



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

6 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგია**

მოსამართლე - ქეთევან მამაცაშვილი

სხდომის მდივანი - ანა ბაჩიაშვილი

მოსარჩელი: შპს "ა-----ია";

წარმომადგენელი: ლ-----ი;

მოპასუხე: ზ-----ე;

წარმომადგენელი: გ-----ი;

დავის საგანი: საიჯარო ქირის დაკისრება.

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე ზ-----ეს შპს "ა-----ის"
სასარგებლოდ დაეკისროს საიჯარო ქირის გადახდა - **2840.8 ლარის ოდენობით.**

სარჩელი დამყარებულია შემდეგ ფაქტებსა და გარემოებებზე:

2016 წლის 1 სექტემბერს შპს "ა-----ია" და ზ-----
-ეს შორის დაიდო უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება, რომლის
საფუძველზეც მოიჯარეს გადაეცა კომპანიის საკუთრებად რეგისტრირებული
უძრავი ქონება, მდებარე: ქ. თბილისი, ხ-----ში მდებარე 70 კვ.მ.
ფართზე (საკადასტრო კოდი NO-----), ყოველთვიური საიჯარო ქირა
განისაზღვრა 855 ლარით. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა - 2017
წლის 16 მაისამდე. მოსარჩელის განმარტებით, ზ-----ე ჯიუტად არ იხდიდა
საიჯარო ქირას, რის გამოც მასთან მოხდა იჯარის ხელშეკრულების მოშლა - 2017
წლის 11 იანვარს. მოშლის დროისათვის მოპასუხის საიჯარო ქირის დავალიანება
შეადგენს - 2840.8 ლარს. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე მოსარჩელე ითხოვს
მოპასუხისათვის - 2840.8 ლარის გადახდის დაკისრებას.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ზ-----ემ, როგორც წარმოდგენილი შესაგებლით, ასევე სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ 2016 წლის 1 სექტემბერს მასსა და მოსარჩელეს შორის ნამდვილად დაიდო იჯარის ხელშეკრულება და ხელშეკრულების მოქმედების ვადად განისაზღვრა 2017 წლის 16 მაისი, თუმცა ხელშეკრულების გაფორმებიდან რამოდენიმე დღეში მოპასუხე დარწმუნდა, რომ მის მიერ იჯარით აღებულ ფართში სამეწარმეო საქმიანობის გაგრძელება შეუძლებელი იყო და ისედაც გაჭირვებაში მყოფ ადამიანს მიიყვანდა ფინანსურ კრიზისამდე. მოპასუხის განმარტებით, მან პირნათლად გადაიხადა პირველი თვის საიჯარო ქირა და დროულად აცნობა მოსარჩელეს, რომ მხარეთა შორის არსებული ხელშეკრულების 3.4.8. პუნქტის შესაბამისად ხელშეკრულება შეეწყვიტა 2016 წლის 15 ოქტომბრიდან, რაც მის მიერ არ იქნა გათვალისწინებული. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე მოპასუხე მიიჩნევს, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. დადგენილია, რომ 2016 წლის 9 სექტემბერს შპს "ა-----
-----იას" და ზ-----ეს შორის დაიდო უძრავი ქონების იჯარის ხელშეკრულება, რომლითაც მეიჯარემ დროებით სარგებლობაში გადასცა მის საკუთრებად რიცხული უძრავი ქონება, მდებარე: ხ-----ში მდებარე 70 კვ.მ. მიწის ფართი. იჯარის ხელშეკრულების თანახმად ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 2017 წლის 16 მაისის ჩათვლით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2016 წლის 1 სექტემბრის იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ 15-19).
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები - იხ. სასამართლოს სხდომის ოქმი.

3.1.2. დადგენილია, რომ ხელშეკრულებით საიჯარო ქირა შეადგენდა 855 ლარს ყოველთვიურად დღგ-ს ჩათვლით, რაშიც არ შედის კომუნალური და ელექტროენერგიის გადასახადი, რომელსაც მოიჯარე ფარავს დამოუკიდებლად. ხელშეკრულების 3.4.8. პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მოიჯარეს უფლება აქვს ორი თვით ადრე შეატყობინოს მესაკუთრეს იჯარის ვადამდე მოშლის შესახებ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2016 წლის 1 სექტემბრის იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ 15-19).
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები - იხ. სასამართლოს სხდომის ოქმი.

3.1.3. დადგენილია, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სექტემბრის თვის საიჯარო ქირა ქონებით სარგებლობისათვის მოპასუხემ გადაიხადა დროულად, ხოლო ოქტომბრის თვის ქირის გადასახადი მის მიერ გადახდილი არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები - იხ. სასამართლოს სხდომის ოქმი.

3.1.4. შპს "ა-----ის" 15.11.2016 წლის წერილით დგინდება, რომ მოსარჩელე დაეთანხმა საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტაზე 2016 წლის 11 ნოემბრიდან ორი თვის შემდგომ, ანუ 2017 წლის 11 იანვრიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები - იხ. სასამართლოს სხდომის ოქმი.

- 2016 წლის 15 ნოემბრის წერილი (ს.ფ 20);

3.1.5. მხარეები სადავოდ არ ხდიათ იმ გარემოებას, რომ საიჯარო ხელშეკრულება შეწყდა ვადამდე და საიჯარო ქონება მეიჯარეს დაუბრუნდა საიჯარო ვადის ამოწურვამდე. მხარეები ასევე დადგენილია, რომ კომერციული მიზნებისათვის მოსარჩელის მიერ მოპასუხისათვის გადაცემული ფართი გამოუსადეგარი აღმოჩნდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები - იხ. სასამართლოს სხდომის ოქმი.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო თვლის, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების შინაარსიდან გამომდინარე, სახეზეა ქირავნობის ურთიერთობა, კერძოდ, მოსარჩელემ მოპასუხეს, როგორც ფიზიკურ პირს და არა შპს წარმომადგენელს განსაზღვრული ვადით სარგებლობაში გადასცა უძრავი ქონება, რაც კანონით გათვალისწინებულ დანაწესებს შეესაბამება და სახეზეა სათანადო მოპასუხე - ფიზიკური პირის - ზ-----ის სახით, რომელიც მხარედ გამოდიოდა წინამდებარე ხელშეკრულებაში (სამართლებრივი დასაბუთება იხილეთ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში).

3.2.2. სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულება პატივსადები მიზეზის გამო შეწყდა - 2016 წლის 27 ოქტომბერს.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლოში სამოქალაქო საქმეებზე სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპების დაცვით, რაც ასახვას ჰპოვებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3-4-ე და 102.1 მუხლებში, რომელთა მიხედვითაც მოსარჩელე განსაზღვრავს თუ სარჩელში მითითებული სასარჩელო მოთხოვნა რომელ ფაქტობრივ გარემოებაზე დაამყაროს, ხოლო მხარეებს ევალებათ დაამტკიცონ სარჩელში და შესაგებელში მათ მიერ მითითებული ფაქტობრივი

გარემოებები.

დადგენილია, რომ მოპასუხემ მოსარჩელეს 2016 წლის 27 ოქტომბერს შპს "ა-----
-----იას" წერილობით გაუგზავნა შეტყობინება საიჯარო
ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შესახებ. საქმის მასალებით და მხარეთა
ახსნა-განმარტებით ასევე დადგენილია, რომ მოსარჩელის მიერ მოპასუხისათვის
გადაცემული ფართი კომერციული მიზნებისათვის გამოუსადეგარი გამოდგა და
მოპასუხის მიერ ფართის გამოთავისუფლების შემდეგაც მისი ხელახალი
გაქირავება არ მომხდარა. დადგენილია, რომ მოპასუხეს ხელშეკრულებით
ნაკისრი ვალდებულება ქირის გადახდის შესახებ არ დაურღვევია, მას სრულად
აქვს გადახდილი 1 თვის ქირის თანხა, ამასთან, მის მიერ რამდენჯერმე იქნა
გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინება მოსარჩელესთან ხელშეკრულების
ვადამდე შეწყვეტის შესახებ, მათ შორის 2016 წლის 11 ოქტომბერს, 27 ოქტომბერს
და 22 ნოემბერს. შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე მოქმედებდა
კეთილსინდისიერად, ამასთან, მას ჰქონდა პატივსაღები მიზეზი მოეშალა
ხელშეკრულება ვადამდე.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების
საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე შპს "ა-----
-----იის" სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

5.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე, 399-ე, 531-ე, 561-ე, 581-ე-588-ე
მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. მოსარჩელე მხარე საიჯარო ურთიერთობის დასრულებამდე მოპასუხისთვის
საიჯარო ქირის გადახდის დაკისრების სამართლებრივ საფუძვლად მიუთითებს
საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 588-ე მუხლს და განმარტავს, რომ 2016
წლის 1 სექტემბრის ხელშეკრულება წარმოადგენდა იჯარის ხელშეკრულებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 588-ე მუხლის პირველი ნაწილის
მიხედვით, 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. ამავ მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ მოიჯარე
ვერც შესთავაზებს ასეთ მოიჯარეს, მან საიჯარო ქირა უნდა იხადოს საიჯარო
ურთიერთობათა დასრულებამდე.

მოცემულ შემთხვევაში, მართალია, მხარეებს მათ შორის ურთიერთობა

მოწესრიგებული აქვთ იჯარის ხელშეკრულების სახელით, მაგრამ ხელშეკრულების შინაარსის ანალიზი ცხადყოფს, რომ მათ **რეალურ მიზანს წარმოადგენდა ქირავნობის ხელშეკრულების დადება, რაც განახორციელეს კიდევ, თუმცა იჯარის სახელწოდებით.**

სასამართლო მიიჩნევს, რომ ხელშეკრულების სამართლებრივი შინაარსის განმსაზღვრელია, არა ხელშეკრულების სახელწოდება და ასევე თავად ხელშეკრულებაში გამოყენებული ტერმინები, არამედ ის უფლება-მოვალეობები რომლითაც მხარეები ერთმანეთთან არიან დაკავშირებული. ამდენად, ხელშეკრულების არსი უნდა განიმარტოს არა ხელშეკრულების სახელწოდების, არამედ მისი შინაარსის მიხედვით, რომელიც შესაბამისობაში უნდა იყოს ხელშეკრულების საკანონმდებლო კონსტრუქციასთან. სწორედ ამის მიხედვით უნდა გაიმიჯნოს ქირავნობისა და იჯარის ხელშეკრულებები. ამდენად, გადამწყვეტი არ არის მხარეთა მიერ შერჩეული სახელწოდება, რომლითაც ისინი მათ შორის გაფორმებულ ხელშეკრულებას მოიხსენიებენ. ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნების განსაზღვრისათვის გადამწყვეტია ხელშეკრულების დადების მომენტში მისი შინაარსი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძლოის 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლის თანახმად, ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებელი მოვალეა დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამქირავებელი მოვალეა დამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა.

ქირავნობის ხელშეკრულება თავისი თვისებებით რამდენადმე ემსგავსება სხვა ხელშეკრულებებს. ყველაზე მჭიდრო კავშირი კი მას აქვს იჯარის ხელშეკრულებასთან. თუმცა, მათ შორის არსებობს ერთი მნიშვნელოვანი განსხვავება, რომელიც ერთმანეთისგან მიჯნავს ხელშეკრულების ამ ორ სახეს. კერძოდ, ქირავნობისგან განსხვავებით, იჯარის ხელშეკრულება მოიჯარეს ანიჭებს დამატებით უფლებას, მიიღოს ნაყოფი (შემოსავალი) ხელშეკრულებით განსაზღვრული ნივთიდან, ხოლო მეიჯარეს ეკისრება დამატებითი (გამქირავებლისგან განსხვავებით) ვალდებულება, მთელი საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა. **ამასთან, იჯარის საგანს უნდა გააჩნდეს გარკვეული სამეურნეო დანიშნულება და იმთავითვე, მხოლოდ და მხოლოდ მეურნეობის სწორად გაძლოის**

შედეგად უნდა იძლეოდეს ნაყოფს (შემოსავალს). თუმცა, თუ მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების დადების შემდეგ მოხდება ინვენტარის შევსება ან სხვაგვარი მოდიფიცირება, ეს არ ნიშნავს, რომ ნივთს თავიდანვე არ ჰქონდა უნარი, მოეტანა შემოსავალი და ამით ხელშეკრულების არსი არ იცვლება. ქირავნობა მიმართულია მხოლოდ ნივთისკენ, ხოლო იჯარა ქონებისკენ (ნივთი და უფლება). ქირავნობა უზრუნველყოფს მხოლოდ ნივთით სარგებლობას, იჯარა - ასევე ნაყოფის მიღებას. როდესაც მიწის ან ფართის გადაცემა ხდება სამრეწველო ან თავისუფალი პროფესიული საქმიანობისთვის, იჯარის ხელშეკრულებად მოცემული ურთიერთობა მხოლოდ მაშინ შეიძლება ჩაითვალოს, თუ მოცემული მიწის ნაკვეთი ან ფართი კონსტრუქციულად განკუთვნილია განსაზღვრული საქმიანობისთვის, ამასთან, ისეა მოწყობილი და აღჭურვილი, რომ მისი გამოყენება მაშინვე (იმთავითვე) შესაძლებელია მოგების მიღების მიზნით შემოსავლის მომტანი (შემოსავლიანი, მომგებიანი, მოგების მიღების მიზნით) საქმიანობისთვის. თუმცა, შესაძლოა, ინვენტარი შესავსები იყოს. იჯარისათვის არ არის საკმარისი მხოლოდ ის გარემოება, რომ ფართი (მათ შორის ცარიელი) სამეწარმეო ან პროფესიული დანიშნულებით გამოიყენება. ამას უნდა დაემატოს ასევე ხელშეკრულებით ნაკისრი გარკვეული მოქმედებები.

ამგვარად, თუ მოიჯარე ფართს იყენებს სამეწარმეო საქმიანობისათვის ისე, რომ ხელშეკრულების დადების მომენტში ფართი ან შენობა წარმოადგენდა ცარიელ სათავსს ან სადგომს, ხოლო შემდგომში მოხდა მისი აღჭურვა შესაბამისი ინვენტარით და მასში მეურნეობის გამართვა, **აქ სახეზეა ქირავნობის და არა იჯარის ხელშეკრულება.**

კონკრეტულ შემთხვევაში, მოსარჩელე მხარის განმარტების საფუძველზე დადგენილია, რომ 2016 წლის 1 სექტემბრის ხელშეკრულების საგანი წარმოადგენდა კომერციულ ფართს, რომელიც გამოიყენებოდა სხვადასხვა დანიშნულებით. **ამდენად, უდავოა, რომ 2016 წლის 1 სექტემბრის ხელშეკრულების საფუძველზე განხორციელდა მხოლოდ ქონების სარგებლობაში გადაცემა და იგი ვერ უზრუნველყოფდა ნაყოფის მიღების შესაძლებლობას.**

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების შინაარსიდან გამომდინარე, სახეზეა ქირავნობის ურთიერთობა, **კერძოდ, მოსარჩელემ მოპასუხეს, როგორც ფიზიკურ პირს და არა შპს წარმომადგენელს განსაზღვრული ვადით სარგებლობაში გადასცა უძრავი ქონება, რაც კანონით გათვალისწინებულ დანაწესებს შეესაბამება და სახეზეა სათანადო მოპასუხე - ფიზიკური პირის - ზ-----ის სახით, რომელიც მხარედ გამოდიოდა წინამდებარე ხელშეკრულებაში.**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 588-ე მუხლი აწესრიგებს მხარეთა შორის არსებულ საიჯარო ურთიერთობას. კონკრეტულ შემთხვევაში, როგორც ზემოთ იქნა აღნიშნული, სასამართლო მიიჩნევს, რომ 2016 წლის 1 სექტემბრის

ხელშეკრულება წარმოადგენდა ქირავნობის და არა იჯარის ხელშეკრულებას. შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 588-ე მუხლი ვერ იქნება გამოყენებული განსახილველი დავის მიმართ.

გარდა ამისა, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს 2016 წლის 1 სექტემბრის ხელშეკრულების 3.4.8. პუნქტზე. აღნიშნული პუნქტის მიხედვით, მოიჯარე ვალდებულია ორი თვით ადრე შეატყობინოს მესაკუთრეს იჯარის ვადამდე მოშლის შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 561-ე მუხლის მიხედვით, ქირავნობის ხელშეკრულების მოშლის ვადა შეადგენს სამ თვეს, გარდა იმ შემთხვევებისა, **როცა საქმის გარემოებებიდან** ან მხარეთა შეთანხმებიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

მიუხედავად იმისა, რომ სახელშეკრულებო სამართალი ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპებსა და მხარეთა ურთიერთობაზეა აგებული, ყოველთვის არსებობს გარკვეული რისკი, რომ მდგომარეობის გაუარესების შემთხვევაში მოვალე ვერ შესძლებს ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას. ასეთ ვითარებაში სამოქალაქო კოდექსი მხარეს ანიჭებს შესაძლებლობას, მოშალოს ხელშეკრულება. ხელშეკრულების შეწყვეტის შესაძლებლობა სახელშეკრულებო თავისუფლებათა პრინციპის ერთ-ერთ გამოვლინებას წარმოადგენს. აღნიშნული ინსტიტუტის გამოყენება ძირითადად გრძელვადიანი სახელშეკრულებო ურთიერთობებისათვის არის დამახასიათებელი, რადგან ამგვარი ურთიერთობები არ შემოიფარგლება მხოლოდ ერთი მოქმედებით, არამედ გულისხმობს სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულებას გარკვეული პერიოდის განმავლობაში. შესაბამისად, ხელშეკრულების მოშლის ფუნქცია არის არა შესრულების შედეგად მიღებული შედეგების უკან დაბრუნება, არამედ მის შესრულებაზე მომავალში უარის თქმა, განსხვავებით ხელშეკრულებიდან გასვლის ინსტიტუტისა, რომლის მიზანია, შესაძლებლობა მისცეს მხარეს, უარი თქვას ხელშეკრულებაზე, როცა კონტრაქტის არ ასრულებს ვალდებულებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას. თუ საზოგადოების ან პიროვნების არსებითი ინტერესების დაცვისათვის ხელშეკრულების ნამდვილობა დამოკიდებულია სახელმწიფოს ნებართვაზე, მაშინ ეს უნდა მოწესრიგდეს ცალკე კანონით.

სამოქალაქო სამართალით განმტკიცებული მხარეთა ავტონომიურობის პრინციპი ხელშეკრულების თავისუფლებაში გამოიხატება. ხელშეკრულების ძალით სამოქალაქო ურთიერთობის მონაწილეები, ნების თავისუფალი გამოვლენის

საფუძველზე, კისრულობენ ვალდებულებას შეასრულონ ან არ შეასრულონ ესა თუ ის მოქმედება. ხელშეკრულების დადების პრინციპი მოიცავს როგორც ხელშეკრულების დადების თავისუფლებას, ასევე ხელშეკრულების შინაარსის თავისუფლად განსაზღვრის შესაძლებლობას. ხელშეკრულების მხარეებს თვითონვე შეუძლიათ დამოუკიდებლად შეთანხმდნენ ხელშეკრულების ყველა საკითხზე, მათ უფლება აქვთ ერთმანეთს შორის ურთიერთობა ისე მოაწესრიგონ, როგორც მათ სურთ.

მოცემულ შემთხვევაში, მხარეები მათ შორის არსებული ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე შეთანხმდნენ, რომ დამქირავებელი უფლებამოსილი იყო ცალმხრივად მოეშალა ხელშეკრულება. ამასთან, ხელშეკრულების მოშლის ერთადერთ პირობას წარმოადგენდა მოშლის თაობაზე გამქირავებლისთვის ორი თვით ადრე წერილობითი შეტყობინების გაგზავნა. ხელშეკრულების შეწყვეტისთვის საჭირო სხვა რაიმე სახის პირობის (მაგ., ახალი დამქირავებლის შეთავაზების და სხვა) შესრულების ვალდებულებას ხელშეკრულება არ ითვალისწინებდა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილი განსაზღვრავს იმ ძირითად კრიტერიუმებს, რომლებსაც უნდა ეფუძნებოდეს ვალდებულების შესრულება. მიუხედავად იმისა, რომ სახელშეკრულებო სამართალი ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპსა და მხარეთა ურთიერთობაზეა აგებული, სამოქალაქო კოდექსი მხარეს ანიჭებს შესაძლებლობას, მოშალოს ხელშეკრულება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 399-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულების ნებისმიერ მხარეს შეუძლია, პატივსადები საფუძველიდან გამომდინარე, უარი თქვას გრძელვადიან ვალდებულებით ურთიერთობაზე ხელშეკრულების მოშლისათვის დაწესებული ვადის დაუცველად. პატივსადებია საფუძველი, როცა ხელშეკრულების მომშლელ მხარეს კონკრეტული ვითარების, მათ შორის, დაუძლეველი ძალისა და ორმხრივი ინტერესების გათვალისწინებით, არ შეიძლება მოეთხოვოს სახელშეკრულებო ურთიერთობის გაგრძელება შეთანხმებული ვადის ან ხელშეკრულების მოშლისათვის დაწესებული ვადის გასვლამდე.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო მიზანშეწონილად მიიჩნევს, ყურადღება გაამახვილოს აღნიშნული ინსტიტუტის სამართლებრივ ასპექტებზე. ხელშეკრულებიდან გასვლის შესაძლებლობა სახელშეკრულებო თავისუფლებათა პრინციპის ერთ-ერთ გამოვლინებას წარმოადგენს. აღნიშნული ინსტიტუტის გამოყენება ძირითადად გრძელვადიანი სახელშეკრულებო ურთიერთობებისათვის არის დამახასიათებელი, რადგან ამგვარი ურთიერთობები არ შემოიფარგლება მხოლოდ ერთი მოქმედებით, არამედ მოიაზრებს სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულებას გარკვეული პერიოდის განმავლობაში. შესაბამისად, ხელშეკრულების მოშლის ფუნქცია არის არა შესრულების შედეგად მიღებული შედეგების უკან დაბრუნება, არამედ მის

შესრულებაზე მომავალში უარის თქმა, სამოქალაქო კოდექსის 399-ე მუხლი ხელშეკრულებიდან გასვლის ორ წინაპირობას განსაზღვრავს. **პირველი, როდესაც არსებობს ამის პატივსადები მიზეზი.**

მოცემულ შემთხვევაში, საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოპასუხისათვის გადაცემული ფართი კომერციული მიზნებისათვის გამოუსადეგარი აღმოჩნდა, შესაბამისად, მას ჰქონდა პატივსადები მიზეზი მოეშალა ხელშეკრულება ვადის დაუცველად. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოპასუხეს ოქტომბრის თვის ქირის თანხა - 855 ლარი გადახდილი არ აქვს. შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 1 თვის ქირის თანხის - 855 ლარის გადახდა.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 264-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილება შედის კანონიერ ძალაში: გამოცხადებისთანავე, თუ დაუშვებელია სააპელაციო წესით გასაჩივრება. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 365-ე მუხლის თანახმად სააპელაციო საჩივარი ქონებრივ-სამართლებრივ დავაში დასაშვებია იმ შემთხვევაში, თუ დავის საგნის ღირებულება აღემატება - 2 000 ლარს.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველის ნაწილის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. 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. განსახილველ შემთხვევაში, სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, რის გამოც მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა დაეკისროს მოპასუხეს სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელშიც დაკმაყოფილდა სარჩელი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 199¹-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. შპს "ა-----ის" სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. მოპასუხე ზ-----ეს მოსარჩელე შპს "ა-----ის" სასარგებლოდ დაეკისროს - **855 ლარის გადახდა.**
3. მოპასუხე ზ-----ეს მოსარჩელე შპს "ა-----ის" სასარგებლოდ დაეკისროს - **26 ლარის გადახდა** ამ უკანასკნელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად.
4. გადაწყვეტილება გამოცხადებისთანავე შედის კანონიერ ძალაში და სააპელაციო საჩივრით გასაჩივრებას არ ექვემდებარება.

მოსამართლე

მამაცაშვილი

ქეთევან