



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

შესავალი ნაწილი

30 აგვისტო, 2018 წელი
თბილისი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია**

**მოსამართლე - ხათუნა ჯინორია
სხდომის მდივანი - ხათუნა ბუცხრიკიძე**

**მოსარჩელე - ქ. თბ-----ა
წარმომადგენელი - ს----- კ-----ე**

მოპასუხე - მ----- კ-----ე

დავის საგანი - საიჯარო ქირისა და პირგასამტეხლოს გადახდის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1. მ----- კ-----ეს ქ. თბ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს საიჯარო ქირის - 2754,45 ლარის გადახდა;
- 1.2. მ----- კ-----ეს ქ. თბ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს 2018 წლის 16 მარტის მდგომარეობით პირგასამტეხლოს - 1321,95 ლარის გადახდა;
- 1.3. მ----- კ-----ეს ქ. თბ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა 2018 წლის 17 მარტიდან საიჯარო ქირის

დაბრუნებამდე ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე საიჯარო ქირის, 1050 ლარის, 0,1%-ის, მაგრამ არანაკლებ 1 ლარის ოდენობით.

სარჩელს საფუძვლად შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები უდევს: ქ. თბ-----
-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ელექტრონული
აუქციონის წესით სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ
2013 წლის 8 აპრილის N----- აუქციონის N-- ლოტზე გამარჯვებულად
გამოცხადდა მ----- კ-----ე, რომელსაც გადაეცა ქ. თბილისში, ი-----
----- მდებარე 6 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. იჯარის ვადა
განისაზღვრა 5 წლით, ხოლო საიჯარო ქირა - 1050 ლარით წელიწადში,
რომელიც მოპასუხეს უნდა გადაეხადა 6 თვეში ერთხელ, საანგარიშო თვის 5
რიცხვამდე. საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში მხარეს
ეკისრებოდა პირგასამტეხლო 10.1 პუნქტის შესაბამისად, კერძოდ, ქირის 0,1%
ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. მ----- კ-----ის 2016 წლის 4 ნოემბრის
განცხადების საფუძველზე იჯარა შეწყდა. მოპასუხეს გადასახდელი აქვს
საიჯარო ქირა 2754,45 ლარი და ქირია გადაუხდელობის გამო დარიცხული
პირგასამტეხლო 1321,95 ლარი 2018 წლის 16 მარტის მდგომარეობით, ასევე
2018 წლის 17 მარტიდან საიჯარო ქირის გადახდამდე 1050 ლარის 0,1% ყოველ
ვადაგადაცილებულ დღეზე.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ საქმის მომზადების დასრულებამდე დააზუსტა საკუთარი პოზიცია
და მოთხოვნის განხორციელების შემაფერხებელი შესაგებლით სარჩელი არ
ცნო. მისი მითითებით, საიჯარო ქირის მოთხოვნა ხანდაზმულია, რადგან
მოსარჩელემ გაუშვა 3-წლიანი ვადა. აუქციონის წესის ერთ-ერთი მთავარი
პირობა იყო, რომ ბეს თანხა უნდა ჩათვლილიყო საიჯარო ქირის ანგარიშში. ეს
თანხა ჩათვლილია მეორე კვარტლის გადასახდელის ანგარიშში 2014 წლის 4
აპრილს, რაც მოპასუხეს არ გადაუხდია. ხელშეკრულების 8.3 და 8.4 პუნქტების
თანახმად, მოსარჩელეს უნდა შეეწყვიტა იჯარის ხელშეკრულება პირველივე
დარღვევისთანავე, რეალურად კი, ხელშეკრულება შეწყდა 2 წლის შემდეგ.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქ. თბ-----ს საკუთრებაში არსებული უძრავი
ქონების ელექტრონული აუქციონის წესით სასყიდლიანი სარგებლობის
უფლებით გადაცემის შესახებ 2013 წლის 8 აპრილის N----- აუქციონის
N-- ლოტზე გამარჯვებულად გამოცხადდა მ----- კ-----ე (მოიჯარე),
რომელსაც გადაეცა ქ. თბილისში, ი-----
----- მდებარე 6 კვ.მ მიწის ნაკვეთი. იჯარის ვადა განისაზღვრა 5

წლით. საიჯარო ქირა შეადგენდა წელიწადში 1050 ლარს, რომელიც მოიჯარეს უნდა გადაეხადა 6 თვეში ერთხელ, საანგარიშო თვის 5 რიცხვამდე, ანუ მოიჯარეს 04.10.14 წელს უნდა გადაეხადა 525 ლარი, 04.04.15 წელს - 525 ლარი, 04.10.15 წელს - 525 ლარი, 04.04.16 წელს - 525 ლარი, 04.10.16 წელს - 525 ლარი, ხოლო 22.11.16 წელს - 129,45 ლარი.

ხელშეკრულების დანართის (სარგებლობის პირობების) 10.1 პუნქტის თანახმად, სარგებლობის საფასურის (ქირის) გადაუხდელობის ან გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში პირგასამტეხლო განსაზღვრულია ქირის 0,1%-ის, მაგრამ არანაკლებ 1 ლარის ოდენობით, დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

ხელშეკრულების თანახმად, გადახდილი ბე აუქციონში გამარჯვებულს ეთვლება ბოლო წლის საიჯარო ქირის გადასახადში.

სარგებლობის პირობების 8.4 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულებისა და სარგებლობის პირობების დარღვევის შემთხვევაში ქონების მიმღებ პირს არ უბრუნდება გადახდილი თანხა და არ აუნაზღაურდება გაწეული ნებისმიერი ხარჯი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- სს-----ს 08.04.2013 წლის N----- გადაწყვეტილება;
- სარგებლობის პირობები.

3.1.2. მ----- კ-----ის საიჯარო ქირა არ გადაუხდია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.3 მ----- კ-----ის 2016 წლის 4 ნოემბრის განცხადების საფუძველზე 22.11.2016 წლიდან იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა.

მოიჯარეს განესაზღვრა 1 თვის ვადა საიჯარო ქირის - 2765,95 ლარისა და დარიცხული პირგასამტეხლოს გადასახდელად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- სს-----ს 25.11.16 წლის წერილი.

3.1.4 2018 წლის 16 მარტის მდგომარეობით მოპასუხეს ერიცხება

პირგასამტეხლო - 1321,95 ლარი, რომელიც დაანგარიშებულია 04.10.14 წლიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- პირგასამტეხლოს დაანგარიშების ცხრილი.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელოვანი ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გადაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

სამოქალაქო კოდექსის 581-ე, 130-ე, 129-ე, 145-ე, 417-ე, 418-ე, 420-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. 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 საშუალებებზეც.

დადგენილია, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე მოპასუხეს გადაეცა უძრავი ქონება სარგებლობაში. მოპასუხე ვალდებული იყო, შეთანხმებული გრაფიკით გადაეხადა საიჯარო ქირა.

დადგენილია ასევე, რომ მოპასუხეს საიჯარო ქირა არ გადაუხდია.

სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის

შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა.

სასარჩელო ხანდაზმულობაში იგულისხმება დრო, რომლის განმავლობაშიც პირს, ვისი უფლებებიც დარღვეულია, შეუძლია მოითხოვოს თავისი უფლების იძულებით განხორციელება ან დაცვა.

აღნიშნული შესაძლებლობის დროში შეზღუდვა რამდენიმე ფაქტორითაა განპირობებული:

1. სასარჩელო ხანდაზმულობა უადვილებს სასამართლოს ფაქტობრივი გარემოებების დადგენას და ხელს უწყობს დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღებას;
2. სასარჩელო ხანდაზმულობა მიმართულია სამოქალაქო ბრუნვის სტაბილურობის დაცვისაკენ, არიდებს რა მის მონაწილეებს იმ გაუგებრობას, რაც აუცილებლად წარმოიშობოდა სამოქალაქო სამართლის დამრღვევ პირს დიდი ხნის მანძილზე თუ დავაყენებდით სახელმწიფო იძულების ღონისძიების გამოყენების რისკის ქვეშ;
3. დარღვეული უფლების დასაცავად ხანგრძლივი დროის მანძილზე ზომების მიუღებლობა, როგორც წესი, მეტყველებს იმაზე, რომ დაზარალებული ან არ არის საკმარისად დაინტერესებული თავისი უფლების განხორციელებით, ან არ არის დარწმუნებული მოთხოვნის საფუძვლიანობაში;
4. სასარჩელო ხანდაზმულობა ხელს უწყობს გარიგებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას, თავიანთი უფლებების რეალიზაციის თვალსაზრისით, სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეების აქტიურობის სტიმულირებას ახდენს, აგრეთვე აძლიერებს ორმხრივ კონტროლს ვალდებულების შესრულებაზე.

სიტყვა „ხანდაზმულობა“ სამოქალაქო სამართალში გამოხატავს აზრს, რომ რომელიმე ურთიერთობას, მდგომარეობას, მოვლენას ადგილი ჰქონდა იმდენად დიდი ხნის წინ, რომ ხანგრძლივი დროის გასვლა გავლენას ახდენს პირთა უფლებებსა და ვალდებულებებზე.

ხანდაზმულობის ვადის გასვლა თავისთავად მოთხოვნას არ აქარწყლებს. მოთხოვნის უფლება არსებობს, მაგრამ განუხორციელებელი რჩება. სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის გასვლა გავლენას ახდენს მხოლოდ მატერიალური სარჩელის ანუ სარჩელის დაკმაყოფილების უფლებაზე. მატერიალური სარჩელის უფლება ხანდაზმულობის ვადის გასვლასთან ერთად ავტომატურად არ ქარწყლდება. ამისათვის დაინტერესებულმა პირმა სასამართლოს უნდა განუცხადოს მოთხოვნის ხანდაზმულობის შესახებ და ამ საფუძვლით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა მოითხოვოს (მოთხოვნის განხორციელების შემაფერხებელი შესაგებელი).

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხემ სწორედ ამგვარი შესაგებელი წარმოადგინა.

დადგენილია და მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ, რომ ხელშეკრულების შესაბამისად, საიჯარო ქირის გადახდა შეთანხმებული იყო მხარეთა შორის პერიოდულობით (ვრცლად იხ. 3.1.1 პუნქტი). მასზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის მე-2 ნაწილით განსაზღვრული 3-წლიანი ვადა. სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად კი, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

პერიოდულად შესასრულებელი ვალდებულებების მიმართ ხანდაზმულობის ვადა თავისებურად აითვლება. ამ შემთხვევაში პერიოდულად შესასრულებელი თითოეული ვალდებულების დარღვევა ცალ-ცალკე წარმოშობს მოთხოვნის უფლებას და ხანდაზმულობის ვადის ათვლა თავიდან იწყება, ამდენად, ამგვარ მოთხოვნებზე შესაძლებელია მხოლოდ სარჩელის აღძვრამდე ბოლო სამი წლის კუთვნილი თანხის ანაზღაურება.

მოცემულ შემთხვევაში, მოიჯარეს 04.10.14 წელს უნდა გადაეხადა 525 ლარი, 04.04.15 წელს - 525 ლარი, 04.10.15 წელს - 525 ლარი, 04.04.16 წელს - 525 ლარი, 04.10.16 წელს - 525 ლარი, ხოლო 22.11.16 წელს - 129,45 ლარი. მოიჯარეს არც ერთი გადახდა არ განუხორციელებია. გრაფიკის თითოეული დარღვევა ცალ-ცალკე წარმოშობს მოთხოვნის უფლებას, ამასთან, სუბიექტური და ობიექტური ფაქტორები ერთმანეთს ემთხვევა, ანუ, მოსარჩელისათვის ვალდებულების დარღვევისთანავე იყო ცნობილი აღნიშნულის თაობაზე. სარჩელი შემოტანილია 2018 წლის 4 აპრილს, ამდენად, 04.10.14 წელს გადასახდელი საიჯარო ქირის ნაწილში მოთხოვნა ხანდაზმულია (იხ. ანალოგიურ დავაზე დადგენილი ერთგვაროვანი სასამართლო პრაქტიკა: სუსგ ას-307-290-2017).

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის პრეტენზიას, რომ ბე უნდა ჩათვლილიყო საიჯარო ქირაში, ვინაიდან სარგებლობის პირობების 8.4 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულებისა და სარგებლობის პირობების დარღვევის შემთხვევაში ქონების მიმღებ პირს არ უბრუნდება გადახდილი თანხა და არ აუნაზღაურდება გაწეული ნებისმიერი ხარჯი.

განსახილველ შემთხვევაში ხელშეკრულების შეწყვეტა სწორედ მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადაუხდელობითაა განპირობებული. ხელშეკრულების აღნიშნული პირობის საფუძველზე, ბე ვერ ჩაითვლება საიჯარო ქირაში, არამედ რჩება მეიჯარესთან.

6.2. სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად პირგასამტეხლო – მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა – მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის.

სამოქალაქო კოდექსი იცნობს მოთხოვნის უზრუნველყოფის სანივთო და ვალდებულებით საშუალებებს, რომელთაგან პირველს გირავნობა (სკ-ის 254-ე მუხლი) და იპოთეკა (სკ-ის 286-ე მუხლი), ხოლო მეორეს – პირგასამტეხლო, ბე და მოვალის გარანტია (სკ-ის 416-ე მუხლი) განეკუთვნება. მითითებულთაგან ერთ-ერთ ყველაზე გავრცელებულ საშუალებას სწორედ პირგასამტეხლო წარმოადგენს და იგი მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხაა, რომელიც მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის (სკ-ის 417-ე მუხლი). სამოქალაქო კოდექსის 419-ე მუხლის პირველი ნაწილიდან გამომდინარე, პირგასამტეხლოს დანიშნულება ვალდებულების დარღვევის მინიმალური ზიანის ანგარიშში ამ თანხის ჩათვლაა. ფუნქციური დანიშნულებით, მინიმალური ზიანი არ წარმოადგენს ფაქტობრივად მიღებული ზიანის სრულ ანაზღაურებას, არამედ ესაა თანხა, რომელიც უზრუნველყოფს კრედიტორის მოთხოვნის მინიმალურ დაკმაყოფილებას, სწორედ ამიტაა გამართლებული პირგასამტეხლოს სახელშეკრულებო ბუნება, ანუ პირგასამტეხლოს დაკისრებისათვის სავალდებულოა მხარეთა მიერ შესაბამისი ფორმით შეთანხმების მიღწევა, რაც რეგულირებულია სამოქალაქო კოდექსის 418-ე მუხლის მე-2 ნაწილით (იხ. სუსგ ას-491-471-2016).

ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იყო პირგასამტეხლოს გადახდა ვალდებულების დარღვევისათვის.

საიჯარო ქირის გადაუხდელობის გამო 16.03.18 წლის მდგომარეობით მოპასუხეს ერიცხება პირგასამტეხლო 1321,95 ლარი, რომელიც დაანგარიშებულია 04.10.14 წლიდან.

სამოქალაქო კოდექსის 145-ე მუხლის თანახმად მთავარი მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადის გასვლასთან ერთად ხანდაზმულობის ვადა გასულად ითვლება დამატებითი მოთხოვნებისთვისაც მაშინაც კი, როცა ამ მოთხოვნათა ხანდაზმულობის ვადა ჯერ არ გასულა.

სასამართლო განმარტავს, რომ, საიჯარო ქირის პარალელურად, სარჩელის აღძვრის მომენტამდე ბოლო სამი წლის პერიოდისათვის დარიცხული პირგასამტეხლოს გარდა, მოსარჩელის მოთხოვნა ასევე ხანდაზმულია, რაც იმას ნიშნავს, რომ მოსარჩელეს შეუძლია, მოპასუხისაგან მოითხოვოს 04.04.15 წლიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაუხდელი საიჯარო ქირის 0,1%-ის გადახდა, რაც 16.03.2018 წლის მდგომარეობით 1130,85 ლარს შეადგენს (იხ. ასევე, სუსგ ას-491-471-2016).

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

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე ითხოვს 16.03.18 წლის მდომარეობით დაანგარიშებული პირგასამტეხლოს ფიქსირებულად დაკისრებას, ასევე 17.03.18 წლიდან საიჯარო ქირის დაბრუნებამდე - ყოველ ვადაგადაცდილებულ დღეზე საიჯარო ქირის, 1050 ლარის, 0,1%-ის, მაგრამ არანაკლებ 1 ლარის გადახდას.

სამოქალაქო კოდექსის 417-418-ე მუხლების შინაარსიდან გამომდინარე, პირგასამტეხლო წარმოადგენს სახელშეკრულებო მოთხოვნის შესრულების მიმართ მხარის შესაბამისი ინტერესის უზრუნველყოფის საშუალებას, რომლის გადახდის ვალდებულების წარმოშობა დაკავშირებულია სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევასთან. პირგასამტეხლო ეკისრება მხარეს იმ დროიდან, როდესაც უნდა ყოფილიყო შესრულებული დარღვეული ვალდებულება, ამ ვალდებულების შესრულებამდე. სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლოს შემცირებისას სასამართლო მხედველობაში იღებს მხარის ქონებრივ მდგომარეობასა და სხვა გარემოებებს, კერძოდ, იმას, თუ როგორია შესრულების ღირებულების, მისი შეუსრულებლობისა და არაჯეროვანი შესრულებით გამოწვეული ზიანის თანაფარდობა პირგასამტეხლოს ოდენობასთან. პირგასამტეხლოს შეუსაბამობის კრიტერიუმად, ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, შეიძლება ჩაითვალოს ისეთი გარემოებები, როგორიცაა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს შეუსაბამოდ მაღალი პროცენტი, პირგასამტეხლოს თანხის მნიშვნელოვანი გადაჭარბება ვალდებულების შეუსრულებლობით გამოწვეულ შესაძლო ზიანზე, ვალდებულების შეუსრულებლობის ხანგრძლივობა და სხვა (იხ. სუსგ №ას-536-512-2016).

პირგასამტეხლოს ოდენობის განსაზღვრისას ყურადღება ექცევა რამდენიმე გარემოებას. მათ შორის: ა) პირგასამტეხლოს, როგორც სანქციის ხასიათის მქონე ინსტრუმენტის ფუნქციას, თავიდან აიცილოს დამატებით ვალდებულების დამრღვევი მოქმედებები; ბ) დარღვევის სიმძიმესა და მოცულობას და კრედიტორისათვის წარმოქმნილი საფრთხის ხარისხს; გ) ვალდებულების დამრღვევი პირის ბრალეულობის ხარისხს; დ) პირგასამტეხლოს ფუნქციას, მოიცვას თავის თავში ზიანის ანაზღაურება (იხ. სუსგ №ას-536-512-2016).

სასამართლოს სწორედ ზემოაღნიშნული კრიტერიუმების გათვალისწინებით, მხარის შუამდგომლობის საფუძველზე, უფლება აქვს დაიყვანოს პირგასამტეხლო თანაზომიერების ფარგლებამდე.

კანონის სიტყვასიტყვითი განმარტების შედეგად, მაღალი პირგასამტეხლო არ მცირდება. შემცირებას მხოლოდ „შეუსაბამოდ მაღალი“ პირგასამტეხლო ექვემდებარება. პირგასამტეხლო შეუსაბამოდ მაღალია თუ არა, შეფასებითი კატეგორიაა და ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმის გარემოებების

ერთობლივი ანალიზის შედეგად წყდება (იხ.სუსგ №ას-833-799-2016).

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირგასამტეხლო შეუსაბამოდ მაღალია. სასამართლო იმ გარემოებასაც ითვალისწინებს, რომ სარგებლობის პირობების 11.2 პუნქტის შესაბამისად, მოსარჩელეს შეეძლო, ხელშეკრულება შეეწყვიტა საიჯარო ქირის გადახდის გრაფიკის პირველივე დარღვევისთანავე, რაც მან არ განახორციელა და სანამ თავად მ----- კ-----ემ არ მოითხოვა ხელშეკრულების შეწყვეტა, აგრძელებდა საიჯარო ქირის დარიცხვას. მართალია, ხელშეკრულების შესაბამისად, შეწყვეტა მეიჯარის უფლებაა და არა ვალდებულება, მაგრამ სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის შესაბამისად, სამოქალაქო უფლების განხორციელება შეზღუდულია მისი მართლზომიერებით. უფლების ბოროტად გამოყენება დაუშვებელია.

სასამართლო ასევე ითვალისწინებს მოპასუხის მითითებას მის ქონებრივ მდგომარეობაზე.

ყველა ამ გარემოების მხედველობაში მიღებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხეს ერთჯერადად უნდა დაეკისროს 311,85 ლარის გადახდა. რაც შეეხება 17.03.18 წლიდან სამომავლოდ გადასახდელ პირგასამტეხლოს - მისი ოდენობა უნდა განახევრდეს და განისაზღვროს ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე საიჯარო ქირის, 1050 ლარის, 0,05%-ით.

„სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ კანონის 25-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად იმ გადაწყვეტილებათა აღსრულებისას, რომლებითაც გათვალისწინებულია კრედიტორის მოთხოვნის ზრდა ძირითად თანხაზე სარგებლის ან/და საურავის დარიცხვის შედეგად, სააღსრულებო წარმოების დაწყების დღიდან შეწყდება კრედიტორის მოთხოვნის ძირითად თანხაზე სარგებლის ან/და საურავის დარიცხვა, გარდა საგადასახადო მოთხოვნის შემთხვევებისა.

მოსარჩელე ითხოვს პირგასამტეხლოს დარიცხვას საიჯარო ქირის დაბრუნებამდე. კანონის ზემოაღნიშნული შეზღუდვის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირგასამტეხლოს დარიცხვა უნდა გაგრძელდეს გადაწყვეტილების აღსრულებამდე (აღსრულების დაწყებამდე).

7. საპროცესო ხარჯები

ვინაიდან სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის შესაბამისად, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ იმ მოთხოვნის პროპორციული სახელმწიფო ბაჟის გადახდა, რომელიც დაკმაყოფილდა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, მოპასუხის მიერ გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟი უნდა განახევრდეს და მას უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ 50 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 46-ე, 55-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 259¹, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ქ. თბ-----ის სარჩელი მ----- კ-----ის მიმართ ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს;

2. მ----- კ-----ეს ქ. თბ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს საიჯარო ქირის - 2229,45 ლარის გადახდა.

3. მ----- კ-----ეს ქ. თბ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს პირგასამტეხლოს - ერთჯერადად 311, 85 ლარის, ასევე 17.03.2018 წლიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე საიჯარო ქირის, 1050 ლარის, 0,05%-ის გადახდა.

4. მ----- კ-----ეს დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის - 50 ლარის გადახდა, რომელიც უნდა ჩაირიცხოს შემდეგ ანგარიშზე: სახელმწიფო ხაზინა, ბანკის კოდი: TRESGE22; სახაზინო კოდი: 300 773 150;

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. 7ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის **მე-6 და მე-7** პუნქტებით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს (თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ. N6) მეშვეობით. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია;

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.

7. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-ე–78-ე მუხლებით დადგენილი წესით. გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან.

8. გადაწყვეტილებაზე სააპელაციო საჩივრის შეტანა დაიშვება, თუ დავის საგნის ღირებულება აღემატება 2000 ლარს.

**მოსამართლე
ჯინორია**

ხათუნა