



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

საქმე №2/ზ-647-17

23 თებერვალი, 2018

წელი

ქ.

ქუთაისი

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე: ლაურა მიქავა
მოსამართლეები: თამარ სვანიძე
ნანა კალანდაძე

სხდომის მდივანი: მირანდა ირემაძე

I. აპელანტი (მოპასუხე)

წარმომადგენელი

მოწინააღმდეგე

(მოსარჩელე)

მხარე

- ზვ---- კბ-----

- ვ-----ე თ-----ე

- სსიპ სა----- ქო----- ერ----- ს-----ო

თ-- ი-----ი

წარმომადგენელი

- სსიპ სა----- ქო----- ერ-----

ს-----ო

- თ-- ი-----ი

II. აპელანტი (მოპასუხე)

წარმომადგენელი

მოწინააღმდეგე

(მოსარჩელე)

მხარე

- ზვ---- კბ-----

- ვ-----ე თ-----ე

წარმომადგენელი

დავის საგანი

- თანხის დაკისრება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება

- ამბროლაურის რაიონული
სასამართლოს 2017 წლის 11 მაისის
გადაწყვეტილება

1. I აპელანტის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და გაუქმებულ ნაწილში ახალი გადაწყვეტილების მიღება

1.2. II აპელანტის მოთხოვნა: გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

- სსიპ სა----- ქო----- ერ----- ს-----ოს სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ;
- დაეკისრა მოპასუხე ზვ---- კბ-----ს მოსარჩელე სსიპ სა----- ქო----- ერ----- ს-----
-----ოს სასარგებლოდ, 2015 წლის 07 ივლისს დადებული იჯარის ხელშეკრულების
თანახმად, საიჯარო ქირის 4839,91 (2015 წლის საიჯარო ქირა-2834,33+2016
წლის საიჯარო ქირა 2005,58 ლარი) ლარის გადახდა;
- დაეკისრა მოპასუხე ზვ---- კბ-----ს მოსარჩელე სსიპ სა----- ქო----- ერ-----
ს-----ოს სასარგებლოდ, 2015 წლის 07 ივლისს დადებული ხელშეკრულებიდან
გამომდინარე, პირგასამტეხლოს თანხის-300 (სამასი) ლარის გადახდა;
- დაეკისრა მოპასუხე ზვ---- კბ-----ს სა----- ბიუჯეტის სასარგებლოდ, სა-----
--- ბაჟის-154,20 (ას ორმოცდათოთხმეტი ლარი და ოცი თეთრი) ლარის გადახდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. სსიპ სა----- ქო----- ე----- ს-----ოსა და ზვ---- კბ-----ს შორის 2015 წლის
07 ივლისს გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით, სსიპ სა-----
--- ქო----- ე-----მა ს-----ომ, როგორც მეიჯარემ ზვ---- კბ-----ს, როგორც
მოიჯარეს, 15 წლის ვადით, საგებლობაში გადასცა მეიჯარის საკუთრებაში
არსებული, ა----- მუნიციპალიტეტის სოფელ ჭ-----ეში მდებარე
219216.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი
(საკადასტრო კოდი 8-1-2-1--.) აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად,
მოიჯარის მიერ ქონებით სარგებლობისათვის გადასახდელი წლიური საიჯარო
ქირა შეადგენდა 6050 ლარს. საიჯარო ქირის გადახდა „მოიჯარის“ მიერ, უნდა
განხორციელებულიყო ყოველწლიურად, ყოველი წლის 31 დეკემბრამდე,
ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე;

2.2. მხარეთა შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების მე-6.1. მუხლის
თანახმად, „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის

შემთხვევაში, „მოიჯარე“ იღებს გაფრთხილებას წერილობითი სახით, სადაც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა, პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულების შესახებ და საბანკო ანგარიშის რეკვიზიტები, რომელზეც პირგასამტეხლოს თანხა უნდა იქნეს გადახდილი; ხოლო იმავე ხელშეკრულების 6.2. მუხლის თანახმად, „ხელშეკრულების“ 2.1 მუხლით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში, „მოიჯარეს“ ეკისრება პირგასამტეხლო-გადაუხდელი თანხის 0,1%-ის ოდენობით, დარღვევის დღიდან-ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;

2.3. ზვ---- კ-----ის მიერ, მხარეთა შორის დადებული 2015 წლის 07 ივლისის ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ქირის გადახდა არ განხორციელებულა, რითაც დარღვეულ იქნა აღნიშნული ხელშეკრულება მოპასუხის მიერ;

2.4. ვინაიდან არ ხდებოდა მხარეთა შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდა მოპასუხის მიერ, სა----- ქო---- ერ----- ს-----ოს ი-----რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის უ-----ის ი----- რ-----ის 2016 წლის 17 მარტის N-/1---- წერილით ეცნობა ზვ---- კბ-----ს, რომ საიჯარო ქირის გადაუხდელობის გამო, დაერიცხა პირგასამტეხლო და ეთხოვა აღნიშნული წერილის მიღებიდან-5 (ხუთი) დღის ვადაში, სა----- ქო---- ერ----- ს-----ოს ი-----რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის მომსახურების ცენტრში წარედგინა საიჯარო ქირისა და ჯარიმის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი, წინააღმდეგ შემთხვევაში, გატარებული იქნებოდა კანონით გათვალისწინებული ღონისძიებები;

2.5. ვინაიდან, მოპასუხის მიერ გაფრთხილების მიუხედავად, არ ხდებოდა მხარეთა შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდა მოპასუხის მიერ, სა----- ქო---- ერ----- ს-----ოს ი-----რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის უ-----ის ი----- რ-----ის მიერ, განმეორებით, 2016 წლის 29 ივლისის N-/3---- წერილით ეცნობა ზვ---- კბ-----ს, N-----/05 და N-----/ფ განცხადებებთან დაკავშირებით, რომლითაც ითხოვდა სსიპ სა----- ქო---- ერ----- ს-----ოსა და მოპასუხეს (ზვ---- კბ-----ს) შორის დადებული 2015 წლის 07 ივლისის გაფორმებული საიჯარო ქირის შეწყვეტას და დაკისრებული პირგასამტეხლოს გადანაწილებას, მას ეკისრებოდა საიჯარო ქირა 6050 ლარის ოდენობით, რომელიც უნდა გადაეხადა წერილის ჩაბარებიდან-5 დღის ვადაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ვადამდე შეწყდებოდა ხელშეკრულება, ამასთანავე ეცნობა, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტა არ ათავისუფლებდა საიჯარო ქირისა და პირგასამტეხლოს გადახდისაგან;

2.6. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ დაადგინა, რომ სა----- ქო---- ერ----- ს-----ოს ი-----რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის უ-----ის 2016 წლის 09 დეკემბრის N1/3-1--- ბრძანებით, ცალმხრივად მოიშალა სსიპ სა----- ქო---- ერ----- ს-----ოსა და ზვ---- კბ-----ს (პ/ნ.: 0-----) შორის, 2015

წლის 07 ივლისს, 15 წლის ვადით გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება, ეთხოვა სსიპ სა----- ქო----- ერ----- ს-----ოს ი-----რაჭა-ლეჩხუმ- ქვემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის წამყვან სპეციალისტს მ-----ა კ-----ეს, საიჯარო ქირის დავალიანებისა და დაკისრებული პირგასამტეხლოს ამოღებასთან დაკავშირებით, კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელება;

2.7. სასამართლოს მიერ ასევე დადგენილია, რომ ზვ---- კბ-----ს სა----- ქო----- ერ----- ს-----ოსაგან 2015 წლის 07 ივლისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე, მისთვის გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე (სახნავი) რაიმე სამეწარმეო საქმიანობა არ განუხორციელებია, ვინაიდან, მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებით, ნივთი, რომელიც გადაეცა სარგებლობაში მოპასუხეს, არ აღმოჩნდა შეთანხმებული ხარისხის. მიწის ნაკვეთი მთლიანად დაფარული იყო ხე-მცენარეებით, რომლის მოჭრის ნებართვა ვერ მიიღო შესაბამისი ორგანოების მხრიდან, ხოლო მოსარჩელის მხრიდან, არაფერი გაკეთებულა ხარვეზის გამოსასწორებლად;

2.8. სოფლის მეურნეობის სამინისტროს 2015 წლის 29 დეკემბრის N---/01 წერილით დასტურდება, რომ 2015 წლის 7 ივლისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების შესაბამისად, ზვ---- კბ-----მ წარადგინა ინფორმაცია სოფლის მეურნეობის სამინისტროში, შემდგომში, სსიპ „სახელწიფო ქო----- ერ----- ს-----ოს“ ინფორმირების მიზნით;

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.9. 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;

2.10. სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მეიჯარემ საიჯარო დროის განმავლობაში, ვერ უზრუნველყო იმ პირობის შექმნა მოიჯარისათვის, რითაც შესაძლებელი გახდებოდა იჯარის ხელშეკრულებით გადაცემულ ქონებაზე ნაყოფის მიღება, იმის გათვალისწინებით, რომ საიჯარო ნივთი არ აღმოჩნდა შეთანხმებული ხარისხის და ამასთან, ხელშეკრულება დაიდო მხოლოდ, წლის მეორე ნახევარში - 2015 წლის 13 ივლისს, რაც გამორიცხავდა საიჯარო წლის დარჩენილ პერიოდში მაღალმთიან რეგიონში მოსავლის მიღებას;

2.11. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ,

გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული;

ამავე კოდექსის 558-ე მუხლის თანახმად, გამქირავებელს შეუძლია ხელშეკრულება მოშალოს ვადამდე, თუ დამქირავებელმა ქირა არ გადაიხადა სამი თვის განმავლობაში;

2.1- დადგენილია, რომ სსიპ სა----- ქო----- ე----- ს-----ოსა და ზვ---- კბ-----ს შორის 2015 წლის 27 თებერვალს გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით, სსიპ სა----- ქო----- ე-----მა ს-----ომ, როგორც მეიჯარემ ზვ---- კბ-----ს, როგორც მოიჯარეს, 15 წლის ვადით, სარგებლობაში გადასცა მეიჯარის საკუთრებაში არსებული ა----- მუნიციპალიტეტის, სოფ. ჭ-----ეში მდებარე მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 8-1-2-1--;

აღნიშნული ხელშეკრულების თანახმად, მოიჯარეს ქონებით სარგებლობისათვის, უნდა გადაეხადა საიჯარო ქირა ყოველწლიურად, ყოველი წლის 31 დეკემბრამდე, „მეიჯარის“ საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით;

2.13. მხარეთა შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულებების მე-6.6 მუხლის მიხედვით, „მოიჯარის“ მიერ, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების განმეორებით (დამატებით ვადაში) შეუსრულებლობის და/ან დაწესებულ ვადაში, პირგასამტეხლოს გადაუხდელობის შემთხვევაში, „მეიჯარე“-ს უფლება აქვს ცალმხრივად მოშალოს ხელშეკრულება. ამ შემთხვევაში, მოიჯარეს არ აუნაზღაურდება მის მიერ გაწეული დანახარჯები. ამავ ხელშეკრულებების 7.1.2 მუხლის თანახმად, „ხელშეკრულება წყდება „მეიჯარის“ მიერ, „ხელშეკრულების“ 6.6. მუხლით განსაზღვრული ხელშეკრულების მოშლის უფლების განხორციელების შემთხვევაში;

2.14. კონკრეტულ შემთხვევაში, 2015 წლის 07 ივლისს ერთის მხრივ, მხარეთა შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, (რეესტრში რეგისტრაცია მოხდა 2015 წლის 13 ივლისს, რეალურად ხელშეკრულება ძალაში შევიდა 2015 წლის 13 ივლისიდან), რომლის თანახმადაც, მოიჯარემ დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში მიიღო სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. ხელშეკრულება დაიდო 15 წლის ვადით და მისი მოქმედების ვადა დაიწყო 2015 წლის 13 ივლისიდან;

2.15. ასევე დადგენილია, რომ ზვ---- კ-----ის მიერ, მხარეთა შორის 2015 წლის 07 ივლისს დადებული ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ქირის გადახდა არ განხორციელებულა, რითაც დარღვეულ იქნა აღნიშნული ხელშეკრულება მოპასუხის მიერ. აღნიშნულის გამო, ვინაიდან არ ხდებოდა მხარეთა შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდა მოპასუხის მიერ, სა----- ქო----- ერ----- ს-----ოს ი-----რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის უ-----ის ი----- რ-----ის 2016 წლის 17 მარტის N--/1---- წერილით ეცნობა ზვ---- კბ-----ს, რომ საიჯარო ქირის

გადაუხდელობის გამო, დაერიცხა პირგასამტეხლო და ეთხოვა აღნიშნული წერილის მიღებიდან -5 (ხუთი) დღის ვადაში, სა----- ქო----- ერ----- ს-----ოს ი-----რაჭა-ლეჩხუმ- ქვემო სვანეთის მომსახურების ცენტრში წარედგინა საიჯარო ქირისა და ჯარიმის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი, წინააღმდეგ შემთხვევაში, გატარებული იქნებოდა კანონით გათვალისწინებული ღონისძიებები;

2.16. ამავე დროს დადგენილია, რომ ზვ---- კბ-----ს სა----- ქო----- ერ----- ს-----ოსაგან 2015 წლის 07 ივლისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე, მისთვის გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე (სახნავი) რაიმე სამეწარმეო საქმიანობა არ განუხორციელებია, ვინაიდან მოპასუხის წარმომადგენლის განმარტებით, ნივთი რომელიც გადაეცა სარგებლობაში მოპასუხეს, არ აღმოჩნდა შეთანხმებული ხარისხის. მიწის ნაკვეთი მთლიანად დაფარული იყო ხე-მცენარეებით, რომლის მოჭრის ნებართვა ვერ მიიღო შესაბამისი ორგანოების მხრიდან. ხოლო მოსარჩელის მხრიდან, არაფერი გაკეთებულა ხარვეზის გამოსასწორებლად, რის გამოც, მან 2016 წლის 28 მარტს მიმართა მოსარჩელეს 2015 წლის 07 ივლისის ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე, თუმცა, მოპასუხეს სა----- ქო----- ერ----- ს-----ოს ი-----რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის უ-----ის ი----- რ-----ის მიერ, 2016 წლის 29 ივლისის N--/3---- წერილით განმეორებით ეცნობა, რომ მას ეკისრებოდა საიჯარო ქირა 6050 ლარის ოდენობით, რომელიც უნდა გადაეხადა წერილის ჩაბარებიდან-5 დღის ვადაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ვადამდე შეწყდებოდა ხელშეკრულება, ამასთანავე ეცნობა რომ ხელშეკრულების შეწყვეტა არ ათავისუფლებდა საიჯარო ქირისა და პირგასამტეხლოს გადახდისაგან;

2.17. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 355-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულებიდან გასვლა ხდება ხელშეკრულების მეორე მხარისათვის შეტყობინებით. ხოლო ამავე კოდექსის 356-ე მუხლის თანახმად, თუ ხელშეკრულებიდან გასვლის ვადა არ არის დადგენილი, მაშინ შეიძლება გამსვლელ პირს ხელშეკრულების მეორე მხარისაგან განესაზღვროს ასეთი ვადა. ვადა უნდა იყოს გონივრული. ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება ქარწყლდება, თუ უარი ვადის გასვლამდე არ იქნება გაცხადებული;

2.18. სასამართლომ მიიჩნია, რომ 2015 წლის 27 თებერვალს სსიპ სა----- ქო----- ე----- ს-----ოსა და ზვ---- კბ-----ს შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებების მე-6.6. მუხლი მეიჯარეს აძლევდა უფლებას, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების განმეორებით (დამატებით) ვადაში შეუსრულებლობის და/ან დაწესებულ ვადაში, პირგასამტეხლოს გადაუხდელობის შემთხვევაში, ცალმხრივად მოეშალა „ხელშეკრულება“;

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ გაიზიარა მოპასუხის წარმომადგენლის მოსაზრება, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტაზე უნდა ემსჯელა

სსიპ სა----- ქო----- ე----- ს-----ოს, მოპასუხის მიერ, 2016 წლის 28 მარტის განცხადების მიღებიდან-ერთი თვის ვადაში;

2.19. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-7 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, თუ არ არსებობს სამოქალაქო საპროცესო ნორმა, რომელიც არეგულირებს სასამართლო წარმოების დროს წარმოშობილ ურთიერთობას, სასამართლო იყენებს საპროცესო სამართლის იმ ნორმას, რომელიც აწესრიგებს მსგავს ურთიერთობას;

2.20. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-100 მუხლის თანახმად, თუ კანონით, ან მის საფუძველზე გამოცემული აქტით, სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციული ორგანო გადაწყვეტილებას ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის, ან მასზე უარის თქმის შესახებ, იღებს განცხადების წარდგენიდან-ერთი თვის ვადაში. შესაბამისად, სასამართლომ ჩათვალა, რომ მოსარჩელეს ხელშეკრულების გაუქმებაზე უნდა ემსჯელა მოპასუხის მიერ, 2016 წლის 28 მარტის განცხადების წარდგენიდან-1 თვის ვადაში;

2.21. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით, კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. შესრულება შეიძლება გამოიხატოს მოქმედებისაგან თავის შეკავებაშიც, ხოლო იმავე კოდექსის 317-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, 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 თანახმად, ყოველი შესრულება გულისხმობს ვალდებულების არსებობას. ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას;

2.22. მოცემულ შემთხვევაში, მეიჯარის მიერ არაჯეროვნად იქნა შესრულებული ნაკისრი ვალდებულებები, რადგან მოიჯარისათვის გადაცემული იქნა 2015 წლის 07 ივლისის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთი, რომელიც არ იყო შეთანხმებული ხარისხის, ხოლო მოპასუხემ დაარღვია ხელშეკრულებით ნაკისრი ძირითადი ვალდებულება - „საიჯარო ქირის“ გადახდა; კერძოდ: მას არ გადაუხდია საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირის გადაუხდელობის გამო, „მოიჯარეს“ - ზვ---- კბ-----ს დაერიცხა პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის 0,1%-ს ოდენობით, დარღვევის დღიდან, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. თუმცა სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ „სა----- ქო----- ერ----- ს-----ოს“ მიერ 2016 წლის 09 დეკემბერს ხელშეკრულების მოშლის შესახებ N1/3-1--- ბრძანება მიღებულია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-100 მუხლის დარღვევით, რადგან მოპასუხემ მას ხელშეკრულების შეწყვეტის

თაობაზე, მიმართა 2016 წლის 28 მარტს;

2.23. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე, სსიპ სა----- ქო----- ერ----- ს-----ოს უნდა ემსჯელა განცხადების მიღებიდან–1 თვის ვადაში–30 აპრილამდე. შესაბამისად, ხელშეკრულების შეწყვეტის თარიღად, უნდა განსაზღვრულიყო 2016 წლის 30 აპრილი. აღნიშნულის გათვალისწინებით, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს 2015 წლის 07 ივლისის ხელშეკრულების ძალაში შესვლის დღიდან (2015 წლის 13 ივლისი)- ხელშეკრულების შეწყვეტის დღემდე (2016 წლის 30 აპრილი), საიჯარო ქირის თანხის გადახდა შემდეგი ოდენობით - 4839,91 ლარი (2015 წლის საიჯარო ქირა– 2834,33+2016 წლის საიჯარო ქირა 2005,58 ლარი). ასევე გასათვალისწინებელი იყო ფაქტი, რომ თვით მოსარჩელე სსიპ „სა----- ქო----- ერ----- ს-----ოს“ მიერ, მოიჯარე ზვ---- კ-----ის მიმართ, იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული–2016 წლის საიჯარო ქირა დაანგარიშებულია ა----- მუნიციპალიტეტში, სოფ. ჭ-----ეში მდებარე სა----- საკუთრებაში არსებული სასოფლო–სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 8-1-2-1--) 07.07.2015 წელს დადებული იჯარის ხელშეკრულების მოშლის შესახებ N1/3–1--- ბრძანების გამოცემამდე–2016 წლის 09 დეკემბრამდე (5702 ლარი);

2.24. კონკრეტულ შემთხვევაში, სასამართლომ, მიიჩნია, რომ 2015 წლის 07 ივლისის იჯარის ხელშეკრულების მოშლის შესახებ ბრძანება მიღებული უნდა ყოფილიყო 2016 წლის 30 აპრილამდე, შესაბამისად, მოპასუხეს 2016 წლის საიჯარო ქირა უნდა გადახდეს ხელშეკრულების შეწყვეტის დღემდე–2016 წლის 30 აპრილამდე, პერიოდის მიხედვით;

2.25. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 416-ე მუხლის თანახმად, მხარეებს შეუძლიათ ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად, ხელშეკრულებით გაითვალისწინონ დამატებითი საშუალებებიც: პირგასამტეხლო, ბე და მოვალის გარანტია;

2.26. ამავე კოდექსის 417-ე მუხლის შესაბამისად, პირგასამტეხლო - მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა - მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის;

2.27. ამავე კოდექსის 418-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს. შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ, მოითხოვს წერილობით ფორმას;

2.28. 2015 წლის 07 ივლისს სსიპ სა----- ქო----- ე----- ს-----ოსა და ზვ---- კბ--- ---ს შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებების 6.2. მუხლით განსაზღვრული იყო ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის, მოიჯარისათვის პირგასამტეხლოს დაკისრების პირობები, რომლის თანახმად, საიჯარო ქირის

გადაუხდელობის შემთხვევაში, „მოიჯარეს“ ეკისრებოდა პირგასამტეხლო–გადაუხდელი თანხის 0,1%-ს ოდენობით, დარღვევის დღიდან–ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. ხოლო ხელშეკრულებების 6.3. მუხლით კი, განსაზღვრული იყო ხელშეკრულების 3.1.1 მუხლით გათვალისწინებული პირობა – ვალდებულების ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, „მოიჯარეს“ ეკისრება პირგასამტეხლო 500 (ხუთასი) ლარის ოდენობით“;

2.29. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით, შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო;

2.30. სასამართლოს მიერ დადგენილია, რომ ზვ---- კბ-----ს სსიპ „სა----- ქო----- ერ----- ს-----ოსაგან“ 2015 წლის 07 ივლისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე, მისთვის გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე (სახნავზე) რაიმე სამეწარმეო საქმიანობა არ განუხორციელებია, აღნიშნულის გამო, სასამართლომ განმარტა, რომ მოპასუხისათვის პირგასამტეხლოს თანხის დაკისრება ხელშეკრულებაში მითითებული ოდენობით, შეუსაბამოდ მაღალია და უნდა შემცირდეს, რათა არამართლზომიერად არ დაზარალდეს მოპასუხე. რაც შეეხება ხელშეკრულების 3.1.1 ვალდებულებას სოფლის მეურნეობის სამინისტროს 2015 წლის 29 დეკემბრის N---/01 წერილით, დადასტურებულია ზვ-- -- კ-----ის მიერ, 2015 წლის 07 ივლისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების შესაბამისად ინფორმაციის წარდგენა.

2.31. ზემოაღნიშნულ ნორმაზე დაყრდნობით, საქმის გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოპასუხისათვის დასაკისრებლად მოთხოვნილი პირგასამტეხლოს თანხა წარმოადგენს შეუსაბამოდ მაღალს, რის გამოც, იგი უნდა შემცირებულიყო პირდაპირ თანხობრივად და მოპასუხეს გადასახდელად უნდა დაკისროს პირგასამტეხლოს თანხა–300 (სამასი) ლარის ოდენობით;

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს საიჯარო ქირის მოთხოვნის ნაწილში ნაწილობრივ და ასევე მოპასუხეს უნდა შეუმცირდეს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო.

3. გადაწყვეტილება სააპელაციო საჩივრით გასაჩივრა ზვ---- კ-----ემ და სსიპ სა----- ქო----- ე-----მა ს-----ომ

3.1. ზვ---- კ-----ის სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძველები

3.1.1. აპელანტის განმარტებით, ფაქტობრივ უსწორობას წარმოადგენს ის გარემოება, რომ ზვ---- კ-----ის მიერ ბეს თანხის 1375 ლარის გადახდა მოსამართლემ არასწორად მიიჩნია საქმისთვის მნიშვნელობის არმქონედ და არ

იქნა გათვალისწინებული საბოლოო გადაწყვეტილებაში. ასევე მოსამართლემ არასწორად არ მიიჩნია დადგენილად მოპასუხის მიერ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე სარჩელის ნაწილობრივ ცნობის ფაქტი, რის გამოც მოხდა მოპასუხისთვის სა----- ბაჟის დაკისრება;

3.1.2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სამართლებრივ უსწორობებს წარმოადგენს ის გარემოება, რომ სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ „სა----- ქო----- შესახებ“ საქართველოს კანონი და სა----- ქო----- განკარგვისას და სარგებლობის უფლებით გადაცემისას ელექტრონული აუქციონის ჩატარების წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკის მინისტრის ბრძანება, რომელი ნორმატიული აქტებით განსაზღვრულია თუ რა საფუძვლით ეკარგება გადახდილი ბე ქო----- სარგებლობაში მიმღებს, აგრეთვე არ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის მეორე ნაწილი, რომლის საფუძველზეც მოპასუხე გათავისუფლდებოდა სა----- ბაჟის გადახდის დაკისრებისგან;

3.2. სსიპ სა----- ქო----- ე-----მა ს-----ოს სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.2.1. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად მიიჩნია დადგენილად ფაქტობრივი გარემოება, რომ სსიპ სა----- ქო----- ერ----- ს-----ოსა და ზვ----- კბ-----ს შორის 2015 წლის 07 ივლისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე გადაცემული მიწის ნაკვეთი არ იყო შეთანხმებული ხარისხის;

3.2.2. სასამართლომ სრულად უსაფუძვლოდ დაადგინა, რომ მოპასუხეს გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე რაიმე სამეწარმეო საქმიანობა არ განუხორციელებია იმის გამო, რომ სარგებლობაში გადაცემული მიწის ნაკვეთი არ აღმოჩნდა შეთანხმებული ხარისხის. სასამართლომ განმარტა, რომ მიწის ნაკვეთი მთლიანად დაფარული იყო ხე-მცენარეებით, რომლის მოჭრის ნებართვა ვერ მიიღო შესაბამისი ორგანოებისაგან, ხოლო მოსარჩელის მხრიდან არაფერი გაკეთებულა ხარვეზის გამოსასწორებლად;

3.2.3. სასამართლომ აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოების დადგენას საფუძვლად დაუდო მხოლოდ მოსარჩელის ახსნა-განმარტება და შესაგებელი, სხვა რაიმე მტკიცებულება ზემოაღნიშნულის დამადასტურებლად საქმეში წარმოდგენილი არ ყოფილა. მოსარჩელის ახსნა-განმარტება მხოლოდ მაშინ შეიძლება გახდეს რომელიმე ფაქტობრივი გარემოების დადგენის საფუძველი, როდესაც იგი დადასტურებულია სხვა სარწმუნო მტკიცებულებებთან ერთად;

3.2.4. სასამართლომ არასწორად არ მიიჩნია დადგენილად ფაქტობრივი გარემოება, რომ დარღვეული იყო ხელშეკრულების 3.1.7. მუხლით გათვალისწინებული მოიჯარის ვალდებულება. სასამართლომ განმარტა, რომ სოფლის მეურნეობის სამინისტროს 2015 წლის 29 დეკემბრის #7902/01 წერილით

დასტურდება, რომ 2015 წლის 7 ივლისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების შესაბამისად, ზვ---- კბ-----მ წარადგინა ინფორმაცია სოფლის მეურნეობის სამინისტროში. შესაბამისად, ჩათვალა, რომ ვალდებულია მოპასუხის მიერ შესრულებულ იქნა და მას არ ეკისრებოდა პირგასამტეხლო. რეალურად, სსიპ - სა----- ქო----- ერ----- ს-----ოს მოთხოვნა მოპასუხისათვის 500 ლარის ოდენობით პირგასამტეხლოს დაკისრების შესახებ, გამომდინარეობდა არა 3.1.1 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის, არამედ წარმოადგენდა 3.1.7 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულებისათვის დაკისრებულ პირგასამტეხლოს. კერძოდ, ხელშეკრულების 3.1.1 მუხლის თანახმად, მოიჯარე ვალდებული იყო გადაცემულ ქონებაზე ყოველი წლის დეკემბრის თვეში საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროსათვის ინფორმაციის წარდგენა განხორციელებინა ხელშეკრულების დანართი #2-ის შესაბამისად, ხელშეკრულების 3.1.7 მუხლით კი 3.1.1 მუხლით დადგენილი ვალდებულების შესრულების დადასტურების მიზნით ყოველი კალენდარული წლის დასრულებიდან არაუგვიანეს 30 კალენდარული დღისა მოიჯარეს ევალეობდა მოიჯარისათვის საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მიერ გაცემული დოკუმენტაციის წარმოდგენა, რაც განხორციელა ვადაგადაცილებით. შესაბამისად, მოპასუხემ დაარღვია ხელშეკრულება 3.1.7 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულება, რის გამოც, ამავე ხელშეკრულების 6.5 მუხლის შესაბამისად, ეკისრებოდა პირგასამტეხლო 500 ლარის ოდენობით.

3.2.5. სასამართლომ არასწორი შეფასება მისცა საქმის გარემოებას, რასაც შედეგად მოჰყვა ის, რომ მან გამოიყენა სწორედ ის ნორმები, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა. პირველ რიგში, მოპასუხემ ცნო სარჩელი 9 534.59 ლარის ნაწილში, ასევე პირგასამტეხლოს 500 ლარის ოდენობით, რაც ყოველგვარი შეფასებისა და გამოკვლევის გარეშე ექვემდებარებოდა დაკმაყოფილებას. ამის მიუხედავად, სასამართლომ დააკისრა მოპასუხეს შემცირებული პირგასამტეხლო, რომელიც არის შეუსაბამო. ასევე სასამართლომ არასწორად შეაფასა ის, რომ მოსარჩელე პირგასამტეხლოს დაკისრებას ითხოვდა არა ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის, არამედ, მისი არაჯეროვანი შესრულებისათვის. კერძოდ, ხელშეკრულების 3.1.7 მუხლის თანახმად, მოპასუხეს ევალეობდა ყოველი კალენდარული წლის დასრულებიდან არაუგვიანეს 30 კალენდარული დღისა საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მიერ გაცემული დოკუმენტაციის წარმოდგენა, რაც განხორციელა ვადაგადაცილებით. ასევე სასამართლომ არასწორად გამოიყენა ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის ნორმები, რადგან მოცემულ შემთხვევაში, მათ სრული უფლება ჰქონდათ სამოქალაქო კოდექსიდან გამომდინარე, ცალხრივად შეეწყვიტათ ხელშეკრულება. ასევე უსაფუძვლოა მითითება ნივთის ნაკლის გამო, რადგან მოპასუხეს აღნიშნული არ განუცხადებია ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადებში.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. 2015 წლის 07 ივლისს, სსიპ სა----- ქო----- ე----- ს-----ოსა და ზვ---- კბ----ს შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით, სსიპ სა----- ქო----- ე-----მა ს-----ომ ზვ---- კბ-----ს 15 წლის ვადით, საგებლობაში გადასცა მეიჯარის საკუთრებაში არსებული, ა----- მუნიციპალიტეტის სოფელ ჭ-----ეში მდებარე 219216.00 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდი 8-1-2-1-- (იხ. ს/ფ.:14-21);

4.2. იჯარის ხელშეკრულების თანახმად:

2.1. პუნქტი - მოიჯარის მიერ ქონებით სარგებლობისათვის გადასახდელი ყოველწლიური საიჯარო ქირა შეადგენდა 6050 ლარს;

2.2. პუნქტი - მოიჯარის მიერ გადახდილი ბე 1375 ლარი უნდა ჩათვლილიყო საბოლოო ანგარიშსწორებისას;

2.3. პუნქტი - მოიჯარეს ქონებით სარგებლობისათვის, უნდა გადაეხადა საიჯარო ქირა ყოველწლიურად, ყოველი წლის 31 დეკემბრამდე, მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით;

3.1.1. პუნქტი - მოიჯარე ვალდებული იყო უზრუნველყო ხელშეკრულებით გადაცემულ ქონებაზე ყოველი წლის დეკემბრის თვეში საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროსათვის ინფორმაციის წარდგენა ხელშეკრულების დანართი №2-ის შესაბამისად;

6.2. პუნქტი - საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარეს დაეკისრებოდა პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის 0.1%-ის ოდენობით, დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;

6.3. პუნქტი - ხელშეკრულების 3.1.1. მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოიჯარეს ეკისრება პირგასამტეხლო 500 ლარის ოდენობით;

6.5. პუნქტი - ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის შემთხვევაში, თითოეული ვალდებულების დარღვევისათვის მოიჯარეს ეკისრება პირგასამტეხლო 500 ლარის ოდენობით;

6.6. პუნქტი - „მოიჯარის“ მიერ, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული **ვალდებულებების განმეორებით (დამატებით ვადაში) შეუსრულებლობის და/ან დაწესებულ ვადაში**, პირგასამტეხლოს გადაუხდელობის შემთხვევაში,

„მეიჯარეს“ უფლება **ჰქონდა ცალმხრივად მოეშალა ხელშეკრულება**. ამ შემთხვევაში, მოიჯარეს არ აუნაზღაურებოდა მის მიერ გაწეული დანახარჯები;

7.1.2. პუნქტი - „ხელშეკრულება წყდება „მეიჯარის“ მიერ, „ხელშეკრულების“ 6.6. მუხლით განსაზღვრული ხელშეკრულების მოშლის უფლების განხორციელების შემთხვევაში (იხ. ს/ფ.:14-21);

4.3. დადგენილია, რომ ზვ---- კ-----ის მიერ, მხარეთა შორის დადებული 2015 წლის 07 ივლისის ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ქირის გადახდა არ განხორციელებულა, რითაც დარღვეულ იქნა აღნიშნული ხელშეკრულება;

4.4. ვინაიდან ზვ---- კბ----- არ იხდიდა საიჯარო ქირას, სსიპ სა----- ქო----- ერ----- ს-----ოს 2016 წლის 17 მარტის №13/1---- წერილით ეცნობა მას, რომ საიჯარო ქირის გადაუხდელობის გამო, დაერიცხა პირგასამტეხლო და ეთხოვა აღნიშნული წერილის მიღებიდან-5 (ხუთი) დღის ვადაში გადაეხადა საიჯარო ქირა და პირგასამტეხლო და შესაბამისად, წარედგინა მისი გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი, წინააღმდეგ შემთხვევაში, გატარებული იქნებოდა კანონით გათვალისწინებული ღონისძიებები, მითითებული წერილი ზვ---- კბ-----ს პირადად ჩაბარდა 22.03.2016 წელს (იხ. ს/ფ.:28, 31);

4.5. სსიპ სა----- ქო----- ერ----- ს-----ოს 2016 წლის 29 ივლისის №13/3---- წერილით ზვ---- კბ-----ს **განმეორებით, ეცნობა, რომ** გადასახდელად ეკისრებოდა საიჯარო ქირა 6050 ლარის ოდენობით, რომელიც უნდა გადაეხადა წერილის ჩაბარებიდან 05 დღის ვადაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ვადამდე შეწყდებოდა ხელშეკრულება, ამასთანავე ეცნობა, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტა არ ათავისუფლებდა საიჯარო ქირისა და პირგასამტეხლოს გადახდისაგან (იხ. ს/ფ.:27);

4.6. სსიპ სა----- ქო----- ერ----- ს-----ოს 2016 წლის 09 დეკემბრის №1/3-1--- ბრძანებით, ცალმხრივად მოიშალა სსიპ სა----- ქო----- ერ----- ს-----ოსა და ზვ---- კბ-----ს შორის, 2015 წლის 07 ივლისის იჯარის ხელშეკრულება (იხ. ს/ფ.:32-33);

4.7. სოფლის მეურნეობის სამინისტროს 2015 წლის 29 დეკემბრის N----/01 წერილით დასტურდება, რომ 2015 წლის 07 ივლისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების შესაბამისად, ზვ---- კბ-----მ წარადგინა ინფორმაცია სოფლის მეურნეობის სამინისტროში, შემდგომში, სსიპ „სახელწიფო ქო----- ერ----- ს-----ოს“ ინფორმირების მიზნით;

მოცემული ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, პალატა ნაწილობრივ ეთანხმება და იზიარებს აპელანტების ფაქტობრივ და სამართლებრივ შეფასებებს და მიუთითებს, რომ ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს მიერ სწორად არ იქნა შეფასებული საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებები;

სამართლებრივი დასაბუთება

4.8. 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. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ, გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. ამავე კოდექსის 558-ე მუხლის თანახმად, გამქირავებელს შეუძლია ხელშეკრულება მოშალოს ვადამდე, თუ დამქირავებელმა ქირა არ გადაიხადა სამი თვის განმავლობაში;

4.9. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 355-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულებიდან გასვლა ხდება ხელშეკრულების მეორე მხარისათვის შეტყობინებით. ხოლო ამავე კოდექსის 356-ე მუხლის თანახმად, თუ ხელშეკრულებიდან გასვლის ვადა არ არის დადგენილი, მაშინ შეიძლება გამსვლელ პირს ხელშეკრულების მეორე მხარისაგან განესაზღვროს ასეთი ვადა. ვადა უნდა იყოს გონივრული. ხელშეკრულებიდან გასვლის უფლება ქარწყლდება, თუ უარი ვადის გასვლამდე არ იქნება გაცხადებული;

4.10. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით, კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. შესრულება შეიძლება გამოიხატოს მოქმედებისაგან თავის შეკავებაშიც, ხოლო იმავე კოდექსის 317-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მიხედვით, 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 თანახმად, ყოველი შესრულება გულისხმობს ვალდებულების არსებობას. ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას;

4.11. უზენაესი სასამართლო 2017 წლის 25 ოქტომბრის ანალოგიურ დავაზე მიღებულ №ას-1163-1083-2017 გადაწყვეტილებაში განმარტავს, როგორც სახელშეკრულებო ურთიერთობის მონაწილეთა, აგრეთვე, კონკრეტულად, საიჯარო ურთიერთობის მონაწილეთა ქცევის კეთილსინდისიერების სტანდარტის დაცულობაზე, რომელიც საიჯარო ურთიერთობის ცალმხრივად შეწყვეტის უფლების გამოყენების მართხომიერებას შეეხება (იხ., სუსგ №ას-862-828-2016, 24 თებერვალი, 2017 წელი). აღნიშნულ გადაწყვეტილებაში საკასაციო პალატამ იმსჯელა სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა ქცევის კეთილსინდისიერების პრობლემაზე, რომელსაც ადგილი მაშინაც აქვს, როდესაც პირის მოთხოვნა ან ქმედება ფორმალურად შეესაბამება მოქმედ მატერიალურ კანონმდებლობას, მაგრამ მისი განხორციელება რომელიმე კონკრეტულ შემთხვევაში უსამართლოა (იხ., სუს 2015 წლის 4 ნოემბრის გადაწყვეტილება საქმეზე №ას-528-501-2015). შესაბამისად, კეთილსინდისიერად ქცევის ფუნქცია აშკარად უსამართლო შედეგების თავიდან აცილებაა, რაც პირდაპირ უკავშირდება სამოქალაქო ურთიერთობათა სტაბილურობასა და სიმყარეს. საკასაციო პალატის მოსაზრებით, კეთილსინდისიერების პრინციპიდან

გამომდინარე, ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე მხარეთა თანამშრომლობა, მეორე მხარის ინტერესების გათვალისწინება, მეორე მხარის უფლებებისა და ქო-----ადმი განსაკუთრებული გულისხმიერების გამოჩენა საჭიროა ამ ურთიერთობის ნორმალურად განვითარებისათვის. ასეთ შემთხვევაში, ორივე მხარე იქნება კმაყოფილი: კრედიტორი - ვალდებულების შესრულების მიღებით, ხოლო მოვალე - ვალდებულებისაგან გათავისუფლებით. აღსანიშნავია სსკ-ის 316-ე მუხლის მე-2 ნაწილის დანაწესის ფუნქციაც, რომელიც ხელშეკრულების ყოველ მხარეს ვალდებულების შინაარსისა და ხასიათის გათვალისწინებით ავალდებულებს გამოიჩინოს მეორე მხარის ქო-----ა და უფლებებისადმი გულისხმიერება. გულისხმიერების ვალდებულება მხარეებისათვის დამატებითი ვალდებულების დაკისრებას არ გულისხმობს, ყოველთვის ვალდებულების შინაარსშივე მოიაზრება და ერთგვარ მორალურ კატეგორიას განეკუთვნება. მოცემულ შემთხვევაში, მეიჯარის მართლზომიერი ქცევის განმსაზღვრელი იყო სახელშეკრულებო ურთიერთობის მონაწილის კეთილსინდისიერებისა და მეორე მონაწილის უფლებებისა და ქო-----ადმი განსაკუთრებული გულისხმიერების ვალდებულება და არა მარტოდენ იჯარის ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის უფლების რეალიზება მისი შეხედულებით. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ მხარეთა შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულების გათვალისწინებული ხელშეკრულების მოშლის (შეწყვეტის) საფუძველი წარმოიშვა ქირის გადაუხდელობისას. იმავდროულად, არაერთხელ იქნა გაფრთხილებული ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის უფლების გამოყენების შესახებ. საკასაციო პალატა აღნიშნავს, რომ სსკ-ის 561-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების მოშლის ვადა შეადგენს სამ თვეს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა საქმის გარემოებებიდან ან მხარეთა შეთანხმებიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. შესაბამისად, საქმის გარემოებების გათვალისწინებით, მეიჯარეს შეეძლო გონივრულ ვადაში, მოეშალა იჯარის ხელშეკრულება ხელშეკრულებისა და სსკ-ის 558-ე და 561-ე მუხლების საფუძველზე”;

4.12. მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ იჯარის ხელშეკრულება დაიდო 2015 წლის 07 ივლისს, ხოლო მისი რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში მოხდა ამავე წლის 13 ივლისს, შესაბამისად, სწორედ 13 ივლისიდან უნდა მოხდეს საიჯარო წლის ვადის ათვლა. მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, მოიჯარის მიერ ქონებით სარგებლობისათვის გადასახდელი ყოველწლიური საიჯარო ქირა შეადგენს 6050 ლარს. ვინაიდან, ზვ---- კ-----ის მიერ არ მოხდა საიჯარო ქირის გადახდა, მეიჯარემ შეატყობინა მას 2016 წლის 17 მარტის წერილით, რომ საიჯარო ქირის გადაუხდელობის გამო, დაერიცხა პირგასამტეხლო და ეთხოვა აღნიშნული წერილის მიღებიდან - 5 (ხუთი) დღის ვადაში გადაეხადა თანხა. დადგენილია, რომ ზვ---- კბ-----მ არ გადაიხადა აღნიშნული თანხა, რის შემდეგაც მას 2016 წლის 29 ივლისის წერილით განმეორებით ეცნობა, რომ მას ეკისრებოდა საიჯარო ქირა 6050 ლარის ოდენობით, რომელიც უნდა გადაეხადა წერილის ჩაბარებიდან - 5 (ხუთი) დღის ვადაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ვადამდე შეწყდებოდა ხელშეკრულება, ამასთანავე ეცნობა, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტა არ ათავისუფლებდა

საიჯარო ქირისა და პირგასამტეხლოს გადახდისაგან. საფოსტო შეტყობინებიდან ირკვევა, რომ აღნიშნული წერილი ადრესატს ჩაბარდა 02.08.2016წ. დადგენილია, რომ წერილის ჩაბარებიდან 05 (ხუთი) დღის ვადაშიც მოიჯარის მიერ არ მომხდარა საიჯარო ქირისა და პირგასამტეხლოს გადახდა. პალატა მიუთითებს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, იჯარის ხელშეკრულების 6.6. მუხლი მეიჯარეს აძლევდა უფლებას ცალმხრივად მოეშალა ხელშეკრულება. შესაბამისად, იჯარის ხელშეკრულება ვადამდე შეწყვეტილად უნდა ჩაითვალოს, არა ბრძანების გამოცემიდან, არამედ მეორე წერილის ჩაბარებიდან 05 (ხუთი) დღის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. პალატა თვლის, რომ საქმის გარემოებების გათვალისწინებით, მოცემულ შემთხვევაში მეიჯარემ გონივრულ ვადაში მოშალა იჯარის ხელშეკრულება, ხელშეკრულების 6.6. პუნქტისა და სსკ-ის 558-ე და 561-ე მუხლების საფუძველზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ზვ---- კბ-----ს უნდა დაეკისროს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 01 წლის საიჯარო ქირის ანუ 6050 ლარის გადახდა. მოცემულ შემთხვევაში, აღნიშნულ ურთიერთობებს სრულად არეგულირებს სამოქალაქო კოდექსი. მიუღებელია ზოგადი ადმინისტრაციული ნორმების ანალოგიით გამოყენება სამოქალაქო ურთიერთობებში;

4.13. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 416-ე მუხლის თანახმად, მხარეებს შეუძლიათ ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად, ხელშეკრულებით გაითვალისწინონ დამატებითი საშუალებებიც: პირგასამტეხლო, ბე და მოვალის გარანტია;

4.14. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 421-ე მუხლის თანახმად, „ბე“-დ მიიჩნევა ფულადი თანხა, რომელსაც ხელშეკრულების ერთი მხარე აძლევს მეორე მხარეს და ამით დასტურდება ხელშეკრულების დადების ფაქტი. ამავე კოდექსის 422-ე მუხლის თანახმად, ბე ჩაითვლება ვალდებულებით გათვალისწინებული გადასახდელის ანგარიშში, ხოლო, თუ არ ჩაითვლება, - ხელშეკრულების შესრულების შემდეგ იგი უკან უნდა დაბრუნდეს;

დადგენილია, რომ მოიჯარის მიერ გადახდილია „ბე“ - 1375 ლარის ოდენობით. ხელშეკრულების 2.2. პუნქტის თანახმად, მოიჯარის მიერ გადახდილი „ბე“ - 1375 ლარი უნდა ჩაითვალოს საბოლოო ანგარიშსწორებისას. კანონისა და ხელშეკრულების ჩანაწერის მიხედვით, ზვ---- კ-----ის მიერ გადასახდელ თანხას უნდა გამოაკლდეს „ბე“-ს სახით გადახდილი - 1375 ლარი, რაც საბოლოო ჯამში შეადგენს 4675 ლარს ($6050-1375=4675$);

4.15. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის შესაბამისად, პირგასამტეხლო - მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა - მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის. ამავე კოდექსის 418-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს.

შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ, მოითხოვს წერილობით ფორმას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით, შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო;

4.16. მოცემულ შემთხვევაში, მოიჯარე სააპელაციო საჩივარში უთითებს, რომ პირგასამტეხლოს - 500 ლარის დაკისრებას იგი ითხოვს ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულების გამო, იჯარის ხელშეკრულების 3.1.7. პუნქტიდან გამომდინარე, კერძოდ, სოფლის მეურნეობის სამინისტროსათვის ინფორმაციის დაგვიანებით წარდგენის გამო. პალატას მიაჩნია, რომ პირგასამტეხლო აღნიშნული ოდენობით არის შეუსაბამოდ მაღალი, რადგან დადგენილია, რომ ინფორმაციის წარდგენა მოხდა დაგვიანებით, რასაც არ გამოუწვევია არანაირი ზიანი. შესაბამისად, საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით, პალატას პირგასამტეხლოს გონივრულ ოდენობად მიაჩნია - 50 ლარი;

4.17. პალატა აქვე მიუთითებს, რომ უსაფუძლოა აპელანტის მითითება მასზედ, რომ სასამართლომ უნდა იმსჯელოს იმაზე, რომ ნივთი იყო ნაკლის მქონე, რადგან აღნიშნული არის ცალკე დავის საგანი და მოცემულ დავასთან მიმართებით კონკრეტული შედეგის მომტანი არ არის;

აღნიშნულიდან გამომდინარე, პალატას მიიჩნია, რომ სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილება უნდა გაუქმდეს ნაწილობრივ;

4.18. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილის შესაბამისად სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით;

4.19. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე, 386-ე, 393-ე, 394-ე მუხლის ე1 პუნქტის შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებას და იღებს ახალ გადაწყვეტილებას, თუ სასამართლოს მიერ დარღვეული იქნა საპროცესო სამართლის ნორმა, რამაც არასწორი გადაწყვეტილება გამოიწვია, ან თუ გადაწყვეტილების დასაბუთება იმდენად არასრულია, რომ მისი სამართლებრივი საფუძლიანობის შეფასება შეუძლებელია;

4.20. თუ სააპელაციო საჩივარი დასაშვებია და საქმე პირველი ინსტანციის სასამართლოს არ უბრუნება, სააპელაციო სასამართლო თვითონ იღებს გადაწყვეტილებას საქმეზე. იგი თავისი განჩინებით უარს ამბობს სააპელაციო საჩივრის დაკმაყოფილებაზე ან გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით

იღებს ახალ გადაწყვეტილებას საქმეზე;

4.21. ყოველივე ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით, დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, პალატა მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივრები ნაწილობრივ საფუძვლიანია და იგი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ, უნდა გაუქმდეს ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 11 მაისის გადაწყვეტილება და მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება; სსიპ სა----- ქო----- ერ----- ს-----ოს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; ზვ----- კბ-----ს სსიპ სა----- ქო----- ერ----- ს-----ოს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 4725 ლარის გადახდა (საიდანაც საიჯარო ქირა არის 4675 ლარი და პირგასამტეხლო - 50 ლარი);

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

5.1. ზვ----- კ-----ის და სსიპ სა----- ქო----- ერ----- ს-----ოს სააპელაციო საჩივრები უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; უნდა გაუქმდეს ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 11 მაისის გადაწყვეტილება და მიღებული უნდა იქნეს ახალი გადაწყვეტილება; სსიპ სა----- ქო----- ერ----- ს-----ოს სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სა----- ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

6.2. დადგენილია, რომ სსიპ სა----- ქო----- ერ----- ს-----ო გათავისუფლებულია სა----- ბიუჯეტის სასარგებლოდ, სა----- ბაჟის გადახდისაგან, შესაბამისად, ზვ----- კბ-----ს უნდა დაეკისროს სა----- ბაჟი ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია, კერძოდ, ზვ----- კბ-----ს სა----- ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სა----- ბაჟი 141,75 ლარის ოდენობით,

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ზვ----- კ-----ის და სსიპ სა----- ქო----- ერ----- ს-----ოს სააპელაციო საჩივრები დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. გაუქმდეს ამბროლაურის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 11 მაისის გადაწყვეტილება და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. სსიპ სა----- ქო---- ერ----- ს-----ოს სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

4. ზვ---- კბ-----ს სსიპ სა----- ქო---- ერ----- ს-----ოს სასარგებლოდ დაეკისროს 4725 ლარის გადახდა (საიდანაც საიჯარო ქირა არის 4675 ლარი და პირგასამტეხლო - 50 ლარი)

5. ზვ---- კბ-----ს სა----- ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სა----- ბაჟი 141,75 ლარის ოდენობით, რაც ჩაირიცხოს შემდეგ ანგარიშზე: სა----- ხაზინა, ბანკის კოდი: TRESGE22, სახაზინო კოდი 300 183 150;

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში საკასაციო წესით, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით გათვალისწინებული წესების დაცვით, მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 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 ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია;

თავმჯდომარე:

ლაურა მიქავა

მოსამართლეები:

თამარ სვანიძე

ნანა კალანდაძე