



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

25.10.2018 წელი

ქ. ზესტაფონი

შესავალი ნაწილი

**ზესტაფონის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე მიხეილ ბეზიაშვილი
სხდომის მდივანი: ირინე კვირიკეიშვილი**

მოსარჩელე შპს „მ-----“,
მოსარჩელის წარმომადგენელი გ----- ბ-----, მ----- ბ-----;
მოპასუხე შპს „ა-----“,
წარმომადგენელი: გ-----;
დავის საგანი: თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე შპს „ა-----ს“ (ს.კ 4-----)
მოსარჩელე - შპს „მ-----ს“ (ს.კ 4-----) სასარგებლოდ დაეკისროს 17915
ლარის გადახდა;

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2017 წლის 15 თებერვალს შპს „მ-----“ და მოპასუხეს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რითაც მოსარჩელემ 5 წლის ვადით სარგებლობასა და მფლობელობაში გადასცა მოპასუხეს ზესტაფონში, ა----- ქ.N4ა-ში მდებარე 280 კვ.მ კომერციული ფართი ს.კ 3----- საიჯარო ქირად განისაზღვრა 1-ლი და მე-2 თვისათვის თვეში 1120 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს გარეშე, დღგ-ის ჩათვლით კი 1326.6 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში, დანარჩენ 58 თვეში კი უნდა გადაეხადა იჯარის ქირა, თვეში - 2240 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით. გადახდის თარიღად

განისაზღვრა თვის 1-ლი რიცხვიდან 10 რიცხვამდე პერიოდი. მოიჯარეს მიეცა უფლება, ცალმხრივად შეეწყვიტა იჯარის ხელშეკრულება იმ პირობით, თუ იგი ამის შესახებ წერილობით შეატყობინებდა მეიჯარეს ხელშეკრულების შეწყვეტამდე 6 თვით ადრე. შეტყობინება ძალაში შედიოდა ადრესატის მიერ მისი მიღების დღეს, რაც დაცული იქნა მოსარჩელის მიერ. მოპასუხემ 2018 წლის იანვარში დაცალა იჯარით აღებული ფართი, თუმცა მას გადასახდელი დარჩა თებერვლის, მარტის თვისა და 13 მარტიდან 19 აპრილამდე პერიოდის საიჯარო ქირა, ჯამში 17915 ლარის ოდენობით და არც სხვა გადახდისუნარიანი მოიჯარე შეუთავაზებია მოსარჩელისათვის.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე შპს „ა-----ბ“

წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ რომ მას მართალია გადასახდელი ჰქონდა რამდენიმე თვის საიჯარო ქირა, თუმცა აღნიშნული შეთანხმებული იყო მოსარჩელესთან და ვინაიდან მათივე გადმოცემით უკვე მოძიებული ჰყავდათ ახალი მოიჯარე, მოპასუხის მხრიდან აღარ მომხდარა გადახდისუნარიანი მოიჯარის შეთავაზება. მათი მხრიდან ფართის დაცლისთანავე - 2018 წლის 20 თებერვლიდან საიჯარო ფართი მოსარჩელის მიერ იჯარით იქნა გაცემული სხვაზე და მიიღო შემოსავალი იჯარის ქირის სახით მოთხოვნილ თვეებზე. შესაბამისად, სარჩელი არის უსაფუძვლო და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 2017 წლის 15 თებერვალს შპს „მ-----" და მოპასუხეს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რითაც მოსარჩელემ 5 წლის ვადით სარგებლობასა და მფლობელობაში გადასცა მოპასუხეს ზესტაფონში, ა----- ქ.N4ა-ში მდებარე 280 კვ.მ კომერციული ფართი ს.კ 3-----

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

2017 წლის 15 თებერვლის იჯარის ხელშეკრულება;

3.2. საიჯარო ქირად განისაზღვრა 1-ლი და მე-2 თვისათვის თვეში 1120 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს გარეშე, დღგ-ის ჩათვლით კი 1326.6 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში, დანარჩენ 58 თვეში კი უნდა გადაეხადა იჯარის ქირა, თვეში - 2240 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

2017 წლის 15 თებერვლის იჯარის ხელშეკრულება- 7.1, 7.2, 7.4 პუნქტები;

3.3. იჯარის ხელშეკრულების შესაბამისად, მოიჯარეს მიეცა უფლება, ცალმხრივად შეეწყვიტა იჯარის ხელშეკრულება იმ პირობით, თუ იგი ამის შესახებ წერილობით შეატყობინებდა მეიჯარეს ხელშეკრულების შეწყვეტამდე 6 თვით ადრე. შეტყობინება ძალაში შედიოდა ადრესატის მიერ მისი მიღების დღეს, რაც დაცული იქნა მოსარჩელის მიერ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

2017 წლის 15 თებერვლის იჯარის ხელშეკრულება- 10.1, 13.2 პუნქტები;

მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

-2017 წლის 06 ნოემბრის შეტყობინება;

3.4. მოპასუხემ იჯარით აღებული ფართი დაცალა 2018 წლის იანვარში. მოპასუხეს გადახდისუნარიანი მოიჯარე არ შეუთავაზებია მოსარჩელისათვის. მოპასუხეს გადასახდელი დარჩა თებერვლის, მარტის თვისა და 13 მარტიდან 19 აპრილამდე პერიოდის საიჯარო ქირა, ჯამში 17915 ლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- სარჩელი, მოსარჩელის ახსნა-განმარტება, შესაგებელი;

3.5. შპს „ა-----“ შპს „მ-----ს“ კუთვნილი ფართით სარგებლობა დაიწყო იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებამდე (მარტის თვიდან), რაც მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე წარმოადგენდა საშელავათო პერიოდს და შპს „ა-----“ ამ დროს ახდენდა ფართის ადაპტირებას მის მოთხოვნებთან და მოწყობას. 2018 წლის 19 აპრილს შპს „მ-----“ და შპს „ა-----ს“ შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება 280 კვ.მ. კომერციულ ფართზე მდებარე ქ.ხესტაფონი ა----- ქ. #4ა. ხელშეკრულების 7.2 პუნქტის თანახმად საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების ათვლა იწყებოდა 2018 წლის 20 აპრილიდან. საქმეში წარმოდგენილი შპს „მ-----ს“ საბანკო ანგარიშის ამონაწერიდან დასტურდება, რომ შპს „ა-----“ იჯარის თანხის გადახდა დაიწყო 2018 წლის 20 აპრილის შემდეგ პერიოდზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა განმარტება;

- მოწმე შორენა გაზდელიანის ჩვენება;

- იჯარის ხელშეკრულება;

- შპს „მ-----ს“ ამონაწერი საბანკო ანგარიშიდან;

- შემოსავლების სამსახურის 2018 წლის 16 აგვისტოს წერილი;

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

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

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე, 361-ე, მე-400, 417-ე, 418-ე, 463-ე, 464-ე, 581-ე, 891-ე, 895-ე მუხლები;

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4, 102-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

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

6.2. 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.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მხარეებს შორის წარმოშობილია იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის სამართლებრივ რეგულირებასაც ახდენს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე-606-ე მუხლები და ამავე კოდექსის ქირავნობის ხელშეკრულების მარეგულირებელი ნორმები, თუკი ისინი იჯარისაგან განსხვავებულ სამართლებრივ წესრიგს არ ადგენენ.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს კეთილსინდისიერად, ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას. აღნიშნული პრინციპი უზრუნველყოფს სახელშეკრულებო ურთიერთობათა სტაბილურობას და ავალდებულებს

მხარეებს შეასრულონ ნაკისრი ვალდებულებები.

ამავე კოდექსის მე-400 მუხლის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილებად ითვლება, თუ შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდება.

საქმეში არსებულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია მოპასუხის მიერ საიჯარო ხელშეკრულებებით ნაკისრი ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულება და საიჯარო გადასახადის არასრულად ანაზღაურების ფაქტი.

მხარეები საიჯარო ხელშეკრულებით შეთანხმდნენ, რომ საიჯარო ქირად განისაზღვრა 1-ლი და მე-2 თვისათვის თვეში 1120 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს გარეშე, დღგ-ის ჩათვლით კი 1326.6 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში, დანარჩენ 58 თვეში კი უნდა გადაეხადა იჯარის ქირა, თვეში - 2240 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის მიხედვით. გადახდის თარიღად განისაზღვრა თვის 1-ლი რიცხვიდან 10 რიცხვამდე პერიოდი. მოპასუხემ 2018 წლის იანვარში დაცალა იჯარით აღებული ფართი, თუმცა მას გადასახდელი დარჩა თებერვლის, მარტის თვისა და 13 მარტიდან 19 აპრილამდე პერიოდის საიჯარო ქირა, ჯამში 17915 ლარის ოდენობით.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს შპს „ა-----ს“ წარმომადგენლის მოსაზრებას, რომ მოსარჩელის მიერ 2018 წლის 20 თებერვლიდან კომერციული ფართი გაცემული იქნა შპს „ა----ზე“ და ამ პერიოდიდან მოსარჩელე იღებდა საიჯარო ქირას და არ არსებობდა საიჯარო ქირის ყოფილი მოიჯარისაგან მოთხოვნის საფუძველი შემდეგ გარემოებათა გამო: საქმის მასალებით დადასტურებულია, რომ შპს „ა-----“ შპს „მ-----ს“ კუთვნილი ფართით სარგებლობა დაიწყო იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებამდე. 2018 წლის 19 აპრილს შპს „მ-----“ და შპს „ა-----ს“ შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების ათვლა იწყებოდა 2018 წლის 20 აპრილიდან. საქმეში წარმოდგენილი შპს „მ-----ს“ საბანკო ანგარიშის ამონაწერიდან დასტურდება, რომ შპს „ა-----“ იჯარის თანხის გადახდა დაიწყო 2018 წლის 20 აპრილის შემდეგ პერიოდზე, შესაბამისად 2018 წლის 20 აპრილამდე პერიოდზე მეიჯარე კომერციულ ფართზე საიჯარო ქირას არ იღებდა.

სამოქალაქო კოდექსის 588-ე მუხლის თანახმად 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. თუ მოიჯარე ვერ შესთავაზებს ასეთ მოიჯარეს, მან საიჯარო ქირა

უნდა იხადოს საიჯარო ურთიერთობათა დასრულებამდე.

კონკრეტულ შემთხვევაში საქმის მასალებით დადასტურებულია რომ მოიჯარის მხრიდან არ მომხდარა გადახდისუნარიანი ახალი მოიჯარის მეიჯარისათვის შეთვაზება, შესაბამისად შპს „ა-----ს“ სამოქალაქო კოდექსის 588-ე მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე წარმოეშვა ვალდებულება საიჯარო ქირის გადახდის 2018 წლის 20 აპრილამდე პერიოდზე.

6.4. სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია შეჯიბრებითობის პრინციპზე, რაც მხარეებს უფლებებთან ერთად თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს აკისრებს, რომელთა შეუსრულებლობა მხარეებისთვის არახელსაყრელ შედეგს იწვევს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ, განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

ამასთან, სასამართლო მოპასუხის ყურადღებას ამახვილებს მტკიცების საპროცესო სამართლებრივ სტანდარტებზე და განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი. აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცების ტვირთი, რომელთა მტკიცება მათთვის უფრო მარტივი და ობიექტურად შესაძლებელია. იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომ საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება შესრულებულია სრული მოცულობით ეკისრება მოპასუხე მხარეს, რომელმაც საიჯარო გადასახადის გადახდის დამადასტურებელი მტკიცებულებანი სასამართლოს ვერ წარმოუდგინა.

ამრიგად, სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხის მიმართ საიჯარო ქირის დაკისრების თაობაზე დასაბუთებულია და უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53.1 მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც

სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

შესაბამისად, მოპასუხე **შპს „ა-----ს“** მოსარჩელე - **შპს „მ-----ს“** სასარგებლოდ უნდა სახელმწიფო ბაჟის - 587.45 ლარის გადახდა; იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელემ შეამცირა სასარჩელო მოთხოვნა, მას სახელმწიფო ბიუჯეტიდან უნდა დაუბრუნდეს საქმეზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი - 78.55 ლარი;

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 11 მაისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა დარჩეს ძალაში მოპასუხის მიერ თანხის სრულად გადახდამდე;

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 38-39-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. მოსარჩელე - **შპს „მ-----ს“ (ს.კ 4-----)** სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. მოპასუხე **შპს „ა-----ს“ (ს.კ 4-----)** მოსარჩელე - **შპს „მ-----ს“ (ს.კ 4-----)** სასარგებლოდ დაეკისროს 17915 ლარისა და სახელმწიფო ბაჟის - 587.45 ლარის გადახდა;
3. მოსარჩელე - **შპს „მ-----ს“ (ს.კ 4-----)** სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს საქმეზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი - 78.55 ლარი, რომელიც ჩარიცხულია შემდეგ კოდზე - 300193150 (საგადახდო დავალება N0, გადახდის თარიღი 11.05.2018 წელი, გადამხდელი გ----- ბ-----);
4. ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 11 მაისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება დარჩეს ძალაში მოპასუხის მიერ თანხის სრულად გადახდამდე;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ზესტაფონის რაიონული სასამართლოს 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 ზესტაფონის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

მიხეილ ბებიაშვილი