



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

27 აგვისტო 2018 წელი

ქ. თბილისი

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

მოსარჩელე - შპს „კ-----ი“

წარმომადგენელი - ი-----ი

მოპასუხე - შპს „კ-----ი“

წარმომადგენელი - ი-----ია

დავის საგანი - იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების
დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1. შპს „კ-----ს“ მოსარჩელე შპს „კ-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს 12728,62 ლარის გადახდა, სადაც 10740,7 ლარი არის 2018 წლის მარტის თვის საიჯარო ქირა, ხოლო 1987,92 ლარი - მარტის და თებერვლის თვის ნაწილი კომუნალური ხარჯი;
- 1.2. შპს „კ-----ს“ მოსარჩელე შპს „კ-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს ხელშეკრულების შეწყვეტიდან ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე პერიოდის (2 თვე) საიჯარო ქირის 21443 (8897,2 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში) ლარის ოდენობით გადახდა.

მოსარჩელემ მოთხოვნა და მისი სამართლებრივი საფუძვლები დააზუსტა სასამართლოს 2016 წლის 25 ივნისის მოსამზადებელ სხდომაზე.)

სასარჩელო მოთხოვნა ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

შპს „კ-----ს“ და შპს „კ-----ს“ სორის 2016 წლის 1 მარტს დაიდო იჯარის ხელშეკრულება და მოპასუხეს იჯარით გადაეცა თბილისში, ა-----
-----ი N----ში მდებარე 855,5 კვ.მ ფართის უძრავი ქონება. საიჯარო ქირა თვეში შეადგენდა 4448,6 აშშ დოლარს. ხელშეკრულება დაიდო 3 თვის ვადით, ამავდროულად მხარეები შეთანხმდნენ, რომ ვადის ამოწურვისას, თუ მხარეები წერილობით არ მოითხოვდნენ ხელშეკრულების შეწყვეტას, მისი მოქმედება გაგრძელდებოდა იმავე ვადით და პირობებით. ხელშეკრულების მოქმედება გრძელდებოდა იმავე ვადით და პირობით.

2018 წლის 28 მარტს მოპასუხემ წერილობით აცნობა შპს „კ-----ს“ რომ წყვეტდა ხელშეკრულებას. ამავე წერილით შპს „კ-----ს“ აღიარებდა მოსარჩელის მიმართ დავალიანების არსებობას და ითხოვდა მის გაქვითვას შპს „კ-----ს“ მიმართ მისი მოთხოვნიდან, რომლის შესრულების ვადაც ჯერ არ დამდგარა. მარტის თვის გადაუხდელი საიჯარო ქირა შეადგენს 10740,7 ლარს (4448,6 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში). გარდა ამისა, მოპასუხეს გააჩნია კომუნალური დავალიანება, მარტის თვის და თებერვლის თვის ნაწილის, სულ 1987,92 ლარის ოდენობით.

ხელშეკრულებით მხარეებს შორის არსებობდა შეთანხმება, რომ მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების ვადაზე ადრეს შეწყვეტის შემთხვევაში იგი ვალდებული იყო მოსარჩელისთვის შეეთავაზებინა ახალი გადახდისუნარიანი მოიჯარე, რაც არ შეუძლებელია. აპრილისა და მაისის თვის გადაუხდელი საიჯარო ქირა შეადგენს 21443 ლარის (8897,2 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში).

სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელემ დამატებით მიუთითა, რომ სარჩელის აღძვრის შემდგომ მოპასუხის მიერ მოხდა აპრილის თვის საიჯარო ქირის საგადასახადო ანაგრიშფაქტურის დადასტურება, რის გამოც მოპასუხის აპრილის თვის საიჯარო ქირის 11026,21 ლარის გადახდა უნდა დაეკისროს მარტის თვის გადაუხდელი საიჯარო ქირასთან ერთად, ხოლო მაისის თვის ქირის 10416,79 ლარის გადახდა - სამოქალაქო კოდექსის 588-ე მუხლის საფუძველზე.

(იხ. 25.06.2018 წლის და 04.07.2018 წლის სხდომის ოქმები).

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წარდგენილი შესაგებლით არ ცნო სარჩელი და მიუთითა, რომ მარტის თვის გადასახადი შპს „კ-----ს“ წინსწრებით ჰქონდა გადახდილი, რაც 27/02/2018 წლის საგადახდო დავალებით დასტურდებოდა. კომუნალური ხარჯის არსებობა არ დასტურდებოდა, ვინაიდან მოსარჩელეს არ

ჰქონდა წარმოდგენილი შესაბამისი ქვითრები. რაც შეეხება აპრილისა და მაისის საიჯარო ქირის დაკისრებას, შპს „კ-----ში“ დაცული 2016 წლის 1 მარტის საიჯარო ხელშეკრულება არ შეიცავდა დათქმას სამოქალაქო კოდექსის 588-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოიჯარის ვალდებულებასთან დაკავშირებით. გარდა ამისა, მოპასუხემ შესთავაზა შპს „კ-----ს“ მოეხდინა დავალიანების გაქვითვა შპს „კ-----ის“ მიერ მოსარჩელისთვის შესრულებული სამუშაოდან (მოსარჩელისთვის დამზადებული პერგოლა-პანორამის ღირებულებიდან, რაც შეადგენს 32000 ლარს), თუმცა მოსარჩელე უარს აცხადებს შესაბამისს მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერაზე, რათა არ დაიწყოს სამუშაოების შესრულების ვადის ათვლა.

სასამართლო სხდომაზე მოპასუხის წარმომადგენელმა დამატებით მიუთითა, რომ აპრილის საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურის დადასტურება კომპანიის ბუღალტრის მიერ შეცდომით მოხდა, რასთან დაკავშირებით მიმართეს ფ-----
----- შ-----.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2016 წლის 1 მარტს შპს „კ-----ს“ და შპს „კ-----ს“ შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე შპს „კ-----მა“ (მოიჯარე) დროებით სარგებლობაში მიიღო თბილისში, ა-----ში მდებარე 855,5 კვ.მ ფართი. საიჯარო ფართით სარგებლობისთვის მოიჯარე იხდის 1 კვ.მ.-ზე თვეში 5 აშშ დოლარისა და 20 ცენტის ექვივალენტს გადახდის დღისთვის არსებული კურსით, დღგ-ს ჩათვლით, წინსწრებით, ყოველი თვის 5 რიცხვამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 01.03.2006 წლის ხელშეკრულება.

3.1.2. იჯარის ხელშეკრულების თანახმად, მოიჯარის გადასახდელ თანხას შეადგენდა ასევე მის მიერ გაწეული კომუნალური ხარჯები, რაც ფიქსირებულ თანხასთან ერთად წარმოადგენს მთლიან საიჯარო ქირას საანგარიშო თვისთვის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 01.03.2006 წლის ხელშეკრულება.

3.1.3. იჯარის ხელშეკრულება ძალაში შევიდა 2016 წლის 1 მარტს და ძალაშია 2016 წლის 1 ივნისამდე. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ თუ ხელშეკრულების მოქმედების ვადა ამოიწურა და მხარეები წერილობით არ მოითხოვენ მის მოშლას, ხელშეკრულება ითვლება გაგრძელებულად იმავე ვადითა და

პირობებით. ვადის გასვლის შემდგომ შეწყვეტის მოთხოვნით მხარეებს ერთმანეთისთვის წერილობით არ მიუმართავთ და ხელშეკრულება რამოდენიმეჯერ გაგრძელდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 01.03.2006 წლის ხელშეკრულება.

3.1.4. 2018 წლის 28 მარტს შპს „კ-----მა“ წერილით მიმართა შპს „კ-----ს“, სადაც განმარტა, რომ ცალმხრივად წყვეტს ხელშეკრულებას და გამოთქვამს თანხმობას, რომ იჯარის მიმდინარე და ასევე სხვა დავალიანების დაფარვა მოხდეს გაქვითვით, შპს „კ-----ის“ ტერიტორიაზე დამონტაჟებული კონსტრუქცია - პერბოლას ღირებულებიდან.

მხარეთა შორის სადავო არაა, რომ მოპასუხის 2018 წლის 28 მარტის წერილის საფუძველზე იჯარის ხელშეკრულება ცალმხრივად შეწყდა. ამავ პერიოდში მოსარჩელის მიერ განხორციელდა საიჯარო ფართის დალუქვა და შპს „კ-----ს“ აღარ ჰქონია შესაძლებლობა, ესარგებლა საიჯარო ფართით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა-ახსნა განმარტება;
- 28.03.2018 წლის წერილი N28---

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. მოპასუხის დავალიანება მოსარჩელის წინაშე 2018 წლის მარტის ჩათვლით (ხელშეკრულების შეწყვეტამდე პერიოდში) შეადგენს 12728,62 ლარს, საიდანაც საიჯარო ქირაა 10740,7 ლარი, ხოლო კომუნალური მომსახურების დავალიანება - 1987,92 ლარი. აღნიშნული ვალდებულების წარმოშობის საფუძველი არის თავად მხარეებს შორის იჯარის ხელშეკრულება. რაც შეეხება დავალიანების ოდენობას, სასამართლო აღნიშნულს დადასტურებულად მიიჩნევს საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურის და კომუნალური გადასახადების გაანგარიშების ცხრილის საფუძველზე. დავალიანების ფაქტის არსებობას თავად მოპასუხეც ადასტურებს თავის 2018 წლის 28 მარტის წერილით, სადაც გამოთქვამს მზადყოფნას, იჯარის მიმდინარე დავალიანების გაქვითვის გზით დაფარვის თაობაზე.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის განმარტებას, 2018 წლის მარტის თვის იჯარის თანხის წისნწრებით დაფარვასთან დაკავშირებით. აღნიშნული მსჯელობის დასტურად მოპასუხის წარმომადგენელი მიუთითებს 2018 წლის 27 თებერვლის საგადახდო დავალებაზე. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მსჯელობა წინააღმდეგობაში მოდის თავად კომპანიის მიერ 2018 წლის 28 მარტის წერილში დაფიქსირებულ პოზიციასთან, სადაც ერთი თვის შემდგომ კომპანია ადასტურებს იჯარის მიმდინარე დავალიანების არსებობას.

სასამართლო სხდომაზე მოპასუხის წარმომადგენელმა აღნიშნა, რომ საგადახდო დავალებაში აღნიშნული თანხა 33000 ლარი არის როგორც გასული თვეების, ასევე წინსწრებით, მარტის თვის იჯარის თანხა, თუმცა ვერ დააკონკრეტა რამდენი იყო წინსწრებით გადახდილი და რამდენი - წინა თვეების დავალიანების თანხა.

იჯარის ხელშეკრულება შეიცავს შეთანხმებას, რომ იჯარის თანხის გადახდა მოიჯარემ წინსწრებით უნდა განახორციელოს, ყოველი თვის 1 რიცხვიდან 5 რიცხვამდე, ხოლო საგადახდო დავალება შესრულებულია 2018 წლის 27 თებერვალს, როცა ჯერ არ იყო დამდგარი წინსწრებით გადახდის ვალდებულება. გარდა ამისა, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი ანგარიშ-ფაქტურებით და საგადახდო დავალებებით დგინდება 2018 წლის მარტამდე პერიოდისთვის მოპასუხის მხრიდან იჯარის თანხის ვადაგადაცელებით გადახდის ფაქტები და 27 თებერვლამდე პერიოდისთვის დავალიანების, ჯამში 33521,92 ლარის არსებობის ფაქტი, საიდანაც 27.02.2018 წლის საგადახდო დავალებით მოპასუხემ ერთიანად დაფარა 33000 ლარი და გადასახდელი დარჩა 521,92 ლარი. გარდა ამისა, არც თავად საგადახდო დავალების გადახდის დანიშნულებაშია აღნიშნული, რომ თანხა წარმოადგენს როგორც წინა თვეების, ასევე მარტის თვის იჯარის წინსწრებით გადახდილ თანხას (გადახდის დანიშნულებაში მითითებულია იჯარა, კომუნალური)

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საგადახდო დავალებები;
- ანგარიშ-ფაქტურები;
- 28.03.2018 წლის წერილი.

3.2.2. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდგომ შპს „კ-----ის“ მხრიდან არ მომხდარა მოსარჩელისთვის ახალი გადახდისუნარიანი და მეიჯარისთვის მისაღები ახალი მოიჯარის შეთავაზება. მოპასუხე საერთოდ გამორიცხავს ამ ვალდებულებას.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის განმარტებას, რომ სამოქალაქო კოდექსის 588-ე მუხლით (1. 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. 2. თუ მოიჯარე ვერ შესთავაზებს ასეთ მოიჯარეს, მან საიჯარო ქირა უნდა იხადოს საიჯარო ურთიერთობათა დასრულებამდე) განმარტებული საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება მოიჯარეს წარმოეშობა მხოლოდ ხელშეკრულებაში მისი არსებით პირობად გათვალისწინების შემთხვევაში.

მოპასუხის განმარტებით, შპს „კ-----ში“ დაცული 2016 წლის 1 მარტის საიჯარო ხელშეკრულება არ შეიცავდა დათქმას სამოქალაქო კოდექსის 588-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოიჯარის ვალდებულებასთან დაკავშირებით და ხელშეკრულების სავარაუდოდ გაყალბების ფაქტზე მათ მიერ აღძრული იყო სისხლის სამართლის საქმეც.

აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო მიუთითებს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 588-ე მუხლით მოწესრიგებული წესი არის კანონით გათვალისწინებული მოიჯარის ვალდებულება და სამოქალაქო ურთიერთობის მოწესრიგებისთვის ამ ნორმის გამოყენება არ არის დამოკიდებული მხარეთა მხრიდან შეთანხმებაზე.

3.2.3. სასამართლო დადგენილად ვერ მიიჩნევს, რომ მოსარჩელეს სარჩელით მოთხოვნილი თანხიდან უნდა გამოექვითა მოპასუხის მიერ მოსარჩელისთვის დამზადებული პერგოლა-პანორამას ღირებულებიდან, რაც შეადგენს 32000 ლარს.

საქმეში წარმოდგენილი იჯარის ხელშეკრულება არ ითვალისწინებდა ურთიერთმოთხოვნების გაქვითვის და გაანგარიშების ამგვარ ვალდებულებას. რაც შეეხება ნარდობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოპასუხის მიმართ შპს „კ-----ის“ ვალდებულების არსებობას, აღნიშნული არ წარმოადგენდა სარჩელის დავის საგანს, გარდა ამისა აღნიშნულ ვალდებულებასთან დაკავშირებით მხარეები მიუთითებდნენ სხვადასხვა გარემოებებზე (მოსარჩელის განმარტებით, მისი თანხის გადახდის ვალდებულება ჯერ არ იყო დამდგარი, ამავდროულად შესრულება იყო უხარისხო, ხოლო მოპასუხე მიუთითებდა ვალდებულების ჯეროვან შესრულებაზე).

რაც შეეხება თავად გაქვითვას, ის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 442-ე მუხლის თანახმად ცალმხრივი ნების გამოვლინებითაც დადებულად ითვლება, მაგრამ უნდა არსებობდეს შესაბამისი პირობები: უნდა შემოწმდეს მოთხოვნის ნამდვილობა, ვადამოსულობა, ოდენობა და ა.შ. მოცემულ შეთხვევაში მოცემულ დავას სასამართლო იხილავს მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი სარჩელის ფარგლებში საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის თანახმად და მოპასუხის შესაგებელში გაქვითვის შესახებ მხოლოდ მითითება საკმარისი არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- იჯარის ხელშეკრულება;
- ნარდობის ხელშეკრულება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. სამართლებრივი შეფასება

5.1. 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. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზედაც.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ შპს „კ-----ის“ მხრიდან დარღვეულია იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება და მის მიერ ხელშეკრულების შეწყვეტის პერიოდისთვის გადაუხდელი საიჯარო ქირა არის 12728,62 ლარს, რაც არის მარტის თვის საიჯარო ქირა, ხოლო გადაუხდელი კომუნალური მომსახურების ხარჯი - 1987,92 ლარი. აღნიშნული მოთხოვნა გამომდინარეობს მხარეებს შორის გაფორმებული 2016 წლის 1 მარტის იჯარის ხელშეკრულებიდან.

5.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 588-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტამდე ქონებას უკან უბრუნებს, იგი საიჯარო ქირის გადახდისგან მხოლოდ მაშინ თავისუფლდება, თუ თავის სანაცვლოდ შესთავაზებს ახალ გადახდისუნარიან და მეიჯარისთვის მისაღებ მოიჯარეს. ახალი მოიჯარე თანახმა უნდა იყოს იჯარის ხელშეკრულება მიიღოს იმავე პირობებით. ხოლო მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ მოიჯარე ვერ შესთავაზებს ასეთ მოიჯარეს, მან საიჯარო ქირა უნდა იხადოს საიჯარო ურთიერთობათა დასრულებამდე.

„დავის სამართლებრივ შეფასებას სასამართლო დამოუკიდებლად ახდენს. ამ დროს იგი არ არის შებოჭილი მხარეთა მოსაზრებებით, შესაბამისად, დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპებით (სსსკ-ის მე-3 და მე-4 მუხლები). მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობისათვის სწორი სამართლებრივი შეფასების მიცემა სასამართლოს პრეროგატივაა, რადგანაც ასეთი შეფასების გარეშე შეუძლებელი იქნებოდა მოსარჩელის მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმის ან ნორმების ზუსტი განსაზღვრა და აქედან გამომდინარე, მოთხოვნის წინაპირობების შესრულების დადგენა. ამიტომაცაა, რომ მოსარჩელე არ არის ვალდებული, მიუთითოს მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი და არც მოპასუხეა ვალდებული შესაგებელში, რომლითაც ის სარჩელისაგან თავს იცავს, ზუსტი სამართლებრივი შეფასებები შეიტანოს. თავის მხრივ, არც სასამართლოა ვალდებული, გადაწყვეტილება

დაასაბუთოს მხარეთა მიერ მითითებული სამართლებრივი საფუძვლებით. **სსკ-ის 588-ე მუხლის დაცვითი ფუნქცია ისაა, რომ ხელშეკრულების მოშლის შემდეგ ამ ნორმამ მეიჯარე საიჯარო შემოსავლებით უნდა უზრუნველყოს საიჯარო ქონების ახალი მოიჯარისათვის (მინიმუმ ადრინდელ მოიჯარესთან არსებული პირობებით) გადაცემამდე**“ –[იხ. სუსგ ას-738-700-2015, 18.12.15 წ.].

სამოქალაქო კოდექსის 588-ე მუხლის მიზანია, რომ ხელშეკრულების მოშლის შემდეგ ამ ნორმამ მეიჯარეს საიჯარო შემოსავლებით უნდა უზრუნველყოს საიჯარო ქონების ახალი მოიჯარისათვის (მინიმუმ ადრინდელ მოიჯარესთან არსებული პირობებით გადაცემამდე).

სასამართლო, საქმის ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით და საქართველოს უზენაესი სასამართლო ერთგვაროვან პრაქტიკაზე მითითებით საფუძვლიანად მიიჩნევს, რომ მეიჯარეს აქვს სამოქალაქო კოდექსის 588-ე მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნის უფლება, მოსთხოვოს მოიჯარეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადამდე დარჩენილი საიჯარო ქირის გადახდა.

მოთხოვნის დაზუსტებისას მოსარჩელემ მოითხოვა აპრილის თვის იჯარის თანხის დაკისრება სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლზე დაყრდნობით. მისი განმარტებით, მოპასუხის მიერ აპრილის საიჯარო ქირის თაობაზე საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურის ელექტრონულად დადასტურება მიუთითებდა მოპასუხის მიერ შესაბამისი მომსახურების მიღებაზე. სასამართლო ვერ გაიზიარებს აღნიშნულ მსჯელობას, ვინაიდან მხარეებს შორის არაა სადავო, რომ საიჯარო ხელშეკრულება მოპასუხის მხრიდან ცალმხრივად შეწყდა მარტის თვეში და არც ის გარემოებაა სადავო, რომ იჯარის თანხის გადაუხდელობის გამო შპს „პ-----მა“ მოახდინა საიჯარო ფართის დალუქვა. აღნიშნული გარემოებები კი მიუთითებს, რომ აპრილის თვეში მოპასუხის მიერ ვერ მოხდებოდა საიჯარო ფართით სარგებლობა, რაც გამორიცხავს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე საიჯარო ქირის დაკისრება.

მიუხედავად ამისა, აპრილის თვის, ისევე როგორც მაისის თვის საიჯარო ქირის მოთხოვნის უფლებას მოპასუხეს სამოქალაქო კოდექსის 588-ე მუხლის ანიჭებს. მოპასუხის მიერ არ მომხდარა თავის სანაცვლოდ ახალი, მეიჯარისათვის მისაღები მოიჯარის შეთავაზება. ამ ვალდებულების შეუსრულებლობა კი მოიჯარეს აკისრებს საიჯარო ურთიერთობის დასრულებამდე საიჯარო ქირის გადახდას. აპრილისა და მაისის თვის საიჯარო ქირის ოდენობა შეადგენს 21443 (8897,2 აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში) ლარს.

6. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 28 ივნისის განჩინებით დაკმაყოფილდა შპს „კ-----ის“ შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის შინაარსიდან გამომდინარე, სარჩელის დაკმაყოფილების გამო, უნდა დარჩეს ძალაში.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 52-ე მუხლის პირველი ნაწილის

თანახმად, 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 პირველი 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 გადახდისგან.

სარჩელზე მოსარჩელის მიერ გადახდილია სახ. ბაჟი 1026 ლარი, ხოლო სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე - 50 ლარი. ვინაიდან სარჩელი სრულად დაკმაყოფილდა, შპს „კ-----ს“ მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს აღნიშნული თანხების სრულად ანაზღაურება.

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 „კ-----ი“-ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. შპს „კ-----ი“-ს შპს „კ-----ი“-ს სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს 12728.62 ლარი (საიდანაც 10740.70 ლარი არის 2018 წლის მარტის თვის საიჯარო ქირა, ხოლო 1987.92 ლარი არის 2018 წლის მარტისა და თებერვლის თვეების ნაწილი კომუნალური ხარჯი).
3. შპს „კ-----ი“-ს შპს „კ-----ი“-ს სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტიდან ხელშეკრულების ვადის

გასვლამდე პერიოდის (2 თვე) საიჯარო ქირის თანხა 21443 ლარის ოდენობით.

4. შპს „კ-----ი“-ს შპს „კ-----ი“-ს სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს 1076 ლარის გადახდა სარჩელის აღძვრისას გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (მის: თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ №6) მეშვეობით.

6. 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