



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

08 მაისი, 2018 წ.

ქ. ქუთაისი

შესავალი ნაწილი
ქუთაისის საქალაქო სასამართლო

მოსამართლე მანანა ნიკაჭაძე
სხდომის მდივანი მირანდა ბარბაქაძე

მოსარჩელე - შპს „ბ-----“ (დირექტორი თ----- მ-----ე),
წარმომადგენლები - თ----- მ-----ე, კ----- გ-----ე, დ----- ბ-----ე

მოპასუხე - შპს „ი----- გ-----ი“ (დირექტორი ნ----- მ-----ე)

დავის საგანი: იჯარის თანხის დაკისრება, ხელშეშლის აღკვეთა

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. დაეკისროს მოპასუხე შპს „ი----- გ-----ს“ (ს/კ 4-----) მოსარჩელის შპს „ბ-----ის“ (ს/კ 4-----) სასარგებლოდ სამი თვის საიჯარო ქირის გადახდა 2550 აშშ დოლარის ექვივა—ენტი ლარებში - 6089 ლარის ოდენობით.

1.2. მოხდეს მოპასუხის - შპს „ი----- გ-----ი“-ს მხრიდან შპს „ბ-----ი“-ს როგორც კანონიერი მოსარგებლის მიმართ, უკანონო ხელშეშლის აღკვეთა და მოპასუხე გამოსახლებულ იქნეს ქ. ქუთაისში პ-----ის ქ. #---ში, ს/კ 0-----, 117.60 კვ.მ ფართიდან. ამ ნაწილში მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში სასამართლოს გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

საქმის მოსამზადებელ სხდომაზე განხილვისას მოსარჩელემ და მისმა წარმომადგენელმა სსკ-ის 83¹ მუხლის საფუძველზე გაიხმო მე-2 სასარჩელო მოთხოვნა და იშუამდგომლა ამ მოთხოვნის განუხილველად დატოვების თაობაზე. შუამდგომლობა დაკმაყოფილდა

და მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხის მიმართ ხელშეშლის აღკვეთისა და გამოსახლების თაობაზე, დარჩა განუხილველად.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე შპს „ბ-----მა“ სარჩელი არ ცნო, თუმცა სასამართლო სხდომაზე აღიარა ფართის დაკავების და საიჯარო ქირის გადაუხდელობის ფაქტი, რაც გამოწვეული იყო ფინანსური სახსრების მოუძიებლობით (იხ. შესაგებელი, ს/ფ-118-128, სასამ.სხდ.ოქმი).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2014 წლის 04 დეკემბერს შპს „ბ-----მა“ გააფორმა საიჯარო ხელშეკრულება ხუთი წლის ვადით, ქ.ქუთაისში, ა--- პ-----ის ქ. N----ში მდებარე გ--- ლ-----ისა და მ----- მ-----ის საკუთრებაში არსებულ ფართზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საიჯარო ხელშეკრულება (ს.ფ. 37-44);
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს/ფ).

3.1.2. 2017 წლის 11 აპრილს შპს „ბ-----სა“ და შპს „ი----- გ-----ს“ შორის დაიდო ქვეიჯარის ხელშეკრულება ორი წლის ვადით, რომლის თანახმადაც, მოსარჩელემ მოპასუხეს დროებით სარგებლობაში გადასცა ქ.ქუთაისში, ა--- პ-----ის ქ. N----ში მდებარე შენობის სამეურნეო ფართი 117 კვ.მ და დროებით სარგებლობაში ტექნიკა-ინვენტარი მოპასუხეს ყოველთვიურად უნდა გადაეხადა საიჯარო ქირა **850 აშშ დოლარის** ექვივალენტი ლარში. საიჯარო ქირა შპს „ი----- გ-----მა“ გადაიხადა მხოლოდ ერთხელ აპრილის თვეში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საიჯარო ხელშეკრულება, მიღება-ჩაბარების აქტი (ს.ფ. 23-36);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სასამართლო სხდომის ოქმი)

3.1.3. დადგენილია, რომ მოპასუხის მხრიდან ხელშეკრულების პირობების დარღვევის გამო შპს „ბ-----მა“ ცალმხრივად შეწყვიტა ხელშეკრულება და მოპასუხეს გაეგზავნა შეტყობინება ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტისა და დავალიანების დაუყოვნებლივ გადახდის თაობაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შეტყობინება (ს.ფ. 52);
- საფოსტო გზავნილები (ს.ფ. 53-54);

3.1.4. დადგენილია, რომ იჯარით გაცემული ფართი დაკავებული ჰქონდა მოპასუხეს აპრილიდან ივლისის ჩათვლით და არ გადაუხდია სამი თვის თანხა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-მხარეთა ახსნა-განმარტება

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მხარეებს განსახილველ დავაში სადავო გარემოებები არ დადგენილა.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებულ მტკიცებულებათა და დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ შპს „ბ-----“-ის **სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.**

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 327-ე, 361-ე, 581-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316.1. მუხლის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება.

ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581.1 მუხლის მიხედვით, 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. ამავ მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი და მეორე ნაწილების მიხედვით, ხელშეკრულება დადებულია ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ.

კონკრეტულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მხარეებს შორის 2017 წლის 11 აპრილს დაიდო ქვეიჯარის ხელშეკრულება, ორი წლის ვადით და მოპასუხეს დროებით სარგებლობაში გადაეცა ქ.ქუთაისში, ა— კ—-ის ქ. N—-ში მდებარე შენობის სამეურნეო ფართი 117 კვ.მ და ტექნიკა-ინვენტარი. მოპასუხეს ყოველთვიურად უნდა გადაეხადა საიჯარო ქირა **850 აშშ დოლარის** ექვივალენტი ლარში. საიჯარო ქირა შპს „ი----- გ-----მა“ გადაიხადა მხოლოდ ერთხელ აპრილის თვეში.

მოსარჩელემ 2017 წლის 27 ივლისს შეტყობინება გაუგზავნა მოპასუხეს და მოსთხოვა დაკავებული ფართის გამონთავისუფლება 2017 წლის 28 ივლისიდან, რაზეც მოპასუხემ უარი განუცხადა.

ამდენად, მხარეთა შორის ურთიერთობა წარმოშობილია იჯარის სამართლებრივი ურთიერთობიდან.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361.2. მუხლის თანახმად, ვალდებულია უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2017 წლის 11 აპრილის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოპასუხემ აღიარა ფაქტობრივი გარემოება იმის შესახებ, რომ მას ნამდვილად ჰქონდა დაკავებული საიჯარო ფართი და სამი თვის იჯარის თანხა ფინანსური სირთულეების გამო არ გადაუხდია.

გამომდინარე იქედან, რომ მოპასუხემ ვერ უზრუნველყო მხარეთა შორის არსებული იჯარის ხელშეკრულების გასაბათილებლად შესაბამისი მტკიცებულებების წარდგენა სასამართლოსათვის, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების ფარგლებში, მოსარჩელისათვის გადასახდელად უნდა დაეკისროს სამი თვის საიჯარო ქირა 2550.00 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის, - **6089 ლარის ოდენობით.**

6.3. ამასთანავე სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო საპროცესო

კოდექსის მე-4-ე მუხლის თანახმად, სამოქალაქო პროცესში სასამართლო შებოჭილია არამარტო მხარეთა სასარჩელო მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის ფარგლებით, არამედ მხარეთა მითითებებით, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხემ ვერ შეძლო თავისი მტკიცების ტვირთის სათანადოდ რეალიზება და ვერ წარადგინა მის მიერ მითითებული გარემოებების დამადასტურებელი მტკიცებულებები, საიჯარო ფართით სარგებლობის, მიზნობრივი დანიშნულებით გამოყენების შეუძლებლობის ან/და ფინანსური სირთულის გამო იჯარის თანხის გადაუხდელობის თაობაზე. შესაბამისად, „ფინანსური სირთულე“ არ შეიძლება მიჩნეულ იქნეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოწვეული პასუხისმგებლობისგან გათავისუფლების საფუძვლად.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, შპს „ბ-----ის“ სარჩელი დასაბუთებულია, იგი უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხე შპს „ი----- გ-----ს“ უნდა დაეკისროს მოსარჩელე შპს „ბ-----ის“ სასარგებლოდ სამი თვის საიჯარო ქირის გადახდა 2550 აშშ დოლარის ექვივალენტის ლარში - 6089 ლარის ოდენობით.

7. საპროცესო ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ შპს „ბ-----ის“ მიერ სარჩელზე წინასწარ გადახდილ იქნა სახელმწიფო ბაჟი 182.00 ლარის ოდენობით, ხოლო სარჩელის უზრუნველყოფისათვის 150 ლარი. აღსანიშნავია, რომ მოსარჩელეს სარჩელის უზრუნველყოფისათვის ზედმეტად აქვს გადახდილი 100 ლარი, რომელიც მას უნდა დაუბრუნდეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 17 აგვისტოს განჩინებით გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლის საფუძველზეც **ყადაღა დაედო** მოპასუხე შპს „ი----- გ-----ის“ (ს/კ 4-----) საკუთრებაში არსებულ ქ. ქუთაისი, ა--- კ-----ის ქ. N----ში განთავსებულ შემდეგ მოძრავ ნივთებს: ა) სამზარეულოს ჭურჭელს, ღირებული - 80 ლარი; ბ) პერსონალურ კომპიუტერს ღირებული - 240 ლარი; გ) ელექტრო ღუმელს, ღირებული - 300

ლარი; დ) აირის ბალონს, ღირებული - 50 ლარი; ე) აუდიოსისტემა (დინამიკები, პროექტორი, მიკროფონი), ღირებული - 200 ლარი; მიქსერი, ღირებული - 75 ლარი; **ასევე** მოპასუხე შპს „ი----- გ-----ის“ (ს/კ 4-----) ფულად სახსრებს, საქართველოში აკრედიტებულ ყველა ბანკში არსებულ პირად ანგარიშებზე 5000 ლარის ფარგლებში - უნდა დარჩეს უცვლელად.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 38-39-ე, 53-ე, 243-244, 247-249-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. შპს „ბ-----ის“ (წარმომადგენლები თ----- მ-----ე, კ----- გ-----ე, დ----- ბ-----ე) სარჩელი შპს „ი----- გ-----ის“ მიმართ იჯარის თანხის დაკისრების თაობაზე, დაკმაყოფილდეს;

2. მოპასუხე შპს „ი----- გ-----ს“ (ს/კ 4-----, დირექტორი ნ----- მ-----ე) მოსარჩელე შპს „ბ-----ის“ (ს/კ 4-----) სასარგებლოდ დაეკისროს სამი თვის საიჯარო ქირის გადახდა 2550 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარებში - **6089 ლარის ოდენობით;**

3. მოპასუხე შპს „ი----- გ-----ს“ (დირექტორი ნ----- მ-----ე) მოსარჩელე შპს „ბ-----ის“ (ს/კ 4-----) სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ სარჩელის აღძვრისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გამოყენებისათვის გადახდილი თანხების სანაცვლოდ **232 ლარის ანაზღაურება (182 ლარი +50 ლარი=231 ლარი);**

4. მოსარჩელე შპს „ბ-----“ (ს/ნ 4-----) დაუბრუნდეს მის მიერ 16.08.2017 წელს სარჩელის უზრუნველყოფისათვის ზედმეტად გადახდილი თანხა - 100 ლარი, რომელიც ამოირიცხოს შემდეგი ანგარიშიდან: საგადასახადო დავალება №1, გადამხდელის ბანკი: სს „თიბისი ბანკი“ TBCBGE22, მიმღები: სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი TRESGE22, საბიუჯეტო შემოსავლის ანგარიში/სახაზინო კოდი 300183150;

5. ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 17 აგვისტოს განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც ყადაღა დაედო მოპასუხე შპს „ი----- გ-----ის“ (ს/კ 4-----) საკუთრებაში არსებულ ქ. ქუთაისი, ა--- კ-----ის ქ. N----ში განთავსებულ შემდეგ მოძრავ ნივთებს: ა) სამზარეულოს ჭურჭელს, ღირებული - 80 ლარი; ბ) პერსონალურ კომპიუტერს ღირებული - 240 ლარი; გ) ელექტრო ღუმელს, ღირებული - 300 ლარი; დ) აირის

ბალონს, ღირებული - 50 ლარი; ე) აუდიოსისტემა (დინამიკები, პროექტორი, მიკროფონი), ღირებული - 200 ლარი; მიქსერი, ღირებული - 75 ლარი; ასევე მოპასუხე შპს „ი----- გ-----ის“ (ს/კ 4-----) ფულად სახსრებს, საქართველოში აკრედიტებულ ყველა ბანკში არსებულ პირად ანგარიშებზე 5000 ლარის ფარგლებში - **დარჩეს უცვლელად**;

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მის.: ქ.ქუთაისი, ნიუპორტის ქ.#32), ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს (მის.: ქ.ქუთაისი, კუპრადის ქ.#11) მეშვეობით სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით;

7. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნა და ჩაბარება უზრუნველყოს სასამართლომ ამავე კოდექსის 70–78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მანანა ნიკაჭაძე
მოსამართლე