



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

საქმე №28/5318-15

11 ივლისი, 2016 წელი

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე – ქეთევან მესხიშვილი,

სხდომის მდივანი – გიორგი მარანელი

აპელანტი – ა(ა)იპ „ს. ქ. კ.“

წარმომადგენელი – ე. ა.

მოწინააღმდეგე მხარე – შპს „კ. ც. ი.“

წარმომადგენელი - პ. ჯ., გ. შ.

დავის საგანი – თანხის დაკისრება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება – თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 2 ოქტომბრის გადაწყვეტილება

1. აპელანტის მოთხოვნა – გაუქმდეს გასაჩივრებული გადაწყვეტილება და მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ
2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

სასარჩელო მოთხოვნა

თავდაპირველ სარჩელში:

მოპასუხე ა(ა)იპ „ს. ქ. მ. შ. კ.-ს“ მოსარჩელე შპს „კ. ც. ი.-ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს 3600 ლარის გადახდა.

შეგებებულ სარჩელში:

მოპასუხე შპს „კ. ც. ი.-ს“ მოსარჩელე ა(ა)იპ „ს. ქ. მ. შ. კ.-ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს 1803.50



ლარის გადახდა.

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

მოსარჩელე (შეგებებული სარჩელით მოპასუხე) შპს „კ. ც. ი.-ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდა; მოპასუხე (შეგებებული სარჩელით მოსარჩელე) ა(ა)იპ „ს. ქ. მ. შ. კ.-ს“ მოსარჩელე შპს „კ. ც. ი.-ს“ სასარგებლოდ დაეკისრა 3600 ლარის გადახდა; მოპასუხე ა(ა)იპ „ს. ქ. მ. შ. კ.-ს“ შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. შპს „კ. ც. ი.-სა“ და ა(ა)იპ „ს. ქ. მ. შ. კ.-ს“ შორის 2012 წლის 1 აპრილს დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე მოპასუხეს დროებით სარგებლობაში, 2 წლის ვადით, გადაეცა მოსარჩელეს კუთვნილი უძრავი ნივთის ნაწილი, კერძოდ, ქ. თბილისში, გ. ტ.-ს №X მდებარე ნივთიდან 60 კვ.მ ფართი. ყოველთვიური საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრა 550 ლარით, რაც მოიჯარეს უნდა გადაეხადა ყოველი მომდევნო თვის 10 რიცხვამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;
- 2012 წლის 1 აპრილს დადებული ხელშეკრულება.

2.2. 2012 წლის 1 ივნისს შპს „კ. ც. ი.-სა“ და ა(ა)იპ „ს. ქ. მ. შ. კ.-ს“ შორის, ორი წლის ვადით თავიდან დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე მოპასუხეს დროებით სარგებლობაში, 2 წლის ვადით, გადაეცა მოსარჩელეს კუთვნილი უძრავი ნივთის ნაწილი, კერძოდ, ქ. თბილისში, გ. ტ.-ს №X მდებარე ნივთიდან 60 კვ.მ ფართი. ამასთან, იჯარით აღებული ქონების საიჯარო ქირა თვეში განისაზღვრა 550 ლარით, გარდა საიჯარო ქირისა მოპასუხე, ასევე, ვალდებული იყო გადაეხადა მიმდინარე კომუნალური გადასახადები 150 ლარის ოდენობით. აღნიშნული თანხა მოპასუხეს უნდა გადაეხადა ყოველი მომდევნო თვის 10 რიცხვამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;
- 2012 წლის 1 ივნისს დადებული ხელშეკრულება.

2.3. იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა განსაზღვრული ვადის ამოწურვამდე, კერძოდ, 2014 წლის 13 მაისს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;

2.4. 2012 წლის 1 აპრილისა და 2012 წლის 1 ივნისს დადებულ ხელშეკრულებებში მითითებული საიჯარო ქონებაში არ იყო დამონტაჟებული ელექტროენერგიისა და ბუნებრივი გაზის მრიცხველები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;



2.5. ა(ა)იპ „ს. ქ. მ. შ. კ.-ს“ ხარჯით საიჯარო ქონებას ჩაუტარდა სარემონტო სამუშაოები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა განმარტებები;

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.6. საჯარო რეესტრის შესახებ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის 1-ლი და მე-5 პუნქტების დანაწესიდან გამომდინარე, კერძო სამართლის იურიდიული პირის მონაწილეობით 1 წელზე მეტი ვადით დადებული იჯარის ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული უფლებების წარმოშობისათვის აუცილებელია მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში სადავო ნორმის განმარტება უნდა განხორციელდეს კანონმდებლის მიზნის შესაბამისად. კერძო სამართლის იურიდიული პირის კუთვნილი ქირავნობის (იჯარის) უფლების წარმოშობისათვის და, შესაბამისად, არსებობისათვის, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის სავალდებულობის დადგენა განპირობებულია ამ უფლებათა მაქსიმალური საჯაროობის უზრუნველსაყოფად. ამდენად, სასამართლომ განმარტა, რომ ამგვარი რეგისტრაციის არარსებობა ხელშეკრულებას, ავტომატურად, იურიდიულ ძალას არ უკარგავს. იგი მოქმედებს ხელშეკრულზე მხარეებს შორის, მაგრამ ძალა ვერ ექნება მესამე პირებთან ურთიერთობაში, თუ რა თქმა უნდა, მათთვის ცნობილი არ არის ხელშეკრულების არსებობის თაობაზე. შესაბამისად, არ არსებობს მისი ბათილად მიჩნევის სამართლებრივი საფუძველი.

2.7. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, 581-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. ამავე კანონის, 564-ე მუხლის შესაბამისად, კი, ნივთის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტისას დამქირავებელი მოვალეა დაუბრუნოს გამქირავებელს ნივთი იმ მდგომარეობაში, რომელშიც მისგან მიიღო, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით, ან იმ მდგომარეობაში, რაც ხელშეკრულებით იყო განსაზღვრული. აღნიშნული ნორმიდან გამომდინარე დამქირავებელი (მოიჯარე) ვალდებულია სახელშეკრულებო ურთიერთობის შეწყვეტისას დაუბრუნოს გამქირავებელს (მეიჯარეს) არამხოლოდ დროებით სარგებლობაში მიღებული ნივთი, არამედ ეს ნივთი დააბრუნოს იმ მდგომარეობაში რა მდგომარეობაშიც მიიღო ე.ი. ყოველნაირი, მათ შორის კომუნალურის გადასახადების ვალდებულების არსებობის გარეშე. ამდენად, დამქირავებელი (მოიჯარე) ვალდებულია გასწიოს ის კომუნალური ხარჯები რაც წარმოიშვა მის მიერ ნივთით სარგებლობის პერიოდში და შედეგად. კონკრეტულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2012 წლის 1 ივნისს შპს „კ. ც. ი.-სა“ და ა(ა)იპ „ს. ქ. მ. შ. კ.-ს“ შორის, ორი წლის ვადით დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე მოპასუხეს დროებით სარგებლობაში, 2 წლის ვადით, გადაეცა მოსარჩელეს კუთვნილი უძრავი ნივთი. ამასთან, იჯარით აღებული ქონების საიჯარო ქირა თვეში განისაზღვრა 550 ლარით, გარდა საიჯარო ქირისა მოპასუხე, ასევე, ვალდებული იყო გადაეხადა მიმდინარე კომუნალური გადასახადები 150 ლარის ოდენობით. დადგენილია, ასევე, რომ საიჯარო ქონებაზე არ იყო დამონტაჟებული ელექტროენერგიისა და ბუნებრივი გაზის მრიცხველები. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის შესაბამისად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ, ხოლო 327-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, კი, ხელშეკრულება დადებულია ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. ამ ნორმების სამართლებრივი ანალიზი ცხადყოფს, რომ



ხელშეკრულების დადების უმთავრეს წინაპირობას წარმოადგენს მხარეთა ნება, კერძოდ მხარეები თავად იღებენ გადაწყვეტილებას ხელშეკრულების დადების თაობაზე და თავად განსაზღვრავენ მის პირობებს. იმ შემთხვევაში, თუ მხარეებს შორის ვერ ხორციელდება შეთანხმება ხელშეკრულების პირობების თაობაზე ხელშეკრულება არ შეიძლება მიჩნეულ იქნას დადებულიად. ამდენად, ხელშეკრულების დადების ძირითად პირობას წარმოადგენს მხარეთა ნების თანხვედრა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მართალია ხელშეკრულების დადება და მისი პირობების განსაზღვრა დამოკიდებულია მხარეთა ნებაზე, თუმცა აღნიშნული შეთანხმების მიღწევის შემთხვევაში მისი პირობების შესრულება სავალდებულოა ე.ი. ისინი უნდა შესრულდეს ურთიერთობის მონაწილის ნების არსებობის მიუხედავად. სასამართლო მიუთითებს, რომ 2012 წლის 1 ივნისს იჯარის ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით ა(ა)იპ „ს. ქ. მ. შ. კ.-მ“ გამოავლინეს ნება პირობის მოწონების თაობაზე, რითიც მან იკისრა ვალდებულება შეთანხმებული წესით გადაეხადა არამხოლოდ ყოველთვიური საიჯარო ქირა არამედ კომუნალური გადასახადები 150 ლარის ოდენობით.

2.8. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 429-ე მუხლით, რომელიც ადგენს ვალდებულების შესრულების მიღების წესს. მითითებული ნორმიდან გამომდინარე, სასამართლომ განმარტა, რომ კრედიტორი ყოველთვის ვალდებულია, გასცეს მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტი, თუ ამას მოვალე მოითხოვს. კანონში კრედიტორის მიმართ არსებობს მეტად ცალსახა დამოკიდებულება – იგი ვალდებულია, მოვალის მოთხოვნის შემთხვევაში გასცეს ასეთი დოკუმენტი, თუმცა კანონი ასეთივე მოთხოვნა არ არის მოვალის მიმართ. მას შეუძლია, არ გამოითხოვოს ასეთი საბუთი კრედიტორისაგან. ბუნებრივია, კანონმდებლის ასეთი დამოკიდებულება განპირობებულია ვალდებულებიდან გამომდინარე მხარეთა მდგომარეობით. ნორმაში მითითებული დოკუმენტის ფლობა აუცილებლობას წარმოადგენს მოვალისათვის, რადგან მან მხოლოდ ამ დოკუმენტით შეიძლება დაადასტუროს ვალდებულების შესრულება, რასაც ვერ ვიტყვით კრედიტორზე. მას არანაირი საჭიროება არ აქვს, ფლობდეს ამ დოკუმენტს არც სამართლებრივი და არც ფაქტობრივი თვალსაზრისით. კანონი მოვალეს აღჭურავს მთელი რიგი უფლებებით, რათა შეძლოს ვალდებულების შესრულების და კრედიტორის მიერ ამ შესრულების მიღების ფაქტის დადასტურება. ამ უფლების გამოუყენებლობა კი, წარმოადგენს მის რისკს და შეუძლებელს ხდის ზემოთ მითითებული გარემოების დადასტურებას. ამდენად, ფულადი ვალდებულების დამადასტურებელი გარემოების მტკიცების ტვირთი ეკისრება მოვალეს. კონკრეტულ შემთხვევაში საქმეში მტკიცებულების სახით წარმოდგენილი სალაროს გასავლისა და შემოსავლის ორდერების, საგადახდო დავალებების საფუძველზე დგინდება, რომ 2012 წელს ა(ა)იპ „ს. ქ. მ. შ. კ.-ს“ მიერ შპს „გ. ც. ი.-ს“ სასარგებლოდ შეასრულა ფულადი ვალდებულება 4450 ლარის, 2013 წელს - 5060 ლარის, ხოლო 2014 წელს 4250 ლარის ოდენობით. ამდენად, წარმოდგენილი მტკიცებულებების შესაბამისად, შესრულებამ საერთო ჯამში შეადგინა 13760 ლარი. ამასთან, ხელშეკრულების პირობების მიხედვით ა(ა)იპ „ს. ქ. მ. შ. კ.-ს“ უნდა გადაეხადა 2012 წელს 6000 ლარი, 2013 წელს 8400 ლარი, ხოლო 2014 წელს 3161.29 ლარი, საერთო ჯამში 21061.29 ლარი. შესაბამისად სხვაობა შესრულებულსა და შესასრულებელ ვალდებულებას შორის წარმოდგენილი მტკიცებულებებით შეადგენს 7301.29 ლარს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე მუხლის მიხედვით, 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. მოცემულ შემთხვევაში, კრედიტორი - შპს „კ. ც. ი.“ აღიარებს მოვალის - ა(ა)იპ „ს. ქ. მ. შ. კ.-ს“ მიერ 3600 ლარის გამოკლებით ვალდებულების შესრულების ფაქტს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხარეთა შორის არსებული სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე ა(ა)იპ „ს. ქ. მ. შ. კ.-ს“ არ შეუსრულებია ვალდებულება შპს „კ. ც. ი.-ს“ სასარგებლოდ 3600 ლარის ოდენობით.

2.9. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის 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. ამასთან, ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. სასამართლო განმარტავს, რომ საიჯარო და ქირავნობის ურთიერთობებში ნივთზე გასაწევ ხარჯებთან მიმართებით ხელშეკრულების მხარეთა უფლება-ვალდებულებები შეიძლება დავეყთ სამი ელემენტის მიხედვით: პირველი, ის ვალდებულებები, რომლებიც აკისრია მეიჯარეს (გამქირავებელს) და მისგან მოითხოვს უზრუნველყოს ნივთის ვარგისიანობა ხელშეკრულების ან კანონით გათვალისწინებული წესების შესაბამისად, მეორე, ის ვალდებულებები, რომლებიც აკისრია მოიჯარეს (დამქირავებელს) და მისგან მოითხოვს სარგებლობაში მიღებული ნივთის მოვლა-პატრონობასთან დაკავშირებულ, ე.წ. მიმდინარე რემონტის განხორციელებას და მესამე, სარგებლობით გამოწვეული ნივთის ბუნებრივი ცვეთა, რომელიც არ ანაზღაურდება. საიჯარო ურთიერთობებისათვის (ქირავნობის ურთიერთობებისათვის, მაგ. 532-ე მუხლი) დამახასიათებელია, რომ მეიჯარე ვალდებულია საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილი). ეს ნიშნავს იმას, რომ ეს ქონება მოსარგებლეს სარგებლობისათვის ვარგის მდგომარეობაში უნდა გადაეცეს და იჯარის (ქირავნობის) მთელი დროის განმავლობაში მეიჯარემ (გამქირავებელმა) უნდა შეინარჩუნოს ნივთის ეს მდგომარეობა. აუცილებელი ხარჯების ინსტიტუტი ზუსტად, რომ იმ ხარჯებს გულისხმობს, რაც აუცილებელია ნივთის ვარგისიანობის შენარჩუნებისათვის. იჯარის ხელშეკრულების შემთხვევაში ნივთის „ვარგისიანობა“ გულისხმობს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობას. ამასთან, მეიჯარემ (გამქირავებელმა) უნდა შეინარჩუნოს, უზრუნველყოს ამ ნივთის ვარგისიანობა, რაც აუცილებელია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობისათვის ან შეთანხმების არარსებობის პირობებში, შეინარჩუნოს ვარგისიანობა, რაც საკმარისია ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის (რაც უზრუნველყოფს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობას). მეიჯარეს (გამქირავებელს) ნივთზე აუცილებელი ხარჯების გაღების ვალდებულება აკისრია, ასევე იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებობდა ან შემდგომში აღმოჩნდება ნაკლი, რომელიც ნივთის ვარგისიანობას ამცირებს. ამ შემთხვევაშიც მნიშვნელობა ენიჭება იმას, რომ მოიჯარემ (დამქირავებელმა) ამ ნაკლის თაობაზე არ იცოდა, მიუხედავად იმისა, რომ ნაკლი არსებობდა ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის ან არც შეიძლება სცოდნოდა, რადგან ხელშეკრულების დადების შემდეგ ნივთს აღმოაჩნდა ნაკლი ან შეექმნა საფრთხე. მაგრამ ამ შემთხვევაშიც მეიჯარის (გამქირავებლის) პასუხისმგებლობის საკითხი უკავშირდება მოიჯარის (დამქირავებლის) მხრიდან ამ ნაკლის ან სხვა საფრთხის შესახებ წინასწარ შეტყობინების ინსტიტუტს. კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 543-ე მუხლის თანახმად, თუ გაქირავებულ ნივთს აღმოაჩნდება ნაკლი, ან წინასწარ გაუთვალისწინებელი საფრთხისაგან ნივთის დასაცავად საჭირო იქნება აუცილებელი ზომების მიღება, მაშინ დამქირავებელმა ამის შესახებ დაუყოვნებლივ უნდა აცნობოს გამქირავებელს. იგივე წესი გამოიყენება იმ შემთხვევაშიც, თუ



მესამე პირი განაცხადებს თავის უფლებებს ნივთზე, შესაბამისად, გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 537-ე მუხლის მე-2 ნაწილი, რომლის თანახმად, თუ გამქირავებელი აყოვნებს ნივთის ნაკლის გამოსწორებას, დამქირავებელს შეუძლია თვითონ აღმოფხვრას იგი და მოითხოვოს ხარჯების ანაზღაურება ამავე კოდექსის 545-ე მუხლის საფუძველზე. კანონი ამ შემთხვევაშიც ხაზგასმით აწესებს, რომ ეს ის ნაკლია, რომელზეც გამქირავებელი აგებს პასუხს (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 537-ე მუხლი), ანუ მას აკისრია ვალდებულება, რომელიც გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 534-ე და 535-ე მუხლებიდან. შესაბამისად, მოიჯარე (დამქირავებელი) ვერ მიუთითებს იმ ნაკლზე, რომლის თაობაზეც მან იცოდა მეიჯარესთან (გამქირავებელთან) შეთანხმების საფუძველზე და მიუხედავად ამისა, მიიღო სარგებლობაში ნივთი, როგორც უნაკლო. ამ შემთხვევაში მოქმედებს პრეზუმფცია, რომ ნივთი ვარგისია. ეს ის შემთხვევაა, რაზედაც ნაკლის გამოსწორების ვალდებულება არ ეკისრება მეიჯარეს (გამქირავებელს), ამდენად, ის არ არის ამ შემთხვევებისთვის პასუხისმგებელი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 545-ე მუხლის მე-2 ნაწილში მითითებული „სხვა ხარჯებში“ იგულისხმება საიჯარო (ქირავნობის) პერიოდში წარმოშობილი ისეთი ხარჯები, რომლებიც მაგალითად, მიმართულია იმ საფრთხის თავიდან აცილებისაკენ, რომელიც ემუქრება მეპატრონეს (მეიჯარეს, გამქირავებელს) ან სხვა აუცილებლობით გამოწვეული მოქმედებები. ამ შემთხვევებში გამოიყენება დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების წესები. აქედან გამომდინარე, კანონი აწესებს, რომ, თუ ხელშეკრულების დადებისას დამქირავებლისთვის ცნობილია ნივთის ნაკლი და იგი არ განაცხადებს პრეტენზიას ამის გამო, მაშინ მას არ წარმოეშობა 536-ე მუხლით (ქირის შემცირება ნივთის ნაკლის გამო) გათვალისწინებული უფლება (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 538-ე მუხლი) (შენიშვნა: განსახილველ ურთიერთობაზე გავრცელებულია იჯარის ხელშეკრულების შესაბამისი ნორმები, მაგალითად: 583-ე მუხლი და ა.შ. იმ შემთხვევაში თუ სადავო იქნებოდა ინვენტართან დაკავშირებული მეიჯარისა და მოიჯარის უფლება-ვალდებულებები). მაგრამ ხელშეკრულების მხარეებმა შეთანხმების საფუძველზე შეიძლება გაინაწილონ ნივთის ნაკლის თაობაზე განსახორციელებელი მოქმედებები იმდაგვარად, რომ ნივთის ნაკლის გამოსასწორებლად მეიჯარის (გამქირავებლის) მიერ ნივთზე გასაწევი აუცილებელი ხარჯები გაიღოს მოიჯარემ (დამქირავებელმა), რაც შემდეგ უნდა ანაზღაუროს მეიჯარემ (გამქირავებელმა) (ამ შემთხვევაში შეიძლება გამოყენებულ იქნეს სამოქალაქო კოდექსის 545-ე მუხლის პირველი ნაწილი), ხოლო თუ მეიჯარე (გამქირავებელი) აყოვნებს ნაკლის გამოსწორებას მაშინ ურთიერთობა დარეგულირდება სამოქალაქო კოდექსის 537-ე მუხლის მე-2 ნაწილით. ზემოთმითითებული შემთხვევებისაგან უნდა განვასხვავოთ ნივთზე გასაწევი ისეთი მოქმედებები, რომლის განხორციელების ვალდებულება აკისრია მოიჯარეს (დამქირავებელს). ეს ის შემთხვევებია, რომლებიც ნივთით ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობის ჩვეულებრივი შედეგია, რომელიც შეიძლება, მოითხოვდეს მიმდინარე რემონტის განხორციელებას, რაც წარმოადგენს მოიჯარის (დამქირავებლის) ვალდებულებას, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 548-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, მიმდინარე რემონტის ჩატარება, ჩვეულებრივ, ევალება დამქირავებელს, ანუ, ეს ხელშეკრულების შედეგად წარმოშობილი ისეთი აუცილებლობაა, რაც გამოწვეულია ნივთით სარგებლობით. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-103-ე მუხლების დანაწესი განსაზღვრავს, თუ რომელი გარემოებები უნდა დამტკიცდეს სამოქალაქო საქმის განხილვის და გადაწყვეტის მიზნით და ვინ, ე. ი. რომელმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს ეს გარემოებანი (მტკიცების ტვირთი). სასამართლომ აღნიშნა, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოება შეჯიბრებითობის პრინციპზე უნდა განხორციელდეს, რომლის თანახმადაც, თითოეული მხარე სარგებლობს თანაბარი შესაძლებლობით, რათა განკარგონ ფაქტიური გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები. ამდენად, სამოქალაქო სამართალწარმოებაში თითოეული მხარის უფლებრივ ტვირთს წარმოადგენს იმ ფაქტების მითითება და დამტკიცება, რომლითაც მხარეებს სურთ



დაასაბუთონ თავიანთი სასარჩელო მოთხოვნები ან გააქარწყლონ სასარჩელო მოთხოვნათა დასასაბუთებლად მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ა(ა)იპ „ს. ქ. მ. შ. კ.-ს“ აკისრია იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, თუ რა მდგომარეობაში მიიღო მან საიჯარო ქონება, კერძოდ, იყო ის ვარგისი გამოყენებისათვის გამოყენებისათვის თუ არა, აღნიშნულის არსებობის შემთხვევაში შეატყობინა თუ არა მოიჯარემ ნივთის მესაკუთრეს ნაკლის არსებობის შესახებ და განაცხადა მეიჯარემ თუ არა უარი ნაკლის გამოსწორებაზე, მოიჯარის მიერ გაწეული ხარჯები ემსახურებოდა თუ არა ამ ნაკლის აღმოფხვრას და მიღწეულ იქნა თუ არა ეს მიზანი. კონკრეტულ შემთხვევაში მხარის მიერ წარმოდგენილი იქნა მხოლოდ გარკვეული ფოტომასალა თუმცა მითითებული არ შეიძლება დადგინდეს ზემოთჩამოთვლილი გარემოებები. ამასთან, მხარის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით არც ნივთის გაუმჯობესებისა და აქედან გამომდინარე, საბაზრო ღირებულების გაზრდის ფაქტი არ დგინდება.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.10. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კი, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. ამასთან, 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. განსახილველ შემთხვევაში სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ მხარეთა შორის არსებობდა სახელშეკრულებო ურთიერთობა საიდანაც გამომდინარე ა(ა)იპ „ს. ქ. მ. შ. კ.-ს“ არ შეუსრულებია ვალდებულება შპს „კ. ც. ი.-ს“ სასარგებლოდ 3600 ლარის ოდენობით. ამდენად, შპს „კ. ც. ი.-ს“ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

2.11. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძოლის 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 ნორმის მე-2 ნაწილის თანახმად, კი, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. 532-ე მუხლის თანახმად, გამქირავებელი მოვალეა გადასცეს დამქირავებელს გაქირავებული ნივთი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის ვარგისი მდგომარეობაში და ქირავნობის მთელი დროის განმავლობაში შეინარჩუნოს ნივთის ეს მდგომარეობა. 533-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე, გამქირავებელმა უნდა გადასცეს დამქირავებელს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთი. ამასთან, 535-ე მუხლის მიხედვით, გაქირავებული ნივთი ნივთობრივად უნაკლოა, თუ მას აქვს დათქმული თვისებები. თუ ეს თვისებები არ არის დათქმული, მაშინ გაქირავებული ნივთი მიიჩნევა უნაკლოდ, თუ იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობისათვის ან ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის. იმ შემთხვევაში, თუ გამქირავებელი აყოვნებს ნივთის ნაკლის გამოსწორებას, 537-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დანაწესიდან გამომდინარე, დამქირავებელს შეუძლია თვითონ აღმოფხვრას იგი და მოითხოვოს ხარჯების ანაზღაურება. კონკრეტულ შემთხვევაში, სასამართლომ დაადგინა, რომ ა(ა)იპ „ს. ქ. მ. შ. კ.-მ“ არამხოლოდ ვერ დაამტკიცა მოპასუხის მიერ ნაკლოვანი ნივთის



გადაცემის ფაქტი, არამედ ის გარემოებაც, რის საფუძველზეც შესაძლოა დადგენილი ყოფილიყო მის მიერ ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების შედეგად საიჯარო ქონების ღირებულების გაზრდა. შესაბამისად, სასამართლომ მიიჩნია, რომ არ არსებობს შეგებებული სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძვლები.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

სააპელაციო საჩივრები ემყარება შემდეგ გარემოებებს:

ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. სასამართლომ არასწორად განმარტა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი და მე-5 პუნქტების სამართლებრივი შინაარსი, რომელიც ერთმნიშვნელოვნად ადგენს, რომ საიჯარო ურთიერთობის წარმოშობისათვის სავალდებულოა ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. შესაბამისად, სასამართლომ მხარეთა შორის 2012 წლის 1 აპრილისა და 2012 წლის 1 ივნისის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებებს, რომლებიც საჯარო რეესტრში არ არის დარეგისტრირებული, არასწორი სამართლებრივი შეფასება და არამართებულად მიიჩნია, რომ ისინი არ წარმოადგენს ბათილ გარიგებებს.

3.2. აპელანტის განმარტებით, მართალია, ა(ა)იპ „ს. ქ. მ. კ.-მ“ ხელი მოაწერა 2012 წლის 1 ივნისის ხელშეკრულებას, რომელიც საიჯარო ქირასთან ერთად, კომუნალური გადასახადის სახით 150 ლარს ითვალისწინებდა, მაგრამ ეს გარიგება კაბალური იყო და მას მოპასუხე მხარე თავიდანვე არ აღიარებდა. ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერა კი განაპირობა იმ გარემოებამ, რომ მოპასუხეს იმ მომენტში თავისი იურისტი არ ჰყავდა და მოპასუხეს ენდო, რომელმაც შეცდომაში შეიყვანა. აღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტს მიაჩნია, რომ აღნიშნული გარიგება ბათილია.

3.3. სასამართლომ არასწორად დაიანგარიშა მოპასუხის მიერ გადახდილი თანხების ოდენობა და არასწორად მიიჩნია, რომ იგი ჯამში 13760 ლარს შეადგენს. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე - სალაროს შემოსავლის ორდერებისა და საბანკო ამონაწერებით დასტურდება, რომ მოპასუხის მიერ რეალურად გადახდილი თანხა 14300 ლარს შეადგენს და არა 13 760 ლარს, როგორც ამას სასამართლო უთითებს. სასამართლომ ასევე, არასწორად დაიანგარიშა ხელშეკრულების მიხედვით გადასახდელი თანხების ოდენობა და შესაბამისად, არასწორად დაადგინა გადასახდელსა და გადახდილ თანხებს შორის სხვაობა.

3.4. სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად, რომ საიჯარო ქონება ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის ნივთობრივად უნაკლო იყო. რეალურად იგი ისეთ მდგომარეობაში იყო, რომ მისით სარგებლობა შეუძლებელი იყო. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ სარემონტო სამუშაოებს მოიჯარე შეასრულებდა, ხოლო გაწეულ ხარჯებს მეიჯარე ანაზღაურებდა იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის ხელშეკრულება მოიჯარის ბრალისაგან დამოუკიდებლად ვადაზე ადრე შეწყდებოდა. ვინაიდან, იჯარის ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა მოიჯარის ბრალით არ მომხდარა, შპს „კ. ც. ი.-ს“ უნდა დაეკისროს სარემონტო სამუშაოებზე გაწეული ხარჯების ანაზღაურება.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი



თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის საფუძველზე, თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნდება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით იღებს ახალ გადაწყვეტილებას საქმეზე.

განსახილველ შემთხვევაში პალატა თვლის, რომ არსებობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძვლები.

ფაქტობრივ - სამართლებრივი დასაბუთება

სააპელაციო პალატა დადგენილად მიიჩნევს, საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

4.1. სასამართლოს მიერ უდავოდ მიჩნეული ფაქტობრივი გარემოებები (3.1.1.- 3.1.5.) სააპელაციო საჩივრით სადავოდ არ არის გამხდარი. შესაბამისად, მათ სააპელაციო სასამართლოც იზიარებს.

4.2. წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი არსებითად ემყარება იმ გარემოებას, რომ ვინაიდან სადავო საიჯარო ხელშეკრულება დადგენილი წესით საჯარო რეესტრში არ დარეგისტრირებულა, იგი ბათილი გარიგებაა და შესაბამისად, არ არსებობს სარჩელით მოთხოვნილი თანხის დაკისრების სამართლებრივი საფუძველი. ამასთან, აპელანტს მიაჩნია, რომ იმ შემთხვევაშიც, თუ სასამართლო სადავო გარიგებას ბათილად არ მიიჩნევს, დაკისრებულ საიჯარო ქირას უძრავი ნივთის რემონტის ხარჯები უნდა გამოაკლდეს. აპელანტს ასევე მიაჩნია, რომ სასამართლომ თანხები არასწორად დაიანგარიშა. ამდენად, პალატა გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერებას აღნიშნულ ნაწილში შეამოწმებს.

4.3. სააპელაციო პალატა არ იზიარებს სააპელაციო პრეტენზიას და მიაჩნია, რომ მხარეთა შორის 2012 წლის 1 აპრილსა და 2012 წლის 1 ივნისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებები ბათილ გარიგებას არ წარმოადგენს.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი და მე-5 პუნქტების დანაწესიდან გამომდინარე, კერძო სამართლის იურიდიული პირის მონაწილეობით 1 წელზე მეტი ვადით დადებული იჯარის ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული უფლებების წარმოშობისათვის აუცილებელია მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას და მიაჩნია, რომ ზემოაღნიშნული ნორმის განმარტებისას, რომელიც „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლში საკანონმდებლო ცვლილების სახით 2010 წლის 7 დეკემბერს იქნა შეტანილი, გათვალისწინებული უნდა იქნას კანონმდებლის რეალური მიზანი, რასაც მოცემულ შემთხვევაში, წარმოადგენდა უძრავ ნივთებთან მიმართებაში უფლებათა საჯაროობის უზრუნველყოფა და მესამე პირთა ინტერესების დაცვა. პალატა აღნიშნავს, რომ მართალია, უძრავ ნივთებზე გარიგების დადებისათვის ამ გარიგების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია სავალდებულო პირობაა, თუმცა, ამგვარი რეგისტრაციის არარსებობა



ხელშეკრულებას ავტომატურად იურიდიულ ძალას არ უკარგავს. იგი მოქმედებს ხელშემკვრელ მხარეებს შორის, მაგრამ ძალა ვერ ექნება მესამე პირებთან ურთიერთობაში, თუ რა თქმა უნდა, მათთვის ცნობილი არ არის ხელშეკრულების არსებობის თაობაზე. განსახილველ შემთხვევაში, დავა მიმდინარეობს უშუალოდ ხელშემკვრელ მხარეებს შორის, სწორედ, ამიტომ სადავო ხელშეკრულებები, მიუხედავად იმისა, რომ რეგისტრირებული არ არის კანონის მოთხოვნათა დაცვით, არ ზოგავს მოსარჩელეს წარადგინოს ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოთხოვნა. (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2014 წლის 8 სექტემბრის გადაწყვეტილება საქმე №ას-343-326-2013)

4.4. სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების ღირებულების ანაზღაურების ნაწილში ა(ა)იპ „ს. ქ. მ. კ.“ (შემდეგში: „კ.“) სააპელაციო საჩივრის (შეგებებული სარჩელის) მოთხოვნას ამყარებს იმ გარემოებაზე, რომ ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის საიჯარო ქონება სარგებლობისთვის უვარგისი იყო და შესაბამისი სარემონტო სამუშაოების წარმოების გარეშე, ფართის დანიშნულებისამებრ გამოყენება შეუძლებელი იქნებოდა. ამიტომ „კ.-მ“, შპს „კ. ც. ი.-ს“ **ზეპირსიტყვიერი თანხმობით, თავად გასწია შესაბამისი სამუშაოები, რომლის ანაზღაურების ვალდებულებაც მოსარჩელეს წარმოეშვა. მით უფრო, რომ იჯარის ხელშეკრულება ვადაზე ადრე მოიჯარის ბრალისაგან დამოუკიდებლად შეწყდა, რაც 2012 წლის 1 ივნისის საიჯარო ხელშეკრულების 3.2.5. პუნქტის თანახმად, სარემონტო სამუშაოებზე გაწეული ხარჯების შპს „კ. ც. ი.-ზე“ დაკისრების საფუძველია.**

პალატა ვერ გაიზიარებს აპელანტის ზემოაღნიშნულ შედავებას, შემდეგ გარემოებათა გამო:

დადგენილია, რომ შპს „კ. ც. ი.-ს“ და ა(ა)იპ „ს. ქ. მ. შ. კ.-ს“ შორის 2012 წლის 1 აპრილს დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე მოპასუხეს დროებით სარგებლობაში, 2 წლის ვადით, გადაეცა მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ნივთის ნაწილი, კერძოდ, ქ. თბილისში, გ. ტ.-ს №X მდებარე ნივთიდან 60 კვ.მ ფართი.

აღნიშნული ხელშეკრულების 3.2.1. პუნქტის საფუძველზე, მეიჯარემ ვალდებულია იკისრა, მოიჯარესათვის საიჯარო ქონება ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში და **ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ სარგებლობისათვის სათანადო მდგომარეობაში** გადაეცა, ხოლო ხელშეკრულების 3.2.5. პუნქტის საფუძველზე კი, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ **მოიჯარის ბრალისაგან დამოუკიდებლად ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში**, საიჯარო ქონების გაუმჯობესებაზე გაწეულ ხარჯებს მთლიანად მეიჯარე აანაზღაურებდა; მხარეთა შორის ანალოგიური ხელშეკრულება გაფორმდა 2012 წლის 1 ივნისს, რომლის მოქმედების ვადა 2014 წლის 1 ივნისამდე განისაზღვრა. აღნიშნული ხელშეკრულების 2.1. პუნქტით მოპასუხემ, გარდა საიჯარო ქირისა (550 ლარი), დამატებით, 150 ლარის ოდენობით მიმდინარე კომუნალური გადასახადების გადახდის ვალდებულებაც იკისრა.

საქმეში წარმოდგენილი 2012 წლის 20 აპრილის ნარდობის ხელშეკრულების საფუძველზე დგინდება, რომ ა(ა)იპ „ს. ქ. მ. შ. კ.-ს“ ხარჯით საიჯარო ქონებაზე გაწეული იქნა სარემონტო სამუშაოები, რომელიც მოიცავდა იჯარით აღებული 60 კვ.მ ფართის იატაკის მოხვეწას (ციკლოვკა), შიდა ასასვლელი კიბის მოპირკეთება-შეკეთებას (პარკეტით); მოსარჩელის განმარტებით, ასევე, დამონტაჟდა ფართში შესასვლელი რკინის კარი, დაყენდა ფარდა-ქალუზები და შეიღება კედლები და ჭერი.

მოწინააღმდეგე მხარე არ ეთანხმება მოსარჩელისათვის ნაკლიანი ნივთის გადაცემის საკითხს და მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს დაქირავებული ფართის დანიშნულების გათვალისწინებით,



ჩატარებული სამუშაოები წარმოადგენს მიმდინარე რემონტზე გაწეულ ხარჯებს და არა აუცილებელ ხარჯებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის 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. ამასთან, ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

პალატა განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 532-ე, 533-ე და 537-ე მუხლებით განსაზღვრულია დამქირავებლის ვალდებულებები: გადასცეს დამქირავებელს გაქირავებული ნივთი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის ვარგის მდგომარეობაში და ქირავნობის მთელი დროის განმავლობაში შეინარჩუნოს ნივთის ეს მდგომარეობა; გადასცეს დამქირავებელს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთი; გამოასწოროს ნაკლი, რომელიც ნივთის ვარგისიანობას ამცირებს და რომელიც ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებობს ან შემდგომში აღმოჩნდება. ამავე კოდექსის 543-ე და 548-ე მუხლების მიხედვით, განსაზღვრულია დამქირავებლის ვალდებულებები: გაქირავებული ნივთის ნაკლის აღმოჩენისას ან წინასწარ გაუთვალისწინებელი საფრთხის დადგომისას დაუყოვნებლივ აცნობოს დამქირავებელს; საკუთარი ხარჯებით ჩაატაროს მიმდინარე რემონტი, ხოლო დამქირავებლის თანხმობით განახორციელოს საცხოვრებელი სადგომის გადაკეთება ან რეკონსტრუქცია. პალატა აღნიშნავს, რომ ჩამოთვლილ ვალდებულებათა დაცვა მნიშვნელოვანია ურთიერთობის თითოეული მონაწილისათვის იმდენად, რამდენადაც ამ ვალდებულებათა დარღვევა დაკავშირებულია მოთხოვნის წარმოშობასთან.

სამოქალაქო კოდექსის 535-ე მუხლის თანახმად, გაქირავებული ნივთი ნივთობრივად უნაკლოა, თუ მას აქვს დათქმული თვისებები. თუ ეს თვისებები არ არის დათქმული, მაშინ გაქირავებული ნივთი მიიჩნევა უნაკლოდ, თუ იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობისათვის ან ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის. **პალატა განმარტავს, რომ დამქირავებლის მიერ ნივთის მიღებისა და პრეტენზიის განუცხადებლობის შემთხვევაში, ივარაუდება, რომ დამქირავებელს გადაეცა ნივთობრივად უნაკლო ნივთი. შესაბამისად, თუ დამქირავებელი ვერ მიუთითებს იმ ნაკლზე, რომლის თაობაზეც მან იცოდა დამქირავებელთან შეთანხმების საფუძველზე ან ნაკლი აშკარად შესამჩნევია იყო ნივთის გადაცემის მომენტში, მაგრამ მიუხედავად ამისა, მიიღო სარგებლობაში, როგორც უნაკლო, ამგვარი მოცემულობის არსებობისას ნაკლის გამოსწორება არ უნდა დაეკისროს დამქირავებელს და იგი უნდა განთავისუფლდეს პასუხისმგებლობისაგან.** ნივთობრივი ნაკლის არარსებობისას, დამქირავებელი ვალდებულია ჩაატაროს მიმდინარე რემონტი საკუთარი ხარჯებით, ამასთან, გაქირავებული ნივთის ცვლილებების ან გაუარესებისათვის, რაც გამოწვეულია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობით, იგი პასუხს არ აგებს (547-ე მუხლი). (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2015 წლის 2 თებერვლის გადაწყვეტილება საქმე №ას-444-419-2014)

პალატა განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო სამართლის მიზნებისათვის, კანონმდებლობა ადგენს დასაშვები მტკიცებულებების ნუსხას. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. დასახელებული ნორმა წარმოადგენს მტკიცების ტვირთის მხარეთა შორის განაწილების ზოგად, პროცესუალურ სტანდარტს და ადგენს ვალდებულ პირს, რომელმაც მტკიცების საგანში შემავალი ფაქტი



სათანადო გარემოებებზე მითითებითა და დასაშვები მტკიცებულებების წარდგენით უნდა დაადასტუროს. მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა, იმ გარემოებების დადასტურება, რომ „კ.-მ“ ნივთობრივად ნაკლიანი ნივთი მიიღო, რომლის თაობაზეც მან ნივთის მესაკუთრეს დროულად შეატყობინა და ამ უკანასკნელის მიერ ნაკლის გამოსწორებაზე უარის თქმის გამო, თავად გასწია აუცილებელი ხარჯები, რომელიც ნაკლის აღმოფხვრის მიზანს ემსახურებოდა, თუმცა მოპასუხეს ამ კუთხით დასაბუთებული მტკიცება სასამართლოს ვერ წარუდგინა. ნიშანდობლივია, რომ მოპასუხეს ნივთის ნაკლის შესახებ პრეტენზია წერილობით არც მაშინ განუცხადებია, როდესაც მხარეთა შორის 2012 წლის 1 ივნისს საიჯარო ხელშეკრულება განმეორებით დაიდო, სადაც მოიჯარემ არათუ პრეტენზია, არამედ, დამატებით კომუნალური გადასახადების გადახდის ვალდებულებაც იკისრა. ამდენად, აღნიშნული ფაქტობრივი და სამართლებრივი (535-ე მუხლი) გარემოებების ანალიზის საფუძველზე, პალატა დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ა(ა)იპ „ს. ქ. მ. კ.-მ“ საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე ნივთობრივად უნაკლო ნივთი მიიღო.

სამოქალაქო კოდექსის 545-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, დამქირავებელს შეუძლია მოითხოვოს იმ აუცილებელი ხარჯების ანაზღაურება, რომლებიც გაწეულია არაუფლებამოსილი შესრულების (დავალების გარეშე სხვისი საქმეების შესრულების) ფარგლებში. ამ შემთხვევაში, მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს 545-ე მუხლის მე-2 ნაწილთან ერთად წარმოადგენს 973-ე მუხლი. აღნიშნული ნორმა უნდა განიმარტოს სამოქალაქო კოდექსის 974-ე მუხლთან ერთად, რომელიც 973-ე მუხლიდან საგამონაკლისო წესს ადგენს, კერძოდ, შემსრულებელს არ შეუძლია მოითხოვოს გაწეული ხარჯების ანაზღაურება, თუ მის მიერ საქმეთა შესრულება ეწინააღმდეგება მეპატრონის ნებას ან არ შეესაბამება მის ინტერესებს. ამდენად, იმისათვის, რათა დადებითად გადაწყდეს აუცილებელი ხარჯების დაკისრების საკითხი, უნდა არსებობდეს შემდეგი წინაპირობები: დამქირავებლის მიერ არაუფლებამოსილი შესრულების ფარგლებში განხორციელებული აუცილებელი შესრულება დაინტერესებული პირის (მეპატრონის) ინტერესსა და ნებას უნდა შეესაბამებოდეს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხის მტკიცების ტვირთს წარმოადგენდა იმ გარემოების დადასტურება, რომ „კ.-ს“ მიერ განხორციელებული სარემონტო სამუშაოები შპს „კ. ც. ი.-ს“ ინტერესსა და ნებას შეესაბამებოდა, თუმცა, მოპასუხეს ასეთ მტკიცებულებები სასამართლოსათვის არ წარმოუდგენია. რაც შეეხება მხარის ახსნა-განმარტებას, პალატა განმარტავს, რომ სხვა მტკიცებულებების არარსებობის პირობებში, მხოლოდ მხარის ახსნა-განმარტება, რომელიც უარყოფილია მოწინააღმდეგე მხარის მიერ, ვერ მიიჩნევა სადავო გარემოების დამადასტურებელ საკმარის მტკიცებულებად, ვინაიდან, ის თავად წარმოადგენს პროცესის მონაწილეს და უშუალოდ არის დაინტერესებული საქმის შედეგით.

პალატას ასევე, დაუსაბუთებლად მიაჩნია აპელანტის შედაგება საიჯარო ხელშეკრულების ვადამდე ადრე შეწყვეტის გამო, ხელშეკრულების 3.2.5. პუნქტით გათვალისწინებული პირობის ამოქმედებასთან დაკავშირებით, ვინაიდან, მოპასუხემ სასამართლოს ვერც ამ მიმართებით წარუდგინა მტკიცებულებები, რაც უტყუარად დაადასტურებდა, რომ ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტა მეიჯარის ბრალით იყო გამოწვეული. შესაბამისად, არ არსებობს სარემონტო ხარჯების გამქირავებელზე დაკისრების ხელშეკრულების 3.2.5. პუნქტით გათვალისწინებული წინაპირობა.

4.5. ა(ა)იპ „ს. ქ. მ. შ. კ.-ს“ მიერ შპს „კ. ც. ი.-ს“ სასარგებლოდ შესასრულებელი ვალდებულების ოდენობა 3550 ლარს შეადგენს.



სადავო ხელშეკრულებების საფუძველზე დადგენილია, რომ მხარეთა შორის პირველი საიჯარო ხელშეკრულება 2012 წლის 1 აპრილს დაიდო, რა დროსაც საიჯარო ქირის ოდენობა 550 ლარით განისაზღვრა. 2012 წლის 1 ივნისს მხარეთა შორის ანალოგიური ხელშეკრულება დაიდო, რომლის მოქმედების ვადაც 2 წლით, ხოლო ყოველთვიური საიჯარო ქირა 700 ლარით განისაზღვრა.

აღნიშნული ხელშეკრულებების საფუძველზე პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ ა(ა)იპ „ს. ქ. მ. შ. კ.-ს“ შპს „კ. ც. ი.-ს“ სასარგებლოდ საიჯარო თნხები შემდეგი ოდენობებით უნდა გადაეხადა - 2012 წელს 6000 (1100+4900) ლარის ოდენობით, 2013 წელს - 8400 ლარის ოდენობით, ხოლო 2014 წელს 3500 ლარის ოდენობით, ჯამში 17900; აღნიშნული დაანგარიშება მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ (იხ. 17.06.2016 წლის სხდომის ოქმი).

საქმის მასალებით დადგენილია და მოწინააღმდეგე მხარეც ადასტურებს გარემოებას, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების ფარგლებში მოპასუხეს მოსარჩელისათვის, სულ 14300 ლარი აქვს გადახდილი (იხ. 17.06.2016 წლის სხდომის ოქმი).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სხვაობა შესრულებულსა და შესასრულებელ ვალდებულებას შორის შეადგენს 3600 ლარს (17900-14300), რაც მოპასუხის მიერ მოსარჩელის სასარგებლოდ შესასრულებელ ვალდებულებას წარმოადგენს.

პალატა აღნიშნავს, რომ მოსარჩელე მხარის წარმომადგენელმა სასამართლო სხდომაზე დაადასტურა მოპასუხის მიერ, 2012 წლის 1 აპრილის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, დამატებით 50 ლარის გადახდის ფაქტი, რომელიც მისივე განმარტებით, 3600 ლარს უნდა გამოაკლდეს. ამდენად, პალატა საბოლოოდ, ადგენს, რომ ა(ა)იპ „ს. ქ. მ. შ. კ.-ს“ მიერ მოსარჩელის სასარგებლოდ შესასრულებელი ვალდებულების ოდენობა 3550 ლარს შეადგენს.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სარჩელი დაკმაყოფილდება ნაწილობრივ.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1 მუხლის შესაბამისად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.



სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ა(ა)იპ „ს. ქ. კ.-ს“ სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2015 წლის 02 ოქტომბრის გადაწყვეტილება;
3. შპს „კ. ც. ი.-ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. ა(ა)იპ „ს. ქ. კ.-ს“ შპს „კ. ც. ი.-ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს 3550 ლარის გადახდა.
5. ა(ა)იპ „ს. ქ. კ.-ს“ შეგებებული სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს;
6. ა(ა)იპ „ს. ქ. კ.-ს“ შპს „კ. ც. ი.-ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს წინასწარ გადახდილი ბაჟის ნაწილის 105 ლარისა და წარმომადგენლის ხარჯის 120 ლარის გადახდა;
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;
8. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე

ქეთევან მესხიშვილი