



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

17 სე-----ი 2018 წელი

თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე ცისანა სირბილაძე
სხდომის მდივანი ანა დარჩაშვილი

მოსარჩელე - სსიპ თ-----ი
წარმომადგენელი - ს-----ი

მოპასუხე - ი/მ „თ-----ი“

დავის საგანი - საიჯარო ქირის და პირგასამტეხლოს დაკისრება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1 ი/მ „თ-----ს“, სსიპ თ-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროს საიჯარო ქირის და კომუნალური გადასახადის სახით არსებული დავალიანების 4 525.08 ლარის გადახდა;

1.2 ი/მ „თ-----ს“, სსიპ თ-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროს პირგასამტეხლოს - 2 857.51 ლარის გადახდა.

სარჩელი დაფუძნებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

20-----ს ხელშეკრულების საფუძველზე, ი/მ თ-----ს იჯარით გადაეცა უნივერსიტეტის კუთვნილი უძრავი ქონებიდან ფართი კვების ობიექტის მოწყობის მიზნით. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა ერთი წლით, ფართის იჯარის ოდენობა თვეში 2 400 ლარი, რაც მეიჯარეს უნდა გადაეხადა ყოველი თვის არაუგვიანეს 10 რიცხვისა. ვალდებულების შესრულების ვადაგადაცილებისთვის განისაზღვრა პირგასამტეხლო შესასრულებელი ვალდებულების 0.1 % -ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

2017 წლის 27 თებერვალს, მხარეცა შორის გაფორმდა ურთიერთშედარების აქტი, რომლითაც თ-----ის დავალიანება განისაზღვრა - 5 923.83 ლარით. მოსარჩელემ 2016 წლის 11 ნოემბრის N02-----5 და 2018 წლის 23 აპრილის ME-----3 წერილებით მოსთხოვა თ-----ს დაეფარა დავალიანება, თუმცა უშედეგოდ.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე წარმოდგენილი შესაგებლით დაეთანხმა ფაქტობრივ გარემოებებს და სარჩელი ცნო ნაწილობრივ - საიჯარო თანხისა და კომუნალური გადასახადების 4 525.08 ლარის ნაწილში. ამასთან, ითხოვა შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლოს შემცირება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2015 წლის 10 დეკემბერს, მხარეებს შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება ერთი წლის ვადით. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა ალ. ალ-----ს სახელობის საუნივერსიტეტო კლინიკის მთავარი კორპუსის I-სართულზე 70 კვ.მ ფართი. ფართის საიჯარო ქირა განისაზღვრა თვეში 2 400 ლარით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ. 14-16)
- მხარეთა ახსნა - განმარტება (სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმი)

3.2.2. 20-----ს იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ი/მ „თ-----ი“-ს საიჯარო ქირისა და კომუნალური გადასახადების დავალიანება შეადგენს 4 525.08 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა - განმარტება (სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმი)
- შედარების აქტი (ს.ფ. 17)

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე სსიპ თ-----
ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ: საიჯარო ქირის და კომუნალური
დავალიანების დაკისრების ნაწილში, ხოლო პირგასამტეხლო უნდა შემცირდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე, 420-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. 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. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით
იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების
წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

დადგენილია, რომ ი/მ „თ-----ის“ დავალიანება საიჯარო ქირისა და კომუნალური
გადასახადის ნაწილში, შეადგენს 4 525.08 ლარს. შესაბამისად, სსიპ თ-----
-----ის სასარჩელო მოთხოვნა ხსენებულ ნაწილში უნდა
დაკმაყოფილდეს.

6.2. 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.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მხარეებს ხელშეკრულებით
შეთანხმებული ქონდათ პირგასამტეხლო ვალდებულების შეუსრულებლობის ან
არაჯეროვანი შესრულებისათვის. მოპასუხის მიერ დარღვეული იქნა
ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება. აღნიშნულიდან გამომდინარე,
მოსარჩელეს უფლება აქვს მოითხოვოს პირგასამტეხლოს გადახდა.

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

სასამართლო აღნიშნავს, 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, სასამართლოს სსიპ თ-----ის მიერ დასახელებული პირგასამტეხლოს ოდენობა არ მიაჩნია გონივრულად დავალიანების თანხის და საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, რის გამოც სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის შესაბამისად, მოთხოვილი პირგასამტეხლოს მოცულობა - 2 857.51 ლარი შეუსაბამოდ მაღალია უნდა შემცირდეს 10-ჯერ 285 ლარამდე.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. 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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის 2-ე პუნქტის შესაბამისად, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

მოპასუხემ მთავარ სხდომამდე ცნო სარჩელი 4 525,08 ლარის გადახდის ნაწილში, შესაბამისად მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს სასარჩელო მოთხოვნის ამ ნაწილში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი, 134 ლარის ოდენობით.

ხოლო მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს პირგასამტეხლოს ნაწილში, 285 ლარის შესაბამისად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 6 ლარის სსიპ თ-----ისათვის გადახდა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 259-1, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სსიპ თ-----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;
2. ი/მ „თ-----ს“ სსიპ თ-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროს საიჯარო ქირის და კომუნალური ხარჯების 4 525.08 ლარის გადახდა;
3. ი/მ „თ-----ს“, სსიპ თ-----ის სასარგებლოდ, პირგასამტეხლოს 285 ლარის გადახდა;
4. ი/მ „თ-----ს“ სსიპ თ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელის მიერ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის 6 ლარის გადახდა;
5. სსიპ თ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საბაზინო სამსახურის მეშვეობით 30/05/2018 წელს N 12--6 საგადახდო მოთხოვნის საფუძველზე სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილი 221.48 ლარიდან 134 ლარი;
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილი მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო 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 არუგვიანეს 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:

ცისანა სირბილაძე