



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

საქმე N2ბ/6197-17

“22 ” თებერვალი , 2018წ.
თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა

თავმჯდომარე ოთარ სიჭინავა
მოსამართლეები ამირან ძაბუნძე
გელა ქირია

სხდომის მდივანი – ნათია ხოლოაშვილი

აპელანტი - ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი სუ-----ე

-

შპს „ჩ-----ი“

მოწინააღმდეგე მხარე

-

გ-----ა

წარმომადგენელი

-

გასაჩივრებული – თბილისის საქალაქო სასამართლოს
გადაწყვეტილება ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის
17.02.2014 წ. გადაწყვეტილება

დავის საგანი – პირგასამტეხლოს დაკისრება

1. აპელანტის მოთხოვნა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება ნაწილობრივ - პირგასამტეხლოს შემცირების ნაწილში და ახალი გადაწყვეტილებით სასარჩელოს მოთხოვნის

სრულად დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

1.ქ. თბილისის მერიის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ;

2. მოპასუხე შპს „ჩ-----ს“ ქ. თბილისის მერიის სასარგებლოდ დაეკისრა აღნაგობის საფასურის 7 714 (შვიდიათასშვიდასთოთხმეტი) ლარის გადახდა;

3. მოპასუხე შპს „ჩ-----ს“ ქ. თბილისის მერიის სასარგებლოდ დაეკისრა პირგასამტეხლოს თანხის 20 000 (ოციათასი) ლარის გადახდა;

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.1. ქალაქ თბილისის მთავრობის 2-----წ. №2----- დადგენილებით დადგინდა, რომ აუქციონის ფორმით, დროებითი სასყიდლიანი აღნაგობის უფლებით, უნდა გაცემულიყო შპს „თ-----ს“ კაპიტალში რიცხული, ქ. თბილისში, ა. წ----- №1-ში მდებარე 1----- მ. მიწის ნაკვეთის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 0-----) ნაწილი, ფართით 200 კვ. მ. შპს „თ-----ს“ დაევალა აუქციონის ორგანიზების უზრუნველყოფა.

ამავე დადგენილებით ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურს დაევალა აუქციონის დასრულების შემდგომ, აუქციონში გამარჯვებულის (აღნაგობის უფლების მომპოვებლის) მიერ წარმოდგენილი შესაბამისი სამშენებლო-გეგმარებითი პროექტის შეთანხმება მოქმედი კანონმდებლობისა და არსებული წესების დაცვით (ს. ფ. 25).

2.2. ქალაქ თბილისის მთავრობის 2-----წ. №2----- დადგენილების დანართით განისაზღვრა შპს „თ-----ს“ კაპიტალში რიცხული, ქ. თბილისში, ა. წ-----ს გ----. №1-ში მდებარე 1---- კვ. მ. მიწის ნაკვეთის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 0-----) ნაწილის, ფართით 200კვ.მ-ის დროებითი სასყიდლიანი აღნაგობის უფლებით გაცემის აუქციონის პირობები (ს.ფ.26).

2.3. შპს „თ-----ში“ 1-----წ. გამართული №2 აუქციონის №1 ოქმით ქ. თბილისში, ა. წ-----ს გ----. №1-ში მდებარე 200კვ.მ. მიწის ნაკვეთის დროებით სასყიდლიანი აღნაგობის უფლებით გაცემის მიზნით გამართულ აუქციონზე გამარჯვებულად გამოცხადდა შპს „ჩ-----ი“ შეთავაზებული აღნაგობის უფლების წლიური სახლაურით 31000 (დღგ-ს გარეშე) ლარით. (ს.ფ.21-22).

2.4. 1-----წ. შპს „თ-----სა“ და შპს „ჩ-----ს“ შორის გაფორმდა აღნაგობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, ქ. თბილისში, ა. წ-----ს გ----. №1-ში მდებარე მდებარე 1---- კვ. მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილი, 200კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დროებით სასყიდლიანი აღნაგობის უფლებით გადაეცა შპს „ჩ-----ს“.

აღნიშნული ხელშეკრულების 4.1 პუნქტით დადგინდა, რომ ხელშეკრულებით განსაზღვრული აღნაგობის უფლების საზღაურის გადაუხდელობის შემთხვევაში

„აღნაგობის უფლების მქონეს“ მიეცემოდა წერილობითი გაფრთხილება, რომელშიც მიეთითებოდა დარღვევის გამოსწორების ერთთვიანი ვადა და დაჯარიმდებოდა წლიური აღნაგობის უფლების საზღაურის 0.1%-ით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე (ს.ფ. 16-19).

2.5. 1-----წ. მიღება-ჩაბარების აქტით შპს „თ-----მა“ ჩააბარა შპს „ჩ-----ს“ თავის საწესდებო კაპიტალში რიცხული ქ. თბილისში, ა. წ-----ს გ----. №1-ში მდებარე მდებარე 1---- კვ. მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილი, 200კვ.მ. მიწის ნაკვეთი ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან №8----- - 1----- ზ-----, ს----- კ-----, ნაკვეთი 2----) დროებითი სასყიდლიანი აღნაგობის უფლებით 15 წლის ვადით. (ს.ფ. 20).

2.6. ქ. თბილისის მთავრობის 0-----წ. №2----- დადგენილებით შპს „თ-----ს“ კაპიტალიდან ამოღებულ იქნა ქ. თბილისში, ა. წ-----ს გ----. №1-ში, ა---- წ-----ს სახელობის პ-----ზე არსებული 1---- კვ. მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი 0-----) ღირებულებით - 23016000 ლარი და მასზე განთავსებული ქონება საერთო ღირებულებით - 248140 ლარი. ქ. თბილისის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს დაევალა შპს „თ-----ს“ კაპიტალიდან ამოღებული ქონების ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემის უზრუნველყოფა (ს.ფ. 38-41).

2.7. ქ. თბილისის მთავრობის 1-----წ. №3----- დადგენილებით დადგინდა, რომ უნდა განხორციელებულიყო მესაკუთრის ცვლილება ქ. თბილისის მთავრობის

0-----წ. №2----- დადგენილების საფუძველზე ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში გადაცემულ ქონებასთან დაკავშირებით გაფორმებულ ხელშეკრულებებში და შპს „თ-----ს“ ნაცვლად, მესაკუთრედ განსაზღვრულიყო ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეული. (ს.ფ. 31).

2.8. ქალაქ თბილისის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის 1----- წ. № ბ----- ბრძანებით ვარგისიანად იქნა აღიარებული (მიღებული იქნა ექსპლუატაციაში) ქ. თბილისში, დ-----ს რ-ნი, წ-----ს გ----. №1-ში

მდებარე მშენებლობადამთავრებული ობიექტი (სავაჭრო რიგები (პავილიონი)) (ს.ფ. 58-59).

2.9. საჯარო რეესტრის 0-----წ. №8----- ამონაწერით ქალაქ თბილისში, ა---- წ-----ს გ----ირ №1-ში, ა---- წ-----ს სახელობის პარკის მესაკუთრედ მითითებულია ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეული, ხოლო მეაღნაგედ შპს „ჩ-----ი“(ს.ფ. 27-28).

საჯარო რეესტრის 0-----წ. №8----- ამონაწერით ქალაქ თბილისში, ა---- წ-----ს გ----ირ №1-ში, ა---- წ-----ს სახელობის პარკის მესაკუთრედ მითითებულია ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეული, ხოლო შენობა №1 სასარგებლო ფართით 310.72 კვ.მ მითითებულია შპს „ჩ-----ი“ აღნაგობის ვადის პერიოდით. (ს.ფ. 34-37).

2.10. შპს „ჩ-----ს“ მიერ 2----- გაფორმებული N5---- ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აღნაგობის საზღაურის გადახდის პირობების დარღვევის შედეგად გადასახდელია დავალიანება 7714.00 ლარი,ძირითადი თანხა,ხოლო პირგასამტეხლო-38 358.58 ლარი (ს.ფ. 29-30)

2.11. მთავარი სხდომის დანიშვნამდე, კერძოდ, 26.11.13წ.-ს, მოპასუხემ წარმოადგინა შესაგებელი, სადაც დაეთანხმა დავალიანებას 7714 ლარის ოდენობით, დაეთანხმა პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულებას, მაგრამ აღნიშნა, რომ პირგასამტეხლო შეუსაბამოდ მაღალია, მორიგების პირობებში მიუთითა, რომ სამართლიანობიდან გამომდინარე თანახმაა გადაიხადოს პირგასამტეხლო 20 000 ლარის ოდენობით.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.12. საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 25¹ მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ხელშეკრულების დადებასთან, შესრულებასთან და შეწყვეტასთან დაკავშირებული დავები განიხილება საერთო სასამართლოების მიერ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით. ხოლო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნები ხელშეკრულებათა შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის II ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

მხარეებს შორის დადებული ხელშეკრულებით განისაზღვრა ისეთი არსებითი

პირობები, რომელთა შეუსრულებლობისათვის ხელშეკრულების მონაწილე მხარეს წარმოეშვა ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება. კერძოდ, უდავოა, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის დაიდო აღნაგობის ხელშეკრულება, რომლითაც მხარეები შეთანხმდნენ ხელშეკრულების არსებით პირობებზე, ასევე ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში შეთანხმდნენ პირგასამტეხლოს გადახდის შესახებ.

განსახილველ შემთხვევაში საქმეზე დადგენილია, რომ მოპასუხემ არ შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება. ხელშეკრულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს ვალდებულების შესრულება. ამდენად, ძირითადი თანხა 7714 ლარი მოპასუხემ უნდა გადაიხადოს მოსარჩელის სასარგებლოდ.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელის მოთხოვნა საფუძვლიანია პირგასამტეხლოს დაკისრების ნაწილშიც, თუმცა მოთხოვნილი პირგასამტეხლოს თანხა შეუსაბამოდ მაღალია. კერძოდ, სამოქალაქო კოდექსის 416-ე მუხლით დადგენილია, რომ მხარეებს შეუძლიათ ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად ხელშეკრულებით გაითვალისწინონ დამატებითი საშუალებებიც: პირგასამტეხლო, ბე და მოვალის გარანტია. ამავე კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო არის მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა, რომელიც მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის.

განსახილველ შემთხვევაში მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში პირგასამტეხლოს ოდენობა განისაზღვრებოდა გადაუხდელი თანხის 0.1% დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. ამდენად, მხარეებმა არ განსაზღვრეს კონკრეტული თანხა, შეთანხმდნენ, რომ პირგასამტეხლო იქნებოდა გადაუხდელი თანხის 0.1% დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

სასამართლომ მოპასუხე მხარის მითითება შეუსაბამოდ მაღალ პირგასამტეხლოზე შეამოწმა სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის საფუძველზე, რომლითაც დადგენილია, რომ სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ საქმის გარემოებების გათვალისწინებით პირგასამტეხლოს თანხა, რაც მხარეთა მიერ განსაზღვრული იყო არა

კონკრეტული თანხით, არამედ პროცენტულად - გადაუხდელი თანხის 0.1% დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე - ყოველდღიური თანხის შეჯამების შედეგად მიღებული ჯამი - 38 358.58 (ოცდათვრამეტიათას სამასორმოცდათვრამეტი ლარი და ორმოცდათვრამეტი თეთრი) ლარი - შეუსაბამოდ მაღალია. პირგასამტეხლო ბევრად აღემატება ძირითად თანხას.

სასამართლო ითვალისწინებს პირგასამტეხლოს დანიშნულებას და მიზანს, რომ პირგასამტეხლოს თანხამ მოვალეს აგრძნობინოს ვალდებულების შეუსრულებლობის უარყოფითი შედეგი, თუმცა ეს თანხა გამანადგურებლად არ უნდა მოქმედებდეს ვალდებულები პირის ფინანსურ მდგომარეობაზე. სასამართლოს მიაჩნია, რომ პირგასამტეხლო უნდა შემცირდეს - 20 000 (ოციათასი) ლარამდე, რაც შეესაბამება პირგასამტეხლოს მიზანსაც და დარღვეული ვალდებულების პროპორციულიცაა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი საფუძვლიანია, ხოლო მოთხოვნილი პირგასამტეხლოს თანხა - შეუსაბამოდ მაღალი. ამდენად, სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხემ უნდა გადაიხადოს აღნაგობის საფასური 7714 (შვიდიათასშვიდასთოთხმეტი) ლარი და პირგასამტეხლო 20 000 (ოციათასი) ლარის ოდენობით.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგენილია, რომ ქ. თბილისის მთავრობის 2----- 2----- დადგენილებით მიღებული იქნა შპს „თ-----ს“ კაპიტალში რიცხული ქ. თბილისში, წ-----ს გ----, 1-ში მდებარე 1---- კვ. მ მიწის ნაკვეთის ნაწილის 200 კვ. მ აუქციონის ფორმით დროებითი სასყიდლიანი აღნაგობის უფლებით გაცემის შესახებ გადაწყვეტილება, ასევე დანართის სახით განისაზღვრა დროებითი სასყიდლიანი აღნაგობის უფლებით გაცემის აუქციონის პირობები. „დედაქალაქის, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის 50%-ზე მეტი წილობრივი მონაწილეობით არსებული საწარმოების ბალანსზე რიცხული ძირითადი საშუალებების განკარგვისა და გაცემის დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2-----ის 1---- გადაწყვეტილების მე-6 მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების თანახმად, უძრავი ძირითადი საშუალებების დროებით სარგებლობაში (იჯარით, ქირავნობით ან სასყიდლიანი უზუფრუქტით და სხვ.) გაცემა ხორციელდება საწარმოს ხელმძღვანელის მიერ ქ. თბილისის მთავრობის გადაწყვეტილების საფუძველზე. ძირითადი საშუალებების დროებით სარგებლობაში გადაცემა ხორციელდება აუქციონის (აუქციონის პირობებით) ან პირდაპირი განკარგვის ფორმით. შპს „თ-----ში“ 2-----ის 2 აუქციონის 1 ოქმით დგინდება, რომ ქ. თბილისში, წ-----ს გ----, 1-ში მდებარე 1---- კვ. მ მიწის

ნაკვეთის ნაწილის 200 კვ. მ მიწის ნაკვეთის დროებით სასყიდლიანი აღნაგობის უფლებით გაცემის მიზნით გამართულ აუქციონზე გამარჯვებულად გამოცხადდა შპს „ჩ-----ი“ შემოთავაზებული აღნაგობის უფლების წლიური საფასურით 31000 ლარი (დღგ-ს გარეშე) . 2----- შპს „თ-----სა“ და შპს „ჩ-----ს“ შორის გაფორმებულ იქნა აღნაგობის ხელშეკრულება, რომლითაც „აღნაგობის უფლების მქონეს“ შპს „ჩ-----ს“ დროებითი სასყიდლიანი აღნაგობის უფლებით გადაეცა (15 წლის ვადით) ქ. თბილისში, წ-----ს გ----. 1 -ში მდებარე 1---- კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნაწილი 200 კვ. მ მიწის ნაკვეთი (ს/ნ 0-----). ხსენებული ხელშეკრულებით განისაზღვრა აღნაგობის ყოველწლიური საზღაური 36580 ლარის ოდენობით (დღგ-ს ჩათვლით). აღნაგობის საფასური მხარეს უნდა გადახდენოდა ყოველთვიურად, არაუგვიანეს 25 რიცხვისა, 3049 ლარის ოდენობით. 2-----ს ქ. თბილისის მთავრობის 2----- დადგენილებით მიღებული იქნა გადაწყვეტილება შპს „თ-----ს“ კაპიტალიდან ქონების ამოღების თაობაზე, მათ შორის ზემოაღნიშნული ქონებისა. ამდენად, ქ. თბილისის მთავრობამ მის მიერ დაფუძნებული იურიდიული პირისგან მოახდინა ქონების დაბრუნება და შემდეგ რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში 2-----ს. შესაბამისად, ხელშეკრულების მხარედ შპს „თ-----ს“ ნაცვლად განისაზღვრა ქ. თბილისის მერია. ვინაიდან, მხარის მიერ არ სრულდებოდა ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებით განსაზღვრული აღნაგობის საფასურის გადახდა დადგენილ ვადაში, ქ. თბილისის მერიის მიერ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში წარდგენილი იქნა სასარჩელო მოთხოვნა დაეკისროს მხარეს აღნაგობის საფასური - 7714 ლარი და პირგასამტეხლო 38358.58 ლარის ოდენობით. ასევე, 2013 წლის 25 ოქტომბრიდან (აღნაგობის ღირებულების გადახდის თარიღი) ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადასახდელი საიჯარო ქირის (7714 ლარი) სრულ გადახდამდე. თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის გადაწყვეტილებით სარჩელი არ დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ პირგასამტეხლოს ნაწილში. სასამართლომ ქ. თბილისის მერიის მიერ მოთხოვნილი პირგასამტეხლო მიიჩნია შეუსაბამოდ მაღალ პირგასამტეხლოდ და მიიღო გადაწყვეტილება სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად, მისი შემცირების შესახებ. ხელშეკრულების მხარეთა თავისუფლება პირგასამტეხლოს ოდენობის განსაზღვრაში გარანტირებულია მოქმედი კანონმდებლობით კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომელიც არ არის გათვალისწინებული კანონით, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას. ამდენად, მხარეები უფლებამოსილნი არიან თავისუფლად განსაზღვრონ ხელშეკრულების პირობები, მოცემულ შემთხვევაშიც ქ. თბილისის მერია მოქმედებს ხელშეკრულების ძალით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5 თავის შესაბამისად,

თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობა, შეცვლა ან შეწყვეტა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით. ხოლო ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სამოქალაქო სამართლებრივი ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისი ნორმები. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 316-ე, 317-ე მუხლების თანახმად - „ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია შემსრულებელს მოსთხოვოს რაიმე მოქმედების შესრულება. ასევე ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.“ ამავე კოდექსის 416-ე მუხლის თანახმად, მხარეებს შეუძლიათ ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფად ხელშეკრულებით გაითვალისწინონ დამატებითი საშუალებებიც: პირგასამტეხლო, ბე და მოვალის გარანტია, რაც გათვალისწინებული იყო მხარეებს შორის ხელშეკრულების დადებისას. რაც შეეხება პირგასამტეხლოს თანხას, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო წარმოადგენს მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა, რომელიც მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის. ამავე კოდექსის 418-ე მუხლის თანახმად - „ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შესაძლოა აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს, ხოლო შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას. ქ. თბილისის მერია მიიჩნევს, რომ მართალია ხელშეკრულების მხარეები თავისუფალნი არიან პირგასამტეხლოს ოდენობის განსაზღვრაში, მაგრამ სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად - „სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო,“ თუმცა, ამავდროულად საგულისხმოა, რომ სასამართლომ უნდა გამოიკვლიოს და მიუთითოს საქმის იმ ფაქტობრივ გარემოებებზე, რომლებიც ადასტურებენ პირგასამტეხლოს ოდენობის აშკარა უსამართლობას. მოცემულ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანო დადგენილად მიიჩნევს, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის მიერ იმგვარად იქნა მიღებული გადაწყვეტილება პირგასამტეხლოს შემცირების თაობაზე, რომ არ დაასაბუთა მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების დარღვევის ფაქტობრივი გარემოებიდან გამომდინარე, რატომ ჩათალა 38 358,58 ლარი შეუსაბამოდ მაღალ პირგასამტეხლოდ და რა დაუდო საფუძვლად პირგასამტეხლოს ამგვარ შემცირებას. ასევე, გაურკვეველია, თანხის შემცირება მზარდი პირგასამტეხლოს ნაწილში (2013 წლის 25 ოქტომბრიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე აღნაგობის საზღაურის 36580 ლარის 0.1% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადასახდელი საიჯარო ქირის - 7714 ლარის სრულ გადახდამდე). როგორც აღინიშნა სასამართლოს შეუძლია, საქმის გარემოებათა

გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო. პირგასამტეხლოს შემცირებისას სასამართლო მხედველობაში იღებს მხარის ქონებრივ მდგომარეობას და სხვა გარემოებებს, კერძოდ თუ როგორია შესრულების ღირებულების, მისი შეუსრულებლობისა და არაჯეროვანი შესრულებით გამოწვეული ზიანის თანაფარდობა პირგასამტეხლოს ოდენობასთან. პირგასამტეხლოს შეუსაბამობის კრიტერიუმად ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს ისეთი გარემოებები, როგორიცაა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს შეუსაბამოდ მაღალი პროცენტი, პირგასამტეხლოს თანხის მნიშვნელოვანი გადაჭარბება ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოწვეულ შესაძლო ზიანზე, ვალდებულების შეუსრულებლობის ხანგრძლივობა და სხვა. ქ. თბილისის მერია თვლის, რომ სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოყენებინა და არასწორად განმარტა კანონი. ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობდა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის“ 420-ე მუხლის საფუძველზე პირგასამტეხლოს შემცირების სამართლებრივი საფუძველი, ამასთან აღნიშნული ნორმა არ ითვალისწინებს სასამართლოს უფლებამოსილებას უპირობოდ შეამციროს პირგასამტეხლო. აღნიშნული უნდა განხორციელდეს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გათვალისწინებით, შესაბამისი დასაბუთების საფუძველზე მოცემულ შემთხვევაში კი არ იკვეთება არც ერთი ისეთი გარემოების არსებობა. რაც შესაძლებელია საფუძვლად დაედოდა პირგასამტეხლოს შემცირებას. მოგეხსენებათ, რომ კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს პირგასამტეხლოს სავალდებულო ფორმას, კერძოდ, იგი უნდა იყოს ფიქსირებული, თუ პროცენტულად განსაზღვრული. აღნიშნული დამოკიდებულია მხარეთა შეთანხმებაზე, მოცემულ შემთხვევაშიც, ხელშეკრულზე მხარეების თავისუფალი ნების გამოვლენის საფუძველზე ხელშეკრულებით განისაზღვრა, რომ პირგასამტეხლო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, შეადგენდა ქირის 0.1%-ს დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. გადასახდელი თანხის ოდენობა მყიდველისთვის ცნობილი იყო შესაბამისად, მას ჰქონდა რეალური შესაძლებლობა განესაზღვრა ქირის გადაუხდელობის შედეგად დარიცხული პირგასამტეხლოს ოდენობა, რაც გულისხმობს, რომ მხარეს გათვითცნობიერებული ჰქონდა ხელშეკრულების პირობის არსი. პირგასამტეხლო ერთგვარი გარანტიაა კრედიტორისთვის, რათა მოვალის მიერ შესრულებული იქნეს კეთილსინდისიერად სახელშეკრულებო პირობები და არ ჰქონდეს ადგილი პასუხისმგებლობისგან თავის არიდების ფაქტს. ხელშეკრულების დადებისას მნიშვნელოვანია მხარეთა ნების გამოვლენა და მათი ფსიქოლოგიური დამოკიდებულება გარიგების პირობებთან მიმართებაში. როდესაც მხარე განმეორებით თავისი ინიციატივით მიმართავს ადმინისტრაციულ ორგანოს და ნებას ავლენს გარიგების დადების თაობაზე, ის აცნობიერებს ყველა შესაძლო სამართლებრივ შედეგს, რაც შეიძლება მოჰყვეს გარიგების შესრულებას ან გარიგების შესრულებაზე უარის თქმას, პირობების

დარღვევას. პირგასამტეხლოს წარმოშობა დამოკიდებულია ე.გ „ძირით“ თანხის ოდენობაზე. ასევე პროცენტის ოდენობის განსაზღვრაზე. მოცემულ შემთხვევაში, მხარეთა მიერ განისაზღვრა მინიმალური ოდენობის პროცენტი 0.1%. ქ. თბილისის მერია, თვლის რომ თბილისის საქალაქო სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არასწორად განმარტა კანონი. ვინაიდან მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობდა სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის საფუძველზე პირგასამტეხლოს შემცირების სამართლებრივი საფუძველი, ამასთან, აღნიშნული ნორმა არ ითვალისწინებს სასამართლოს უფლებამოსილებას უპირობოდ შეამციროს პირგასამტეხლო. სასამართლო არ არის უფლებამოსილი ყოველგვარი სამართლებრივი დასაბუთების გარეშე მიიღოს გადაწყვეტილება პირგასამტეხლოს შემცირების შესახებ. ამასვე ადასტურებს მიმდინარე სასამართლო პრაქტიკა, რაც ასახულია არაერთ საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებებში.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 385-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო აუქმებს გადაწყვეტილებას და საქმეს უბრუნებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს ხელახლა განსახილველად, თუ ადგილი აქვს ამავე კოდექსის 394-ე მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებს. 394-ე მუხლის „ე“ პუნქტი ადგენს, რომ გადაწყვეტილება ყოველთვის ჩაითვლება კანონის დარღვევით მიღებულად, თუ გადაწყვეტილება იურიდიულად არ არის საკმარისად დასაბუთებული. 385-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

4.1. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 29 ივნისის განჩინებით გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 7 ივნისის განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისთვის გადაეცა განსჯად სასამართლოს - თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატას, რაც

დასაბუთებულია იმით, რომ მხარეთა შორის არსებული სადავო სამართალურთიერთობა უკავშირდება ხელშეკრულებას, რომელიც ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ დადებულ სამოქალაქო - სამართლებრივ ხელშეკრულებათა რიგს განეკუთვნება, შესაბამისად, მის შეუსრულებლობასთან დაკავშირებით წარმოშობილი დავა, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-11 მუხლის, აგრეთვე ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65.2, 65.1 მუხლებისა და ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 25¹ მუხლის საფუძველზე სამოქალაქო სამართალწარმოების წესით განსახილველ დავას წარმოადგენს. შესაბამისად, არსებობს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მიერ სააპელაციო წესით გასაჩივრებულ ნაწილში საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღების პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძველი.

4.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლით სასამართლოსთვის მინიჭებული შესაძლებლობა საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო ის იშვიათი გამონაკლისთაგანია, როდესაც კანონი სახელშეკრულებო თავისუფლებაში ჩარევას დასაშვებად მიიჩნევს, თუმცა ამგვარი ჩარევა გარკვეულ შეზღუდვებს ექვემდებარება. კანონის სიტყვასიტყვითი განმარტების შედეგად, მაღალი პირგასამტეხლო არ მცირდება, არამედ შემცირებას მხოლოდ „შეუსაბამოდ მაღალი“ პირგასამტეხლო ექვემდებარება. პირგასამტეხლო შეუსაბამოდ მაღალია თუ არა, შეფასებითი კატეგორიაა და ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმის გარემოებების ერთობლივი ანალიზის შედეგად წყდება. ამასთან, შეფასების მიზნებისათვის მხედველობაში მიიღება პირგასამტეხლოს აშკარა შეუსაბამობა ვალდებულების დარღვევის შედეგებთან, რაც შეიძლება გამომდინარეობდეს პირგასამტეხლოს განსაკუთრებით მაღალი პროცენტიდან, ზიანის უმნიშვნელო ოდენობიდან, ვალდებულების დარღვევის მოკლე ვადიდან და ა.შ. პალატა მიუთითებს, რომ პირგასამტეხლოს მიზანია კრედიტორის დარღვეული უფლების აღდგენა და არა გამდიდრება, შესაბამისად, პირგასამტეხლო უნდა იყოს ვალდებულების დარღვევის თანაზომიერი და გონივრული. პირგასამტეხლოს დაკისრებით უნდა მოხდეს კრედიტორის დანაკარგების კომპენსირება და არა მისი გამდიდრება. აქედან გამომდინარე, სასამართლომ უნდა შეაფასოს პირგასამტეხლოსა და მოვალის მიერ დაშვებული დარღვევით გამოწვეული შედეგების თანაფარდობა. თავისუფალი და სამართლიანი სამოქალაქო ბრუნვისა და ეკონომიკური თავისუფლების, როგორც კონსტიტუციური პრინციპის უზრუნველყოფა-რეალიზების ინტერესები მოითხოვს პირგასამტეხლოს ოდენობის გონივრულ შესაბამისობას ძირითადი სახელშეკრულებო დავალიანების თანხასთან მიმართებაში. პალატა მიუთითებს, რომ პირგასამტეხლოს შემცირებისას სასამართლო მხედველობაში იღებს გარემოებებს იმის შესახებ, თუ როგორია შესრულების ღირებულების, მისი შეუსრულებლობისა და არაჯეროვანი

შესრულებით გამოწვეული ზიანის თანაფარდობა პირგასამტეხლოს ოდენობასთან. პირგასამტეხლოს შეუსაბამობის კრიტერიუმად, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, შეიძლება ჩაითვალოს ისეთი გარემოებები, როგორიცაა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს შეუსაბამოდ მაღალი განაკვეთი, პირგასამტეხლოს თანხის მნიშვნელოვანი გადაჭარბება ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოწვეულ შესაძლო ზიანზე, ვალდებულების შეუსრულებლობის ხანგრძლივობა და სხვა. 1-----წ. შპს „თ-----სა“ და შპს „ჩ-----“-ს შორის გაფორმდა აღნაგობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, ქ. თბილისში, ა. წ-----ს გ----. №1-ში მდებარე 1--- კვ. მ. მიწის ნაკვეთის ნაწილი, 200კვ.მ. მიწის ნაკვეთი დროებით სასყიდლიანი აღნაგობის უფლებით გადაეცა შპს „ჩ-----“-ს. აღნაგობის ხელშეკრულების 2.1. და 4.1. პუნქტების თანახმად აღნაგობის უფლების საზღაურის გადაუხდელობის შემთხვევაში „აღნაგობის უფლების მქონე“-ს ეძლევა წერილობითი გაფრთხილება, რომელშიც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ერთ თვიანი ვადა და ჯარიმდება წლიური აღნაგობის უფლების საზღაურის 36580 ლარის 0,1%-ით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. საქმეში წარმოდგენილი მასალების მიხედვით, შპს „ჩ-----“-ს მიერ 2-----ს გაფორმებული აღნაგობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული აღნაგობის საზღაურის გადახდის პირობების დარღვევის შედეგად გადასახდელი აქვს პირგასამტეხლო - 38 358.58 ლარის ოდენობით. იმის გათვალისწინებით, რომ ზემოხსენებული აღნაგობის ხელშეკრულების 2.1. პუნქტის თანახმად აღნაგობის ყოველწლიური საზღაური შეადგენს 36580 ლარს (დღგ-ს ჩათვლით) და შპს „ჩ-----“-ზე გადასახდელად დაკისრებული ძირითადი თანხა შეადგენს 7714 ლარს, მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი პირგასამტეხლოს ოდენობა 38 358.58 ლარის ოდენობით, ხელშეკრულების დარღვევის პერიოდის გათვალისწინებით, შეუსაბამოდ მაღალია შემდეგ გარემოებათა გამო: მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი პირგასამტეხლო აღემატება აღნაგობის ყოველწლიურ საზღაურს (36580 ლარი დღგ-ს ჩათვლით) და თითქმის 5-ჯერ აღემატება სასარჩელო მოთხოვნას აღნაგობის საფასურის ძირითადი თანხის ნაწილში ($38\ 358.58 / 7714 = 4,9725$), ხოლო წლიური აღნაგობის უფლების საზღაური 0,1% ოდენობით გადახდის დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე შეადგენს წლიურ 36%-ს. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მოთხოვნა შპს „ჩ-----“-ს ასევე დაეკისროს პირგასამტეხლო 25.10.2013 წლიდან (აღნაგობის ღირებულების გადახდის თარიღი) ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე აღნაგობის საზღაურის 36580 ლარის 0.1% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადასახდელი საიჯარო ქირის (7714 ლარი) სრულ გადახდამდე 38 358.58 ლარის ოდენობით მოთხოვნილი პირგასამტეხლოს გათვალისწინებით, არ შეესაბამება პირგასამტეხლოს გონივრულობისა და თანაზომიერების, ასევე ხელშეკრულების პირობების სამართლიანობის პრინციპებს, ამდენად,

პირგასამტეხლოს ოდენობა უნდა შემცირდეს და შპს „ჩ-----ი“-ს უნდა დაეკისროს 20 000 (ოცი ათასი) ლარის ოდენობით პირგასამტეხლოს გადახდა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სასარგებლოდ (ტ.1., ს.ფ.16-19, 29-30).

5.შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

ყოველივე ზემოთქმულის საფუძველზე, ვინაიდან საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 29 ივნისის განჩინებით გაუქმდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2016 წლის 7 ივნისის განჩინება და საქმე ხელახალი განხილვისთვის გადაეცა განსჯად სასამართლოს - თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატას, არსებობს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის მიერ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 17 თებერვლის გადაწყვეტილების გასაჩივრებულ ნაწილში საქმის განსჯადობასთან დაკავშირებული პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლით გაუქმების და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღების პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძველი.

6. საპროცესო ხარჯები

6.1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის 1-ლი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე. ვინაიდან საქმეზე ახალი გადაწყვეტილების მიღება მოხდა საქმის განსჯადობასთან დაკავშირებული პროცესუალურ-სამართლებრივი საფუძვლით, შპს „ჩ-----ს“ ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების ანაზღაურება არ გადახდება.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. გასაჩივრებულ ნაწილში გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს

ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2014 წლის 17 თებერვლის გადაწყვეტილება (სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტი) და ამ ნაწილში მიღებულ იქნას ახალი გადაწყვეტილება.

3. მოპასუხე შპს „ჩ-----“-ს ქ.თბილისის მერიის სასარგებლოდ დაეკისროს პირგასამტეხლოს თანხის 20 000 (ოციათასი) ლარის გადახდა;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული გადაწყვეტილების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით;
5. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

თავმჯდომარე:
სიჭინავა

ოთარ

მოსამართლეები:
ქირია

გელა

ამირან

ძაბუნძე