

საქმე №330210115797329

საქმე №2ზ/3030-16



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

1 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ.
თბილისი

თბილისის სააპელაციო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა პალატა
თავმჯდომარე - ამირან ძაბუნაძე
მოსამართლეები - თეა სოხაშვილი-ნიკოლაიშვილი
ოთარ სიჭინავა
სხდომის მდივანი - თამარ ბლიაძე

აპელანტი: ქ. თ-----

წარმომადგენელი - ს----- კ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - მ----- ა-----

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილება

დავის საგანი - საიჯარო ქირის და პირგასამტეხლოს ანაზღაურება

აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების ნაწილობრივ გაუქმება და სააპელაციო სასამართლოს მიერ ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება სრულად

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილებით, ქ. თ-----ს სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. მ----- ა-----ს ქ. თ-----ს სასარგებლოდ დაეკისრა საიჯარო ქირის 13 558 ლარის გადახდა. ქ. თ-----ს უარი ეთქვას საიჯარო ქირის სახით 6728.92 ლარის მოპასუხე მ----- ა-----სათვის გადასახდელად დაკისრების შესახებ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე. მ----- ა-----ს ქ. თ-----ს სასარგებლოდ დაეკისრა პირგასამტეხლოს სახით 2013 წლის 30 ივლისიდან 1 ლარი ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე საიჯარო ქირის გადახდამდე. ქ. თ-----ს უარი ეთქვას პირგასამტეხლოს 11332,95 ლარისა და 2015 წლის 30 აპრილიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე დარიცხული საიჯარო ქირის 12050 ლარის 0.1%-ის მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

მხარეთა შორის, საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე, უდავოდ დადგენილი, ფაქტობრივი გარემოებები არ არსებობს.

დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

2.1. ქ----- თ----- საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის წესით სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ 2011 წლის 11 ნოემბერს გამართულ №-- ელექტრონულ აუქციონზე №-- ლოტზე გამარჯვებულად გამოცხადდა მ----- ა-----, რომელსაც დროებით სარგებლობაში გადაეცა უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თბილისი, ვ-----, კ-----ას ქუჩა №----- მიმდებარედ 6 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ გამართული ელექტრო - ნული აუქციონის პირობების შესაბამისად, სარგებლობის წლიური საფასური განისაზღვრა 12 050 ლარით. უძრავი ქონების სარგებლობის (იჯარის) ვადა - 5 წელი; აუქციონში გამარჯვებულს გადახდილი „ბე“ ეთვლება ბოლო წლის საიჯარო ქირის გადახდაში. საიჯარო ქირის გადახდა უნდა განხორციელდეს 6 თვეში ერთხელ, საანგარიშო თვის 5 რიცხვამდე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თ-----ს სსიპ ქ-----ს 2011 წლის 29 ნოემბრის №----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 16).
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლოს სხდომის ოქმი).

2.2. მოპასუხე მ----- ა-----ს მიერ სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ გამართულ ელექტრონულ აუქციონში მონაწილეობის მისაღებად ბეს სახით წინასწარ გადახდილია 500 ლარი.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლოს სხდომის ოქმი).

2.3. ქ. თ-----ს სსიპ ქ-----ს გადაწყვეტილება გათანაბრებულია ხელშეკრულებასთან, რომლის განუყოფელ ნაწილს შეადგენს სარგებლობის პირობები. აღნიშნული სარგებლობის პირობების 8.4. გადაწყვეტილებისა და სარგებლობის პირობების შეუსრულებლობის (დარღვევის) განმეორებით გამოვლენის შემთხვევა და/ან დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობა მესაკუთრის მიერ მიიჩნევა ურთიერთობის ცალმხრივად შეწყვეტის საფუძვლად. ქონების მიმღებ პირს არ უბრუნდება გადახდილი თანხა და არ უნაზღაურდება გაწეული ნებისმიერი სხვა ხარჯი.

გადაწყვეტილებისა და სარგებლობის პირობების დარღვევის შემთხვევაში ქონების მიმღებ პირს ეკისრება 10.1 – 10.3 პუნქტებით განსაზღვრული პირგასამტეხლო. 10.1. პუნქტის შესაბამისად, სარგებლობის საფასურის (ქირის) გადაუხდელობის ან გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში პირგასამტეხლო განსაზღვრულია ქირის 0.1% -ის, მაგრამ არანაკლებ 1 ლარის ოდენობით, დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

სარგებლობის პირობების 13.3. პუნქტის თანახმად, მესაკუთრის მიერ ელექტრონულად (მათ შორის ელექტრონული ფოსტით, მოკლე ტექსტური შეტყობინებით და სხვ) ქონების მიმღები პირის მიერ მითითებულ მისამართზე გაგზავნილი შეტყობინება, მოთხოვნა და სხვა კორესპოდენცია ძალაშია ადრესატის შესაბამის მისამართზე (მათ შორის, ელექტრონულ ფოსტაზე) შეტყობინების ჩაბარების მომენტიდან.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ქ. თ-----ს სსიპ ქ-----ს 2011 წლის 29 ნოემბრის №----- გადაწყვეტილება (ს.ფ. 16).
- სარგებლობის პირობები (ს.ფ. 17-19).
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლოს სხდომის ოქმი).

2.4. მოპასუხე მ----- ა-----მ 66 დღის ვადაგაცილებით, 2012 წლის 9 ივლისს გადაიხდა საიჯარო ქირის სახით 6 025 ლარი. 2012 წლის 4 ნოემბერს მოპასუხე მხარეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა არ გადაუხდია.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას:

- ინფორმაცია მ----- ა-----ს მიერ 2011 წლის 29 ნოემბრის გადაწყვეტილებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის და გადახდის პირობების დარღვევის შესახებ 2014 წლის 10 იანვრის მდგომარეობით (ს.ფ. 23).
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლოს სხდომის ოქმი).

2.5. ქ. თ-----ს სსიპ ქ-----ს 2013 წლის 19 ივლისს მოპასუხე მ----- ა-----ს გაეგზავნა ელექტრონული შეტყობინება და ეთხოვა არაუგვიანეს 10 კალენდარული დღის ვადაში უზრუნველყო საიჯარო ქირის დავალიანების და მისი გახდის პირობების დარღვევის შედეგად დარიცხული პირგასამტეხლოს გადახდა.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას - ელექტრონულ ფოსტის შეტყობინება (ს.ფ. 20).

2.6. ქ. თ-----ს სსიპ ქ-----ს 2014 წლის 10 იანვრის ბრძანებით ძალადაკარგულად გამოცხადდა ქ. თ----- მ----- სსიპ ქ-----ს 2011 წლის 29 ნოემბრის №----- გადაწყვეტილება ქ. თბილისში, კ-----ას ქუჩა №----- მიმდებარედ 6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მ----- ა-----სთვის ელექტრონული აუქციონის წესით, იჯარით ფორმით, გადაცემის თაობაზე.

სასამართლო დაეყრდნო შემდეგ მტკიცებულებას - ქ. თ-----ს სსიპ ქ-----ს 2014 წლის 10 იანვრის ბრძანება (ს.ფ. 21).

2.7. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის ქირავნობის ურთიერთობა შეწყდა 2013 წლის ივლისის თვეში, რა დროსაც მოპასუხეს განესაზღვრა ვადა საიჯარო ქირის დავალიანების და დარიცხული პირგასამტეხლოს გადახდისათვის.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით განმტკიცებული შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარეობს მხარის თავისუფლება, მისი მოთხოვნის დამადასტურებელი მტკიცებულების წარდგენაში, კერძოდ, მხარე აღჭურვილია უფლებით, თავადვე განსაზღვროს, თუ რა ფაქტებითა და მტკიცებულებებით

დადასტუროს მისი მოთხოვნა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. საქმის გარემოებანი, რომლებიც კანონის თანახმად, უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ერთ-ერთი მხარის ახსნა-განმარტება, თუ მას არ ეთანხმება მოწინააღმდეგე მხარე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში შეიძლება ჩაითვალოს სადავო სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა თუ საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ მტკიცებულებად, თუ იგი დასტურდება საქმეში არსებული სხვა მტკიცებულებების ყოველმხრივი, სრული და ობიექტური განხილვის შედეგად. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხარის მიერ მიცემული ნებისმიერი ახსნა-განმარტების სადავო ურთიერთობის ან საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივ გარემოებათა დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებად მიჩნევა ეწინააღმდეგება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლით დადგენილ პრინციპებს. სასამართლომ განმარტა, რომ შეჯიბრებითობის და მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების პრინციპების თანახმად, მხარეებს აკისრიათ გარემოებათა გაცხადების და შემდეგ კი გაცხადებულ და მითითებულ გარემოებათა მტკიცების ტვირთი.

მხარეთა შორის ხელშეკრულების სარგებლობის პირობების 8.4. პუნქტის თანახმად, ვალდებულების შეუსრულებლობის განმეორებითი გამოვლენის შემთხვევა და/ან დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობა მესაკუთრის მიერ მიიჩნევა ურთიერთობის ცალმხრივად შეწყვეტის საფუძვლად. მოპასუხე მ----- ა-----ს მიერ საიჯარო ქირის გადახდა მოხდა 2012 წლის 9 ივლისს, ხოლო დადგენილი 6 თვის გასვლის შემდეგ, 2012 წლის 4 ნოემბერს მას საიჯარო ქირა არ გადაუხდია. მოსარჩელემ ვალდებულების შესრულების მოთხოვნით ელექტრონული ფორმით შეტყობინება გაუგზავნა 2013 წლის ივლისის თვეში, 09 თვის შემდეგ, რასაც შედეგი არ მოჰყოლია. შესაბამისად, საიჯარო ურთიერთობა მხარეთა შორის შეწყვეტილია მითითებული პერიოდიდან, ქონების მიმღების მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის დარღვევისა და დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობის გამო.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.8. სასამართლომ მიუთითა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილზე რომლის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება, ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მხარეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლის შესაბამისად, ქირავნობის ხელშეკრულებით

გამჭირავებელი მოვალეა დამჭირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამჭირავებელი მოვალეა გამჭირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის შესაბამისად, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძლოლის 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.

უდავოა, რომ მხარეებს შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება და განისაზღვრა საიჯარო ქირა.

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

დადგენილია, რომ მხარეებს შორის საიჯარო ხელშეკრულება შეწყდა 2013 წლის ივლისის თვეში. მოპასუხე გაფრთხილებული იქნა უზრუნველყო საიჯარო ქირისა და დარიცხული პირგასამტეხლოს გადახდა ვალდებულების დარღვევიდან, 9 თვის შემდეგ. მოპასუხემ არ შეასრულა ვალდებულება წერილობითი შეტყობინების მიღების შემდეგაც. რაც მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულების დანართის (სარგებლობის პირობების) 8.4 პუნქტის შესაბამისად, არსებული საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტის საფუძველს წარმოადგენს.

შესაბამისად, მოპასუხე მ----- ა-----ს მიერ 2013 წლის ივლისის თვისათვის გადასახდელი საიჯარო ქირა შეადგენს 14 058 ლარს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 421-ე მუხლის თანახმად, ბედ 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.

სამოქალაქო კოდექსის 423-ე მუხლის თანახმად, თუ ბეს მიმცემი ბრალეულად დაარღვევს მასზე დაკისრებულ ვალდებულებას, ბე რჩება მის მიმღებს. ამასთან, ბე ჩაითვლება ზიანის ანაზღაურების ანგარიშში.

დადგენილია, რომ მოპასუხე მ----- ა-----ს მიერ სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ გამართულ ელექტრონულ აუქციონში მონაწილეობის მისაღებად ბეს სახით წინასწარ გადახდილი აქვს 500 ლარი. მხარეთა შორის არსებულ საიჯარო სახელშეკრულებო ურთიერთობაში არ იყო განსაზღვრული ბეს სახით გადახდილი თანხის ბედი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლი იმპერატიულად ადგენს სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა მიერ უფლებებისა და მოვალეობების

კეთილსინდისიერად განხორციელების ვალდებულებას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოპასუხისათვის დასაკისრებელ საიჯარო ქირის ოდენობას უნდა გამოაკლდეს ბეს სახით წინასწარ გადახდილი 500 ლარი. შესაბამისად, მოპასუხეს ქალაქ თ-----ს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს საიჯარო ქირის გადახდა 13 558 ლარის ოდენობით.

2.9. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო არის მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა, რომელიც მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის. ამავე კოდექსის 418-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს. შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას.

სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის თანახმად, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას.

განსახილველ შემთხვევაში, კონკრეტული სამართალურთიერთობის მონაწილე მხარეთა მიერ გამოვლენილი კეთილსინდისიერების, კერძოდ, მოსარჩელის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის დარღვევისათვის შეტყობინების დაგვიანებით გაგზავნის პირობებში, ასევე იმის გათვალისწინებით, რომ პირგასამტეხლო, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადაუხდელობისათვის, წერილობით არის შეთანხმებული, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მისი მოსარჩელის სასარგებლოდ გადახდა.

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

სასამართლომ განმარტა, რომ პირგასამტეხლო წარმოადგენს, როგორც დარღვეული უფლების აღდგენის, ასევე კრედიტორისათვის ვალდებულების შეუსრულებლობით მიყენებული ზიანის ანაზღაურების საშუალებას. პირგასამტეხლოს შემცირებისას სასამართლო მხედველობაში იღებს მხარის ქონებრივ მდგომარეობასა და სხვა გარემოებებს, კერძოდ, იმას, თუ როგორია შესრულების ღირებულების, მისი შეუსრულებლობისა და არაჯეროვანი შესრულებით გამოწვეული ზიანის თანაფარდობა პირგასამტეხლოს ოდენობასთან, ასევე - კრედიტორის ეკონომიური ინტერესი.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი პირგასამტეხლო თავის თავში მოიცავს, როგორც პრევენციას ასევე ზიანს. ამავდროულად პირგასამტეხლო უნდა იყოს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ვალდებულების დარღვევის თანაზომიერი და გონივრული. შესაბამისად მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი პირგასამტეხლო უნდა შემცირდეს გონივრულ ოდენობამდე.

შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხე მ----- ა-----სათვის 2015 წლის 30 აპრილამდე დარიცხული პირგასამტეხლოს 11 332.95 ლარის და 2015 წლის 30 აპრილიდან საიჯარო ქირის დავალიანების საბოლოო აღსრულებამდე საიჯარო ქირის 12

050 ლარის 0.1% (რაც შეადგენს 12.05 ლარს) ყოველ ვადაგადაცელებულ დღეზე დაკისრების შესახებ, უსაფუძვლოა. გადაწყვეტილებისა და სარგებლობის პირობების 10.1. პუნქტის შესაბამისად, სარგებლობის საფასურის (ქირის) გადაუხდელობის ან გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში პირგასამტეხლო განსაზღვრულია ქირის 0.1%-ის, მაგრამ არანაკლებ 1 (ერთი) ლარის ოდენობით, დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცელებულ დღეზე. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო შეუსაბამოდ მაღალ ოდენობად მიიჩნევს როგორც 2015 წლის 30 აპრილამდე დარიცხულ პირგასამტეხლოს - 11 332.95 ლარს, ასევე, საიჯარო ქირის საბოლოო გადახდამდე გათვალისწინებულ 0,1%-ის პროცენტულ ოდენობას. რის გამოც, მოპასუხე მ----- ა-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ პირგასამტეხლოს სახით უნდა დაეკისროს ყოველდღიურად 1 (ერთი) ლარი 2013 წლის 30 ივლისიდან (საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტის პერიოდიდან) გადაწყვეტილების საბოლოო აღსრულებამდე.

3. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

3.1. აპელანტის განმარტებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების 3.2.7. პუნქტით საქალაქო სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ მხარეთა შორის იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა 2013 წლის ივლისში. აღნიშნულის დასაბუთებისთვის სასამართლო უთითებს იჯარის ხელშეკრულების 8.4. პუნქტს, რომლის თანახმადაც, ვალდებულების განმეორებით შეუსრულებლობის გამოვლენის შემთხვევა ან/და დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობა მესაკუთრის მიერ მიიჩნევა ურთიერთობის ცალმხრივად შეწყვეტის საფუძვლად. მ----- ა-----ს ვალდებულების შესრულების მოთხოვნით ელექტრონული შეტყობინება გაეგზავნა 2013 წლის 19 ივლისს და ვალდებულების შესასრულებლად მიეცა 10 დღიანი ვადა, აღნიშნული ვადის უშედეგოდ გასვლის გამო, სასამართლომ ხელშეკრულების შეწყვეტის თარიღად ავტომატურად მიიჩნია 2013 წლის 30 ივლისი. თუმცა, მ----- ა-----ს მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შედეგად, ხელშეკრულება ცალმხრივად შეწყდა ქ. თ-----ს სსიპ-ქ-----ს უფროსის 2014 წლის 10 იანვრის N----- ბრძანებით. ამდენად, აპელანტს მიაჩნია, რომ იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა არა 2013 წლის 30 ივლისს, არამედ 2014 წლის 10 იანვარს.

3.2. ქ----- მ-----ს მიაჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილება (საქმეზე N2/8405-15) უნდა გაუქმდეს გასაჩივრებულ ნაწილში შემდეგ გარემოებათა გამო:

აპელანტი მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებზე, რომელთა თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. ამავე კოდექსის 393-ე მუხლის თანახმად, საკასაციო საჩივრის საფუძვლებია და სამართლის ნორმები დარღვეულად ითვლება თუ სასამართლომ ა) არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, ბ) გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა, გ) არასწორად განმარტა კანონი. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა და არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა. შესაბამისად, ქ----- მ-----ს მიაჩნია, რომ არსებობს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილების

(საქმეზე N2/8405-15) გაუქმების საფუძველი გასაჩივრებულ ნაწილში.

აპელანტი განმარტავს, რომ ქ----- თ----- საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის წესით სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ 2011 წლის 29 ნოემბერს (გადაწყვეტილება-№-----) გამართულ N70-ე ელექტრონული აუქციონის N45 ლოტზე გამარჯვებულად გამოცხადდა მოქ. მ----- ა-----, რომელსაც გადაეცა დროებით სარგებლობაში უძრავი ქონება - ქ. თბილისში, ვაკე საბურთალო, კ-----ას ქუჩა №----- მიმდებარედ 6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს/კ 0-----). აღნიშნული უძრავი ქონების სარგებლობის (იჯარის) ვადად განისაზღვრა 5 წელი. სარგებლობის წლიური საფასური განისაზღვრა - 12050.00 (თორმეტი ათას ორმოცდაათი) ლარით, რომლის გადახდაც აუქციონში გამარჯვებულს უნდა განეხორციელებინა 6 (ექვს) თვეში ერთხელ, საანგარიშო თვის 5 რიცხვამდე. ქ. თ----- სსიპ - ქ-----ს 2013 წლის 19 ივლისის ელექტრონულად გაგზავნილი შეტყობინების მიუხედავად, მ----- ა-----ს მიერ არ იქნა გადახდილი საიჯარო ქირის დავალიანება და დარიცხული პირგასამტეხლო. ამდენად, ქ. თ-----ს სსიპ - ქ-----ს 2014 წლის 10 იანვრის №01-4/10 ბრძანებით, ძალადაკარგულად გამოცხადდა ქ----- მ----- ის - სსიპ ქ-----ს 2011 წლის 29 ნოემბრის №----- გადაწყვეტილება.

3.3. აპელანტის განმარტებით, სასამართლომ არასწორად დაადგინა, რომ იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა 2013 წლის 30 ივლისს, რამაც განაპირობა საიჯარო ქირის შემცირება 20 286.92 ლარიდან 14 058 ლარამდე, რაც მოკლებულია ყოველგვარ ფაქტობრივ და სამართლებრივ დასაბუთებას. ვინაიდან, ქ. თ-----მ ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღო გაცილებით უფრო გვიან - 2014 წლის 10 იანვარს. სადავოდ გამხდარი გადაწყვეტილების 6.1. პუნქტში სასამართლომ განმარტა, რომ ვინაიდან იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა ხელშეკრულების მოქმედების 5 წლიანი ვადის გასვლამდე, მოპასუხის მიერ ბე-ს სახით გადახდილი 500 ლარი უნდა ჩაითვალოს საიჯარო ქირის ანგარიშში და გამოაკლდეს საიჯარო დავალიანებას".

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლოს აღნიშნული მსჯელობა უსაფუძვლოა, ვინაიდან, 2011 წლის 29 ნოემბრის №----- იჯარის ხელშეკრულების 8.5. პუნქტის თანახმად, ურთიერთობის ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში, სარგებლობის უფლების მიმღებ პირს არ უბრუნდება გადახდილი თანხა და არ აუნაზღაურდება გაწეული ხარჯები. ამასთან, იჯარის უფლება შეწყდა ვადაზე ადრე (2014 წლის 10 იანვარს), შესაბამისად, ბე-ს თანხა ბოლო წლის საფასურში ჩაითვლებოდა მხოლოდ იმ შემთხვევაში თუ ხელშეკრულება არ შეწყდებოდა. ის ფაქტი, რომ მ----- ა-----მ ბე-ს სახით გადაიხადა 500 ლარი, გავლენას ვერ მოახდენს მოცემულ დავის საგანზე და მას სრულად უნდა დაეკისროს საიჯარო ქირა - 20 286.92 ლარი.

3.4. აპელანტის მითითებით, გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით მ----- ა-----ს პირგასამტეხლოს სახით დაეკისრა 2013 წლის 30 ივლისიდან (ხელშეკრულების შეწყვეტიდან) 1 ლარის გადახდა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე საიჯარო ქირის სრულად გადახდამდე. გარდა იმისა, რომ სასამართლომ არასწორად განსაზღვრა ხელშეკრულების შეწყვეტის თარიღი და უსაფუძვლოდ შეამცირა მხარისთვის დაკისრებული პირგასამტეხლო, საერთოდ უგულვებელყო 2013 წლის 30 ივლისამდე დარიცხული პირგასამტეხლოს მხარისთვის დაკისრების მოთხოვნა, რომელიც შეადგენს 5 536,9 ლარს. (403,60+2181,05+2217,20+735,05 = 5 536,9; იხ. სსიპ - ქ-----ს 2015

წლის 30 აპრილის ცხრილი).

საქალაქო სასამართლომ თავის გადაწყვეტილებაში პირგასამტეხლოს შემცირების სამართლებრივ საფუძვლად მიუთითა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლი, რომლის თანახმადაც, საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით სასამართლოს შეუძლია შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო. ამასთან, სასამართლომ გადაწყვეტილების 6.2. პუნქტში განმარტა, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი პირგასამტეხლო თავის თავში მოიცავს, როგორც პრევენციას ასევე ზიანს და პირგასამტეხლო უნდა იყოს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ვალდებულების დარღვევის თანაზომიერი და გონივრული. აღნიშნულის შესაბამისად, აპელანტი თვლის, რომ გაუგებარია სასამართლოს განმარტება, რომ პირგასამტეხლო მოიცავს ზიანს, მაშინ როდესაც პირგასამტეხლოს ოდენობა შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს.

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლო გადაწყვეტილებაში ნათლად უნდა იყოს განმარტებული თუ რასთან არის პირგასამტეხლო შეუსაბამო: მოვალის ქონებრივ მდგომარეობასთან, თუ შეუსრულებელი ან დარღვეული ვალდებულების მოცულობასთან. მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლოები საკმაოდ ხშირად იყენებენ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლს, პირგასამტეხლოს შემცირებისას შეფასების ზუსტი კრიტერიუმები არ არის დადგენილი. მოცემულ შემთხვევაში პირგასამტეხლოს შემცირების არგუმენტი არის ის, რომ ზიანის სიმცირე არ ამართლებს მაღალი პირგასამტეხლოს გამოყენებას. ცხადია, რომ ასეთი მიდგომა ეწინააღმდეგება პირგასამტეხლოს ბუნებას, რომელიც დამოუკიდებელია დამდგარი ზიანის ოდენობისგან.

ქ----- მ----- ა განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს ნებისმიერ შემთხვევაში კი არ შეუძლია პირგასამტეხლოს შემცირება, არამედ საქმის კონკრეტული გარემოებებიდან გამომდინარე. შესაბამისად, ცხადია, სასამართლომ უნდა მიუთითოს იმ გარემოებაზე, თუ რატომ მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი პირგასამტეხლო უნდა შემცირდეს. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს მიერ არ მომხდარა აღნიშნულის დასაბუთება. პირგასამტეხლოს შემცირებისას სასამართლო მხედველობაში იღებს მხარის ქონებრივ მდგომარეობას და სხვა გარემოებებს, კერძოდ იმას, 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----- მ----- ა თვლის, რომ სასამართლომ არასწორად გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლი და საერთოდ არ დაასაბუთა მისი გამოყენება, ვინაიდან, მოცემულ შემთხვევაში, არ არსებობდა ხსენებული მუხლის საფუძველზე პირგასამტეხლოს შემცირების სამართლებრივი საფუძველი. ასევე მოგახსენებთ, რომ მართალია სასამართლოს აქვს კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილება, მისი შეხედულებისამებრ საქმის კონკრეტული გარემოებებიდან გამომდინარე შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო, თუმცა აღნიშნული ნორმა ითვალისწინებს არა ნებისმიერი ოდენობის პირგასამტეხლოს შემცირების შესაძლებლობას, არამედ იმ ოდენობის, რომელიც ძირითად

შესასრულებელ ვალდებულებასთან მიმართებაში შეუსაბამოდ მაღალია. სასამართლომ სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის გამოყენებისას უნდა განმარტოს და დაასაბუთოს თუ რატომ მიიჩნევს პირგასამტეხლოს შეუსაბამოდ მაღალ თანხად და ძირითად შესასრულებელ ვალდებულებასთან მიმართებაში უნდა შეამციროს იგი გონივრული თანხით, რომელიც დასაბუთებული უნდა იყოს შესაბამისი არგუმენტაციით სამართლებრივი და ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს პირგასამტეხლოს სავალდებულო ფორმას, კერძოდ უნდა იყოს ფიქსირებული, თუ პროცენტულად განსაზღვრული. აღნიშნული ასევე დამოკიდებულია მხარეთა ნებაზე. მოცემულ შემთხვევაში, ხელშეკრულებით მხარეთა მიერ განისაზღვრა, რომ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ვალდებულების დამრღვევს დაეკისროდა ქირის 0.1%, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. მოპასუხისათვის ცნობილი იყო საიჯარო ქირის საფასური და მისი გადაუხდელობის გამო განსაზღვრული პირგასამტეხლო. შესაბამისად, მას ჰქონდა რეალური შესაძლებლობა განესაზღვრა ქირის დროულად გადაუხდელობის შემთხვევაში დარიცხული პირგასამტეხლოს ოდენობა, რაც გულისხმობს, რომ მხარეს გათვითცნობიერებული ჰქონდა მოსალოდნელი შედეგი ვალდებულების დარღვევისას. პირგასამტეხლო არის ერთგვარი გარანტია კრედიტორისთვის, რათა მოვალის მიერ კეთილსინდისიერად იყოს შესრულებული სახელშეკრულებო პირობები და ადგილი არ ჰქონდეს პასუხისმგებლობისგან თავის არიდებას. როდესაც მხარე ნებას ავლენს გარიგების დადების თაობაზე, ის აცნობიერებს, ყველა შესაძლო შედეგს, რაც შეიძლება მოყვეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას ან შეუსრულებლობას. პირგასამტეხლოს წარმოშობა დამოკიდებულია ძირითადი გადასახდელი თანხის ოდენობაზე და ასევე პროცენტის განსაზღვრაზე. მოცემულ შემთხვევაში, მხარეთა მიერ განისაზღვრა მინიმალური ოდენობის პროცენტი 0,1%. ამდენად, სასამართლოს უნდა გაეთვალისწინებინა ქ----- მ-----ის არგუმენტები და დასაბუთება სარჩელის სრულად დაკმაყოფილების თაობაზე.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქ----- მ-----ას მიაჩნია, რომ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილება (საქმეზე N2/8405-15) გასაჩივრებულ ნაწილში არის უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი, სასამართლომ არასწორად განმარტა კანონი, რამაც გავლენა იქონია სასამართლოს მიერ ნაწილობრივ არასწორი და უკანონო გადაწყვეტილების მიღებაზე. შესაბამისად, აპელანტი ითხოვს გაუქმდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილება (საქმეზე N2/8405-15) იმ ნაწილში, რომლითაც არ დაკმაყოფილდა ქ----- მ-----ის სარჩელი და მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სრულად დაკმაყოფილდება ქ----- მ-----ის სარჩელი.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების 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.

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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის საფუძველზე სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება, რომლითაც საქმე ხელმეორედ არ წყდება არსებითად, მიიღება განჩინების ფორმით. განჩინება სამოტივაციო ნაწილის ნაცვლად უნდა შეიცავდეს მოკლე დასაბუთებას გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების ან უცვლელად დატოვების შესახებ.

ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო პალატა სრულად ეთანხმება და იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს და მათ სამართლებრივ შეფასებებს (იხ. წინამდებარე განჩინების 2.1.-2.9. პუნქტები).

- ქ----- თ----- საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის წესით სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ 2011 წლის 11 ნოემბერს გამართულ №-- ელექტრონულ აუქციონზე №-- ლოტზე გამარჯვებულად გამოცხადდა მ----- ა-----, რომელსაც დროებით სარგებლობაში გადაეცა უძრავი ქონება, მდებარე - ქ. თბილისი, ვ-----, კ-----ას ქუჩა №----- მიმდებარედ 6 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.

- სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ გამართული ელექტრონული აუქციონის პირობების შესაბამისად, სარგებლობის წლიური საფასური განისაზღვრა 12 050 ლარით. უძრავი ქონების სარგებლობის (იჯარის) ვადა - 5 წელი; აუქციონში გამარჯვებულს გადახდილი „ბე“ ეთვლებოდა ბოლო წლის საიჯარო ქირის გადახდაში. საიჯარო ქირის გადახდა უნდა განხორციელებულიყო 6 თვეში ერთხელ, საანგარიშო თვის 5 რიცხვამდე.

- მოპასუხე მ----- ა-----ს მიერ სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ გამართულ ელექტრონულ აუქციონში მონაწილეობის მისაღებად ბეს სახით წინასწარ გადახდილია 500 ლარი.

- დადგენილია, რომ ქ. თ-----ს სსიპ ქ-----ს გადაწყვეტილება გათანაბრებულია ხელშეკრულებასთან, რომლის განუყოფელ ნაწილს შეადგენს სარგებლობის პირობები. აღნიშნული სარგებლობის პირობების 8.4. გადაწყვეტილებისა და სარგებლობის პირობების შეუსრულებლობის (დარღვევის) განმეორებით გამოვლენის შემთხვევა და/ან დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობა მესაკუთრის მიერ მიიჩნევა ურთიერთობის ცალმხრივად შეწყვეტის საფუძველად. ქონების მიმღებ პირს არ უბრუნდება გადახდილი თანხა და არ უნაზღაურდება გაწეული ნებისმიერი სხვა ხარჯი.

- გადაწყვეტილებისა და სარგებლობის პირობების დარღვევის შემთხვევაში ქონების მიმღებ პირს ეკისრება 10.1–10.3 პუნქტებით განსაზღვრული პირგასამტეხლო. 10.1. პუნქტის შესაბამისად, სარგებლობის საფასურის (ქირის) გადაუხდელობის ან გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში პირგასამტეხლო განსაზღვრულია ქირის 0.1%-ის, მაგრამ არანაკლებ 1 ლარის ოდენობით, დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

- სარგებლობის პირობების 13.3. პუნქტის თანახმად, მესაკუთრის მიერ ელექტრონულად (მათ შორის ელექტრონული ფოსტით, მოკლე ტექსტური შეტყობინებით და სხვ) ქონების მიმღები პირის მიერ მითითებულ მისამართზე გაგზავნილი შეტყობინება, მოთხოვნა და სხვა კორესპოდენცია ძალაშია ადრესატის შესაბამის მისამართზე (მათ შორის, ელექტრონულ ფოსტაზე) შეტყობინების ჩაბარების მომენტიდან.

- მოპასუხე მ----- ა-----მ 66 დღის ვადაგაცილებით, 2012 წლის 9 ივლისს გადაიხდა საიჯარო ქირის სახით 6 025 ლარი. 2012 წლის 4 ნოემბერს მოპასუხე მხარეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა არ გადაუხდია.

- ქ. თ-----ს სსიპ ქ-----ს 2013 წლის 19 ივლისს მოპასუხე მ----- ა-----ს გაეგზავნა ელექტრონული შეტყობინება და განემარტა არაუგვიანეს 10 კალენდარული დღის ვადაში უზრუნველყო საიჯარო ქირის დავალიანების და მისი გახდის პირობების დარღვევის შედეგად დარიცხული პირგასამტეხლოს გადახდა.

- ქ. თ-----ს სსიპ ქ-----ს 2014 წლის 10 იანვრის ბრძანებით ძალადაკარგულად გამოცხადდა ქ. თ----- მ----- სსიპ ქ-----ს 2011 წლის 29 ნოემბრის №----- გადაწყვეტილება ქ. თბილისში, კ-----ას ქუჩა №----- მიმდებარედ 6 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მ----- ა-----სთვის ელექტრონული აუქციონის წესით, იჯარით ფორმით, გადაცემის თაობაზე.

- საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მხარეთა შორის ქირავნობის ურთიერთობა შეწყდა 2013 წლის ივლისის თვეში, რა დროსაც მოპასუხეს განესაზღვრა ვადა საიჯარო ქირის დავალიანების და დარიცხული პირგასამტეხლოს გადახდისათვის.

4.2. სააპელაციო საჩივრებში მითითებული პრეტენზიებიდან სააპელაციო პალატა ყურადღებას გაამახვილებს მხოლოდ იმ პრეტენზიებზე, რომლებიც მოცემული დავის გადასაწყვეტად სამართლებრივად მნიშვნელოვანია. ამასთან, სასამართლო აღნიშნავს, რომ ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. *ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ*, #7932/03; *Van de Hurk v. Netherlands*, par.61, *Garcia Ruiz v. Spain [GC]* par.26; *Jahnke and Lenoble v France (dec.)*; *Perez v France [GC]*, par. 81; *Hirvisaari v. Finland*, §32).

პალატა არ იზიარებს აპელანტის მოსაზრებას საიჯარო ქირის სახით 6728.92 ლარის დაკისრებასთან დაკავშირებით.

სარგებლობის წლიური საფასური განისაზღვრა 12 050 ლარით. უძრავი ქონების სარგებლობის (იჯარის) ვადა - 5 წელი; აუქციონში გამარჯვებულს გადახდილი „ბე“ ეთვლებოდა ბოლო წლის საიჯარო ქირის გადახდაში. საიჯარო ქირის გადახდა უნდა განხორციელებულიყო 6 თვეში ერთხელ, საანგარიშო თვის 5 რიცხვამდე.

პალატას დადგენილად მიაჩნია, რომ მხარეთა შორის იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა საიჯარო ურთიერთობის დასრულებისას, 2013 წლის ივლისის თვეში.

დადგენილია, რომ მოპასუხე მ----- ა-----ს მიერ საიჯარო ქირის გადახდა მოხდა 2012 წლის 9 ივლისს, ხოლო დადგენილი 6 თვის გასვლის შემდეგ, 2012 წლის 4 ნოემბერს მას საიჯარო ქირა არ გადაუხდია. მოპასუხე გაფრთხილებული იქნა უზრუნველყო საიჯარო ქირისა და დარიცხული პირგასამტეხლოს გადახდა ვალდებულების დარღვევიდან 9 თვის შემდეგ. მოპასუხემ არ შეასრულა ვალდებულება წერილობითი შეტყობინების მიღების შემდეგაც. აღნიშნული წარმოადგენს ხელშეკრულების დანართის (სარგებლობის პირობების) 8.4 პუნქტის შესაბამისად, არსებული საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტის საფუძველს. დასაკისრებელ საიჯარო ქირის ოდენობას უნდა გამოაკლდეს ბეს სახით წინასწარ გადახდილი 500 ლარი. შესაბამისად, მოპასუხეს ქალაქ თ-----ს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს საიჯარო ქირის გადახდა 13 558 ლარის ოდენობით. შესაბამისად, მ----- ა-----ს მიერ 2013 წლის ივლისის თვისათვის აპელანტისთვის გადასახდელი საიჯარო ქირა შეადგენს 14 058 ლარს.

4.3. სააპელაციო პალატა არ იზიარებს აპელანტის მსჯელობას სასამართლოს მხრიდან მოთხოვნილი პირგასამტეხლოს სრულად დაკისრებასა და ზედმეტად შემცირებასთან დაკავშირებით.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, მხარეებმა ხელშეკრულებით ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულებისათვის გაითვალისწინეს პირგასამტეხლო - გადასახდელი თანხის 0.1%-ის ოდენობით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო - მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა - მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის. იმავე კოდექსის 418-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს. შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას. სსსკ-ის 420-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო.

მოხმობილ ნორმათა ანალიზიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა განმარტავს, რომ პირგასამტეხლოს გადახდის მიზანს წარმოადგენს კრედიტორის დარღვეული უფლების აღდგენა. შესაბამისად, პირგასამტეხლოს ოდენობა ყოველი კონკრეტული ვალდებულების დარღვევის თანაბარზომიერი უნდა იყოს, რაც სწორედ იმაში მდგომარეობს, რომ მისი გადახდა ვალდებულების დარღვევით კრედიტორისათვის მიყენებული ზიანის მაკომპენსირებელ ფუნქციას უნდა ასრულებდეს და **ამავდროულად, მხარეებს გარიგებით ნაკისრი ვალდებულების ჯეროვან და დროულ შესრულებას აიძულებდეს.** მოქმედი სამოქალაქო კოდექსით სასამართლოს მინიჭებული აქვს უფლებამოსილება შეამციროს პირგასამტეხლო, თუმცა აღნიშნული დანაწესი არ უნდა იქნას გაგებული იმდაგვარად, რომ სასამართლოს სუბიექტური შეხედულებით ნებისმიერ დროს შეუძლია შეამციროს მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული პირგასამტეხლოს ოდენობა. პალატა განმარტავს, რომ შემცირებას ექვემდებარება მხოლოდ „შეუსაბამოდ მაღალი“ პირგასამტეხლო. პირგასამტეხლო შეუსაბამოდ მაღალია თუ არა, შეფასებითი

კატეგორიაა და ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმის გარემოებების ერთობლივი ანალიზის შედეგად წყდება. აქვე აღსანიშნავია, რომ პირგასამტეხლოს ოდენობის შემცირება და გარკვეულ ნიშნულამდე დაყვანა არ წარმოადგენს საერთო სტანდარტს, განხორციელებულ წესს. მისი განსაზღვრა ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმის გარემოებების გათვალისწინებით ხდება, რაღა თქმა უნდა, ამავე საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებათა საფუძველზე.

პირგასამტეხლოს შემცირებისას სასამართლო მხედველობაში იღებს მხარის ქონებრივ მდგომარეობასა და სხვა გარემოებებს, კერძოდ, იმას, 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.

საქმეში წარმოდგენილი სარჩელით ქ. თ-----ს მე-2 სასარჩელო მოთხოვნას წარმოადგენს მოპასუხე მ----- ა-----სთვის პირგასამტეხლოს 2015 წლის 30 აპრილის მდგომარეობით დარიცხული პირგასამტეხლოს 11332.95 ლარისა და 2015 წლის 30 აპრილიდან დარიცხული საიჯარო ქირის - 20 286.92 ლარის 0.1%, რაც შეადგენს 12.05 ლარს, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე ძირითადი საიჯარო ქირის გადახდამდე დაკისრება.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 19 აპრილის გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით, მ----- ა-----ს ქ.თ-----ს სასარგებლოდ საიჯარო ქირის გადახდის ვადაგადაცილებისათვის ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში დაეკისრა პირგასამტეხლო 2013 წლის 30 ივლისიდან 1 ლარი ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე საიჯარო ქირის გადახდამდე, ხოლო 11332,95 ლარისა და 2015 წლის 30 აპრილიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე დარიცხული საიჯარო ქირის 12050 ლარის 0.1%-ის პირგასამტეხლოს დაკისრებაზე მოსარჩელეს ეთქვა უარი.

სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ პირგასამტეხლო მართებულად მიიჩნია შეუსაბამოდ მაღალ ოდენობად და სწორად შეამცირა იგი 207.22 ლარამდე. სააპელაციო პალატას მიაჩნია, რომ მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული პირგასამტეხლოს პროცენტული ოდენობა - წარმოადგენს პირგასამტეხლოს არაგონივრულად მაღალ ოდენობას. შესაბამისად, სააპელაციო სასამართლო თვლის, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ პირგასამტეხლოს ოდენობა განსაზღვრა ვალდებულების დარღვევის თანაზომიერი, გონივრული ოდენობით, რის გამოც არ არსებობს აპელანტების პრეტენზიის გაზიარების საფუძველი. აღნიშნული მსჯელობა შესაბამისობაშია საქართველოს უზენაეს სასამართლოს მიერ დადგენილ ერთგვაროვან პრაქტიკასთან (**იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება №ას-462-462-2018, 22.06.2018**).

დადგენილია, რომ მ----- ა-----ს მიერ საიჯარო ქირის გადახდა მოხდა 2012 წლის 9 ივლისს, დადგენილი 6 თვის გასვლის შემდეგ, 2012 წლის 4 ნოემბერს მას საიჯარო ქირა არ გადაუხდია. მოსარჩელემ ვალდებულების შესრულების მოთხოვნით ელექტრონული

ფორმით შეტყობინება გაუგზავნა 2013 წლის ივლისის თვეში, 9 თვის შემდეგ, შესაბამისად, საიჯარო ურთიერთობა მხარეთა შორის შეწყვეტილია მითითებული პერიოდიდან, ქონების მიმღების მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის დარღვევისა და დაწესებულ ვადაში პირასამტეხლოს გადაუხდელობის გამო.

პალატა იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას, მასზედ, რომ მ----- ა-----სათვის 2015 წლის 30 აპრილამდე დარიცხული პირგასამტეხლოს 11 332.95 ლარის და 2015 წლის 30 აპრილიდან საიჯარო ქირის დავალიანების საბოლოო აღსრულებამდე საიჯარო ქირის 12 050 ლარის 0.1% (რაც შეადგენს 12.05 ლარს) ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე დაკისრების შესახებ, უსაფუძვლოა. გადაწყვეტილებისა და სარგებლობის პირობების 10.1. პუნქტის შესაბამისად, სარგებლობის საფასურის (ქირის) გადაუხდელობის ან გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში პირგასამტეხლო განსაზღვრულია ქირის 0.1%-ის, მაგრამ არანაკლებ 1 ლარის ოდენობით, დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო შეუსაბამოდ მაღალ ოდენობად მიიჩნევს როგორც 2015 წლის 30 აპრილამდე დარიცხულ პირგასამტეხლოს - 11332.95 ლარს, ასევე, საიჯარო ქირის საბოლოო გადახდამდე გათვალისწინებულ 0,1%-ის პროცენტულ ოდენობას. რის გამოც, მოპასუხე მ----- ა-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ პირგასამტეხლოს სახით უნდა დაეკისროს ყოველდღიურად 1 ლარი 2013 წლის 30 ივლისიდან (საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტის პერიოდიდან) გადაწყვეტილების საბოლოო აღსრულებამდე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დასახელებული ფაქტობრივი გარემოებების ერთობლივი და ლოგიკური შინაარსის გათვალისწინებით, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დასაბუთებულია და არ არსებობს მისი გაუქმების პროცესუალური და სამართლებრივი საფუძვლები.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

პალატას მიაჩნია, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძვლებს, ამდენად, პალატა ეთანხმება გასაჩივრებულ გადაწყვეტილებას და ასკვნის, რომ იგი უცვლელად უნდა იქნეს დატოვებული.

6. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მუხლი 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. განსახილველ შემთხვევაში, ქ----- მ-----ა გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

და ა დ გ ი ნ ა :

1. ქ----- მ----- მ----- სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 19 აპრილის გადაწყვეტილება.
3. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს სასამართლოში მისი სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით დასაბუთებული განჩინების ასლის ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში საკასაციო საჩივრის წარდგენის გზით.
4. განჩინების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება განჩინების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია განჩინების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, განჩინების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს მე-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.

თავმჯდომარე

**ამირან
ძაბუნაძე**

მოსამართლეები

**თეა სოხაშვილი-
ნიკოლაიშვილი**

ოთარ სიჭინავა