



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

13 თებერვალი, 2020 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ხათუნა კაკაბაძე
სხდომის მდივანი - დალი მახაური**

მოსარჩელე - შპს „ან-----ი“

წარმომადგენელი - ზა-----ე

მოპასუხე - შპს „მ----“

წარმომადგენელი - თი-----ე

დავის საგანი - ზიანის ანაზღაურების დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოსარჩელე შპს „ან-----ს“ მოპასუხე შპს „მ----ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს ხელშეკრულების ვადამდე მოშლით და ხელშეკრულების შეუსრულებლობით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება 2400 აშშ დოლარისა და 8113.95 ლარის ოდენობით.

2.1 სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2018 წლის 01 მარტს მოსარჩელეს და მოპასუხეს შორის დაიდო საიჯარო ხელშეკრულება N4-----, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული სავაჭრო ობიექტის დროებით სარგებლობაში გადაცემის შესახებ.

ხელშეკრულება დადებული იყო სამი წლის ვადით. ხელშეკრულების პირობების თანახმად, იჯარის ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარეს ეკისრება ჯარიმა 2 400 აშშ დოლარის ეკვივალენტის ოდენობით.

მოიჯარე ვალდებული იყო შეენარჩუნებინა იჯარის ობიექტი ეკონომიკური საქმიანობის განსახორციელებლად შესაფერის მდგომარეობაში და საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ, იჯარით გადაცემული ფართი დაებრუნებინა გარემონტებული სახით.

მოიჯარემ უსაფუძვლოდ შეწყვიტა საიჯარო ხელშეკრულება, რითაც დაარღვია ხელშეკრულების პირობები.

მოსარჩელე მოითხოვს მოპასუხისთვის ხელშეკრულების პირობების დარღვევის

გამო, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ჯარიმის - 2 400 აშშ დოლარის ეკვივალენტის, მიმდინარე რემონტის და სარგებლობისთვის ნორმალურ მდგომარეობაში მოყვანის ხარჯის 8 113.95 ლარის ანაზღაურებას.

2.2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წარმოდგენილ შესაგებელში სარჩელი არ ცნო;

განმარტა, რომ ხელშეკრულების დასახელების მიუხედავად, მხარეებს შორის რეალურად გაფორმებული იყო ქირავნობის ხელშეკრულება.

საქმეში წარმოდგენილი N4----- ხელშეკრულების 4.3. მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოპასუხეს, როგორც დამქირავებელს შეეძლო საკუთარი ინიციატივით, შეეწყვიტა ხელშეკრულება იმ შემთხვევაში, თუკი ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ადგილას წყვეტდა ეკონომიკურ საქმიანობას, ან თუ ხელშეკრულების პირობებით გადაცემული ქონება გამოუსადეგარი გახდებოდა კომერციული მიზნებისთვის. ამ ვითარებაში, ხელშეკრულების შეწყვეტის გამო, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ჯარიმა არ უნდა ყოფილიყო გამოყენებული.

დამქირავებელს არ ევალებოდა იმ ტიპის სარემონტო სამუშაოების ჩატარება, რაზეც მიუთითებს მოსარჩელე. მან დააბრუნა იგივე ღირებულების ქონება, რაც ხელშეკრულების საფუძველზე ჰქონდა გადაცემული, მისი ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 2018 წლის 01 მარტს გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე, მოსარჩელემ, როგორც მეიჯარემ, მოპასუხეს, მოიჯარის სახით, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ანაზღაურების სანაცვლოდ, კომერციული საქმიანობის განხორციელების მიზნით, დროებით სარგებლობაში გადასცა ქ.თბ-----
-----ში მდებარე სავაჭრო ცენტრის 1-ელ სართულზე არსებული N5 და N6 ობიექტები.

ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 2018 წლის 01 მარტიდან 2021 წლის 01 მარტამდე.

ხელშეკრულების 4.3 „გ“ მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა შესაძლებელია მოიჯარის ინიციატივით, თუ იგი წყვეტს ეკონომიკურ საქმიანობას.

ხელშეკრულების 4.3 „დ“ მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების მოიჯარის ინიციატივით ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარე ჯარიმდება 2 400 აშშ დოლარის ეკვივალენტით ლარში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს.ფ. 2-16);
- საიჯარო ხელშეკრულება (ს.ფ. 17-21).

3.1.2. შპს „მ----მ“ 2019 წლის 10 ივლისის წერილით შპს „ან-----ს“ გაუგზავნა წერილობითი შეტყობინება, რომ შპს „მ----“ საიჯარო ფართზე წყვეტდა ეკონომიკურ

საქმიანობას ხელშეკრულების 4.3. პუნქტის თანახმად, 2019 წლის 1 სექტემბრიდან.

მოდავე მხარეთა შორის საიჯარო ხელშეკრულება შეწყდა 2019 წლის 01 სექტემბრიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შპს „მ---ს“ წერილი (ს.ფ. 27);
- მხარეთა ახსნა - განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი).

3.1.3. საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, მოსარჩელემ საიჯარო ფართში ჩაატარა სარემონტო სამუშაოები იმ მოტივით, რომ მეიჯარეს ქონება არ დაბრუნებია გარემოცულ და სარგებლობისათვის ნორმალურ მდგომარეობაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ოქმი ფაქტების კონსტატაციის შესახებ (ს.ფ. 30-35).
- მხარეთა ახსნა - განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი).
- სსიპ ლე-----ოს 29/10/2019, N0-----
საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 39 -53).

3.2 დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს ხელშეკრულების შეწყვეტის დროისთვის ეკონომიკური საქმიანობა არ შეუწყვეტია.

სასამართლო მიუთითებს სამოქალაქო პროცესში მოქმედ, მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტზე და განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლში ჩამოყალიბებული შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე სარჩელის აღძვრისა და დავის განხილვის მიმდინარეობისას მოსარჩელე ვალდებულია, სათანადო მტკიცებულებათა წარმოდგენით გაამყაროს სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო მოპასუხე - შესაბამისად გააქარწყლოს მოთხოვნა. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულების, 2019 წლის 10 ივლისის წერილის, მიხედვით, მოპასუხემ აცნობა მოსარჩელეს, რომ 2019 წლის 1 სექტემბრიდან დატოვებდა იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემულ სავაჭრო ობიექტს, იმ საფუძველით, რომ წყვეტდა ეკონომიკურ საქმიანობას.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს საწინააღმდეგო გარემოებას; კერძოდ, მოპასუხის მიერ მოსარჩელისთვის გაგზავნილ, 2019 წლის 17 სექტემბრის წერილში ხელშეკრულების შეწყვეტის უმთავრეს მიზეზად მითითებულია არა ეკონომიკური საქმიანობის შეწყვეტა, არამედ, ის გარემოება, რომ შენობა ეკონომიკური საქმიანობისთვის იყო წამგებიანი, არ ხდებოდა შემოსავლის მიღება და კომპანია განიცდიდა ზარალს.

ამგვარად, 2019 წლის 17 სექტემბრის წერილიდან იკვეთება, რომ მოპასუხე ეკონომიკური საქმიანობის შეწყვეტის ნაცვლად, დაინტერესებული იყო მაღალი შემოსავლის მიღებით, რა შესაძლებლობაც საიჯარო ხელშეკრულებით გადაცემული ქონების გამოყენების შედეგად არ ეძლეოდა.

სასამართლო ასევე ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებას, რომ შპს „მ----ს“ დირექტორის 2019 წლის 10 ივლისის N167 ბრძანების თანახმად, გაუქმდა შპს „მ----ს“ ერთ-ერთი მაღაზია, მდებარე ქ. თბ-----ში, სავაჭრო ცენტრის 1-ელ სართულზე, რაც იმის დასტურია, რომ მოპასუხემ გააუქმა ერთ-ერთი მაღაზია, რაც არ შეიძლება გაუთანბრდეს ეკონომიკური საქმიანობის შეწყვეტას. ბრძანებაში არაფერია მითითებული იმაზე, რომ შპს „მ----ს“ რეორგანიზაციის, ან სხვაგვარი სტრუქტურული ცვლილების ფორმით წყვეტდა ეკონომიკურ საქმიანობას, ან წესდებით გათვალისწინებულ ეკონომიკური საქმიანობა იცვლებოდა სხვა სახის საქმიანობით.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, უდავოა, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტა, არ ეფუძნებოდა შპს „მ----ს“ ეკონომიკური საქმიანობის შეწყვეტას, ასევე არ გამორიცხავდა იმ ჯარიმის დაკისრებას, რაც ხელშეკრულების 4.3 „დ“ მუხლით იყო გათვალისწინებული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს.ფ. 2-16);
- საიჯარო ხელშეკრულება (ს.ფ. 17-21);
- შპს „მ----ს“ 10/07/2019 წერილი (ს.ფ. 26);
- შპს „მ----ს“ 17/09/2019 წერილი (ს.ფ. 30);
- შპს „მ----ს“ დირექტორის 2019 წლის 10 ივლისის N167 ბრძანება (13.02.2020 სხდომის ოქმის დანართი).

3.2.2. სასამართლო ადგენს, რომ მოსარჩელის მიერ ჩატარებული სარემონტო სამუშაოები არ შეესაბამებოდა მიმდინარე რემონტს, შესაბამისად არ იზიარებს მოსარჩელის მითითებას, რომ გაწეული სარემონტო სამუშაოები შესრულდა მიმდინარე აუცილებელი რეონტის ფარგლებში.

სსიპ ლე-----ის 29/10/2019, N0----- საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე დგინდება, რომ ქ. თბ-----ში (ფართი N 6) ჩატარებული იყო შემდეგი სარემონტო სამუშაოები: ელ.სადენის სამონტაჟო და ავტომატის მოწყობის, იატაკის კერამიკული ფილების მოწყობის, კედლების შეღებვის და მერქანბურბუშელოვანი ფილით მოპირკეთების სამუშაოები.

სარემონტო სამუშაოების საორიენტაციო ღირებულება განისაზღვრა 8 113.95 ლარით.

მოპასუხის მიერ შესაგებელში წარმოდგენილი პოზიციის გათვალისწინებით, სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქმეში წარმოდგენილი ძირითადი მტკიცებულების, საიჯარო ხელშეკრულების, პირობებიდან გამომდინარე, სადავოა მითითებული ხარჯის გაწევის მიზნობრიობა და ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ამ ხარჯის

გაწევაზე უფლებამოსილი სუბიექტი. (აღნიშნულთან დაკავშირებით, დასაბუთება იხ. ამ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში (6.2 პუნქტი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს.ფ. 2-18);
- შესაგებელი (ს.ფ. 65-75);
- სსიპ ლე-----ოს 29/10/2019, NO-----
საინჟინრო ექსპერტიზის დასკვნა (ს.ფ. 39 -53).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მტკიცებულებებისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. მოპასუხე შპს „მ---ს“ მოსარჩელე შპს „ან-----ის“ სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 2 400 აშშ დოლარის შესაბამისი ლარის გადახდა ანგარიშსწორების დღეს არსებული კურსით;

შპს „ან-----ის“ უარი უნდა ეთქვას მოპასუხისთვის 8 113.95 ლარის დაკისრების მოთხოვნაზე.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე, 319-ე, 327-ე, 581-ე მუხლებით

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო პირველ რიგში მიუთითებს რომ დაეყრდნობა საქმეში მითითებულ იმ გარემოებებს და მტკიცებულებებს, რაც გადამწყვეტია სამართლებრივი შეფასების ჩამოსაყალიბებლად, ამ სარჩელის დავის საგნიდან გამომდინარე, სამართლებრივად დასაბუთებადი მოთხოვნის ფაქტობრივი გარემოებების მტკიცების მიზნისთვის. სასამართლოს ეს მიდგომა ეფუძნება ადამიანის უფლებათა ევროპული სასამართლოს პრეცედენტულ პრაქტიკას, მაგალითად, საქმეში ვან დე ჰიურკი ნიდერლანდების წინააღმდეგ (*Van de Hurk v. the Netherlands*) N16034/90, §61, ევროპულმა სასამართლომ განმარტა შემდეგი: „...მე-6 მუხლი (მუხლი 6-1) ავალდებულებს სასამართლოებს დაასაბუთონ თავიანთი გადაწყვეტილებები, მაგრამ ეს არ უნდა იქნეს გაგებული, როგორც ყველა არგუმენტზე პასუხის გაცემის მოთხოვნა. ...“ (იხ. ასევე მაგ. პერეზი საფრანგეთის წინააღმდეგ (*Perez v. France*) [დიდი პალატა], N 47287/99, §81, 12 აპრილი, 2004, მასში არსებული მითითებებით: რუიზ ტორიჯა ესპანეთის წინააღმდეგ (*Ruiz Torija v. Spain*), 1994 წლის 9 დეკემბრის გადაწყვეტილება, სერია A N 303-A, გვ. 12, § 29; ასევე იანკე და ლენობლი საფრანგეთის წინააღმდეგ (*Jahnke and Lenoble v. France*) (განჩ.), N 40490/98, ECHR 2000-IX).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის 1-ლი ნაწილიდან გამომდინარე, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების, ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სასამართლო ამ მუხლიდან გამომდინარე, აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა შორის ვალდებულების წარმოშობის ძირითადი და ყველაზე გავრცელებული საფუძველი ხელშეკრულებაა, დელიქტის, უსაფუძვლო გამდიდრების და კანონით გათვალისწინებულ სხვა საფუძვლებთან ერთად. ამასთან, კერძო სამართლებრივი ურთიერთობის თითოეულ მხარეს, სარგებლობს რა ნების ავტონომიით, ფართო შესაძლებლობა აქვს, საკუთარი პასუხისმგებლობით შეთანხმდეს იმგვარ სახელშეკრულებო პირობებზე, რაც მისთვის მაქსიმალურად ხელსაყრელი და მომგებიანია, მხოლოდ იმ დათქმით, რომ ხელშეკრულება კანონით აკრძალული ურთიერთობის წარმოშობისკენ არ იქნება მიმართული. ეს უზოგადესი პრინციპი, ხელშეკრულების თავისუფლების სახელით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლშია ასახული.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

ხელშეკრულების შესრულების უზრუნველსაყოფად, მხარეების მიერ ხელშეკრულებაში დამატებითი პირობის გათვალისწინება სახელშეკრულებო ურთიერთობისთვის დამახასიათებელი ერთ-ერთი ნიშანია. ასეთი დამატებითი პირობა შეიძლება იყოს ჯარიმა, რაც სახელშეკრულებო პირობების შესრულების დამატებითი გარანტიაა. ჯარიმა შეიძლება ემსახუროდეს ცალკეული სახელშეკრულებო პირობის დარღვევის თავიდან აცილების მიზანს.

სასამართლო მოცემული დავის გადაწყვეტის მიზნისთვის ყურადღებას მიაქცევს სახელშეკრულებო სამართალში მოქმედ უმნიშვნელოვანეს პრინციპს *pacta sunt servanda*, (ხელშეკრულება უნდა შესრულდეს). აღნიშნული პრინციპი სახელშეკრულებო ურთიერთობის მონაწილეებს ხელშეკრულებით შეთანხმებული პირობების განუხრელად შესრულებას ავალდებულებს.

მოცემულ საქმესთან მიმართებით სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელე და მოპასუხე ხელშეკრულებით შეთანხმდნენ საიჯარო ურთიერთობის პირობებზე.

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 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ საიჯარო ურთიერთობისთვის დამახასიათებელი არსებითი პირობაა ნივთის დროებით სარგებლობაში გადაცემა გარკვეული სასყიდლით. იჯარის ხელშეკრულების მიზანია საიჯარო დროის განმავლობაში ნაყოფის მიღება. ამასთან ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა მეიჯარემ უნდა უზრუნველყოს, ანუ იმგვარ მდგომარეობაში უნდა შეინარჩუნოს ნივთი, რომ

მოიჯარემ შეძლოს მისგან გარკვეული შემოსავლის მიღება.

სასამართლო მიუთითებს, რომ მოცემულ საქმეზე წარმოდგენილი ხელშეკრულების თანახმად, მხარეები დეტალურად შეთანხმდნენ სახელშეკრულებო პირობებზე და მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის გამო, გაითვალისწინეს ჯარიმის დაკისრების პირობა სადავო ხელშეკრულების მეოთხე პუნქტის 4.3.დ. პუნქტით. თუმცა, უდავოა, რომ ხელშეკრულება (4.3.გ. პუნქტი) გამორიცხავდა ჯარიმის დაკისრებას იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულება ვადაზე ადრე შეწყდებოდა მოიჯარის ინიციატივით ეკონომიკური საქმიანობის შეწყვეტის გამო, რასაც დაეფუძნა კიდევ მოპასუხის შესაგებელი მოთხოვნის ამ ნაწილში.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოიჯარის მხრიდან ხელშეკრულების შეწყვეტის დროისთვის ეკონომიკური საქმიანობის შეწყვეტა მოპასუხემ ვერ დაადასტურა (იხ. 3.2.1. პუნქტი), შესაბამისად გამოირიცხა რა საპატიო მიზეზის არსებობა, სასამართლო ასკვნის, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტა მოიჯარის ინიციატივით შედგა ვადაზე ადრე, რის გამოც, მოსარჩელე უფლებამოსილია დაეყრდნოს როგორც, ხელშეკრულების 4.3. „გ“, ისე „დ“ ქვეპუნქტებს, რომლიდან გამომდინარე, მას ეკისრება ჯარიმა 2 400 აშშ დოლარის ოდენობით.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხისთვის 2 400 აშშ დოლარის დაკისრებაზე, შესაბამისი კურსით ლარში, საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.2. მოსარჩელის მეორე მოთხოვნა უკავშირდება სარემონტო სამუშაოების ჩატარების ხარჯებს, რაც მოსარჩელის მითითებით, მოპასუხემ, როგორც მოიჯარემ, უნდა გასწიოს.

სასამართლოს მიერ ზემოთ აღნიშნულ იქნა, რომ საიჯარო ურთიერთობისთვის დამახასიათებელ არსებით პირობას წარმოადგენს ის, რომ ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა უნდა უზრუნველყოს მეიჯარემ.

მოსარჩელეს არ დაუსაბუთებია საქმეში არ წარმოუდგენია რაიმე სახის მტკიცებულება, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ საიჯარო ფართი საჭიროებდა მიმდინარე რემონტს. ასევე არ დასტურდება ის გარემოება, რომ საიჯარო ფართი მისი იჯარით მოპასუხეზე გადაცემის დროისათვის იყო იმაზე უკეთეს მდგომარეობაში, ვიდრე მისი უკან დაბრუნებისას. მოსარჩელემ საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, ისე აწარმოა ფართის რემონტი, რომ მოპასუხისთვის რაიმე პრეტენზია ფართის მდგომარეობასთან დაკავშირებით არ წარუდგენია.

სასამართლო ხაზს უსვამს, რომ ხელშეკრულების 3.3. „ვ“ მუხლის თანახმად, მოიჯარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ურთიერთობის დასრულების შემდეგ ვალდებული იყო, დაებრუნებინა იჯარით აღებული ქონება გარემონტებულ მდგომარეობაში, ხოლო მიმდინარე რემონტის ჩატარება ხელშეკრულებით მას ევალებოდა იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, რის ჩატარების ხარჯსაც იჯარის ხელშეკრულების შეჩერების, ან შეწყვეტის შემთხვევაში, მეიჯარე არ აანაზღაურებდა.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ საიჯარო ფართში განხორციელდა შემდეგი სახის სამუშაოები: **ელ.სადენის სამონტაჟო და ავტომატის მოწყობის, იატაკის კერამიკული ფილების მოწყობის, კედლების შეღებვის და მერქანბურბუშელოვანი ფილით მოპირკეთების სამუშაოები.**

ამგვარი სახის სამუშაოების ჩატარების ვალდებულება მოიჯარეს არ ეკისრებოდა, ეს გარემოება სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმაც დაადასტურა, რომ მოპასუხეს მხოლოდ ფართის მიმდინარე სარემონტო სამუშაოების ჩატარების ვალდებულება ჰქონდა აღებული. ამასთან, ის სამუშაოები, რის ხარჯის ანაზღაურებასაც მოითხოვს მოსარჩელე, არ შეიძლება შეფასდეს მიმდინარე რემონტად; აღსანიშნავია, რომ ეს გაუმჯობესება თვით მოსარჩელესაც არ შეუფასებია მიმდინარე რემონტად.

სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს ხელშეკრულების პირობებზე, რომლის 3.3 „გ“ მუხლის თანახმად, **მოიჯარეს ეკისრება ობიექტის სარგებლობისთვის ნორმალურ მდგომარეობაში შენახვის ვალდებულება, ნარჩენების გატანის და მესამე პირთა ზემოქმედებისგან დაცვის ვალდებულებებთან ერთად.**

მოცემულ საქმეზე მოსარჩელემ განახორციელა იმგვარი ცვლილებები იჯარით გადაცემულ ფართში, რაც არ უნდა ჩაითვალოს ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებში ობიექტის ნორმალური მდგომარეობის შენარჩუნებისთვის აუცილებელ სამუშაოდ.

ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, თუკი არსებობდა მოსარჩელის მიერ ჩატარებული სამუშაოების აუცილებლობა და ეს სამუშაოები საჭირო იყო ობიექტის ნორმალური მდგომარეობის შესანარჩუნებლად, მოპასუხეს ეს სამუშაოები თავისი ინიციატივით და ხარჯით უნდა განეხორციელებინა.

იმ შემთხვევაში კი, თუ ეს სამუშაო მოსარჩელემ, თავისი სურვილით და ნებით, მოპასუხის ნაცვლად განახორციელა საიჯარო ფართის ნორმალური მდგომარეობის შესანარჩუნებლად, ხარჯის მოთხოვნა გამართლებული იქნებოდა იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე (მოსარჩელე) წინასწარ აცნობებდა მოიჯარეს (მოპასუხეს) და მოსთხოვა ამ სამუშაოების ჩატარებას.

როგორც ზემოთაც აღინიშნა საქმის მასალებიდან არ დასტურდება, რომ აუცილებელი იყო საიჯარო ფართში სამუშაოს ჩატარება მისი ნორმალური მდგომარეობის შესანარჩუნებლად და მოიჯარემ ამ სამუშაოების ჩატარებას თავი აარიდა.

სასამართლო ასკვნის, რომ მოსარჩელემ ვერ წარმოადგინა მტკიცებულებები საიჯარო ქონებაზე გაწეული ხარჯის მიზნობრიობის დასაბუთებლად. ვერ დაასახელა ამ ხარჯის გაწევის საჭიროება, ვერ მიუთითა მისი ჩატარების აუცილებლობის დამადასტურებელ გარემოებებზე.

სასამართლოს დასკვნით, ეს სამუშაოები მეიჯარემ ჩაატარა საკუთარი შეხედულებით, მოიჯარესთან შეუთანხმებლად და ამ სამუშაოების ჩატარების საჭიროების, ან აუცილებლობის დასაბუთების გარეშე, რის უფლებაც მას, როგორც

ფართის მესაკუთრეს რა თქმა უნდა გააჩნდა, თუმცა გაწეული ხარჯის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება მოპასუხისგან, როგორც საიჯარო ფართზე გაწეული მიმდინარე ხარჯისა - არ გააჩნია.

მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული არ ყოფილა მეიჯარის მიერ, საკუთარი ინიციატივით განხორციელებული ამ სახის სამუშაოების ანაზღაურების წესი. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხისთვის 8 113.95 ლარის დაკისრების შესახებ სასარჩელო მოთხოვნა, მოსარჩელის მიერ სარემონტო სამუშაოებზე გაწეული ხარჯის ასანაზღაურებლად, დაუსაბუთებელია არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საპროცესო ხარჯების განაწილების საკითხი უნდა გადაწყდეს შემდეგნაირად:

მოსარჩელემ მოითხოვა ფაქტების კონსტატაციისთვის სსიპ აღს-----
ოს სასარგებლოდ გადახდილი 100 ლარის, სსიპ ლე-----ის სა-----
-----ის ეროვნული ბიუროს მომსახურების ხარჯის 227.19 ლარის, საადვოკატო მომსახურებისთვის გადახდილი 700 ლარის და სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 455.60 ლარის მოპასუხისთვის დაკისრება.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის თანახმად, პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. თავის მხრივ, სასამართლო ხარჯებს შეადგენს სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები, ხოლო სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები.

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 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. იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის მიერ სსიპ აღს-----ოში ფაქტის კონსტატაციის ხარჯის 100 ლარის, სსიპ ლე-----ის სა-----ის ეროვნულ ბიუროში გადახდილი ხარჯი იმ მოთხოვნას უკავშირდება,

რაც არ დაკმაყოფილდა, აღნიშნულიდან გამომდინარე, მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას მის მიერ გაწეული ამ ხარჯის მოპასუხისთვის დაკისრებაზე.

მხარის წარმომადგენლის დახმარებისთვის გაწეული ხარჯი სასამართლოს მიერ ანაზღაურდება დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტამდე ოდენობით. მოცემულ საქმეზე სარჩელის დაკმაყოფილებული ნაწილის პროპორციულად, ასევე, დავის სირთულის გათვალისწინებით, სასამართლო იურიდიული დახმარებისთვის გაწეული ხარჯის ასანაზღაურებლად გონივრულ ოდენობად მიიჩნევს 285 ლარს.

სახელმწიფო ბაჟი მოპასუხეს უნდა დაეკისროს დაკმაყოფილებული სასარჩელო მოთხოვნის პროპორციულად, რაც საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გამოქვეყნებული სავალუტო კურსის გათვალისწინებით, შეადგენს 214 ლარს.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37-ე, 53-ე, 243-ე-244-ე, 248-ე-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 268-269-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. შპს „ან-----ის“ სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. მოპასუხე შპს „მ----ს“ მოსარჩელე შპს „ან-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს 2 400 აშშ დოლარის ეროვნულ ვალუტაში გადახდა, გადახდის დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გამოქვეყნებული კურსის შესაბამისად.
3. შპს „ან-----ის“ სასარჩელო მოთხოვნა 8 113.95 ლარის შპს „მ----“-სთვის დაკისრების შესახებ არ დაკმაყოფილდეს.
4. შპს „მ----ს“ შპს „ან-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს: გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის ასანაზღაურებლად 214 ლარის და იურიდიული მომსახურების ხარჯის ასანაზღაურებლად 285 ლარის გადახდა.
5. შპს „ან-----ის“ მოთხოვნა სასამართლოს გარეშე ხარჯების, ჯამში 327.19 ლარის, დაკისრების შესახებ არ დაკმაყოფილდეს.
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს 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 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

ხათუნა კაკაბაძე