

საქმე № 330210018002397335



თ----- სააპელაციო სასამართლო

გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

26 დეკემბერი, 2018 წელი

თბილისი

საქმე №2ბ/4075-18

ქ.

სამოქალაქო საქმეთა პალატა

მოსამართლე - ვანო წიკლაური

სხდომის მდივანი - ელენე ომანიძე

აპელანტი - ქ-----

წარმომადგენელი - შ----- კ-----

მოწინააღმდეგე მხარე - ლ--- მ-----

წარმომადგენელი - გ----- ს-----

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თ----- საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 16 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

თ----- საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 16
მაისის გადაწყვეტილებით ქალაქ თ----- მუნიციპალიტეტის მ-----ის სარჩელი
დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; ლ--- მ-----ს, ქალაქ თ-----
მუნიციპალიტეტის მ-----ის სასარგებლოდ დაეკისრა საიჯარო ქირის - 10 575.22

ლარის გადახდა. ლ--- მ-----ს ქალაქ თ----- მუნიციპალიტეტის მ---ის სასარგებლოდ დაეკისრა პირგასამტეხლო - ერთი ლარი ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე - 1112 ლარის ოდენობით.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

პირველი ინსტანციის სასამართლომ უდავოდ მიიჩნია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.1. ქალაქ თ----- მუნიციპალიტეტის მ---ის ს--- ქ-----ს 2014 წლის 25 აპრილის Q----- გადაწყვეტილებით ქ-----ის მიმდებარედ არსებული 816 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან, 43 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე დაიდო იჯარის ხელშეკრულება და პირდაპირი განკარგვის წესით გადაეცა ლ--- მ-----ს. საიჯარო პირობები განისაზღვრა ამავე გადაწყვეტილების N-დანართით. იჯარის ვადად განისაზღვრა 2016 წლის 1 აპრილამდე პერიოდი.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

- იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ.18-22);
- მხარეთა ახსნა -განმარტება;

2.2. ქალაქ თ----- მუნიციპალიტეტის მ---ის ს--- ქ-----ს 2014 წლის 25 აპრილის Q----- გადაწყვეტილების დანართი N--ის (საიჯარო პირობები) 3.1. პუნქტის თანახმად, ყოველწლიური საიჯარო ქირა განისაზღვრა 5500 ლარის ოდენობით, ხოლო 3.2. პუნქტის თანახმად, მოიჯარეს საიჯარო ქირა უნდა გადაეხადა ყოველწლიურად, არაუგვიანეს ყოველი წლის გასვლის უკანასკნელი დღისა. გადახდის ვადა აითვალა გადაწყვეტილების გაცნობის მომენტიდან (2014 წლის 29 აპრილი). 12.1. პუნქტის თანახმად, საიჯარო ქირის გადაუხდელობის ან გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში განისაზღვრა პირგასამტეხლო ქირის 0.1%, მაგრამ არანაკლებ 1 (ერთი) ლარის ოდენობით, დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

- საიჯარო პირობები (ს.ფ.20-22);
- მხარეთა ახსნა -განმარტება;

2.3. იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში ლ--- მ-----ს არ შეუსრულებია ქალაქ თ----- მუნიციპალიტეტის მ---ის ს--- ქ-----ს 2014 წლის 25 აპრილის Q----- გადაწყვეტილების დანართი N--ის საფუძველზე ნაკისრი საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

- ს--- ქ-----ს წერილები (ს.ფ. 23-25);
- საიჯარო ქირისა და პირგასამტეხლოს დაანგარიშების ცხრილი (ს.ფ. 26);

- განცხადება ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე (ს.ფ.48);
- მხარეთა ახსნა -განმარტება (იხ. სხდომის ოქმი).

პირველი ინსტანციის სასამართლომ განსახილველ საქმეზე დაადგინა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

2.4. ქალაქ თ----- მუნიციპალიტეტის მ----ის ს--- ქ-----ს 2014 წლის 25 აპრილის Q----- გადაწყვეტილების საფუძველზე დადებული იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა ამავე გადაწყვეტილებით განსაზღვრული იჯარის ვადის ამოწურვის შედეგად - 2016 წლის 01 აპრილს.

სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ იჯარის ხელშეკრულება შეწყვეტილად უნდა ჩაითვალოს მოსარჩელისათვის წერილობით მიმართვის მომენტიდან, ვინაიდან, ხელშეკრულების შეწყვეტა არ მომხდარა, არც ხელშეკრულებით და, არც კანონით დადგენილი წესით.

სასამართლომ განმარტა, რომ ქ.თ----- მუნიციპალიტეტის ს--- ქ-----ს 2014 წლის 25 აპრილის Q----- გადაწყვეტილების დანართი N--ის 13.1. პუნქტი ითვალისწინებს საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტის წესს, რომლის თანახმად, მოიჯარის განცხადების საფუძველზე იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტისათვის აუცილებელია ს--- ქ-----ს შესაბამისი აქტის არსებობაც, რაც მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს. შესაბამისად, ხელშეკრულების შეწყვეტაზე მხოლოდ მოპასუხის ცალმხრივად გამოვლენილი ნება არ უნდა ჩაითვალოს ხელშეკრულების შეწყვეტის საკმარის საფუძვლად.

გარდა ამისა, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 588-ე მუხლი ითვალისწინებს იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის სპეციალურ წესს, რომლის მიხედვით, თუ მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტამდე ქონებას უკან აბრუნებს, იგი საიჯარო ქირის გადახდისაგან მხოლოდ მაშინ თავისუფლდება, თუ თავის სანაცვლოდ შესთავაზებს ახალ გადახდისუნარიან და მეიჯარისათვის მისაღებ მოიჯარეს. ახალი მოიჯარე თანახმა უნდა იყოს, იჯარის ხელშეკრულება მიიღოს იმავე პირობებით. თუ მოიჯარე ვერ შესთავაზებს ასეთ მოიჯარეს, მან საიჯარო ქირა უნდა იხადოს საიჯარო ურთიერთობათა დასრულებამდე. მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხის განცხადება ხელშეკრულების შეწყვეტაზე ზემოთ მითითებული მუხლის დანაწესს არ შეიცავს. შესაბამისად, იგი ვერ იქნება მიჩნეული ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძვლად.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

- განცხადება ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე (შ.ფ. 48) ;
- მხარეთა ახსნა -განმარტება;

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

2.7. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძღოლის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში ლ— მ-----ს არ შეუსრულებია ქალაქ თ----- მუნიციპალიტეტის მ---ის ს--- ქ-----ს 2014 წლის 25 აპრილის Q---- გადაწყვეტილების დანართი N--ის საფუძველზე ნაკისრი საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება. შესაბამისად, მას უნდა დაეკისროს მეიჯარის სასარგებლოდ იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდისათვის განსაზღვრული საიჯარო ქირის სრულად გადახდა.

2.8. 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 420-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ პირგასამტეხლოს მიზანია კრედიტორის დარღვეული უფლების აღდგენა და არა გამდიდრება. შესაბამისად, პირგასამტეხლო უნდა იყოს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ვალდებულების დარღვევის თანაზომიერი და გონივრული. პირგასამტეხლო ატარებს პრევენციული და მინიმალური ზიანის ანაზღაურების ფუნქციას, შესაბამისად, პირგასამტეხლო, რომელიც გადააჭარბებს ამ ოდენობას, იძენს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლოს სტატუსს. მნიშვნელოვანია, რომ პირგასამტეხლო მოვალეს უპირობოდ ეკისრება, მიუხედავად იმისა ვალდებულების დარღვევით კრედიტორმა ზიანი განიცადა თუ არა. მართალია, კრედიტორს ენიჭება პირგასამტეხლოს უპირობოდ მოთხოვნის უფლება, მაგრამ მისი ოდენობის განსაზღვრისას სასამართლომ მხედველობაში უნდა მიიღოს, თუ როგორია შესრულების ღირებულების, მისი შეუსრულებლობისა და არაჯეროვანი

შესრულებით გამოწვეული ზიანის თანაფარდობა პირგასამტეხლოს ოდენობასთან.

მოცემულ შემთხვევაში ქალაქ თ----- მუნიციპალიტეტის მ-----ის ს--- ქ-----
-----ს 2014 წლის 25 აპრილის Q----- გადაწყვეტილების დანართი N--ის
(საიჯარო პირობები) 12.1. პუნქტის თანახმად, საიჯარო ქირის გადაუხდელობის
ან გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში განისაზღვრა პირგასამტეხლო
ქირის 0.1%, მაგრამ არანაკლებ 1 (ერთი) ლარის ოდენობით, დარღვევის დღიდან
ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ ხელშეკრულებით თავიდანვე იყო
გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს მინიმალური ოდენობა, რაც
სასამართლოს შეფასებით გონივრული ოდენობაა მოცემული დავისათვის.
ამასთან, სასამართლომ უსაფუძვლოდ მიიჩნია მოსარჩელის მოთხოვნა
პირგასამტეხლოს დარიცხვის თაობაზე გადაწყვეტილების აღსრულებამდე და
მიიჩნია, რომ სასამართლოში საქმის განხილვის ხანგრძლიობა ტვირთად არ
უნდა აწვებოდეს მოპასუხე მხარეს. შესაბამისად, სასამართლომ
მიზანშეწონილად მიიჩნია ვალდებულების შესრულების ყოველი
ვადაგადაცილებული დღისათვის პირგასამტეხლოს ერთი ლარის ოდენობით
დაკისრება, თუმცა არა ვალდებულების შესრულებამდე, არამედ საქმეზე
პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების გამოტანამდე (2018
წლის 16 მაისი).

3. სააპელაციო საჩივრის საფუძვლები

3.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1.1 ქ----- მ----- აღნიშნავს, რომ სასამართლოს მისი
შეხვედრებისამებრ საქმის კონკრეტული გარემოებებიდან გამომდინარე
კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში შეუძლია
შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო, თუმცა აღნიშნული ნორმა
გულისხმობს არა ნებისმიერი ოდენობის პირგასამტეხლოს შემცირების
შესაძლებლობას, არამედ იმ ოდენობის, რომელიც ძირითად შესასრულებელ
ვალდებულებასთან მიმართებაში შეუსაბამოდ მაღალია. აპელანტის
განმარტებით სასამართლომ სსკ-ის 420-ე მუხლის გამოყენებისას უნდა
განმარტოს და დაასაბუთოს თუ რატომ მიიჩნევს დარიცხულ პირგასამტეხლოს
შეუსაბამოდ მაღალ ოდენობად. აპელანტის აზრით მოცემულ შემთხვევაში
გაუგებარია სასამართლოს მსჯელობა თუ, რატომ ჩათვალია პირგასამტეხლოს
დაკისრება დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე საიჯარო
ქირის 0.1 % - ის ოდენობით შეუსაბამოდ მაღალ პირგასამტეხლოდ და რა
დაუდო საფუძვლად მის ერთ ლარამდე.

3.1.2. აპელანტის მითითებით სასამართლომ საერთოდ უგულებელყო

მოსარჩელის მოთხოვნა ვალდებულების სრულად შესრულებამდე პირგასამტეხლოს დაკისრების შესახებ, ამის ახსნას კი სასამართლოში დავის განხილვის პერიოდში პირგასამტეხლოს სახით მოპასუხის მძიმე ტვირთისგან გათავისუფლებით შეეცადა.

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.

4.1. ფაქტობრივი და სამართლებრივი დასაბუთება:

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

- ქალაქ თ----- მუნიციპალიტეტის მ----ის ს--- ქ-----ს #Q----- გადაწყვეტილებით ლ--- მ-----ს იჯარით, პირდაპირი განკარგვის წესით გადაეცა ქ-----ის მიმდებარედ არსებული 816 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან, 43 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, კაფეს განთავსების მიზნით. იჯარის ვადა 2016 წლის 01 აპრილამდე განისაზღვრა. საიჯარო პირობები დანართი #- -ით დადგინდა.

- საიჯარო პირობების (დანართი #-) 3.1. პუნქტის თანახმად ყოველწლიური საიჯარო ქირის ღირებულება 5500 ლარით განისაზღვრა, რომლის გადახდაც 3.2

პუნქტის მიხედვით ყოველწლიურად, არაუგვიანეს ყოველი წლის გასვლის უკანასკნელს დღეს უნდა გადახდილიყო. გადახდის ვადის ათვლის მომენტად გადაწყვეტილების გაცნობის თარიღი დაწესდა.

- ხელშეკრულების (საიჯარო პირობები) 11.5. პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ საიჯარო პირობების დარღვევის შემთხვევაში მოიჯარეს 12.1-12.3 პუნქტებით განსაზღვრული პირგასამტეხლო დაეკისრებოდა.

- საიჯარო პირობების 12.1. პუნქტის მიხედვით საიჯარო ქირის გადაუხდელობის ან გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში პირგასამტეხლო დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღისთვის საიჯარო ქირის 0.1 %-ის, მაგრამ არანაკლებ 01 ერთი ლარის ოდენობით განისაზღვრა.

უდავოა, რომ არც იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში და არც ამ ვადის შეწყვეტის შემდეგ ლ— მ-----ს მეიჯარის სასარგებლოდ საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება არ შეუსრულებია.

აღსანიშნავია, რომ საიჯარო ქირის დაკისრების ნაწილში, რომლითაც ლ— მ-----ს ქალაქ თ----- მუნიციპალიტეტის მ----ის სასარგებლოდ 10575.22 ლარის გადახდა დაეკისრა სააპელაციო წესით გასაჩივრებული არ არის და ამ ნაწილში თ----- საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 16.05.2018 წლის გადაწყვეტილება შესულია კანონიერ ძალაში.

4.1.2. ქალაქ თ----- მუნიციპალიტეტის მ----ის სასარჩელო მოთხოვნას (პირგასამტეხლოს მიმართებით) ლ— მ-----სთვის 2018 წლის 29 მარტამდე პერიოდისთვის (დაანგარიშების პირობითი თარიღი) დარიცხული პირგასამტეხლოს სახით 5857.8 ლარის, ხოლო 2018 წლის 30 მარტიდან საიჯარო ქირის სრულად დაფარვამდე ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე საიჯარო ქირის (5500 ლარი) – 0.1%-ის, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 5.50 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 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.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ ხელშეკრულების 11.5, 12.1 პუნქტებით საიჯარო ქირის გადაუხდელობის ან გადახდის ვადის ყოველი დარღვევისთვის მხარეებმა ყოველდღიური პირგასამტეხლო - წლიური საიჯარო ქირის 0,1 %-ის ოდენობით განსაზღვრეს. უდავოა, რომ ლ— მ-----ს მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება საიჯარო ქირის ყოველწლიურად, არაუგვიანეს ყოველი წლის გასვლის უკანასკნელ დღეს გადახდის შესახებ შესრულებული არ ყოფილა, უფრო მეტიც, უდავოა ასევე, რომ ლ— მ-----ს მიერ 25.04.2014წ. გადაწყვეტილების ფარგლებში ნაკისრი ვალდებულება საიჯარო ქირის გადახდის შესახებ არათუ ხელშეკრულებით შეთანხმებული პერიოდულობით, არამედ, არც ერთ ეტაპზე შესრულებული არ ყოფილა. როგორც ზემოთაც აღინიშნა ქ-----ს მიერ -----ს საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების დარღვევისთვის პირგასამტეხლოს დავალიანების სახით 2018 წლის 29 მარტამდე პერიოდისთვის 5857.8 ლარს, ხოლო 2018 წლის 30 მარტიდან ყოველდღიურად წლიური საიჯარო ქირის 0,1 %-ს ედავება. განსახილველ შემთხვევაში სააპელაციო სასამართლო იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ სახეზეა შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო და შესაბამისად მისი შემცირების ფაქტობრივ-სამართლებრივი საფუძველი, თუმცა არა გადაწყვეტილებაში მითითებული ოდენობით. პირგასამტეხლოს შემცირებაზე მსჯელობისას სააპელაციო სასამართლომ მხედველობაში მიიღო საქმის გარემოებები, კერძოდ, ყურადღება გაამახვილა საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების დარღვევის ხარისხზე, ვალდებულების

შეუსრულებლობის ხანგრძლივობაზე, სასამართლოში სარჩელის აღძვრის პერიოდზე, შესრულების ღირებულებაზე, ვალდებულების შესრულების/ შეუსრულებლობასთან მიმართებით კრედიტორის ეკონომიურ ინტერესზე და ორივე მხარის ინტერესების თანაზომიერად დაცვის პრინციპიდან გამომდინარე, მივიდა დასკვნამდე, რომ 2018 წლის 29 მარტამდე დარიცხული პირგასამტეხლოს ოდენობა სარჩელით მოთხოვნილი ოდენობიდან - 5857,50 ლარიდან 1171.5 ლარამდე (წლიური საიჯარო ქირის 0,02% 1065 დღეზე) უნდა შემცირდეს და საბოლოოდ **29.03.2018 წლამდე დარიცხული პირგასამტეხლო 1171.5 ლარის ოდენობით** უნდა განისაზღვროს.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ ლ— მ-----ს მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ძირითადი ვალდებულება საიჯარო ქირის გადახდის შესახებ შესრულებული არ არის და მას საიჯარო ქირის სახით მოსარჩელის მიმართ ერიცხება დავალიანება 10 575.22 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, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ 30.03.2018 წლიდან ძირითადი ვალდებულების სრულად შესრულებამდე ლ— მ-----ს ქალაქ თ----- მუნიციპალიტეტის მ---ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა, თუმცა არა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული, არამედ შემცირებული - წლიური საიჯარო ქირის 0,02 %-ის ოდენობით, რაც ყოველი ვადაგადაცილებული დღისთვის 1,1 ლარს შეადგენს.

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.

ქ----- სახელმწიფო ბაჟის შესახებ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „უ“ ქვეპუნქტის თანახმად გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისგან. მოცემულ შემთხვევაში ქალაქ თ----- მუნიციპალიტეტის მ----ის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ ლ--- მ-----ს ქალაქ თ----- მუნიციპალიტეტის მ----ის სასარგებლოდ პირგასამტეხლოს სახით 2018 წლის 29 მარტამდე პერიოდისთვის დაეკისრა 1171.5 ლარის გადახდა, 2018 წლის 29 მარტიდან აღსრულების პერიოდამდე ყოველდღიურად 1,1 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 - 32,14 ლარის გადახდა.

სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატამ

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. ქალაქ თ----- მუნიციპალიტეტის მ----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
2. მოცემულ საქმეზე თ----- საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 16 მაისის გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტის შეცვლით, მიღებული იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;
3. ქალაქ თ----- მუნიციპალიტეტის მ----ის სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხისთვის პირგასამტეხლოს დაკისრების შესახებ დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
4. მოპასუხე ლ--- მ-----ს ქალაქ თ----- მუნიციპალიტეტის მ----ის სასარგებლოდ პირგასამტეხლოს სახით 2018 წლის 29 მარტამდე პერიოდისთვის დაეკისროს 1171,5 ლარის გადახდა, ხოლო 2018 წლის 30 მარტიდან აღსრულების პერიოდამდე ყოველდღიურად 1,1 ლარის გადახდა.
5. ლ--- მ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე და სააპელაციო საჩივარზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის სახით - 32.17 ლარის გადახდა.
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს უზენაეს

სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 21 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თ----- სააპელაციო სასამართლოს მეშვეობით;

7. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს თ----- სააპელაციო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილებ ის გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ვანო წიკლაური