



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

30 აპრილი 2018 წელი

ქ.

ბათუმი

შესავალი ნაწილი
ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ირმა ტოგონიძე
სხდომის მდივანი - თამარ გიორგაძე

მოსარჩელე - შპს „აჭ-----ო“

წარმომადგენელი - ია---ბ კა-----ა, ფა-----ა სა-----ა

მოპასუხე - შპს „თე-----ი“

წარმომადგენელი - გი-ი ნი-----ე, და---თ აბ-----ე

დავის საგანი - თანხის დაკისრება, საიჯარო ქონების დაბრუნება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. შპს „თე-----ს“ შპს „აჭ-----ოს“ სასარგებლოდ დაეკისროს საიჯარო ქირის დავალიანება 9940 ლარი, ჯარიმა 2536.44 ლარი, სულ 12476.44 ლარი;

1.2. დაევალოს შპს „თე-----ს“ გაანთავისუფლოს 2015 წლის 1 ივლისის საიჯარო ხელშეკრულებით მასზე გადაცემული 2500კვმ მიწის ფართობი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები, მდებარე ქ. ბათუმი, ფრიდონ ხალვაშის ქ. N225.

2. მოსარჩელის პოზიცია

შპს „აჭ-----ო“ საკუთრების უფლებით ფლობს ქ. ბათუმში, ფრიდონ ხალვაშის ქ. N225-ში მდებარე 7431 კვმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს. მიწის ნაკვეთის ნაწილი, 2500 კვმ მიწის ფართი, მასზე განთავსებული შენობებით, იჯარით იქნა გაცემული შპს „თე-----ზე“ და 2015 წლის 1 ივლისის მასთან გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება, 2 წლის ვადით - 2017 წლის 1

ივლისამდე. 2016 წლის ივლისის თვიდან მოპასუხებ შეწყვიტა საიჯარო თანხის გადახდა. 2016 წლის 7 ნოემბრიდან, იჯარის თანხის გადაუხდელობის გამო, მოსარჩელემ მოშალა ხელშეკრულება და მოითხოვა საიჯარო ქირის დავალიანებისა და პირგასამტეხლოს გადახდა და საიჯარო ქონების გამონთავისუფლება.

მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ მთავარ სხდომაზე სარჩელი ცნო ნაწილობრივ. კერძოდ, საიჯარო ქირის დავალიანების ძირითადი თანხის, 9940 ლარის ნაწილში. ამასთან, განმარტა, რომ საიჯარო ქონებით სარგებლობაში ხელი ეშლებოდა ტერიტორიაზე მიმდინარე სამუშაოების გამო, რაც აცნობა მეიჯარეს. მოპასუხე თვლის, რომ დარიცხული პირგასამტეხლო არის შეუსაბამოდ მაღალი. მოპასუხე აცხადებს, რომ უკვე გამონთავისუფლა საიჯარი ფართი და ჩააბარა მოსარჩელეს. ამიტომ, სარჩელი ამ ნაწილში არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2015 წლის 1 ივლისს, შპს „აჭ-----ოსა და შპს „თე-----ს“ შორის გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე მოპასუხეს იჯარის უფლებით გადაეცა ქ. ბათუმში, ფრიდონ ხალვაშის ქ. N225-ში მდებარე 2500 კვმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, 342 კვმ სასაწყობო შენობა და 19.3 კვმ დამხმარე სათავსო.

მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების 2.1 პუნქტის თანახმად წლიური საიჯარო ქირა განისაზღვრა 15840 ლარის ოდენობით. ამავე ხელშეკრულების 3.2 პუნქტის თანახმად, მოიჯარე ვალდებული იყო თვის ქირა 1320 ლარის ოდენობით, დღგ-ის ჩათვლით, გადაეხადა თვის 5 რიცხვამდე, 9.1 მუხლით ხელშეკრულების მოქმედების ვადად განისაზღვრა 2015 წლის 1 ივლისიდან 2017 წლის 30 ივლისის ჩათვლით პერიოდი.

ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოიჯარეს 6.1 მუხლით ეძლეოდა წერილობითი გაფრთხილება, მითითება დარღვევის გამოსწორების შესახებ და ჯარიმდებოდა საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში - გადასახდელი ქირის 0.1 %-ით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საიჯარო ხელშეკრულება (ს.ფ. 14-19)
- მიღება-ჩაბარების აქტი (ს.ფ. 30)

3.1.2. შპს „თე-----ის“ მიერ დაირღვა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული

გადახდის გრაფიკი 2015 წლის აგვისტოში, ოქტომბერში, დეკემბერში, 2016 წლის თებერვალში, მარტში, მაისში. 2016 წლის აგვისტოდან მოპასუხემ საერთოდ შეწყვიტა ქირის გადახდა. აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება მოპასუხის მიერ შეცდილებული არ ყოფილა. სარჩელზე თანდართული საურავის გაანგარიშების ცხრილის მიხედვით, მოსარჩელის მიერ მითითებულ პერიოდში მოთხოვნილია 16 თვის საიჯარო ქირა 2015 წლის აგვისტოდან 2016 წლის ნოემბრის ჩათვლით, რომელიც შეადგენს 21120 ლარს, ამავე დოკუმენტის თანახმად, მოიჯარემ გადაიხადა მხოლოდ 11180 ლარი. საიჯარო ქირის დავალიანება შეადგენს 9940 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- დარიცხული საურავის გაანგარიშება (ს.ფ. 22)
- მხარის ახსნა-განმარტება (სხდომის ოქმი 20.04.18წ)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოსარჩელე განმარტავს, რომ საიჯარო ქირის გადაუხდელობის გამო მოპასუხესთან გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულება მოშალა, აცნობა ამის შესახებ მოიჯარეს და მოითხოვა საიჯარო ქონების გამონთავისუფლება. სასამართლო ასკვნის, რომ საიჯარო ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის ნება მოსარჩელემ გამოხატა 2016 წლის 24 ოქტომბრის წერილით, ხოლო ამ ნების მოპასუხეზე მისვლის ფაქტი დადასტურებულია შპს „თე-----ის“ დირექტორის 2016 წლის 19 დეკემბრის წერილით. აღსანიშნავია, რომ ამავე წერილით მეიჯარემ დამატებითი ვადა მისცა მოიჯარეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესასრულებლად, რაც მოპასუხის მიერ რეალიზებული არ ყოფილა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შპს „აჭარ ავტოს“ 2016 წლის 24 ოქტომბრის წერილი (ს.ფ. 21)
- შპს „თე-----ის“ 2016 წლის 19 დეკემბრის წერილი (ს.ფ. 116)

3.2.2. მოპასუხე ადასტურებს, რომ საიჯარო ქონებით სარგებლობდა 2017 წლის თებერვლის თვემდე. მისივე განმარტებით ამ დროს დაიწყო საამშენებლო სამუშაოების მიმდებარე ტერიტორიაზე, რამაც ხელი შეუშალა საიჯარო ფართით სარგებლობაში. ამ მიზეზით მოპასუხე არ ეთანხმება საიჯარო ქირის დავალიანებას 12476 ლარს და ცნობს აღნიშნული თანხის მხოლოდ ნაწილს, ძირითად თანხის დავალიანებას - 9940 ლარს. მოპასუხე პირგასამტეხლოს დარიცხვას 2536 ლარის ოდენობით არ ეთანხმება ორი ძირითადი მოტივით: 1. ხელი შეუშალა საიჯარო ქონებით სარგებლობაში; 2. პირგასამტეხლო შეუსაბამოდ მაღალია.

სასამართლო ვერ დაეთანხმება მოპასუხის მოსაზრებას საიჯარო ქონებით სარგებლობის შეფერხების გამო პირგასამტეხლოსაგან განთავისუფლების

შესახებ და განმარტავს შემდეგს: დადგენილია და მხარების მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებით დადასტურებულია, რომ მოსარჩელემ საიჯარო ხელშეკრულება ცალმხრივად მოშალა 2016 წლის ნოემბერში და აცნობა ამის შესახებ მოპასუხეს. მოპასუხე თავის ახსნა-განმარტებაში უთითებს, რომ ე.წ. „ქონებით სარგებლობის ხელშემშლელი გარემოებები“ წარმოიშვა 2017 წლის თებერვალში. სასამართლო განმარტავს, რომ ამ „ხელშემშლელ გარემოებათა“ რეალურობის დადგენა არ წარმოადგენს მოცემული დავის განხილვის საგანს, ვინაიდან 2017 წლის თებერვალში მხარეებს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების მოქმედება უკვე შეწყვეტილი იყო და მოპასუხე მხარის ვალდებულებას საიჯარო ქონების უკან დაბრუნება წარმოადგენდა

3.2.3. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის მოსაზრებას იმასთან დაკავშირებით, რომ არ არსებობს მეორე სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველი, იმ მიზეზით, რომ შპს „თერმო ჯფგუფს“ შეწყვეტილი აქვს საიჯარო ქონებით სარგებლობა და იგი მესაკუთრეს უკვე ჩააბარა. მოსარჩელე ამის საწინააღმდეგოდ აღნიშნავს, რომ საიჯარო ქონება არ გადმოცემია, რადგან მიღება-ჩაბარების აქტი შედგენილი დღემდე არაა.

სასამართლო უთითებს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილზე, რომლის თანახმად თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. სსსკ-ის 103-ე მუხლით მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები. სასამართლოს შეუძლია შესთავაზოს მხარეებს წარმოადგინონ დამატებითი მტკიცებულებები. ამავე კოდექსის 131-ე მუხლით ერთი მხარის მიერ ისეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძვლად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას, ხოლო 132-ე მუხლის თანახმად საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოების არსებობის ან არარსებობის აღიარება მხარეს შეუძლია როგორც ზეპირი, ისე წერილობითი ფორმით, საქმის წინასწარი სასამართლო განხილვისათვის მომზადების ან ამ საქმის სასამართლო სხდომაზე განხილვის დროს. თუ აღიარება წარმოდგენილია წერილობითი ფორმით, იგი დაერთვის საქმეს. ზეპირად გაკეთებული აღიარება შეიტანება სასამართლო სხდომის ოქმში.

მოპასუხე მხარემ თავის ახსნა-განმარტებაში დაადასტურა, რომ თავისუფლად სარგებლობდა საიჯარო ქონებით 2017 წლის თებერვლამდე. ამავე პერიოდიდან, მისივე განმარტებით, წარმოიშვა საიჯარო ქონებით სარგებლობის ხელშემშლელი გარემოებები. სასამართლო, მხარის აღიარებად მიიჩნევს

მითითებულ გარემოებას და დადასტურებულად თვლის იმ ფაქტს, რომ საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში მოიჯარე შეუფერხებლად ფლობდა და სარგებლობდა საიჯარო ქონებით.

სასამართლო, მტკიცების ტვირთის განაწილების პრინციპის გათვალისწინებით, რომელიც გულისხმობს აღნიშნული ტვირთის იმ მხარისათვის დაკისრებას „ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს“ (სუსგ Nას-1294-1214-2015, 27 ივნისი, 2016 წ.), განმარტავს, რომ მოპასუხე მხარემ ვერ დაადასტურა მისი მტკიცების საგანში შემავალი გარემოება, რომ საიჯარო ქონება მოიჯარეს დაუბრუნა.

მოპასუხე აცხადებს, რომ მან ჩააბარა საიჯარო ქონება მეიჯარეს, მოსარჩელე უარყოფს აღნიშნულს და აცხადებს, რომ ქონება მხარეს არ დაუბრუნებია. ასეთ შემთხვევაში საიჯარო ქონების დაბრუნების მტკიცების ტვირთი აკისრია მოპასუხე მხარეს, რომელიც ვერ ადასტურებს შესაბამისი მტკიცებულებებით ფართის ჩაბარების ფაქტს. აქვე, აღსანიშნავია, რომ სასამართლო სხდომაზე, მოსარჩელის კითხვაზე „ჩაგვებარებთ თუ არა ფართს“, მოპასუხის წარმომადგენელმა არ უარყო, რომ ფართს ფლობს შპს „თე-----ი“ და უპასუხა, რომ „ჩააბარებს“, რაც სასამართლოს აზრით, მითითებულ სადავო გარემოებასთან დაკავშირებით, მოპასუხის მხარის აღიარების ტოლფასია და ადასტურებს იმ გარემოებას, რომ საიჯარო ქონება მესაკუთრეს არ დაუბრუნებია.

3.2.4. მოპასუხე მხარე აცხადებს, რომ საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლო არის შეუსაბამოდ მაღალი და უნდა მოხდეს მისი შემცირება გონივრულ ფარგლებში. სასამართლო განმარტავს, რომ აღნიშნული წარმომადგენს სამართლებრივი შეფასების საგანს.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი საფუძვლიანია. მოპასუხემ დაარღვია მოსარჩელესთან დადებული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, რის გამოც მას მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს საიჯარო ქირის დავალიანება და პირგასამტეხლო. ასევე, დადგენილია, რომ საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ მოპასუხეს საიჯარო ქონება არ დაუბრუნებია, რის გამოც მოსარჩელის ვიდიკაციური მოთხოვნა, უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვის შესახებ საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

- საქართველოს კონსტიტუცია.

- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი ნაწილით „ყოველ ადამიანს უფლება აქვს თავის უფლებათა და თავისუფლებათა დასაცავად მიმართოს სასამართლოს“.

უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს, აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლზომიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცვას ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს.

6.2. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მხარეთა შორის გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება, რომლის თანახმად მოსარჩელე ვალდებული იყო მოპასუხისთვის გადაეცა სარგებლობაში საიჯარო ქონება, ხოლო მოპასუხე ვალდებული იყო გადაეხადა საიჯარო ქირა. ასევე, დადგენილია, რომ საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იყო პირგასამტეხლო. დადგენილია, რომ მოსარჩელემ საკუთარი მოვალეობა მოპასუხის წინაშე შეასრულა, ხოლო მოპასუხემ დაარღვია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება, ამასთან, ხელშეკრულების შეწყვეტამდე ბოლო სამი თვის მანძილზე საიჯარო ქირა საერთოდ არ გადაუხდია. სასამართლომ დადგენილად ჩათვალა ის გარემოება, რომ საიჯარო ქონება მესაკუთრეს არ დაბრუნებია.

6.2. დადგენილად ცნობილი ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, სასამართლო თვლის, რომ სარჩელი დასაბუთებულია და უნდა დაკმაყოფილდეს. საქართველოს სსკ-ის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილით ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. ამავე კოდექსის 581-ე მუხლით 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. იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილით: „ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას“. ხოლო 352-ე მუხლის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარე 405-ე მუხლით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას უარს იტყვის ხელშეკრულებაზე, მაშინ მიღებული შესრულება და სარგებელი მხარეებს უბრუნდებათ (ნატურით დაბრუნება). ამავე კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილით, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ ხელშეკრულებიდან გასვლის კანონიერი უფლება წარმოიშვება მხარის მიერ ვალდებულების დარღვევის საფუძველზე და უფლებას აძლევს მეიჯარეს გავიდეს ხელშეკრულებიდან, საიჯარო ხელშეკრულების ვადის ამოწურვამდე. სამოქალაქო კოდექსის 558-ე მუხლი ასეთ პირობად ითვალისწინებს ხელშეკრულების მოშლას ქირის გადაუხდელობის გამო, თუ დამქირავებელმა ქირა არ გადაიხადა სამი თვის განმავლობაში.

6.3. სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულების მოშლა ცალმხრივი მიღებასავალდებულო გარიგებაა, რომელსაც არ ჭირდება მეორე მხარის თანხმობა ან უარყოფა. ამ სამართალურთიერთობის თავისებურება მდგომარეობს იმაში, რომ მეორე მხარემ უნდა გაიგოს (მიიღოს) ხელშეკრულების მოშლის შესახებ მხარის მიერ გამოხატული ნების შესახებ. ხელშეკრულების მოშლაზე უარი არ ბოჭავს მხარეს, იყოს მისთვის არასასურველი გარიგების მონაწილე. თუმცა იმაზე, მართლზომიერია თუ არა ხელშეკრულების მოშლა, დამოკიდებულია მხარის უფლება, მოითხოვოს არამართლზომიერად მოპყრობის სამართლებრივი შედეგი ანუ ზიანის ანაზღაურება.

სახელშეკრულებო სამართალურთიერთობაში მნიშვნელოვანია ე.წ. „ხელშეკრულების გადარჩენის“ სამართლებრივი მექანიზმი. სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულების მართლზომიერი მოშლის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი წინაპირობაა კონტრაქტის მხარისათვის ვადის მიცემა, დარღვეული ვალდებულების გამოსასწორებლად. სწორედ ამ ვადის ამოწურვას უკავშირებს აღნიშნული ნორმა

ხელშეკრულებიდან გასვლის მართლზომიერებას. ამ თვალსაზრით, კანონი უპირატესობას ანიჭებს ხელშეკრულების შენარჩუნების და არა დაუყოვნებლივ მოშლის პრინციპს. მოცემულ შემთხვევაში სასამართლომ დადგენილად ჩათვალა შპს „თე-----ის“ მხრიდან ხელშეკრულების დარღვევის ფაქტი. ასევე, დადგენილია, რომ მას მიეცა ვადა „გამოესწორებინა დაღვევა“, რაც მხარემ არ შეასრულა. დადგენილია, ასევე, რომ ხელშეკრულება მოიშალა სამი თვის ქირის გადაუხდელობის გამო.

ამდენად, სასამართლო თვლის, რომ სახეზეა ხელშეკრულების მოშლის მართლზომიერი ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები. საიჯარო ხელშეკრულების მოშლის დღიდან საიჯარო ქონება იმყოფება შპს „თე-----ის“ უკანონო მფლობელობაში. მოპასუხემ ვერ დაადასტურა, რომ მან დაუბრუნა მოსარჩელეს საიჯარო ქონება, რაც მოსარჩელეს აძლევს მოპასუხის უკანონო მფლობელობიდან ქონების გამოთხოვის უფლებას, თანახმად სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლისა, რომლის მიხედვით 1. მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება. 2. თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

6.4. მოსარჩელე მოითხოვს ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო მოპასუხეს დაეკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-418-ე მუხლების მიხედვით, პირგასამტეხლო არის მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა, რომელიც მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის. ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს. შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას. სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლით სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო.

ნორმის მიხედვით, ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, დამრღვევმა მხარემ უნდა მოახდინოს პირგასამტეხლოს გადახდა. განსახილველ შემთხვევაში არსებობს მხარეების მიერ დადებული წერილობითი გარიგება, რომელიც ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ადგენს პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულებას, რაც სადავო არ არის. სადავოა ხელშეკრულებით დადგენილი პირგასამტეხლოს ოდენობა.

ხელშეკრულება ითვალისწინებს მხარეთა პასუხისმგებლობას საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში, გადაუხდელი ქირის 0.1 %, დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. დადგენილია, რომ მოპასუხემ არ შეასრულა ხელშეკრულების 2.2 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულება. ამ ვალდებულებათა შეუსრულებლობა იწვევს პირგასამტეხლოს მოთხოვნის უფლებას იმ წესის მიხედვით, რა წესითაც პირგასამტეხლოს გაანგარიშებაზე მხარეები შეთანხმდნენ ხელშეკრულებით.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის მოსაზრებას შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლოს შესახებ და განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლი არ გულისხმობს პირგასამტეხლოს ოდენობის უპირობოდ შემცირებას. პირგასამტეხლოს ოდენობის გონივრულობა უნდა დადგინდეს ყოველი კონკრეტული შემთხვევისა და საქმეში არსებული გარემოებების გათვალისწინებით. მოცემულ შემთხვევაში, საიჯარო ხელშეკრულება დადებულია მეწარმე სუბიექტებს შორის, რაც ამ ტიპის სამართალურთიერთობისათვის გონივრული განჭვრეტის უფრო მაღალ სტანდარტს ადგენს, ვიდრე იმ შემთხვევისათვის, როცა მხარეს წარმოადგენს ფიზიკური პირი. მეწარმე სუბიექტს მოეთხოვება უფრო მეტი გულისყურით შეისწავლოს და გაიანგარიშოს ის ფინანსური რისკები, რომელიც შეიძლება მოჰყვეს საიჯარო ხელშეკრულების დარღვევას. სასამართლო თვლის, რომ პირგასამტეხლოს რისკი მეწარმე სუბიექტის ყოველდღიური საქმიანობის თანამდევია, ამდენად ვერ გაიზიარებს მოპასუხის მოსაზრებას მის არაგონივრულობასთან დაკავშირებით, რადგან, სწორედ გონივრული განსჯაა მეწარმის უპირველესი მოვალეობა, სახელშეკრულებო ურთიერთობაში შესვლისას.

სასამართლო თვლის, რომ არაგონივრულად შეიძლება შეფასდეს პირგასამტეხლო, რომელიც შეუსაბამოდ მძიმედ აწვება მხარეს, არ გამომდინარეობს ვალდებულების ხასიათიდან და არაპროპორციულია ძირითადი ვალდებულების მოცულობის გათვალისწინებით. მოცემულ შემთხვევაში, კი, პირგასამტეხლოს სახით გადასახდელი ქირის 0.1%, დარღვევის დღიდან, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, გონივრული, ადეკვატური და პროპორციული ოდენობაა. შესაბამისად სარჩელი ამ ნაწილშიც უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შენატანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო

კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის 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. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლების სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი შეადგენს სარჩელზე დავის საგნის (სადავო თანხის) ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 (ასი) ლარისა, ამავე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა პირველი ინსტანციის სასამართლოში იურიდიული პირებისათვის არ უნდა აღემატებოდეს – 5 000 ლარს.

7.2. მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია ორჯერ, 2017 წლის 1 მარტს - 374.30 ლარი და 2018 წლის 26 თებერვალს - 1706.25 ლარი. სასარჩელო მოთხოვნის მოცულობიდან და სარჩელის ნაწილობრივი ცნობის გათვალისწინებით, საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს: 1) 120 ლარს, ვინდუკაციური მოთხოვნის ნაწილში - სსსკ-ის 41.1 მუხლის კ) ქვეპუნქტი; 2) სასარჩელო მოთხოვნის იმ ნაწილისთვის, რომელიც მოპასუხემ მთავარ სხდომაზე ცნო და დაკმაყოფილებული ნაწილისთვის $((9940:2)+2536) \times 3\% = 225.18$ ლარს - სსსკ-ის 49.1 მუხლი. ჯამში სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს 345.18 ლარს, რაც უნდა დაეკისროს მოპასუხეს.

7.3. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 37-ე მუხლის პირველი ნაწილით პროცესის ხარჯებს შეადგენს სასამართლო ხარჯები და სასამართლოსგარეშე ხარჯები. ამავე მუხლის მესამე ნაწილით სასამართლოსგარეშე ხარჯებს წარმოადგენს ადვოკატისათვის გაწეული ხარჯები, დაკარგული ხელფასი (განაცდური), მტკიცებულებათა უზრუნველსაყოფად გაწეული ხარჯები, აგრეთვე მხარეთა სხვა აუცილებელი ხარჯები. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო თვლის, რომ უნდა დაკმაყოფილდეს მხარის შუამდგომლობა სასამართლოსგარეშე ხარჯის (საჯარო რეესტრში გადახდილი თანხა-20 ლარი) მოპასუხე მხარისათვის დაკისრების შესახებ.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

2017 წლის 23 მარტს, საქმეზე გამოყენებული იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც შპს „თე-----ს“ აეკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისება და უფლებრივი დატვირთვა. აღნიშნული

უზრუნველყოფის ღონისძიება ძალაში უნდა დარჩეს საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილებამდე.

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. შპს „აჭ-----ოს“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. დაეკისროს შპს „თე-----ს“ შპს „აჭარ ავტოს“ სასარგებლოდ 12476.44 ლარის გადახდა;
3. დაევალოს შპს „თე-----ს“ გამონათავისუფლოს მასზე 2015 წლის 1 ივლისის საიჯარო ხელშეკრულებით გადაცემული 2500 კვმ ფართობი, მდებარე ქ. ბათუმი, ფრიდონ ხალვაშის ქ. N225;
4. დაეკისროს შპს „თე-----ს“ შპს „აჭ-----ოს“ სასარგებლოდ 345.18 ლარის გადახდა, მის მიერ სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ;
5. დაუბრუნდეს შპს „აჭ-----ოს“ სახელმწიფო ბიუჯეტიდან, მის მიერ 2017 წლის 1 მარტს, სს „თიბისი ბანკში“ N0 საგადასახადო დავალებით, სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი - 29.12 ლარის ოდენობით (გადამხდელის ბანკი-სს „თიბისი ბანკი“; ანგარიში/სახაზინო კოდი-300693 150, მიმღების ბანკი-ხაზინა, ბანკის კოდი TRESGE22);
6. დაუბრუნდეს შპს „აჭ-----ოს“ სახელმწიფო ბიუჯეტიდან, მის მიერ 2018 წლის 26 თებერვალს, სს „თიბისი ბანკში“ N0 საგადასახადო დავალებით, სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 1706.25 ლარის ოდენობით (გადამხდელის ბანკი-სს „თიბისი ბანკი“; ანგარიში/სახაზინო კოდი-300693 150, მიმღების ბანკი-ხაზინა, ბანკის კოდი TRESGE22),
7. დაეკისროს შპს „თე-----ს“, შპს „აჭ-----ოს“ სასარგებლოდ, მის მიერ 2017 წლის 13 აპრილს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გადახდილი 20 ლარი, როგორც სასამართლოსგარეშე ხარჯი;
8. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, ნიუპორტის ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბათუმის საქალაქო სასამართლოს (მისამართი: ბათუმი, ს.ხუბალაშვილის ქ 30) მეშვეობით.

9. 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 ბათუმის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ბათუმი, ს.ზუბალაშვილის ქ 30) და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ირმა ტოგონიძე