხარეებმა განსაზღვრეს, რომ „მოიჯარე წინამდებარე ხელშეკრულების 5.4 პუნქტით გათვალისწინებული ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის უფლების გამოყენების შემთხვევაში ვალდებულია აუნაზღაურის „მეიჯარეს“ ქირა ხელშეკრულების მოშლამდე“ პერიოდზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- **2017 წლის 20 ივნისის მხარეთა შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება**

3.5 მხარეებს შორის სადაო არაა ის გარემოება, რომ მხარეთა შორის 2017 წლის 20 ივნისს გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულების 5.7 პუნქტის თანახმად ხელშეკრულების მოშლის ან მოქმედების შეწყვეტის შემთხვევაში თუ მოიჯარე აგრძელებს ობიექტის სარგებლობას, იგი მეიჯარეს უხდის ფაქტიურად სარგებლობის პერიოდში, წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ საიჯარო ქირას.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საიჯარო ხელშეკრულება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მხარეთა შორის ძირითადი სადაო ფაქტობრივი გარემოებებია:

- ცალმხრივად ქონდა თუ არა უფლება მოიჯარეს შეეწყვიტა იჯარის ხელშეკრულება.
- ხელშეკრულების შეწყვეტის დრო.
- მხარეთა შორის იყო თუ არა ბაჟანის მშენებლობის შეთანხმება.
- როდის დაზიანდა ელექტრო კარი.
- პანდუსის მშენებლობის ხარჯები.

3.2.2. ზემოთაღნიშნულ საკითხებთან დაკავშირებით მხარეთა მოსაზრებები მითითებულია პირველ და მეორე პუნქტებში.

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.

უდაოდ დადგენილი გარემოებაა, რომ 2017 წლის 20 ივნისს მხარეთა შორის გაფორმებულ იქნა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული 769 კვ/მ ფართის სასაწყობე შენობისა და ანტრესოლის, მდებარე ქ. ბათუმი, ფ----- ხ----- გ----. N130 მოპასუხეზე იჯარით გადაცემა, რომლის ვადა განისაზღვრა მხარეთა შეთანხმებით 3 წელი, ხოლო იჯარის ქირამ ყოველთვიურად შეადგინა 4 000 ლარი, დღგ-ს ჩათვლით. ამავე ხელშეკრულების 5.4 პუნქტის თანახმად ხელშეკრულების ვადაზე ადრე მოშლის შემთხვევაში მოიჯარე მეიჯარეს ატყობიებს ამის შესახებ წინასწარ 30 კალენდარული დღით ადრე. მოპასუხემ 2017 წლის 3 ოქტომბერს ელექტრონული ფოსტის საშუალებით აცნობა მოსარჩელეს ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე, აღნიშნული იმფორმაცია მოსარჩელისთვის ცნობილი გახდა 2017 წლის 11 ოქტომბერს, შესაბამისად ხელშეკრულება შეწყდა შეთხოვნიებიდან 1 თვეში 2017 წლის 12 ნოემბრამდე, შესაბამისად **ამ ნაწილში სასამართლო იზიარებს მოპასუხის პოზიციას და ვერ გაიზიარებს მოსარჩელის წარმომადგენლის პოზიციას.**

რაც შეეხება მოპასუხის მიერ იჯარის მობიექტის გამოყენებას 2017 წლის 18 ნოემბრის ჩათვლით, მოსარჩელის წარმომადგენლის პიზიცია ამ საკითხში საფუძვლიანია, რადგან, 2017 წლის 18 ნოემბერს შპს. ა-----ს” ქონება (ნივთები) დარჩენილი იყო ობიექტზე და მისი წარმომადგენლები ცდილობდნენ დარჩენილი ნივთების გატანას.

მოსარჩელის მოთხოვნა - ბაქანის მშენებლობასთან დაკავშირებით მოპასუხეზე პასუხისმგებლობის - თანხის დაკისრება არ გამომდინარეობს საქმეზე წარმოდგენილი მასალებით, რადგან აღნიშნულ საკითხზე მხარეები არ შეთანხმებულან.

რაც შეეხება პანდუსის მშენებლობასთან დაკავშირებით გახარჯული თანხების ნაწილის მოპასუხეზე დაკისრებას, მოსარჩელის მოთხოვნა საფუძვლიანია, რადგან მხარეები აღნიშნულ საკითხზე შეთანხმდნენ 2017 წლის 20 ივნისის მიღება- ჩაბარების აქტით. ამ ნაწილში მოპასუხის წარმომადგენლის პოზიციას, რომ მათთვის წინასწარ არ იყო ცნობილი ხარჯთაღრიცხვა, ასევე პანდუსის გამოყენება ვერ შეძლო, სასამართლო ვერ გაიზიარებს, რადგან პანდუსის მშენებლობის პროცესში, ობიექტი მის მფლობელობაში იყო და პანდუსის მშენებლობასთან ან ხარჯთაღრიცხვასთან დაკავშირებით

განსხვავებული შეხედულება თუ ქონდა შეეძლო ეცნობებია მოსარჩელისთვის.

ელექტრო-კარის დაზიანებასთან დაკავშირებით მოსარჩელის მოთხოვნას კარის აღდგენითი სამუშაოების გამო გაწეული ხარჯების მოთხოვნას, სასამართლო ვერ გაიზიარებს რადგან ვერ დადგინდა კარების საკეტის გაფუჭების დრო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-მხარეთა- განმარტებები;

-2017 წლის 20 ივნისს გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულება.

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 ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის ძირითადი სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოშობილია იჯარის ხელშეკრულებიდან, რომლის სამართლებრივ რეგულირებასაც ეძღვნება სამოქალაქო კოდექსის 581-ე-606-ე მუხლები და ამავდროულად 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.

6.2. მოცემულ საქმეზე, სარჩელითა და მოსარჩელის განმარტებით ირკვევა, რომ მის მოთხოვნას საიჯარო ქონების გამოყენებით და დაუბრუნებლობით მიყენებული ზიანის-მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურება, რაც მოსარჩელეს

მითითებით ყოველთვიურად საიჯარო ქირის მიუღებლობაში კლინდება. მოსარჩელის მოთხოვნა, როგორც ფაქტობრივი ისე, მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრით გამომდინარეობს ხელშეკრულების პირობათა დარღვევიდან.

6.3. დადგენილია, რომ 2017 წლის 20 ივნისს მხარეთა შორის გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულება შეწყდა 2017 წლის 12 ნოემბერს მაგრამ შპს „ა-----“ საიჯარო ფართს იყენებდა 2017 წლის 18 ნოემბრამდე.

იჯარის ხელშეკრულების 4.3 პუნქტის შესაბამისად მხარეებმა განსაზღვრეს, რომ „მოიჯარე წინამდებარე ხელშეკრულების 5.4 პუნქტით გათვალისწინებული ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის უფლების გამოყენების შემთხვევაში ვალდებულია აუნაზღაურის „მეიჯარეს“ ქირა ხელშეკრულების მოშლამდე“ პერიოდზე.

იჯარის ხელშეკრულების 4.3 პუნქტის შესაბამისად მხარეებმა განსაზღვრეს, რომ „მოიჯარე წინამდებარე ხელშეკრულების 5.4 პუნქტით გათვალისწინებული ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის უფლების გამოყენების შემთხვევაში ვალდებულია აუნაზღაურის „მეიჯარეს“ ქირა ხელშეკრულების მოშლამდე“ პერიოდზე.

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.

განსახილველ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით უტყუარად დასტურდება ის გარემოება, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი მიუღებელი შემოსავლის სახით გამოწვეული ზიანი მიადგა მოპასუხის ბრალეულობით, რაც გამოიხატა მოპასუხის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევაში, კერძოდ ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ 2017 წლის 18 ნოემბრამდე არ უზრუნველყო საიჯარო ობიექტის/ფართის გამოთავისუფლება, შესაბამისად შპს. „ა-----ს შპს. „გ-----“ სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 1 თვის და 18 დღის იჯარის ქირა 6400 ლარი რაც სსკ-ის 591-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე საფუძვლიანია.

(იჯარის თანხა $4000 : 30 = 133 * 1$ თვე და 18 დღე = 640 ლარი)

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

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

6.5. სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის 1-ლი თანახმად ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. შესრულება შეიძლება გამოიხატოს მოქმედებისაგან თავის შეკავებაშიც. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. ამავე კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

დადგენილია, რომ მხარეთა შორის 2017 წლის 20 ივნისს გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტით, მხარეები შეთანხმდნენ პანდუსის მოწყობას ერთობლივი ხარჯებით. პანდუსის მოწყობაში მოსარჩელემ დახარჯა 3612 ლარი. შესაბამისად შპს. „ა-----ს“ შპს. „გ-----“ სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს პანდუსის ღირებულების ნახევარი 1806 ლარი. რაც სსკ-ის 361-ე-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე საფუძვლიანია.

ბაქანის მშენებლობისთვის გაწეული ხარჯების, ობიექტის ელექტრო კარის საკეტის შეკეთებისთვის ხარჯების მოთხოვნა, სასამართლო უსაფუძვლოდ მიაჩნია, რადგან არ წარმოადგენს მხარეთა შეთანხმების საგანს, მხარეს არ წარმოუდგენია ისეთი დასაბუთებული არგუმენტი, რომ მოთხოვნა სასამართლოს საფუძვლიანად ჩაეთვალა.

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.

ამავე კოდექსის 49-ე მუხლის 2-ე ნაწილის თანახმად თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

7.2. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია. სასარჩელო მოთხოვნის მოცულობიდან და სარჩელის ნაწილობრივი ცნობის გათვალისწინებით, საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს: სასარჩელო მოთხოვნის იმ ნაწილისთვის, რომელიც მოპასუხემ მოსამზადებელ სხდომაზე ცნო 5600 ლარის ნაწილში ამიტომ ბაჟი უნდა დაუბრუნე მოსარჩელეს. დაკმაყოფილებული ნაწილისთვის 2606 ლარის 3%-ი უნდა დაეკისროს მოპასუხეს,

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 2017 წლის 22 დეკემბრის განჩინებით საქმეზე გამოყენებულია უზრუნველყოფის ღონისძიება.

იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ სარჩელი ნაწილობრივ კმაყოფილდება, არ არსებობს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი და უცვლელი უნდა დარჩეს, ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 22 დეკემბრის განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება.

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

გადაწყვეტა

1. სასარჩელო დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

1.1. შპს. „ა-----ს“ შპს. „გ-----“ სასარგებლოდ დაეკისროს 8206 ლარის გადახდა. (საიდანაც 1 თვის და 18 დღის იჯარის ქირა 6400 ლარი და პანდუსის ღირებულების ნახევარი 1806 ლარი).

2. შპს. „ა-----ს“ შპს. „გ-----“ სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელის მიერ წინასწარ გადახდილი ბაჟის ნაწილი 78,18 ლარის გადახდა.

3. შპს. „გ-----“ დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის თანხის ნაწილი 168 ლარის

ოდენობით (საგადასახადო დავალება N0, გადახდის დრო 13.10.2017. რეფერენსი 1773102555.)

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბათუმის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

5. 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 და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

როინ კახიძე.