



თბილისის სააპელაციო სასამართლო

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

19 ოქტომბერი, 2018 წელი

თბილისი

საქმე №2ბ/4479-18

ქ.

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ვანო წიკლაური

სხდომის მდივანი - მარინე თათრიაშვილი

აპელანტი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

წარმომადგენელი - ს-----

მოწინააღმდეგე მხარე - თ-----

წარმომადგენელი - ნ-----

დავის საგანი - საიჯარო ქირის და პირგასამტეხლოს დაკისრება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 08 მაისის გადაწყვეტილება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 08 მაისის გადაწყვეტილებით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; თ----- ჩ-----ს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სასარგებლოდ დაეკისრა საიჯარო ქირა - 2800

ლარის გადახდა. თ----- ჩ-----ს ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სასარგებლოდ დაეკისრა პირგასამტეხლოს - 200 ლარის გადახდა; ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სასარჩელო მოთხოვნა დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. ქ. თბილისის მერიის ს-----ს 2012 წლის 21 ივნისის N----- გადაწყვეტილებით ქ. თბილისის თვითმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის წესით სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ გამართულ ელექტრონულ აუქციონში გამარჯვებულად გამოცხადდა თ----- მოპასუხეს იჯარის უფლებით 5 წლის ვადით გადაეცა ქ. თ-----ის მიმდებარედ არსებული 6 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით 0-----.

2.2. ქ. თბილისის მერიის ქ-----ს 2012 წლის 21 ივნისის N----- გადაწყვეტილებით ნაკვეთით სარგებლობის წლიურ საფასურად განისაზღვრა 1100 ლარი, რომლის გადახდაც მხარეს უნდა განეხორციელებინა 6 თვეში ერთხელ, საანგარიშო თვის 5 რიცხვამდე.

2.3. ხელშეკრულების 10.1 პუნქტის თანახმად, სარგებლობის საფასურის (ქირის) გადაუხდელობის ან გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში პირგასამტეხლოდ განსაზღვრულია 1100 ლარის 0.1% (1.10 ლარი) მაგრამ არანაკლებ ერთი ლარის ოდენობით, დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- გადაწყვეტილება, სარგებლობის პირობები (ს.ფ 17-21)

2.4. დადგენილია, რომ თ-----ს მიერ საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდებოდა დადგენილი ვადის დარღვევით. კერძოდ, მოსარჩელის მიერ მოკვლეული მასალების საფუძველზე იკვეთება, რომ მოპასუხემ პირველი ოთხი გადახდა განახორციელა ვადის დარღვევით, ხოლო შემდეგი გადახდები 2014 წლის 4 დეკემბრიდან 2017 წლის 4 ივნისამდე არ განხორციელებულა, რის გამოც მთლიანობაში სახელშეკრულებო ვალდებულებათა არაჯეროვანი შესრულების შედეგად მოპასუხის საიჯარო ქირის დავალიანება შეადგენს 2800 ლარს.

წარმოდგენილი მტკიცებულებების შესაბამისად, დგინდება, რომ მოპასუხის

მიერ მთლიანობაში გადასახდელ საიჯარო ქირას 5500 ლარს გამოაკლდა გადახდილი ქირა 2200 და 500 ლარი (ბეს სახით გადახდილი) შესაბამისად, გადასახდელად განისაზღვრა 2800 ლარი. მოპასუხე მხარის შეუსრულებელ ვალდებულებას ასევე წარმოადგენს ქირის გადაუხდელობის გამო დარიცხული პირგასამტეხლო 2577.10 ლარის ოდენობით და იჯარის ფორმით სარგებლობის უფლების საჯარო რეესტრში სავალდებულო რეგისტრაციის ვალდებულების დარღვევისათვის 100 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ს-----ს წერილი (ს.ფ 22-23; 28-29)
- დარიცხული დავალიანების დაანგარიშების ცხრილი (ს.ფ 30-31)

2.5. ს-----ს მიერ თ----- ჩ-----ს გაეგზავნა დავალიანების და მასზე დარიცხული პირგასამტეხლოს შესახებ წერილობითი გაფრთხილებები და გადასახდელად განესაზღვრა 1 თვის ვადა, რაც მის მიერ არ შესრულებულა.

მოპასუხეს აქვე ეცნობა, რომ საიჯარო პირობების 8.4 პუნქტის და 11.2 პუნქტის შესაბამისად, გადაწყვეტილებისა და სარგებლობის პირობების შეუსრულებლობის (დარღვევის) განმეორებით გამოვლენის შემთხვევა და/ან დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობა მესაკუთრის მიერ მიიჩნევა ურთიერთობის ცალმხრივად შეწყვეტის საფუძვლად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- წერილობითი გაფრთხილებები (ს.ფ 22-27)

2.6. დადგენილია, რომ ხელშეკრულების პირობების დარღვევისთვის დაკისრებული ჯარიმის ოდენობამ 2018 წლის 21 მარტის მდგომარეობით შეადგინა 1964.60 ლარი, საიდანაც 200 ლარი მოპასუხის მიერ გადახდილია. შესაბამისად, თ-----სთვის გადასახდელი პირგასამტეხლოს ოდენობა განისაზღვრა 1764.60 ლარით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- დარიცხული პირგასამტეხლოს დაანგარიშების კორექტირებული ცხრილი (ს.ფ. 120)

სასამართლოს განმარტებით დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.7. სასამართლომ განმარტებით მხარეებს შორის გაფორმებული იჯარის

ხელშეკრულების საფუძველზე წარმოიშვა ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობა.

სასამართლომ მიუთითა სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლზე, რომლის 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.

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

ამავე კოდექსის მე-400 მუხლის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილებად ითვლება, თუ შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდება.

სასამართლომ გადაწყვეტილებით დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, მოპასუხის მიერ იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე საიჯარო ქირის გადახდა მიიჩნია ხელშეკრულების ვადის დარღვევით შესრულებად, ხოლო ცალკეულ შემთხვევაში შეუსრულებლად, რაც მოპასუხისთვის საიჯარო ქირის სახით არსებული დავალიანების - 2800 ლარის დაკისრების საფუძველია.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლი განსაზღვრავს ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის ისეთ დამატებით საშუალებას, როგორიცაა პირგასამტეხლო - მხარეთა შეთანხმებით დადგენილი ფულადი თანხა, რომელიც მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის. ხელშეკრულების 10.1. პუნქტი წარმოადგენს პირგასამტეხლოზე შეთანხმებას და შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნის შემოწმებისას პირგასამტეხლოს ნაწილში გამოყენებული უნდა იქნეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-420-ე მუხლებით დადგენილი ნორმები.

პირგასამტეხლოს არსებითად ორი ფუნქცია აქვს: ვიდრე ვალდებულება უნდა ირღვეოდეს, იგი ემსახურება მისი შესრულების სტიმულირებას. მოვალემ წინასწარვე იცის, რომ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში იგი ვერ აცდება გარკვეული საზღაურის გადახდევინებას, მაშინ როცა სხვა დროს,

შეიძლება მას ამის „იმედი“ ჰქონდეს. მთავარი მაინც ის არის, რომ პირგასამტეხლო ესაა ზიანის ანაზღაურების საშუალება, იმ ზიანისა, რომელიც შეიძლება განიცადოს კრედიტორმა. კრედიტორი პირგასამტეხლოს დაწესებით ვალდებულების დარღვევის შემთხვევისათვის იადვილებს და დაზღვეულს ხდის ზიანის ანაზღაურების მოხვნას. პირგასამტეხლოს დაწესებით კრედიტორის გარანტიები გაზრდილია.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლომ ელექტრონული აუქციონის ფორმით დადებული იჯარის ხელშეკრულებით მიიჩნია, რომ პირგასამტეხლოს ოდენობა შეთანხმებული იყო მხარეებს შორის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის დანაწესი განპირობებულია იმითაც, რომ ხელშეკრულების დადებისას შესაძლებელია უფრო ძლიერმა ხელშემკვრელმა მხარემ ისარგებლოს მეორე მხარის სურვილით გააფორმოს ხელშეკრულება და უკარნახოს შეთანხმების არახელსაყრელი პირობები, განსაზღვროს გონივრულზე უფრო მაღალი პირგასამტეხლო. ასეთ შემთხვევაში კანონმდებელმა დააწესა დაცვის მექანიზმი, რომელიც სასამართლოს აღჭურავს უფლებამოსილებით, დააკორექტიროს პირგასამტეხლოს ოდენობა და დაიყვანოს იგი სამართლიან და გონივრულ მოცემულობამდე.

მოცემულ შემთხვევაში მართალია პირგასამტეხლოს ოდენობა განისაზღვრა მხარეთა შეთანხმებით, თუმცა აღნიშნული გარემოება არ გამორიცხავს სასამართლოს მხრიდან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის გამოყენების შესაძლებლობას.

სასამართლო მიუთითებს, რომ მხარეები თავისუფალნი არიან პირგასამტეხლოს ოდენობის განსაზღვრაში. ამასთან, ეს თავისუფლება გარკვეული ფასეულობებითაა შეზღუდული, რომლის მიზანიცაა სამართლიანი სამოქალაქო ბრუნვის უზრუნველყოფა. პირგასამტეხლოს მიზანს არ წარმოადგენს კრედიტორის გამდიდრება, მისი ოდენობა ადეკვატური უნდა იყოს შესრულების ღირებულების, მისი შეუსრულებლობისა და არაჯეროვანი შესრულებით გამოწვეული ზიანის თანაფარდობისა. აღნიშნულის მიუხედავად შესაძლებელია მხარეები იმ ოდენობის პირგასამტეხლოზე შეთანხმდნენ, რისი გადახდევინებაც შემდგომ მძიმე ტვირთად დააწვეს მოვალეს. ამიტომაც განსაზღვრავს კანონი სასამართლოს უფლებამოსილებას სამართლიანად შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლით გათვალისწინებულია მხარეთა შორის შეთანხმებული შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლოს შემცირების საფუძველი. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ მიიჩნია, რომ 1764.60 ლარის პირგასამტეხლოს სახით დაკისრება აშკარად ეწინააღმდეგება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ სამოქალაქო უფლებათა კეთილსინდისიერად განხორციელების პრინციპს. ამასთანავე სასამართლოს მოსაზრებით, ხელშეკრულების 10.1 პუნქტის თანახმად, საიჯარო ქირის სრულად დაფარვამდე, ყოველ ვადაგადაცელებულ დღეზე საიჯარო ქირის 1100 ლარი - 0.1%, რაც შეადგენს ყოველ ვადაგადაცელებულ დღეზე 1.10 ლარს, შეუსაბამოდ მაღალ პირგასამტეხლოს წარმოადგენს.

შესაბამისად, მოსარჩელის მიერ დასახელებული პირგასამტეხლო უნდა შემცირდეს და მოპასუხეს მთლიანობაში გადასახდელად დაეკისროს მხოლოდ - 200 ლარი.

2.8. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა. ხანდაზმულობის ვადაში მოიაზრება დრო, რომლის განმავლობაშიც უფლებამოსილ პირს შეუძლია თავისი უფლების რეალიზაცია ან დაცვა. ზემოაღნიშნული ნორმა, ხანდაზმულობის ვადის დენას პირის სუბიექტურ ფაქტორს უკავშირებს, როცა პირი აცნობიერებს მისი უფლების დარღვევას.

სასამართლომ განმარტა, რომ მოთხოვნის ხანდაზმულობის მტკიცების ტვირთი ეკისრება მოპასუხე მხარეს. მან სათანადო მტკიცებულებებით დამაჯრებლად უნდა დაასაბუთოს აღნიშნული გარემოება, ხოლო მოწინააღმდეგე მხარემ უნდა ამტკიცოს მოთხოვნის ვადაში წარდგენის, ხანდაზმულობის შეჩერების ან შეწყვეტის ფაქტი.

მოთხოვნის ხანდაზმულობა ფაქტია და არა სამართლებრივი კვალიფიკაცია, შესაბამისად, მასზე მითითებით სარჩელის უარყოფა მხოლოდ მოვალის (მოპასუხის) უფლებაა, სამოქალაქო პროცესის შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე, გამორიცხავს ამ საკითხის სასამართლოს ინიციატივით გამოკვლევას. ამრიგად, სასამართლო მოთხოვნის ხანდაზმულობას იკვლევს მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ მოპასუხე პირადად ან კანონით შესაგებლის წარდგენაზე უფლებამოსილი პირების მეშვეობით მოთხოვნის ხანდაზმულობის საფუძვლით სასარჩელო მოთხოვნას უარყოფს.

დადგენილია, რომ მოთხოვნის ხანდაზმულობის თაობაზე შედაცვა წარდგენილი იქნა მოპასუხის მიერ წერილობით წარდგენილი შესაგებლით.

სამოქალაქო უფლების განხორციელების ხანდაზმულობის ვადები პირს აძლევს შესაძლებლობას ან ავალდებულებს (თუ კანონით ასეთი ვალდებულებაა დათქმული), შესრულება მოთხოვნის უშუალოდ ვალდებულ პირს.

სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის თანახმად, სახელშეკრულებო

მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა - ექვს წელს. ხანდაზმულობის ვადა იმ მოთხოვნებისა, რომლებიც წარმოიშობა პერიოდულად შესასრულებელი ვალდებულებებიდან, სამი წელია.

ხანდაზმულობის ვადის გასვლა სპობს უფლების იძულებითი განხორციელების შესაძლებლობას. ამასთან, ხანდაზმულობის ვადის დასაწყისი ეფარდება იმ დღეს, როდესაც წარმოიშვა მოთხოვნის უფლება. მოთხოვნის უფლება კი წარმოიშობა იმ დღიდან, როდესაც პირმა გაიგო ან უნდა გაეგო თავისი უფლების დარღვევის შესახებ. აღნიშნულის თაობაზე მკაფიოდაა მითითებული სსკ-ის 130-ე მუხლში, რომლის შესაბამისად, კანონით დადგენილია ვადა, რომლის განმავლობაშიც პირს, რომლის უფლებებიც დაირღვა, შეუძლია მოითხოვოს თავისი უფლებების დაცვა.

ამავე კოდექსის 131-ე და 128-ე მუხლების მიხედვით, სასამართლომ აღნიშნა, რომ სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის დენის დაწყება დაკავშირებულია იმ მომენტთან, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო თავისი უფლების დარღვევის შესახებ. თუ ვალდებულება გულისხმობდა გარკვეული მოქმედების შესრულებას გარკვეულ დროს, სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის დენა იწყება სწორედ ამ დროიდან, რადგანაც კრედიტორი სწორედ ამ დროს აიგებს თავისი უფლების დარღვევის შესახებ.

წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და საქმის გარემოებათა ერთობლიობაში შეფასებით ირკვევა, რომ საიჯარო ქირის და დავალიანება შეეხება 2014 წლის 4 დეკემბრიდან 2017 წლის 4 ივნისამდე წარმოქმნილი დავალიანების მოთხოვნას, რაც სასარჩელო განცხადების წარდგენის თარიღის (2017 წლის 17 ნოემბერი) გათვალისწინებით სასარჩელო მოთხოვნას ხანდაზმულად არ აქცევს.

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1.1 ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია აღნიშნავს, რომ მართალია სასამართლოს აქვს კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილება, მისი შეხედულებისამებრ საქმის კონკრეტული გარემოებიდან გამომდინარე შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო. ანუ აღნიშნული ნორმა ითვალისწინებს არა ნებისმიერი ოდენობის პირგასამტეხლოს შემცირების შესაძლებლობას, არამედ იმ ოდენობის, რომელიც ძირითად შესასრულებელ ვალდებულებასთან მიმართებაში შეუსაბამოდ მაღალია. სასამართლომ 420-ე მუხლის გამოყენებისას უნდა განმარტოს და დაასაბუთოს, რატომ მიიჩნევს პირგასამტეხლოს შეუსაბამოდ მაღალ თანხად და ძირითად შესასრულებელ ვალდებულებასთან მიმართებაში გონივრული თანხით შეამციროს იგი,

რომელიც დასაბუთებული უნდა იყოს შესაბამისი არგუმენტაციით, სამართლებრივი და ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით. მოცემულ შემთხვევაში კი, გაუგებარია სასამართლოს მსჯელობა თუ, რატომ ჩათვალა პირგასამტეხლოს დაკისრება დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე ქირის 0.1 % - ის ოდენობით შეუსაბამოდ მაღალ პირგასამტეხლოდ და რა დაუდო საფუძვლად მის შემცირებას 200 ლარამდე.

აპელანტის მითითებით სასამართლომ საერთოდ უგულებელყო მოსარჩელისათვის როგორც მზარდი პირგასამტეხლოს, ასევე ერთჯერადი პირგასამტეხლოს დაკისრების მოთხოვნა, კერძოდ, თ----- ჩ-----ს ეკისრებოდა პირგასამტეხლო: 2018 წლის 21 მარტის მდგომარეობით 1764.60 ლარის ოდენობით, ხოლო 2018 წლის 22 მარტიდან საიჯარო ქირის სრულად დაფარვამდე, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე საიჯარო ქირის (1100 ლარი) - 0.1 %, რაც შეადგენს ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 1.10 ლარს. მოპასუხეს, ასევე, ეკისრება ერთჯერადი პირგასამტეხლო 100 ლარის ოდენობით.

აპელანტის განმარტებით სასამართლოს არ გააჩნია ხელშეკრულების თავისუფლებაში გაუმართლებელი ჩარევისა და მისი შინაარსის შეცვლის უფლებამოსილება, მხარეებს უფლება აქვთ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლის დასაბუთება

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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.

იმავე 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.

იმავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს შეუძლია არ გადააგზავნოს საქმე უკან და თვითონ გადაწყვიტოს იგი.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 386-ე მუხლის შესაბამისად, 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.

4. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

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

- ქ. თბილისის მერიის ს-----ს 21.06.2012წ. #----- გადაწყვეტილებით ქ. თბილისის თვითმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის წესით სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ გამართულ ელექტრონულ აუქციონში გამარჯვებულად გამოცხადდა თ-----, რომელსაც იჯარის უფლებით 5 წლის ვადით სარგებლობაში გადაეცა ქ-----ის მიმდებარედ არსებული 6 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით 0-----ს. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობის წლიური საფასური განისაზღვრა წლიურად 1100.00 ლარის ოდენობით. საიჯარო ქირის გადახდა ექვს თვეში ერთხელ საანგარიშო თვის 5 რიცხვამდე უნდა გადახდილიყო.

- სარგებლობის პირობების 7.1. პუნქტის მიხედვით ქონების მიმღები პირის ვალდებულებად განისაზღვრა გადაწყვეტილების გაცნობიდან 20 კალენდარული დღის ვადაში გადაწყვეტილების და სარგებლობის პირობების შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში დარეგისტრირება.

- ხელშეკრულების (სარგებლობის პირობები) 9.5. პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ გადაწყვეტილების და სარგებლობის პირობების დარღვევის შემთხვევაში ქონების მიმღებ პირს დაეკისრებოდა 10.1-10.3 პუნქტებით განსაზღვრული პირგასამტეხლო.

- 10.1. პუნქტის მიხედვით სარგებლობის საფასურის (ქირის) გადაუხდელობის ან გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში პირგასამტეხლო განისაზღვრა ქირის 0.1 %-ის , მაგრამ არანაკლებ 01 ერთი ლარის ოდენობით, დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცხადებულ დღისთვის.

- 10.3 პუნქტით გადაწყვეტილების და სარგებლობის პირობებით გათვალისწინებული სხვა ვალდებულებების (გარდა ქირის გადახდასთან დაკავშირებული ვალდებულებებისა) დარღვევის შემთხვევაში ქონების მიმღებ პირს დაეკისრებოდა პირგასამტეხლო 100 (ასი) ლარის ოდენობით. (ს.ფ 17-21)

უდავოა, რომ თ-----ს მიერ საიჯარო ქირის გადახდა ხორციელდებოდა გადაწყვეტილებით და სარგებლობის პირობებით დადგენილი ვადის დარღვევით. კერძოდ, საქმეში წარმოდგენილი გადახდის გრაფიკის მიხედვით ირკვევა, რომ თ----- ჩ-----მა საიჯარო ქირის პირველი ოთხი გადახდა

ვადის დარღვევით განახორციელა, ხოლო შემდეგი გადახდები 2014 წლის 4 დეკემბრიდან 2017 წლის 4 ივნისამდე საერთოდ აღარ განუხორციელებია. უდავოა, ასევე, რომ თ-----ს მიერ დარღვეული იქნა სარგებლობის პირობების 7.1. პუნქტით ნაკისრი ვალდებულებაც, კერძოდ, მას 21.06.2012 წლის გადაწყვეტილების საფუძველზე მოპოვებული უფლება მარეგისტრირებელ ორგანოში არ დაურეგისტრირებია.

აღსანიშნავია, რომ საიჯარო ქირის დაკისრების ნაწილში, რომლითაც თ----- ჩ-----ს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სასარგებლოდ 2800 ლარის გადახდა დაეკისრა სააპელაციო წესით გასაჩივრებული არ არის და ამ ნაწილში თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 08.05.2018 წლის გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში.

4.1.2. განსახილველ შემთხვევაში მხარეები სადავოდ არ ხდიან სახელშეკრულებო პირობების დარღვევისთვის პირგასამტეხლოს დარიცხვის საფუძველს, მხარეებს შორის სადავოა პირგასამტეხლოს ოდენობა, შეუსაბამოდ მაღალ ოდენობაზე მითითებით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სასარჩელო მოთხოვნას თ-----სთვის 2013 წლის დეკემბრიდან - 2018 წლის 21 მარტამდე პერიოდიტვის დარიცხული პირგასამტეხლოს სახით 1764.60 ლარის, 2018 წლის 22 მარტიდან საიჯარო ქირის სრულად დაფარვამდე, ყოველ ვადაგადაცხილებულ დღეზე წლიური საიჯარო ქირის 1100 ლარის - 0.1%-ის - ყოველდღიურად 1.10 ლარის და ერთჯერადი პირგასამტეხლოს სახით 100 ლარის დაკისრება წარმოადგენს.

სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის მიხედვით, პირგასამტეხლო - მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა - მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის.

სამოქალაქო კოდექსის 418-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს მიყენებულ ზიანს.

სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებების გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი პირგასამტეხლოს შემცირების შესაძლებლობას იძლევა. ეს ის იშვიათი გამონაკლისთაგანია, როდესაც კანონი სახელშეკრულებო თავისუფლებაში ჩარევას დასაშვებად მიიჩნევს. თუმცა, ამგვარი ჩარევა გარკვეულ შეზღუდვებს ექვემდებარება. კანონის სიტყვასიტყვითი განმარტების შედეგად, მაღალი პირგასამტეხლო არ მცირდება. 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. პირგასამტეხლოს „აშკარა შეუსაბამობის“ თაობაზე მტკიცებულებებს წარადგენს პირი, რომელიც მის შემცირებას ითხოვს.

პირგასამტეხლოს შემცირებაზე სასამართლო მსჯელობს მხარის მოთხოვნის შესაბამისად, მხარისვე მიერ მითითებულ ფარგლებში და მხოლოდ ამგვარი წინაპირობის არსებობისას, პირგასამტეხლოს ოდენობის მართლზომიერება - არამართლზომიერებასთან დაკავშირებული ფაქტების შეფასების შემდეგ, შეუძლია გამოიყენოს სასამართლოს დისკრეცია, რაც შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლოს ოდენობის შემცირებას გულისხმობს.

პირგასამტეხლოს შემცირების კანონისმიერი შესაძლებლობა ემსახურება სახელშეკრულებო ურთიერთობებში იმ სუსტი მხარის ინტერესების დაცვას, რომელიც ხელშეკრულებაზე ხელმოწერისას ვერ აცნობიერებს პირგასამტეხლოს შინაარსსა და მის თანმდევ სამართლებრივ, თუ ეკონომიკურ შედეგებს. შესაბამისად, პირგასამტეხლოს შემცირებისას, მნიშვნელოვანია იმ გარემოების გათვალისწინება, თუ რამდენად აცნობიერებდა მითითებულ პირობას მხარე ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერისას.

კიდევ ერთი მნიშვნელოვანი ასპექტი, რაც პირგასამტეხლოს პრაქტიკული შეფასების მიზნებს ემსახურება მდგომარეობს იმაში, რომ პირგასამტეხლოს შემცირებაზე უფლებამოსილი სუბიექტი - სასამართლო, პირგასამტეხლოს მართლზომიერებისა და ლეგიტიმურობის შეფასებას მხოლოდ მხარეთა მიერ შეჯიბრებითობის ფარგლებში პირგასამტეხლოს შემცირების მოთხოვნისა და შესაბამისი მტკიცებულებების წარდგენის პირობებში იწყებს.

პალატა ყურადღებას ამახვილებს გარემოებაზე მასზედ, რომ მოპასუხე თ----- ჩ-----მა პირველი ინსტანციის სასამართლოში წარდგენილი შესაგებლით მოთხოვნილი პირგასამტეხლოს ოდენობის შემცირება შეუსაბამოდ მაღალ ოდენობაზე მითითებით მოითხოვა, თუმცა მითითებული არ ყოფილა თუ რა ოდენობით ითხოვდა იგი პირგასამტეხლოს შემცირებას. სარჩელის აღძვრამდე სამი წლით ადრე წარმოშობილი დავალიანების მოთხოვნის ნაწილში კი მოთხოვნის გამომრიცხველ გარემოებაზე - ხანდაზმულობაზე მიუთითა.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ხელშეკრულების 9.5, 10.1 პუნქტებით საიჯარო ქირის გადაუხდელობის ან გადახდის ვადის ყოველი დარღვევისთვის მხარეებმა ყოველდღიური პირგასამტეხლო - წლიური

საიჯარო ქირის 0,1 %-ის ოდენობით განსაზღვრეს. უდავოა, რომ თ-----
-ს მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება საიჯარო ქირის ყოველ ექვს
თვეში გადახდის შესახებ შესრულებული არ ყოფილა, თ----- ჩ-----მა
საიჯარო ქირის პირველი ოთხი გადახდა ვადის დარღვევით განახორციელა,
ხოლო შემდეგი გადახდები 2014 წლის 4 დეკემბრიდან 2017 წლის 4 ივნისამდე
საერთოდ აღარ განუხორციელებია. თ----- ჩ-----ს საიჯარო ქირის გადახდის
ვალდებულების დარღვევისთვის 2013 წლის დეკემბრიდან 2018 წლის 21
მარტამდე პერიოდისთვის დაერიცხა პირგასამტეხლოს დავალიანება 1974,60
ლარის ოდენობით. უდავოა, რომ მოპასუხეს გადახდილი აქვს
პირგასამტეხლოს დავალიანების ნაწილი 200 ლარის ოდენობით, შესაბამისად,
2013 წლის დეკემბრიდან 2018 წლის 21 მარტამდე პერიოდისთვის დარიცხული
პირგასამტეხლოს დავალიანების სახით მოსარჩელე მოპასუხეს 1764,60 ლარს
ედავება. აღსანიშნავია, რომ თ----- სარჩელით მოთხოვნილი
ოდენობით პირგასამტეხლოს სადავოდ ხდის შეუსაბამოდ მაღალ ოდენობაზე
მითითებით. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლო იზიარებს
მოპასუხე მხარის პოზიციას მასზედ, რომ სახეზეა შეუსაბამოდ მაღალი
პირგასამტეხლო და შესაბამისად მისი შემცირების ფაქტობრივ-
სამართლებრივი საფუძველი. პირგასამტეხლოს შეუსაბამოდ მაღალ ოდენობად
ცნობის მიზნებისთვის სააპელაციო სასამართლომ მხედველობაში მიიღო
საქმის გარემოებები, კერძოდ, ყურადღება გაამახვილა საიჯარო ქირის
გადახდის ვალდებულების დარღვევის ხარისხზე, ვალდებულების
შეუსრულებლობის ხანგრძლივობაზე, უკვე გადახდილი პირგასამტეხლოს
ოდენობაზე, სასამართლოში სარჩელის აღძვრის პერიოდზე, შესრულების
ღირებულებაზე, ვალდებულების შესრულების/შეუსრულებლობასთან
მიმართებით კრედიტორის ეკონომიური ინტერესზე და ორივე მხარის
ინტერესების თანაზომიერად დაცვის პრინციპიდან გამომდინარე, მივიდა
დასკვნამდე, რომ 2018 წლის 21 მარტამდე დარიცხული პირგასამტეხლოს
ოდენობა სარჩელით მოთხოვნილი ოდენობიდან - 1764,60 ლარიდან 200
ლარამდე უნდა შემცირდეს და საბოლოოდ 21.03.2018 წლამდე დარიცხული
პირგასამტეხლო 200 ლარის ოდენობით უნდა განისაზღვროს.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ თ-----ს მიერ
ხელშეკრულებით ნაკისრი ძირითადი ვალდებულება საიჯარო ქირის
გადახდის შესახებ შესრულებული არ არის და მას საიჯარო ქირის სახით
მოსარჩელის მიმართ ერიცხება დავალიანება 2800 ლარის ოდენობით. ამდენად,
ყურადსაღებია ის გარემოება, რომ მხარეს როგორც ძირითადი ვალდებულების,
ასევე ამ ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო პირგასამტეხლოს
გადახდასაც ედავებიან. სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ
პირგასამტეხლოს მიზანს დარღვეული უფლების შეძლებისდაგვარად აღდგენა
და არა კრედიტორის გამდიდრება, საბოლოოდ კი ვალდებულების დროულად
შესრულების პროვოცირება წარმოადგენს. შესაბამისად, იმ პირობებში,
როდესაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესული

ნაწილით დადასტურებულია, რომ მოპასუხეს მოსარჩელის მიმართ ძირითადი ვალდებულების სახით დავალიანება გააჩნია, მხართა შორის არსებობს შეთანხმება ძირითადი ვალდებულების, კერძოდ, საიჯარო ქირის გადახდამდე ყოველი ვადაგადაცილებული დღისთვის პირგასამტეხლოს სახით წლიური საიჯარო ქირის ოდენობის 0,1 %-ის დარიცხვაზე, ამ გარემოებების და პირგასამტეხლოს მიზნის - პროვოცირებული იქნეს ვალდებულების დროულად შესრულება მხედველობაში მიღებით, პალატა მიიჩნევს, რომ 22.03.2018 წლიდან ძირითადი ვალდებულების სრულად შესრულებამდე თ----- ჩ-----ს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა, თუმცა არა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული, არამედ განახევრებული - წლიური საიჯარო ქირის 0,05 %-ის ოდენობით. განსახილველ შემთხვევაში უდავოა ასევე თ-----ს მიერ სახელშეკრულებო ვალდებულების, კერძოდ, უფლების მარეგისტრირებელ ორგანოში დარეგისტრირების დარღვევის ფაქტი, გათვალისწინებით იმისა, რომ მოპასუხე მხარის მიერ შედაკებული არ ყოფილა არც აღნიშნული უფლების დარღვევის და მითუმეტეს ამ დარღვევასთან მიმართებით პირგასამტეხლოს დარიცხვის საფუძველი, პალატა მიიჩნევს, რომ დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე თ----- ჩ-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ უფლების რეგისტრაციის ვალდებულების შეუსრულებლობისთვის უნდა დაეკისროს პირგასამტეხლო ამ შემთხვევაშიც ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ოდენობის ნახევარის - 50 ლარის ოდენობით.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

6. საპროცესო ხარჯები

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია სახელმწიფო ბაჟის შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის თანახმად გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისგან. მოცემულ შემთხვევაში ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სარჩელი დაკმაყოფილდა

ნაწილობრივ თ----- ჩ-----ს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სასარგებლოდ პირგასამტეხლოს სახით 2018 წლის 21 მარტამდე პერიოდისთვის დაეკისროს 200 ლარს გადახდა, 2018 წლის 22 მარტიდან აღსრულების პერიოდამდე ყოველდღიურად 0,55 ლარის გადახდა, უფლების რეგისტრაციის ვალდებულების დარღვევისთვის კი 50 ლარის გადახდა. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ სარჩელის დაკმაყოფილებული ნაწილის პროპორციულად მოწინააღმდეგე/მოპასუხე მხარეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სარჩელზე და სააპელაციო საჩივარზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის სახით - 31,56 ლარის გადახდა.

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

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. მოცემულ საქმეზე თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 08 მაისის გადაწყვეტილების ნაწილობრივ, კერძოდ სარეზოლუციო ნაწილის 1.2. და 1.3. პუნქტების შეცვლით ამ ნაწილში მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სარჩელი მოპასუხისთვის პირგასამტეხლოს დაკისრების ნაწილში დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. მოპასუხე თ----- ჩ-----ს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სასარგებლოდ პირგასამტეხლოს სახით 2018 წლის 21 მარტამდე პერიოდისთვის დაეკისროს 200 ლარის გადახდა, 2018 წლის 22 მარტიდან აღსრულების პერიოდამდე ყოველდღიურად - 0,55 ლარის გადახდა. უფლების რეგისტრაციის ვალდებულების დარღვევისთვის თ----- ჩ-----ს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სასარგებლოდ დაეკისროს 50 ლარის გადახდა.
5. თ----- ჩ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე და სააპელაციო საჩივარზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის სახით - 31,56 ლარის გადახდა.
6. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში დასაბუთებული განჩინების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;
7. განჩინების 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-ე დღისა, გამოცხადდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს განჩინების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება განჩინების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ვანო წიკლაური