



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

29 ოქტომბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

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

მოსარჩელე - შპს „თ-----ი“

წარმომადგენელი - თ-----ე

მოპასუხე - შპს „ჯ-----“

წარმომადგენელი - ნ-----ი

დავის საგანი - იჯარის ხელშეკრულების ნაწილობრივ ბათილად ცნობა და
თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1.სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. 2018 წლის 15 იანვრის იჯარის ხელშეკრულების 3.2 მუხლის მე-2 წინადადების
ბათილად ცნობა და მოპასუხისათვის 57600 ლარის დაკისრება.

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი:

2018 წლის 15 იანვარს შპს „თ-----სა“ და შპს „ჯ-----ს“ შორის გაფორმდა
ქვეიჯარის ხელშეკრულება 3 წლის ვადით უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ. თბილისი,
ა----- (საკადასტრო კოდით 0-----) საიჯარო ქირა განისაზღვრა თვეში
12000 აშშ დოლარით.

2018 წლის 12 იანვარს მოსარჩელის მიერ გადახდილია 4 თვის თანხა, საიდანაც
12000 აშშ დოლარი იყო იანვრის თვის საიჯარო ქირა, ხოლო 36 000 აშშ დოლარი

გადახდილ იქნა ქირავნობის ურთიერთობის უზრუნველსაყოფად, სულ გადახდილ იქნა 48000 აშშ დოლარი.

2018 წლის 23 თებერვალს მოსარჩელის მიერ გადახდილია საიჯარო ქირა 12000 აშშ დოლარი, ხოლო 2018 წლის 28 მარტს - 12000 აშშ დოლარი. აპრილის ბოლოს მოპასუხის შეტყობინების საფუძველზე შეწყდა საიჯარო ხელშეკრულება. იჯარის ხელშეკრულების უზრუნველყოფისთვის გადახდილი 36000 აშშ დოლარიდან მოპასუხემ 12000 აშშ დოლარი ჩათვალა აპრილის გადასახადში, ხოლო 24000 აშშ დოლარი - პირგასამტეხლოში და უკან აღარ დააბრუნა.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე შპს „ჯ-----ს“ წარმომადგენლმა წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით და სასამართლო სხდომაზე არ ცნო სარჩელი და მიუთითა, რომ სარჩელი დაუსაბუთებელი და უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს. მოპასუხე მხარემ დაადასტურა 2018 წლის 15 იანვარს იჯარის ხელშეკრულების დადების, 2018 წლის 12 იანვარს მოსარჩელის მიერ 48000 აშშ დოლარის გადახდის, 2018 წლის 23 თებერვალს და 2018 წლის 28 მარტს 12000-12000 აშშ დოლარის გადახდის ფაქტები და დამატებით მიუთითა, რომ მოსარჩელის მხრიდან დაირღვა მხარეთა შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება. მოპასუხემ არ შეასრულა მასზე დაკისრებული ვალდებულება. შპს „ჯ-----ს“ წარმომადგენელი შესაგებელში განმარტავს, რომ მოსარჩელის არაკეთილსინდისიერი ქმედებების გამო სხვადასხვა კონტრაქტებთან წარმოშობილია მრავალი დავალიანება, მათ შორის დავალიანება სს „----- ბანკთან“, შემოსავლების სამსახურთან, ასევე ფულადი ვალდებულებები ორგანიზაციებთან, როგორიცაა: BO-----COM, EX-----COM, AS-----RU. აღნიშნული დავალიანებები გადახდილია მოპასუხის მიერ.

მოპასუხე მხარე განმარტავს, რომ 2018 წლის 15 იანვრის იჯარის ხელშეკრულებით მხარეს გადაეცა 16 სასტუმროს ფუნქციონირებისთვის გათვალისწინებული ინვენტარი, უძრავ-მოძრავი ქონება. მოსარჩელე მხარემ საიჯარო პერიოდში უდიერი მოპყრობის შედეგად დააზიანა და არ უზრუნველყო საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე მისთვის სარგებლობაში გადაცემული ავტომანქანების შეკეთება. მანქანების შემოწმების და დათვალიერების შედეგად აღმოჩნდა, რომ ME-----R-ს დაზიანებული ჰქონდა გვერდითი საქარე მინა, სრულად განმუხტული იყო მანქანებში მოთავსებული აკუმულატორები, დაზიანებული იყო საშხაპე კაბინა და ორი ერთეული 6 მმ მინა თერმულად დამუშავებული არაკალით. მოსარჩელემ არ უზრუნველყო საიჯარო ქონების სანიტარული დასუფთავება და კომუნალური გადასახადების გადახდა და ხარჯები გაღებულია მოპასუხის მიერ. აღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით მოპასუხე იძულებული გახდა, ცალმხრივად შეეწყვიტა 2018 წლის 15 იანვრის ხელშეკრულება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2018 წლის 15 იანვარს მოსარჩელე შპს „თ-----ს“ და მოპასუხე შპს „ჯ-----ს“ შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად მოსარჩელეს დროებით სარგებლობაში გადაეცა ფართი, მდებარე: ქ. თბილისი, ა----- (ს/კ 0-----), კერძოდ, შენობა-ნაგებობა 1-ში, I სართულზე მდებარე ფართი 1200 კვ.მ ოდენობით და ამავე შენობაში II სართულზე მდებარე ფართი 468.83 კვ.მ ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2018 წლის 15 იანვრის ხელშეკრულება (ს.ფ 14-18)

3.1.2. იჯარის ხელშეკრულების გაფორმების მომენტისთვის მოსარჩელე შპს „თ-----ს“ წარმოადგენდა მისი დირექტორი მ-----.

- 2018 წლის 15 იანვრის ხელშეკრულება (ს.ფ 14-18)

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.3. ხელშეკრულების თანახმად, იჯარის ფართის საფასური ერთ კალენდარულ თვეზე შეადგენს 12000 აშშ დოლარს, შესაბამისი კურსით ეროვნულ ვალუტაში. ხელშეკრულების ხელმოწერისას მოიჯარე იხდის 4 თვის, პირველი თვის და ბოლო 34-ე, 35-ე, 36-ე თვეების თანხას, ხოლო ადრე დარღვევის შემთხვევაში მოიჯარის მიერ წინასწარ გადახდილი თანხა ჩაითვლება პირგასამტეხლოდ და დარჩება მოიჯარის განკარგულებაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2018 წლის 15 იანვრის ხელშეკრულება (ს.ფ 14-18)

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.4 2018 წლის 12 იანვარს მოსარჩელე შპს „თ-----ის“ მიერ გადახდილია ხელშეკრულების 3.2 მუხლით გათვალისწინებული 4 თვის საიჯარო გადასახადი 48000 აშშ დოლარის ოდენობით. 2018 წლის 23 თებერვალს მოსარჩელემ გადაიხადა თებერვლის იჯარის ქირა, ხოლო 2018 წლის 28 მარტს მარტის თვის იჯარის ქირა 12000 აშშ დოლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება

3.1.5. 2018 წლის 15 იანვრის ხელშეკრულების 3.3 პუნქტის თანახმად, ქირავნობის საფასურში არ შედის მოიჯარის მიერ მოხმარებული წყლის, ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის, დასუფთავების, სატელეფონო და სხვა კომუნალური ხარჯები, რასაც იხდის მოიჯარე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2018 წლის 15 იანვრის ხელშეკრულება (ს.ფ 14-18)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

3.1.6. 2018 წლის 15 იანვრის იჯარის ხელშეკრულება შეწყვეტილია შპს „ჯ-----ს“ მიერ ცალმხრივად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 2018 წლის 9 მაისის რეაგირების ოქმი. (ს.ფ 77)

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მოსარჩელე შპს „თ-----ს“ 2018 წლის 15 იანვრის ხელშეკრულებით ნაკისრი ჰქონდა რიგი ვალდებულებები, რომელთა შესრულებაც კერ უზრუნველყო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით. კერძოდ, იჯარის ხელშეკრულების 4.2 პუნქტის თანახმად, დამქირავებელი ვალდებულია გაუფრთხილდეს მასზე გადაცემულ ქონებას, როგორც საქირავნო ფართს, ასევე ფართში არსებულ ინვენტარს. იგი პასუხს აგებს ფართში არსებული სისტემების (გაზი, წყალი, ელექტროგაყვანილობა) საექსპლუატაციო ნორმების შესაბამისად გამოყენებაზე. ვალდებულია დაიცვას სისუფთავე გარე ტერიტორიაზე, კერძოდ ტერასასა და ავტოფარეხში, რომელიც საერთო მფლობელობაშია მეიჯარესთან. შენარჩუნებული იქნეს პერსონალი პირვანდელი სახით და მათი სახელფასო ფონდი უცვლელად, შენარჩუნებული იქნეს საშტატო გრაფიკი საქართველოს შრომის კანონმდებლობის შესაბამისად. შენარჩუნებულ იქნეს ყველა ის კავშირები, ორგანიზაციებთან ხელშეკრულებები, ვებ გვერდები და მათი ხარისხი, რომლებთანაც აქამდე მეიჯარე თანამშრომლობდა, გააგრძელოს მოიჯარემ მათთან ნაყოფიერი მუშაობა, გამოიყენოს იჯარით აღებული ფართი მხოლოდ დანიშნულებისამებრ. ფართის ან ინტერიერის, ასევე მისი მიზეზით მესამე პირთა ქონების დაზიანების შემთხვევაში იზრუნოს დაზიანების შეკეთებაზე, ან აანაზღაუროს მიყენებული ზიანი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

- 2018 წლის 15 იანვრის ხელშეკრულება (ს.ფ 14-18)

3.2.2. მოიჯარე შპს „თ-----ის“ მიერ დარღვეულია საიჯარო ქონების მოვლა-შენახვა-ექსპლუატაციის ვალდებულებები, რამაც ზიანი მიაყენა მეიჯარე შპს „ჯ-----ს“. წარმოდგენილი შესაგებლით, მტკიცებულებებით და მხარეთა ახსნა-განმარტებით დგინდება, რომ მოიჯარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები არ არის ჯეროვნად შესრულებული. მოსარჩელის არაკეთილსინდისიერი ქმედებების გამო სხვადასხვა კონტრაქტებთან წარმოშობილია მრავალი დავალიანება, მათ შორის დავალიანება სს „-----ბანკთან“, შემოსავლების სამსახურთან, ასევე ფულადი ვალდებულებები ორგანიზაციებთან, როგორიცაა: BO-----COM, EX-----COM, AS-----RU. აღნიშნული დავალიანებები გადახდილია მოპასუხის მიერ.

საქმეში არსებული მტკიცებულებებით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ მოსარჩელე მხარემ საიჯარო პერიოდში უდიერი მოპყრობის შედეგად დააზიანა და არ უზრუნველყო საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე მისთვის სარგებლობაში გადაცემული ინვენტარის მოვლა-შენახვა. აღნიშნულის შედეგად, ME-----R-ს დაზიანებული ჰქონდა გვერდითი საქარე მინა, სრულად განმუხტული იყო მანქანებში მოთავსებული აკუმულატორები, დაზიანებული იყო საშხაპე კაბინა და ორი ერთეული 6 მმ მინა თერმულად დამუშავებული არაკალით. მოსარჩელემ არ უზრუნველყო საიჯარო ქონების სანიტარული დასუფთავება და კომუნალური გადასახადების გადახდა. აღნიშნული ხარჯები გაღებულია მოპასუხის მიერ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- მემორიალური ორდერები, საგადახდო დავალება, სალაროს გასავლის ორდერი (ს.ფ 43-52);
- საგადახდო დავალებები (ს.ფ 53-55);
- საგადასახადო ანგარიშფაქტურა, დეფექტური აქტი (ს.ფ 58-59);
- მიღება-ჩაბარების აქტი, სასაქონლო ზედნადებები (ს.ფ 60-76).

3.2.3. 2018 წლის 9 მაისს მხარეთა შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულება ცალმხრივად შეწყვიტა შპს „ჯ-----მ“ მოიჯარე შპს „თ-----ის“ მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო. 2018 წლის 9 მაისის საპატრულო პოლიციის რეაგირების ოქმით დგინდება, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისთვის მოიჯარე შპს „თ-----ის“ წარმომადგენელს არ მოუთხოვია მეიჯარისთვის თანხის უკან დაბრუნება, არამედ პირიქით, თავად აღიარა ფულადი დავალიანების არსებობა, რომლის ოდენობაც

გაირკვეოდა დაანგარიშების შედეგად. ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისთვის მოიჯარეს სადავოდ არ გაუხდია მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულების, არც მისი რომელიმე პუნქტის ნამდვილობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- 2018 წლის 9 მაისის რეაგირების ოქმი (ს.ფ 77-78)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების ურთიერთშეჯერებისა და შეფასების საფუძველზე მიაჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა, რის გამოც სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე, 51-ე, 72-ე, 73-ე, 316-ე, 317-ე, 327-ე, 399-ე, 405-ე, 557-ე, 581-ე მუხლებით;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

ამავე კოდექსის 581-ე 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 საშუალებებზეც. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

აღნიშნული მუხლებით დგინდება, რომ იჯარა წარმოადგენს ორმხრივად მავალდებულებელ ხელშეკრულებას, რომლის დასადაბად აუცილებელი ორი ურთიერთმფარავი ნების გამოვლენა. მოცემულ შემთხვევაში სახეზე გვაქვს იჯარის ხელშეკრულება, გაფორმებული შპს „თ-----სა“ და შპს „ჯ-----ს“ შორის, რომელიც დადებულია წერილობით 2018 წლის 15 იანვარს. მხარეთა შორის

დადებული ხელშეკრულების სადავოდ გამხდარი მუხლი წარმოადგენს ხელშეკრულების არსებით პირობას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ხელშეკრულება დადებულიად 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 იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ.

ამასთან, კანონი ითვალისწინებს მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების ბათილად ცნობის საფუძველს, შეცდომების საფუძველს. საცილოდ გამხდარი გარიგება შესაძლებელია იქნეს ბათილად ცნობილი, თუ მხარე დაასაბუთებს საცილობის საფუძველის არსებობას კანონით დადგენილ ვადაში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 72-ე მუხლის თანახმად, გარიგება შეიძლება საცილო გახდეს, თუ ნების გამოვლენა მოხდა არსებითი შეცდომის საფუძველზე. ამავე კოდექსის 73-ე მუხლის თანახმად, არსებით შეცდომად ითვლება, როცა: ა) პირს სურდა დაედო სხვა გარიგება და არა ის, რომელზედაც მან გამოთქვა თანხმობა; ბ) პირი ცდება იმ გარიგების შინაარსში, რომლის დადებაც მას სურდა; გ) არ არსებობს ის გარემოებები, რომელთაც მხარეები კეთილსინდისიერების პრინციპიდან გამომდინარე, განიხილავენ გარიგების საფუძველად.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის პრინციპის საფუძველზე რაც გულისხმობს იმას, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნასა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციით მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტის მიხედვით, მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს. მოსარჩელე შპს „თ-----ი“ წარმოდგენილ სარჩელში ითხოვს მოპასუხეს დაეკისროს 57600 ლარის გადახდა, ანუ მოსარჩელის მიერ ზედმეტად გადახდილი თანხის უკან დაბრუნებას, რომელიც მოპასუხე მხარემ ვალდებულების დარღვევის გამო პირგასამტეხლოში ჩათვალა, იმ საფუძველით, რომ ბათილია იჯარის ხელშეკრულების 3.2 მუხლის მე-2 წინადადება და მოსარჩელეს თანხის გადახდის ვალდებულება არ ჰქონდა - ვალდებულება გარიგების ბათილად ცნობის ან სხვა საფუძველის გამო არ არსებობს, არ წარმოიშობა ან შეწყდება შემდგომში (მოსარჩელე მხარე სასარჩელო მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად მიიჩნევს 976-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტს). სასამართლო განმარტავს, რომ

მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლო შეზღუდულია დავის ფაქტობრივ გარემოებებში, არ არის შეზღუდული სუბსუმციასა და მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძვლების ჩამოყალიბებაში.

სასამართლოს მიერ უდავოდ დადგენილი და მხარეთა მიერ დადასტურებული ფაქტია, რომ ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის მოსარჩელე შპს „თ-----ს“ წარმოადგენდა მ-----ი, რომელიც მოსარჩელის განმარტებით, ვერ ფლობს ქართულ ენას და რადგან საიჯარო ხელშეკრულება შედგენილია მხოლოდ ქართულ ენაზე, ის არ გამოხატავს ხელშეკრულების მხარის ნებას. სასამართლო ვერ გაიზიარებს აღნიშნულ მოსაზრებას, რადგან მოსარჩელის მიერ მითითებული გარემოების დადასტურება მხარის მიერ ვერ მოხდა, მხარეს არ წარმოუდგენია არანაირი მტკიცებულება, რომ ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის მხარეს არ ჰქონდა გაცნობიერებული მისი შინაარსი ან დადო სხვა გარიგება და არა ის, რაზეც თანხმობა გამოთქვა (სსკ-ის 72-ე მუხლი). ამასთან, მხარე სადავოდ ხდის ხელშეკრულების მხოლოდ იმ პუნქტს, რომელიც მოცემულ შემთხვევაში მისთვის საზიანოა. მოსარჩელე მხარეს სადავოდ არ გაუხდია 2018 წლის 15 იანვრის ხელშეკრულება სრულად, იმ საფუძვლით, რომ შპს „თ-----ის“ წარმომადგენლისთვის უცნობი იყო ქართული ენა და ვერ აცნობიერებდა ხელშეკრულების შინაარსს, არ გამოუთქვამს თანხმობა იმ ხელშეკრულებაზე, რომელიც მან დადო.

სასამართლოს მიერ დადგენილ გარემოებას წარმოადგენს ხელშეკრულების შეწყვეტის ფაქტი ცალმხრივად, მოპასუხე შპს „ჯ-----ს“ ინიციატივით, მოსარჩელე (მოიჯარე) შპს „თ-----ის“ მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევის გამო. რადგანაც დავის საგანს წარმოადგენს მოსარჩელის მიერ გადახდილი თანხის იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ პირგასამტეხლოდ ჩათვლა, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის სამართლებრივი საფუძვლების შეფასებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. ამავე კოდექსის 557-ე მუხლის თანახმად, გამქირავებელს შეუძლია ხელშეკრულება მოშალოს ვადამდე, თუ დამქირავებელი, გამქირავებლის გაფრთხილების მიუხედავად, გაქირავებულ ნივთს მნიშვნელოვნად დააზიანებს ან ქმნის მნიშვნელოვანი დაზიანების რეალურ საშიშროებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ

ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება.

ამავე კოდექსის 399-ე მუხლის პირველი ნაწილი ადგენს, რომ ხელშეკრულების ნებისმიერ მხარეს შეუძლია, პატივსადები საფუძვლებიდან გამომდინარე, უარი თქვას გრძელვადიან ვალდებულებით ურთიერთობაზე ხელშეკრულების მოშლისთვის დაწესებული ვადის დაუცველად. პატივსადებია მიზეზი, როცა ხელშეკრულების მომწოდებელ მხარეს კონკრეტული ვითარების, მათ შორის, დაუძლეველი ძალისა და ორმხრივი ინტერესების გათვალისწინებით, არ შეიძლება მოეთხოვოს სახელშეკრულებო ურთიერთობის გაგრძელება შეთანხმებული ვადის ან ხელშეკრულების მოშლისთვის დაწესებული ვადის გასვლამდე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ საფუძველი სახელშეკრულებო ვალდებულებათა დარღვევაა, ხელშეკრულების მოშლა დასაშვებია მხოლოდ ნაკლოვანებათა აღმოფხვრისთვის დადგენილი ვადის უშედეგოდ გასვლის ან უშედეგო გაფრთხილების შემდეგ, შესაბამისად, გამოიყენება 405-ე მუხლის მე-2 ნაწილი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, არ არის აუცილებელი დამატებითი ვადის დაწესება ან გაფრთხილება, თუ: ა) აშკარაა, რომ მას არავითარი შედეგი არ ექნება; ბ) ვალდებულება არ შესრულდა ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში, ხოლო კრედიტორმა ურთიერთობის გაგრძელება ხელშეკრულებით დაუკავშირა ვალდებულების დროულ შესრულებას; გ) განსაკუთრებული საფუძვლებიდან გამომდინარე, ორმხრივი ინტერესების გათვალისწინებით, გამართლებულია ხელშეკრულების დაუყოვნებლივ მოშლა.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიერ დადგენილ ფაქტს წარმოადგენს ის გარემოება, რომ მოიჯარე შპს „თ-----ის“ მიერ დარღვეულია საიჯარო ქონების მოვლა-შენახვა-ექსპლუატაციის ვალდებულებები, რამაც ზიანი მიაყენა მეიჯარე შპს „ჯ-----ს“. წარმოდგენილი შესაგებლით, მტკიცებულებებით და მხარეთა ახსნა-განმარტებით დგინდება, რომ მოიჯარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები არ არის ჯეროვნად შესრულებული. მოსარჩელის არაკეთილსინდისიერი ქმედებების გამო სხვადასხვა კონტრაქტებთან წარმოშობილია მრავალი დავალიანება, მათ შორის დავალიანება სს „-----ბანკთან“, შემოსავლების სამსახურთან, ასევე ფულადი ვალდებულებები ორგანიზაციებთან, როგორიცაა: BO-----COM, EX-----COM, AS-----RU. აღნიშნული დავალიანებები გადახდილია მოპასუხის მიერ.

საქმეში არსებული მტკიცებულებებით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ის გარემოება, რომ მოსარჩელე მხარემ საიჯარო პერიოდში უდიერი მოპყრობის შედეგად დააზიანა და არ უზრუნველყო საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე მისთვის სარგებლობაში გადაცემული ინვენტარის მოვლა-შენახვა. აღნიშნულის შედეგად, ME-----R-ს დაზიანებული ჰქონდა გვერდითი საქარე მინა, სრულად

განმუხტული იყო მანქანებში მოთავსებული აკუმულატორები, დაზიანებული იყო საშხაპე კაბინა და ორი ერთეული 6 მმ მინა თერმულად დამუშავებული არაკალით. მოსარჩელემ არ უზრუნველყო საიჯარო ქონების სანიტარული დასუფთავება და კომუნალური გადასახადების გადახდა. აღნიშნული ხარჯები გაღებულია მოპასუხის მიერ. აღნიშნულ ფაქტს ადასტურებს საგადახდო დავალებები, საგადასახადო ანგარიშფაქტურა, დეფექტური აქტი, მიღება-ჩაბარების აქტი, სასაქონლო ზედნადებები და დგინდება საიჯარო ინვენტარზე და ქონებაზე მეიჯარის მიერ ხარჯის გაწევის ფაქტი. შესაგებელში მოპასუხე მხარე ასევე მიუთითებს, რომ მსგავსი დარღვევების გამო შპს „თ-----ის“ ხელმძღვანელობა გაფრთხილებული იყო 2018 წლის 3 მაისის, 2018 წლის 8 მაისის შეხვედრებზე, თუმცა უშედეგოდ. აღნიშნული გარემოება მოსარჩელე მხარეს საქმის განხილვის დროს სადავოდ არ გაუხდია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისთვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან. ხელშეკრულების დადებით მხარეები გამოხატავენ ნებას და ექცევიან სახელშეკრულებო ბოჭვის პირობებში. შესაბამისად, ნამდვილი ხელშეკრულების არსებობის პირობებში მხარე ვალდებულია მიიღოს ხელშეკრულების პირობების დარღვევისთვის დადგენილი სანქცია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო - მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა - მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისთვის. სწორედ ასეთი პირგასამტეხლოა გათვალისწინებული იჯარის ხელშეკრულების 3.2 პუნქტით, რომლის ბათილობის სამართლებრივი საფუძვლები მოსარჩელე მხარის მიერ ვერ იქნა დადასტურებული.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულება 3.2 პუნქტი ბათილად ცნობის სამართლებრივი საფუძველი არ არსებობს და იმის გათვალისწინებით, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტა მოხდა კანონის და მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულების მიხედვით, ასევე უსაფუძვლოა მოპასუხისთვის მოსარჩელის სასარგებლოდ თანხის დაკისრების მოთხოვნა.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო

ხარჯების გადახდისაგან.

მოსარჩელის მიერ სარჩელზე წინასწარ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია 1728 ლარი. რადგან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა, მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვლება სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება არ გამოყენებულა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 52-ე, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვიტა:

1. შპს „თ-----ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. საქმეზე სახელმწიფო ბაჟი მოსარჩელის მიერ წინასწარ გადახდილია.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (მის: თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ №6) მეშვეობით.
4. 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

