



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

6 აგვისტო, 2018 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგია
მოსამართლე ივერი აბაშიძე
სხდომის მდივანი ირინე ოხოლაშვილი**

მოსარჩელე - შპს „ბ-----“

წარმომადგენელი - დ-----ე, თ-----ე

მოპასუხე - შპს „B-----“

წარმომადგენელი - თ-----ე

დავის საგანი - იჯარის თანხის და პირგასამტეხლოს დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1 შპს „B-----“-ს მოსარჩელე შპს „ბ-----“ სასარგებლოდ გადაუხდელი საიჯარო თანხის 21140,56 ლარის დაკისრება;
- 1.2 შპს „B-----“-ს მოსარჩელე შპს „ბ-----“ სასარგებლოდ პირგასამტეხლოს - 2707,98 ლარის დაკისრება.

მოსარჩელის განმარტებით, შპს „ბ-----“ და შპს „B-----“-ს შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებით, მოპასუხეს (მოიჯარეს) 2017 წლის 15 მაისიდან 2017 წლის 15 ოქტომბრამდე ვადით, დროებით სარგებლობაში გადაეცა მოსარჩელის საკონცერტო დარბაზის ტერიტორიაზე არსებული კვების 6 ობიექტი, სულ 140 კვ.მ. იჯარის საფასური გათვალისწინებული იყო თითოეულ თვეზე და ჯამში შეადგენდა 71445 ლარს. საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობის ან

არასათანადო შესრულებისთვის მოიჯარეს ეკისრებოდა პირგასამტეხლო-შეუსრულებელი ვალდებულების ღირებულების 0,1% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

შპს „B-----“-მა 2017 წლის 01 სექტემბერს სრულად დაფარა ივნისის, ივლისისა და აგვისტოს საიჯარო ქირა, ჯამში 43867 ლარი, ასევე გადახდამდე დარიცხული პირგასამტეხლო 1214,57 ლარის ოდენობით, ამასთან მას წარმოეშვა მეტობა 62,44 ლარი.

შპს „B-----“-ს არ გადაუხდია სექტემბრის და ოქტომბრის თვის გადასახდელი იჯარის თანხა, ჯამში - 21203 ლარი და ზედმეტად გადახდილი თანხის გათვალისწინებით, გადაუხდელი საიჯარო ქირა შეადგენს 21140,56 ლარს. რისთვისაც დაერიცხა პირგასამტეხლო, რაც შეადგენს 2707,98 ლარს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. წერილობით წარდგენილ შესაგებლით, ასევე სასამართლო სხდომაზე მოპასუხემ საერთოდ არ ცნო მოსარჩელის მოთხოვნები და გამორიცხა სარჩელის დაკმაყოფილება შპს „ბ-----“ მიერ საიჯარო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო, შემდეგ გარემოებებზე მითითებით:

იჯარის ხელშეკრულებით შპს „ბ-----“ ვალდებული იყო 2017 წლის 15 მაისიდან 15 ოქტომბრამდე პერიოდში გაემართა არანაკლებ 15 ღონისძიება. ნაცვლად ამისა, ამ პერიოდში ჩატარდა 13 ღონისძიება, რამაც გამოიწვია იჯარის თანხის ნაწილის გადაუხდელობა. გარდა ამისა, აუქციონზე გამოტანილი 6 საიჯარო ფართიდან 2 ფართი განთავსებული იყო საკონცერტო დარბაზში, სცენის მიმდებარედ, იქ სადაც იყიდება ფეხზე სადგომი ბილეთები. მოსარჩელის მიერ ჩატარებული 13 ღონისძიებიდან ფეხზე სადგომი ბილეთები გაყიდული იქნა მხოლოდ 3 კონცერტზე, შესაბამისად, დანარჩენ ღონისძიებაზე სცენის მიმდებარედ იჯარით აღებული ორი ფართის გამოყენება არ მომხდარა. ამდენად, დანარჩენ შემთხვევაში მოპასუხეს არ ჰქონდა საშუალება, გამოეყენებინა იჯარის საგანი (2 ლოკაცია, საკონცერტო დარბაზში ბარის მოსაწყობად), რის გამოც არ უნდა დაკისრებოდა იჯარის თანხის გადახდა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. შპს „ბ-----“ დირექტორის 2017 წლის 3 მაისის ბრძანებით, გამოცხადდა ელექტრონული აუქციონი, მოსარჩელის ბალანსზე რიცხული, ო-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ ნ-----ი მდებარე ბ----- საკონცერტო დარბაზის ტერიტორიაზე არსებული კვების 4 ობიექტის, ასევე

საკონცერტო დარბაზის სცენის მიმდებარედ განთავსებული 2 ობიექტის იჯარით სარგებლობაში გადაცემის შესახებ. დამტკიცდა კვების ობიექტების და სცენის მიმდებარედ განთავსებული ფართების სარგებლობაში გადაცემის პირობები დანართი N--ის შესაბამისად, რომლის თანახმად, დანართისაგან დამატებითი, საიჯარო ურთიერთობის მარეგულირებელი სხვა პირობები განისაზღვრა მხარეთა შორის ხელმოწერილი ხელშეკრულებით და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შპს „ბ-----“ 03.05.2017 წლის ბრძანება N---;
- დანართი N-

3.1.2. შპს „ბ-----“ და შპს „B-----“-ს შორის 2017 წლის 15 მაისს გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულებით, შპს „ბ-----“ (მეიჯარემ), 15.05.2017 წლიდან 15.10.2017 წლამდე ვადით, მოპასუხეს (მოიჯარეს) იჯარით გადასცა მის ბალანსზე რიცხული, ო-----ს მუნიციპალიტეტის სოფელ ნ-----ი მდებარე ბ----- საკონცერტო დარბაზის ტერიტორიაზე არსებული კვების 4 ობიექტი, თითოეული 30 კ.მ. ფართობით, სულ 120 კვ.მ., ინვენტარის გარეშე. ასევე, საკონცერტო დარბაზის სცენის მიმდებარედ განთავსებული 2 ფართი, თითოეული 10 კვ.მ. სულ 20 კვ.მ. ფართობის, ინვენტარის გარეშე (1.1. პუნქტი).

4 ობიექტის გამოყენება უნდა მომხდარიყო სწრაფი კვების ობიექტის მოსაწყობად, ასევე ალკოჰოლური და უალკოჰოლო სასმელების სარეალიზაციოდ. ხოლო საკონცერტო დარბაზის სცენის მიმდებარედ განთავსებულ 2 ფართზე, მხოლოდ ალკოჰოლური და უალკოჰოლო სასმელების სარეალიზაციოდ (1.3.1. და 1.3.2. პუნქტები).

იჯარის ობიექტების მოიჯარისთვის გადაცემა განხორციელდა 2017 წლის 15 მაისს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 15.05.2017 წლის N- საიჯარო ხელშეკრულება.
- მიღება-ჩაბარების აქტი.

3.1.3. მთლიანი საიჯარო ქირა განისაზღვრა 71445 ლარით, რაც მოიჯარეს უნდა გადაეხადა გრაფიკით, შემდეგი პერიოდულობით:

- 2017 წლის 15 მაისიდან 2017 წლის 31 მაისის ჩათვლით პერიოდზე გათვალისწინებული იჯარის თანხა - 7375 ლარი - 2017 წლის 5 ივნისამდე;
- 2017 წლის 1 ივნისიდან 2017 წლის 30 ივნისის ჩათვლით პერიოდის იჯარის თანხა - 14289 ლარი - 2017 წლის 5 ივლისამდე;
- 2017 წლის 1 ივლისიდან 2017 წლის 31 ივლისის ჩათვლით პერიოდის იჯარის თანხა - 14289 ლარი - 2017 წლის 5 აგვისტომდე;

- 2017 წლის 1 აგვისტოდან 2017 წლის 31 აგვისტოს ჩათვლით პერიოდის იჯარის თანხა - 14289 ლარი - 2017 წლის 5 სექტემბრამდე;
- 2017 წლის 1 სექტემბრიდან 2017 წლის 30 სექტემბრის ჩათვლით პერიოდის იჯარის თანხა - 14289 ლარი - 2017 წლის 5 ოქტომბრამდე;
- 2017 წლის 1 ოქტომბრიდან 2017 წლის 15 ოქტომბრის ჩათვლით პერიოდის იჯარის თანხა - 6914 ლარი - 2017 წლის 20 ოქტომბრამდე.

მოიჯარის მიერ აუქციონის გამართვისას ბეს სახით გადახდილი თანხა - 7005 ლარი ჩაითვალა პირველი თვის საიჯარო ქირაში (2.3 პუნქტი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 15.05.2017 წლის N- საიჯარო ხელშეკრულება.

3.1.4. საიჯარო ხელშეკრულების თანახმად, სხვა ვალდებულებებთან ერთად მეიჯარის ვალდებულებას წარმოადგენდა: გონივრულ ვადაში, წინასწარ აცნობოს მოიჯარეს ბ----- საკონცერტო დარბაზში გასამართი ღონისძიებების გრაფიკი და 15.05.2017 წლიდან 15.10.2017 წლამდე პერიოდში გამართოს არანაკლებ 15 ღონისძიება (3.1. პუნქტი).

თავის მხრივ მოიჯარის ერთ-ერთ ვალდებულებას წარმოადგენდა ობიექტების 2017 წლის 20 მაისს გახსნა და სეზონის განმავლობაში საკონცერტო დარბაზში გამართულ ყველა ღონისძიებაზე მათი ფუნქციონირების უზრუნველყოფა (3.3. პუნქტი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 15.05.2017 წლის N- საიჯარო ხელშეკრულება.

3.1.5. ხელშეკრულებით მხარეთა შორის შეთანხმდა ასევე პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება, მოიჯარის მიერ იჯარის თანხის გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არასათანადოდ შესრულების შემთხვევაში, მას დაეკისრებოდა პირგასამტეხლო შეუსრულებელი ვალდებულების ღირებულების 0,1%-ის ოდენობით, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.(5.2. პუნქტი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 15.05.2017 წლის N- საიჯარო ხელშეკრულება.

3.1.6. საიჯარო ხელშეკრულების პერიოდში (სეზონის განმავლობაში) შპს „ბ-----“ ორგანიზებით ჩატარდა 13 ღონისძიება, აქედან:

- მაისის თვეში - 1 ღონისძიება;
- ივლისის თვეში - 2 ღონისძიება;
- აგვისტოს თვეში - 9 ღონისძიება;
- სექტემბრის თვეში - 1 ღონისძიება;

ხოლო სექტემბერში დამატებით დაგეგმილი 2 ღონისძიების ჩატარება მეიჯარისგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო, აღარ განხორციელებულა.

ჩატარებული ღონისძიებებიდან 3 ღონისძიებაზე იქნა დაშვებული ფეხზე დასადგომი ბილეთების რეალიზაცია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ღონისძიებების გრაფიკი;
- მოპასუხის საპაექრო სიტყვა.

3.1.7. შპს „B-----“-ის მიერ საიჯარო ქირის გადახდა შეთანხმებული პერიოდულობით და სრულად არ განხორციელებულა. 2017 წლის პირველ სექტემბერს ჩარიცხული თანხით შპს „B-----“-მა გადაიხადა ივნისის, ივლისისა და აგვისტოს საიჯარო ქირა, ასევე ვადის გადაცილებისთვის ამ პერიოდზე დარიცხული პირგასამტეხლო - 1214,57 ლარი და წარმოეშვა მეტობა - 62,44 ლარი. ხოლო სექტემბრისა და ოქტომბრის თვის გადასახდელი, ჯამში 21203 ლარი, მოიჯარეს არ გადაუხდია და ზედმეტად გადახდილი თანხის გათვალისწინებით, გადაუხდელი საიჯარო ქირა შეადგენს 21140,56 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ანგარიშის ამონაწერი.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო დადგენილად ვერ მიიჩნევა მოპასუხის მიერ მითითებულ გარემოებას, რომ იჯარის თანხის ნაწილის გადაუხდელობა გამოწვეული იყო თავად მოსარჩელის მიზეზით, რაც მოპასუხის განმარტებით, დაკავშირებულია სეზონზე არანაკლებ 15 კონცერტის ნაცვლად 13 კონცერტის გამართვასთან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის ნორმატიული დეფინიციის მიხედვით, იჯარის ხელშეკრულება ორმხრივი მავალდებულებელი ხასიათისაა და საიჯარო ქირის მეიჯარისათვის გადახდის ვალდებულებას მოიჯარეს იმ შემთხვევაში აკისრებს, თუ მეიჯარე უზრუნველყოფს იჯარის ქონების ისეთ მდგომარეობაში მოიჯარისათვის გადაცემას, რომლითაც ამ უკანასკნელს გარანტირებული აქვს იჯარის საგნით სწორი მეურნეობის გაძლოის შედეგად შემოსავლის მიღების შესაძლებლობა.

მოიჯარის ძირითადი უფლება არის ის, რომ ისარგებლოს იჯარის საგნით იმდაგვარად, რომ აზრი არ დაეკარგოს საიჯარო ურთიერთობაში ყოფნას, წინააღმდეგ შემთხვევაში, მას საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებაც არ აქვს.

მხარეთა შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება ითვალისწინებდა შპს „B-----“-ისთვის საიჯარო ფართის გადაცემას კონკრეტული ვადით, რა

დროსაც მეიჯარე თავის მხრივ კისრულობდა ვალდებულებას, საიჯარო პერიოდში გაემართა არანაკლებ 15 კონცერტი. მიუხედავად იმისა, რომ ხელშეკრულებით იქნა შეთანხმებული მეიჯარის ვალდებულება, სეზონის განმავლობაში გასამართი კონცერტების რაოდენობასთან დაკავშირებით, მისი შეუსრულებლობა არ გამოირიცხავს მოპასუხის ვალდებულებას, გადაეხადა შეთანხმებული იჯარის თანხა. სადავო არაა, რომ იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პერიოდში გაიმართა 13 კონცერტი, ხოლო სექტემბრის თვეში დაგეგმილი ორი კონცერტის ჩატარება ვერ მოხერხდა მეიჯარისგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო. საქმის მასალებით ასევე დადგენილია, რომ ხელშეკრულებით შეთანხმებული არ ყოფილა, რა ტიპის ღონისძიება იქნებოდა ორგანიზებული და კონკრეტულად როდის, რომელ თვეებში. ასევე დადგენილია, რომ გამართული 13 ღონისძიებიდან 9 ჩატარდა აგვისტოს თვეში, იჯარის ხელშეკრულების დადების პირველ თვეს, მაისში - 1 კონცერტი, ივლისის თვეში - 2, ხოლო სექტემბერში - 1 ღონისძიება. ხოლო ივნისის თვეში, ასევე პირველიდან 15 ოქტომბრამდე პერიოდში ღონისძიება დაგეგმილი საერთოდ არ ყოფილა. მიუხედავად იმისა, რომ 13 კონცერტი ჩატარდა ისე, როგორც ეს იყო დაგეგმილი, შპს „B-----“-ის მხრიდან ადგილი ჰქონდა იჯარის თანხის შეთანხმებული გრაფიკით გადაუხდელობას, მან ივნისისა და ივლისის თვის იჯარის თანხის გადახდა სექტემბერში განახორციელა.

აღსანიშნავია, რომ ხელშეკრულების თანახმად მხარეთა შორის, როგორც ხელშეკრულების არსებითი პირობა, შეთანხმების საგანს არ წარმოადგენდა იჯარის თანხის გადახდა ჩატარებული ღონისძიებების ტიპისა და რაოდენობის მიხედვით. ხელშეკრულებით, მოპასუხეს ეკისრებოდა ვალდებულება, იჯარის თანხა გადაეხადა ყოველთვიურად და მისი ოდენობა სრულ თვეზე შეადგენდა 14289 ლარს, ხოლო ნახევარ თვეზე, შესაბამისად, 7375 ლარს.

ამდენად, კონცერტების სრულად ჩაუტარებლობა ნაკლიანს არ ხდის მეიჯარის მხრიდან შესრულებას და სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მხრიდან შესრულება განხორციელდა.

3.2.2. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ფეხზე დგომის ბილეთების გადაუხდელობა არ წარმოადგენდა ხელშემშლელს საკონცერტო დარბაზის სცენის მიმდებარედ განთავსებული ორი ლოკაციის ფუნქციონირებისთვის. მოპასუხის განმარტებით, აღნიშნული ფართები განთავსებული იყო იქ, სადაც იყიდებოდა ფეხზე დასადგომი ბილეთები, ხოლო ჩატარებული ღონისძიებებიდან ფეხზე დასადგომი ბილეთი მხოლოდ 3 კონცერტზე გაიყიდა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. ამავა მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, არსებითად ჩაითვლება

ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნე შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ.

როგორც საქმის მასალებით არის დადგენილი, ხელშეკრულებით მხარეებს შორის არ მომხდარა შეთანხმება, რა ტიპის ღონისძიების გამართვის ვალდებულება ეკისრებოდა მეიჯარეს და მათგან რამდენზე უნდა მომხდარიყო ფეხზე დასადგომი ბილეთების გაყიდვა. ამდენად, როგორც არსებითი პირობა, აღნიშნული მხარეთა შორის შეთანხმების საგანს არ წარმოადგენდა. აღნიშნულ გარემოებას კი ხელი არ შეუშლია მოპასუხისთვის, დასთანხმებოდა თავდაპირველად აუქციონის, ხოლო შემდგომში იჯარის ხელშეკრულების პირობებს.

მიუხედავად ამისა, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს ჰქონდა შესაძლებლობა დანარჩენ ღონისძიებებზეც ემუშავებინა საიჯარო ფართები. მოპასუხის განმარტებით, ვინაიდან მხოლოდ 3 კონცერტზე მოხდა ფეხზე დგომის ბილეთების რეალიზაცია, ამით მოსარჩელემ ხელი შეუშალა მას, სრულყოფილად ესარგებლა საიჯარო ფართებით. აღნიშნული მსჯელობის გასამყარებლად მოპასუხე იშველიებს შპს „ა-----ს“ მიერ შედგენილ შეფასების ანგარიშს, სადაც მითითებულია, რომ სცენის მიმდებარედ განთავსებულ 2 ფართზე შემოსავალი დამოკიდებულია გამართული კონცერტების რაოდენობაზე, რადგანაც გასაქირავებელი ფართი გამიზნულია ბარის მოსაწყობად, სადაც სხვადასხვა სასმელი და პროდუქტები გაიყიდება კონცერტის დროს. სხვა დროს დარბაზში მომხმარებელი ვერ მოხვდება. შესაბამისად, საიჯარო ფართიდან შემოსავლის დასადგენად გამოყენებული იქნა სხვადასხვა კონცერტებზე გაყიდული ფეხზე სადგომი ბილეთების რაოდენობა და ფასი. თუმცა შეფასებაშივე აღნიშნულია, რომ ფეხზე დასადგომი ბილეთების რაოდენობასთან ერთად გათვალისწინებული იქნა ის ღონისძიებებიც, სადაც მართალია არ მომხდარა ფეხზე დასადგომი ბილეთების გაყიდვა, თუმცა გათვალისწინებული იქნა იმ სკამების რაოდენობა, რაც განთავსებული იყო ფეხზე დასადგომ ადგილას. ამდენად, არ არის სწორი მოპასუხის მსჯელობა, რომ სცენის მიმდებარედ არსებული ორი ლოკაციის 10-10 კვ.მ. ფართის ფუნქციონირება პირდაპირპროპორციულად დაკავშირებული იყო მხოლოდ იმ კონცერტების რაოდენობაზე, სადაც მოხდებოდა ფეხზე დგომის ბილეთების რეალიზაცია.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლზე, რომლის თანახმად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე, რა დროსაც მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ, თუ

რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს, ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

3.2.3. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოპასუხის დავალიანება შპს „ბ-----“ მიმართ არის 23848,54 ლარი, საიდანაც გადაუხდელი საიჯარო ქირაა 21140,56 ლარი, ხოლო პირგასამტეხლო - 2707,98 ლარი.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის განმარტებას, რომ მასთან სახელშეკრულებო ურთიერთობაში გადასახდელი იჯარის თანხის განსაზღვრა უნდა მოხდეს შპს „ა-----ს“ შეფასების ანგარიშისა და სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე. რის საფუძველზეც მიიჩნევს, რომ შპს „ბ-----“-ს მოსარჩელის მიმართ საიჯარო ქირა გადასახდელი აღარ აქვს, რაც გამორიცხავს პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულებასაც.

როგორც სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელემ განმარტა, აღნიშნული დოკუმენტები არის მათი შიდა მოხმარების დოკუმენტები, ხოლო კონკრეტულ პირებთან სახელშეკრულებო ურთიერთობაში შესვლის მიზნით ხელშეკრულების პირობების (მათ შორის იჯარის ფასის) დადგენა უკვე მხარეთა ნების თავისუფლებას ემყარება, სადაც მეორე მხარეს აქვს უფლება დაეთანხმოს და იკისროს შესაბამისი რისკები ან არ დაეთანხმოს მას. აღნიშნული ეფუძნება სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლით გათვალისწინებულ პრინციპს, რომლის თანახმად კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი.

ამდენად, სხვა რაიმე მტკიცებულება, რომ იჯარის თანხა შპს „ბ-----“-ის მიერ არის გადახდილი, საქმეში არ მოიპოვება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ შპს „ბ-----“ სარჩელი სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 319-ე, 327-ე, 361-ე, 417-ე, 581-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება.

საქართველოს სამოქალაქო 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 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნე შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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.

ამავე კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ შპს „ბ————“ მხრიდან განხორციელებული შესრულება ქმნიდა მოპასუხისთვის იმ პირობებს, რომ საიჯარო პერიოდში მას ჰქონოდა იჯარით გადაცემული ფართით სარგებლობის და მისგან შემოსავლის მიღების შესაძლებლობა. თავის მხრივ, კი მოპასუხეს საპასუხოდ საიჯარო ქირა სრულად უნდა აენაზღაურებია. აღნიშნული გარემოება კი საკმარისი საფუძველია გადაუხდელო საიჯარო თანხის 21140,56 ლარის მოპასუხისთვის დაკისრებისთვის.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო - მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა -

მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისთვის.

ამავე კოდექსის მე-400 მუხლის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილებად ითვლება, თუ: ა) შესრულებისთვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდა; ბ) შესრულების ვადის დადგომიდან კრედიტორის მიერ გაფრთხილების შემდეგაც იგი არ ასრულებს ვალდებულებას.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოპასუხეს არ გადაუხდია სექტემბრისა და ოქტომბრის თვის გადასახადი. იჯარის თანხის გადაუხდელობის შემთხვევაში კი ხელშეკრულება ითვალისწინებდა პირგასამტეხლოს დაკისრებას - შეუსრულებელი ვალდებულების ღირებულების 0,1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, რაც შეადგენს 2707,98 ლარს. მოპასუხემ ვერ დაადასტურა, რომ მას აღარ ჰქონდა როგორც დარჩენილი საიჯარო ქირის, ასევე პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება, შესაბამისად, შპს „ბ-----“ მოთხოვნა პირგასამტეხლოს დაკისრების ნაწილში საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 52-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯები (სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები), კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, წინასწარ შეაქვს მხარეს, რომელმაც შესაბამისი საპროცესო მოქმედების შესრულება მოითხოვა.

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 სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 715,46 ლარი, ხოლო სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე 50 ლარი. ვინაიდან სარჩელი სრულად დაკმაყოფილდა მოპასუხეს შპს „ბ-----“ სასარგებლოდ სრულად უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება.

7. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 12 აპრილის განჩინებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ. ვინაიდან შპს „ბ-----“ სარჩელი დაკმაყოფილდა, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის შინაარსის გათვალისწინებით, გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა დარჩეს ძალაში.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. შპს „ბ-----“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. შპს „B-----“-ს (ს/ნ 4-----) შპს „ბ-----“ (ს/ნ 4-----) სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს იჯარის თანხის - 21140,56 ლარის და პირგასამტეხლოს - 2707,98 ლარის გადახდა;
3. შპს „B-----“-ს (ს/ნ 4-----) შპს „ბ-----“ (ს/ნ 4-----) სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს 715,46 ლარის გადახდა სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟისა და 50 ლარის გადახდა სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ;
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (მის: თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ №6) მეშვეობით.
5. 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 თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ივერი აბაშიძე