



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელთ

13 ნოემბერი, 2018 წელი

ქ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა

კოლეგია

მოსამართლე - ქეთევან მამაცაშვილი

სხდომის მდივანი - ანა ბაჩიაშვილი

მოსარჩელე (შეგებებული სარჩელით მოპასუხე) - შპს "ზ-----";

წარმომადგენლები: ვ-----ი, პ-----ი;

მოპასუხეები (შეგებებული სარჩელით მოსარჩელეები) - გ-----ი, გ-----

-----ე, ნ-----ა, დ-----ე, თ-----ე, თ-----ე, ი-----ე, ლ-----

-----ე, ნ-----ი, მ-----ე, მ-----ი, მ-----ე, მ-----ლი, ნ-----

-----ი, ნ-----ი, ნ-----ი, ნ-----ი, ს-----ნი, ლ-----

-----ე, ქ-----ა.

წარმომადგენლები: ლ-----ე, დ-----ა, ნ-----ე, მ-----ე, ლ-----

-----ე;

ძირითადი და შეგებებული სარჩელის დავის საგანი - თანხის დაკისრება.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა ძირითად სარჩელზე

1.1. მოშლილად იქნეს აღიარებული 2014 წლის 16 მაისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება.

1.2. მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ პირგასამტეხლოს 25 000 აშშ დოლარის გადახდა.

1.3. მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროთ 25 000 აშშ დოლარის გადაუხდელობის გამო საურავის 0.2%-ის გადახდა 2016 წლის 1 იანვრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2014 წლის 16 მაისს მოსარჩელეს და მოპასუხეს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით მოსარჩელემ მოპასუხეებისაგან 5 წლის ვადით იქირავა ქ. თბილისში, ვ----- მდებარე 214 კვ.მ. სარდაფი (ს/კ 0-----

-----). საიჯარო ქირა შეადგენდა 4000 აშშ დოლარს თვეში. მოსარჩელემ აღნიშნულ ფართში ჩაატარა დეკორატიული რემონტი და შეიტანა შესაბამისი ავეჯი. საიჯარო საგნის ტერიტორიაზე ფუნქციონირება დაიწყო ლამის კლუბმა. 2015 წლის 13 სექტემბერს საიჯარო საგნის ტერიტორიაზე ჩავარდა იატაკი. შეიქმნა საავარიო მდგომარეობა. შენობის ქვედა ნაწილში გარე პერიმეტრიდან შემოვიდა წყალი, რამაც გამოიწვია იატაკის ჩავარდნა, კედლებზე ნესტის და ობის გაჩენა, ობიექტზე არსებული ავეჯის და ელექტრო მოწყობილობების გაფუჭება, რის გამოც საიჯარო ქონებით სარგებლობა შეუძლებელი გახდა. მოსარჩელემ არსებული პრობლემების შესახებ შეატყობინა მოპასუხეებს და ზეპირსიტყვიერად მოსთხოვა ნაკლის აღმოფხვრა, რაზეც უარი მიიღო.

მოსარჩელის განმარტებით, საიჯარო ხელშეკრულების 3.2. მუხლის "გ" ქვეპუნქტის მიხედვით მოიჯარის ბრალისაგან დამოუკიდებლად წარმოშობილი გარემოებები, რომლებიც ხელს უშლის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის საიჯარო ქონების გამოყენებას, უნდა აღიკვეთოს იმდენად სწრაფად, რამდენადაც ამის შესაძლებლობას იძლევა მათი ხასიათი. 2015 წლის 2 ოქტომბერს მოსარჩელემ ოფიციალური შეტყობინება გაუგზავნა მოპასუხეებს და 2014 წლის 16 მაისის ხელშეკრულების 3.2. მუხლის "გ" და "ზ" ქვეპუნქტების საფუძველზე მოითხოვა, რომ 45 დღის განმავლობაში აღმოფხვრილიყო არსებული დაზიანებები. წინააღმდეგ შემთხვევაში, მოპასუხის ბრალეულობით ხელშეკრულება ჩაითვლებოდა მოშლილად და იმავე ხელშეკრულების 6.7. მუხლის საფუძველზე მოპასუხეებს დაეკისრებოდათ 25000 აშშ დოლარის გადახდა, აღნიშნული თანხის გადაუხდელობის შემთხვევაში კი დაერიცხებოდათ საურავი ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 0.2%-ის ოდენობით. მოპასუხეებმა დაზიანების აღმოფხვრაზე უარი განაცხადეს, რის გამოც მოსარჩელე ითხოვს ხელშეკრულების მოშლილად აღიარებას და პირგასამტეხლოს დაკისრებას.

1.2. სასარჩელო მოთხოვნა შეგებებულ სარჩელზე

1.2.1. მოშლილად იქნეს აღიარებული 2014 წლის 16 მაისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება.

1.2.2. შპს "შ-----"-ს მოსარჩელეების სასარგებლოდ დაეკისროს ჯარიმის - 25 000 აშშ დოლარის და მასზე დარიცხული პირგასამტეხლოს - 15 000 აშშ დოლარის გადახდა.

1.2.3. შპს "შ-----"-ს მოსარჩელეების სასარგებლოდ დაეკისროს საიჯარო ქირის - 40 000 აშშ დოლარის გადახდა.

1.2.4. შპს "შ-----"-ს მოსარჩელეების სასარგებლოდ დაეკისროს პირგასამტეხლოს - 42000 აშშ დოლარის გადახდა.

შეგებებული სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2014 წლის 16 მაისს მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით მოსარჩელემ მოპასუხეებისაგან 5 წლის ვადით იქირავა ქ. თბილისში, კ-----ში მდებარე 214 კვ.მ. სარდაფი (ს/კ 0-----). საიჯარო ქირა შეადგენდა - 4000 აშშ დოლარს თვეში. მხარეთა შორის

ხელშეკრულებიდან გამომდინარე წარმოიშვა რიგი ვალდებულებები, რომელიც დარღვეულ იქნა მოიჯარის მიერ. ზემოხსენებული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მოიჯარე ვალდებული იყო არამხოლოდ გადაეხადა საიჯარო ქირა, არამედ მიეღო ყველა ზომა საიჯარო ქონების ნორმალურ მდგომარეობაში შენარჩუნებისათვის, რომელიც უნდა განეხორციელებინა დროულად და ჯეროვნად. მოიჯარის მხრიდან ვალდებულების უხეში დარღვევა გამოიხატა პირველ რიგში იჯარის ქირის 10 თვეზე მეტი დროით გადაუხდელობით.

მოსარჩელეთა განმარტებით, 2015 წლის 3 ნოემბერს, მხარეთა შორის გაფორმდა დამატებითი შეთანხმება, რომლის მიხედვითაც მოიჯარემ აიღო ვალდებულება ჩაეტარებინა სარემონტო სამუშაოები საიჯარო ფართში, რომლის სანაცვლოდ ის გათვალისწინდებოდა საიჯარო ქირის გადახდისაგან 2015 წლის 1 სექტემბრიდან 2016 წლის 1 მაისამდე. მოიჯარემ 2015 წლის 3 ნოემბრის შეთანხმებით გათვალისწინებული ვალდებულება არ შეასრულა, შესაბამისად მეიჯარეს წარმოეშვა მოთხოვნის უფლება. 2016 წლის 20 იანვარს შპს "შ-----"-ს დირექტორს გაეგზავნა წერილი, რომელშიც მითითებული იყო იჯარის თანხის გადაუხდელობისა და იჯარის საგნის გაუვარგისების შედეგების შესახებ. იჯარის ფართი შპს "შ-----"-ს სარგებლობის პერიოდში გაუვარგისდა, ჩავარდა იატაკი, რომელიც გამოწვეული იყო მოპასუხის მხრიდან ნივთის ექსპლუატაციის წესების უხეში დარღვევით. მოპასუხემ ჩაატარა არასწორი სარემონტო სამუშაოები, აყარა იატაკი, კედლიდან მოხსნა მუყაო-თაბაშირის ფილები მეიჯარესთან შეთანხმების გარეშე. მოსარჩელებმა ჩაატარეს ექსპერტიზა, რომელმაც დაადასტურა მოიჯარის ბრალი აღნიშნულში, კერძოდ საიჯარო ფართში იატაკის ლპობა, დაზიანება და ჩავარდნა გამოიწვია ხის იატაკზე მოსარჩელესთან შეუთანხმებლად ლამინატის მოწყობამ, რომელმაც მთლიანად გადაკეტა განიავეების საშუალება.

ასევე, მოპასუხის მიერ არ ხდებოდა ფართში არსებული სავენტილაციო მოწყობილობების გამოყენება, რომელმაც საბოლოო ჯამში გამოიწვია კედლების დანესტიანებაც. იმის მიუხედავად, რომ მოიჯარე არ იხდიდა ქირას და ფაქტობრივად ამ ქმედებით შეწყვიტა ხელშეკრულება, მეიჯარემ იჯარის საგნის მდგომარეობის გამოსწორების მიზნით გაუგზავნა მოიჯარეს მორიგების პირობები, ცდილობდა მოლაპარაკების გზით შეთანხმებულიყო იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხების გადახდისა და ფართის შეკეთების საკითხზე, თუმცა მოიჯარემ არათუ არ აღმოფხვრა დაზიანებები და შეასრულა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები, არამედ მეიჯარეს არ მისცა გასაღები, შესაძლებლობა სარდაფში შესულიყო და განეხორციელებინა ქმედითი ნაბიჯები, რითაც უფრო გაზარდა იჯარის საგნის გაუვარგისების რისკები. მოიჯარე 2015 წლის ოქტომბრიდან დღემდე მის მიმართ არაერთგზის წერილობითი გაფრთხილების მიუხედავად, არ აბრუნებს სარდაფის გასაღებს, რითაც ზიანს აყენებს მეიჯარეს.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. ძირითად სარჩელზე მოპასუხის პოზიცია

2.1.1. მოპასუხეებმა ძირითადი სარჩელი არ ცნეს და განმარტეს, რომ ხელშეკრულების მოშლა არაკეთილსინდისიერად განხორციელდა სწორედ მოსარჩელის მიერ და შესაბამისად შეუძლებელია პირგასამტეხლოზე და ჯარიმაზე საუბარი, ვინაიდან მთლიანად მოსარჩელის მოთხოვნა არის უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელი. საგულისხმოა ის გარემოებაც, რომ ვიდრე შპს "შ-----"-თან მოხდებოდა იჯარის ხელშეკრულების გაფორმება, აღნიშნული ფართზე გაფორმებული იყო იჯარის ხელშეკრულებები ბითლზ კლუბთან, რომელმაც ორგანიზაციამაც 10 წელზე მეტი ხნის განმავლობაში იმუშავა აღნიშნულ ფართში და ამასთან არანაირი პრეტენზია მას ფართში სინესტის და ა.შ. დაკავშირებით არ ჰქონია, არც მხარეთა შორის არსებულა რაიმე დავა თუნდაც სხვა საფუძვლით, რადგან ორივე მხარე კეთილსინდისიერად ეკიდებოდა ერთმანეთის ინტერესებს. მოპასუხეები მიიჩნევენ, რომ მოსარჩელე მოქმედებს არაკეთილსინდისიერად, რის გამოც სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

2.2. შეგებებულ სარჩელზე მოპასუხის პოზიცია

2.2.1. შპს "შ-----"-მა წარმოდგენილი შესაგებლით შეგებებული სარჩელი არ ცნო. მოპასუხე მიუთითა, რომ 2015 წლის 3 ნოემბერს, მხარეთა შორის გაფორმდა დამატებითი შეთანხმება და მოიჯარემ იკისრა ვალდებულება ჩაეტარებინა საიჯარო ქონების რემონტი, ვინაიდან მეიჯარეებს არ გააჩნდათ სარემონტო თანხები. მას შემდეგ, რაც მოიჯარემ გადაწყვიტა დაეწყო სარემონტო სამუშაოები შეექმნა პრობლემები, ვინაიდან საიჯარო ქონება წარმოადგენს კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლს და ნებისმიერი სახის სარემონტო სამუშაოების ჩატარება მოითხოვდა ნებართვას. ამის შესახებ მეიჯარეებისათვის ცნობილი იყო, რასაც მოწმობს მათი მრავალრიცხოვანი მიმართვები თბილისის მერიისადმი, თუმცა ყველა მათი მიმართვა უშედეგო აღმოჩნდა. მოპასუხე არ იყო წინააღმდეგი გამოესწორებინა გარე პერიმეტრიდან გამოწვეული დაზიანებები, ამის შესახებ რამდენჯერმე ტელეფონის მეშვეობით აცნობეს კიდევ მეიჯარეებს, თუმცა ნებართვის უქონლობის გამო მოპასუხეს არ მიეცა საშუალება აღმოეფხვრა არსებული დაზიანებები. მოპასუხემ მიუთითა, რომ იგი არსებულ დაზიანებებს დიდი სურვილის მიუხედავად მაინც ვერ აღმოეფხვრიდა, ვინაიდან ამისთვის საჭირო ნებართვა არ ჰქონდა. ნებართვის მოპოვება კი მეიჯარის ვალდებულებას წარმოადგენდა. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე მოპასუხე მიიჩნევს, რომ შეგებებული სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. დადგენილია, რომ 2014 წლის 16 მაისს, ძირითადი სარჩელით მოპასუხეებს და მოსარჩელე შპს "შ-----"-ს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლითაც მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე დროებით სარგებლობაში იღებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ უძრავ ქონებას, 214 კვ.მ. ფართის სარდაფს, მდებარე: თბილისი, კ-----ში. ხელშეკრულების თანახმად, მოიჯარეს საიჯარო ქონება გადაეცემა ღამის კლუბის (სტრიპტიზ კლუბის) მოწყობის მიზნით.

ხელშეკრულების თანახმად, საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრა - 4000 აშშ დოლარით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.
- 2014 წლის 16 მაისის იჯარის ხელშეკრულება (ტ.1. ს.ფ. 23-29).

3.1.2. 2014 წლის 16 მაისის იჯარის ხელშეკრულების 2.6. პუნქტის შესაბამისად, ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში **მოიჯარე იხდის პირგასამტეხლოს ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაუხდელი თანხის 0.2%-ის ოდენობით, ხოლო თუკი ასეთი გადაუხდელობა გრძელდება 2 თვეს, მეიჯარე უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების მოშლა.** პირგასამტეხლოს გადახდა მოიჯარეს არ ათავისუფლებს საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან. გარდა საიჯარო ქირისა, მოიჯარე ასევე იხდის მიმდინარე კომუნალურ გადასახადებს, ელექტრო ენერგიის საფასურს, ნაგვის გატანის, ბუნებრივი აირის, წყლისა და საიჯარო ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციის სხვა ხარჯებს.

ხელშეკრულების 3.1. პუნქტით, მეიჯარე უფლებამოსილია, მეიჯარის მიერ საიჯარო ქონების გაუარესების შემთხვევაში, მის მიერ განსაზღვრულ ვადაში მოიჯარეს მოთხოვოს საიჯარო ქონების აღდგენა, ზიანის ანაზღაურება, წინააღმდეგ შემთხვევაში მოითხოვოს ხელშეკრულების მოშლა.

ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით მეიჯარე ვალდებულია გადასცეს მოიჯარეს საიჯარო ქონება ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისთვის ვარგის მდგომარეობაში, მხარეთა მიერ შედგენილი მიღება-ჩაბარების აქტის შესაბამისად. მეიჯარე ვალდებულია ჩაატაროს ისეთი სახის სარემონტო სამუშაოები, რომელიც გამოწვეულია შენობის გაუმართაობით, გაზისა და ელექტროენერგიის, წყლის მოწოდებით ან სხვა საავარიო მდგომარეობით, საიჯარო ქონების გარე პერიმეტრიდან.

ხელშეკრულების 4.1. პუნქტის თანახმად, მოიჯარეს უფლება აქვს საკუთარი შეხედულებისამებრ და საჭიროებისამებრ შეცვალოს განლაგება, გადააკეთოს ან/და გაარემონტოს საიჯარო ქონება, ჩაატაროს სხვადასხვა სარეკონსტრუქციო სამუშაოები. **ხელშეკრულების 4.2. პუნქტის თანახმად,** კი მოიჯარე ვალდებულია გამოიყენოს საიჯარო ქონება მისი დანიშნულებისა და ამ ხელშეკრულების შესაბამისად, მიიღოს ყველა ზომა საიჯარო ქონების ნორმალურ მდგომარეობაში შენარჩუნებისათვის.

ხელშეკრულების 6.2. პუნქტით ხელშეკრულების მოქმედების ვადად განისაზღვრა 5 წელი. ხელშეკრულების 6.4. პუნქტის თანახმად, მხარეები უფლებამოსილნი არიან ურთიერთშეთანხმების შემთხვევაში მოშალონ ხელშეკრულება ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდეც.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2014 წლის 16 მაისის იჯარის ხელშეკრულება (იხ. ტ.1. ს.ფ. 23-29).

3.1.3. იჯარის ხელშეკრულების 6.6. პუნქტის შესაბამისად, მეიჯარეს უფლება აქვს, იჯარის ვადის გასვლამდე მოშალოს ხელშეკრულება, თუ მოიჯარე დანიშნულებისამებრ არ იყენებს საიჯარო ქონებას; არ იხდის იჯარის ქირას ხელშეკრულებით დადგენილი ვადის გასვლიდან 2 თვის განმავლობაში; განზრახ ან დაუდევრობით აუარესებს საიჯარო ქონების მდგომარეობას.

ხელშეკრულების 6.7. პუნქტის თანახმად, მეიჯარის მხრიდან წინამდებარე ხელშეკრულების 6.6. პუნქტით გათვალისწინებული საფუძვლების გარდა ხელშეკრულების ვადაზე ადრე გაუქმების შემთხვევაში, მეიჯარეს მოიჯარის სასარგებლოდ დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა ჯარიმის სახით, 25000 აშშ დოლარის ოდენობით, ექვივალენტი ლარში, რომელ თანხასაც გადაუხდელობის შემთხვევაში დაერიცხება საურავი ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 0.2%-ის ოდენობით, თანხის სრულ გადახდამდე. ხელშეკრულების 6.9. პუნქტით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მოიჯარის მხრიდან წინამდებარე ხელშეკრულების ვადაზე ადრე გაუქმების შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია 3 თვით ადრე წერილობით აცნობოს მეიჯარეს ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის თაობაზე.

ხელშეკრულების 6.10 პუნქტის თანახმად, მოიჯარის მხრიდან საიჯარო ქირის 2 თვეზე მეტი ხნით არ გადახდის შემთხვევაში და ხელშეკრულების ვადაზე ადრე ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარეს მეიჯარის სასარგებლოდ დაეკისრება ჯარიმის სახით - 25000 აშშ დოლარის გადახდა, ექვივალენტი ლარში, რომელ თანხასაც გადაუხდელობის შემთხვევაში დაერიცხება საურავი ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 0.2%-ის ოდენობით, თანხის სრულ გადახდამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2014 წლის 16 მაისის იჯარის ხელშეკრულება (იხ. ტ.1. ს.ფ. 23-29).

3.1.4. 2015 წლის 3 ნოემბერს, მხარეთა შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება დამატება N1, რომლის თანახმადაც მხარეები შეთანხმდნენ იჯარის ხელშეკრულებისაგან განსხვავებულ ახალ პირობებზე. კერძოდ:

- შპს "პროექტირება და ექსპერტიზის" მიერ შედგენილი ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნით განსაზღვრული პირობების მიხედვითა და მეიჯარეების დასტურით, საიჯარო ქონებაში მომხდარი დაზიანებები წარმოადგენს გარე პერიმეტრიდან გამოწვეულ საავარიო მდგომარეობას. გამომდინარე ზემოთთქმულიდან და მხარეებს შორის 2014 წლის 18 მაისს დადებული ხელშეკრულებიდან მეიჯარე ვალდებულია დაზიანებები აღკვეთოს იმდენად სწრაფად, რამდენადაც ამის შესაძლებლობას იძლევა მათი ხასიათი.

- ვინაიდან, მეიჯარეებს არ გააჩნიათ შენობის სარემონტო თანხები, მოიჯარე იღებს ვალდებულებას, რომ აღნიშნულ შეთანხმებასთან არსებული დანართის მიხედვით მოახდინოს საიჯარო ქონების რემონტი.

- მოიჯარე გათავისუფლებულია საიჯარო ქირის გადახდისაგან 2015 წლის 1

სექტემბრიდან 2016 წლის 1 მაისამდე. მოიჯარე გათავისუფლებულია 2015 წლის აგვისტოს თვის საიჯარო ქირიდან 500 აშშ დოლარის გადახდის ვალდებულებისაგან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იჯარის ხელშეკრულება დამატება N1 (იხ. ტ.2. ს.ფ. 32-33).

3.1.5. საქმის მასალებით, კერძოდ, 2016 წლის 1 დეკემბრის და 14 დეკემბრის წერილებით დგინდება, რომ მხარეთა შორის კვლავ მიმდინარეობდა გარკვეული სახის მოლაპარაკებები სადავო საკითხებზე, კერძოდ, მეიჯარეები აცხადებდნენ თანხმობას მოიჯარისათვის მიეცათ სამთვლიანი ვადა სარემონტო სამუშაოების ჩასატარებლად, რომლის დროსაც მოიჯარე არ გადაიხდიდა იჯარის თანხას.

წერილში ასევე აღნიშნულია, რომ სამთვლიანი რემონტის ვადა უნდა დაიწყოს თბილისის მერიის მიერ ნებართვის გაცემის მომენტიდან, რადგანაც ნებართვის გარეშე სარემონტო სამუშაოების განხორციელება შეუძლებელია და ეს გამოიწვევს დაჯარიმებას. წერილში მითითებულია, რომ ამ საკითხზე დიდი ხანია დაწყებულია მუშაობა და მალე მოხდება ნებართვის გაცემა. აღნიშნულია, რომ მომავალი 6 თვის ქირის თანხა უნდა განისაზღვროს 2500 აშშ დოლარით, ხოლო ამის შემდეგ ყოველთვიურად 3000 აშშ დოლარით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- წერილების ასლები (იხ. ტ.2. ს.ფ. 83-84).

3.1.6. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის 2018 წლის 1 ივნისის წერილით დგინდება, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის ელექტრონული დოკუმენტბრუნვის სისტემაში ბოლო 2 წლის განმავლობაში ქ. თბილისში, კ-----ში მდებარე ფართზე ფიქსირდება შემდეგი განაცხადები:

- მოქალაქე თი-----ს 2016 წლის 7 ოქტომბრის ელექტრონული განაცხადი, რომლითაც მოთხოვნილია მცირე სარეაბილიტაციო სამუშაოების ჩატარების ესკიზის წინასწარი შეთანხმება. საკითხი განხილულ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს მიერ, რომლის დასკვნის საფუძველზეც დადებითი შეფასება მიეცა მცირე სარეაბილიტაციო სამუშაოების ჩატარების ესკიზის წინასწარ შეთანხმებას, გარკვეული რეკომენდაციების გათვალისწინებით.

- მოქალაქე თ-----ის 2016 წლის 09 ოქტომბრის ელექტრონული განაცხადი, რომლითაც მოთხოვნილია ქ. თბილისში, შ-----ში (ძეგლი) ერთეულზე მცირე სარეაბილიტაციო სამუშაოების ესკიზის წინასწარი შეთანხმება. საკითხის

შესწავლის შედეგად სამსახურის 2016 წლის 17 ოქტომბრის N2883057 გადაწყვეტილებით მასში გამოვლინდა გარკვეული სახის ხარვეზები. აღნიშნული ხარვეზების გამოსწორების მიზნით სამსახურმა დაუდგინა გონივრული ვადა და აღნიშნულ ვადაში ხარვეზების გამოუსწორებლობის გამო, განაცხადი დარჩა განუხილველი.

- მოქალაქე თი-----ს **2016 წლის 4 ნოემბრის ელექტრონული განაცხადი**, რომლითაც მოთხოვნილია მცირე სარეაბილიტაციო სამუშაოების ნებართვის გაცემა. საკითხის შესწავლის შედეგად სამსახურის 2017 წლის 4 იანვრის N3----- გადაწყვეტილებით მასში გამოვლინდა გარკვეული სახის ხარვეზები. აღნიშნული ხარვეზების გამოსწორების მიზნით სამსახურმა დაუდგინა გონივრული ვადა და აღნიშნულ ვადაში ხარვეზების გამოუსწორებლობის გამო, განაცხადი დარჩა განუხილველი.

- მოქალაქე თ-----ის **2017 წლის 12 იანვრის ელექტრონული განაცხადი**, რომლითაც მოთხოვნილია მცირე სარეაბილიტაციო სამუშაოების ესკიზის წინასწარი შეთანხმება. საკითხის შესწავლის შედეგად სამსახურის 2017 წლის 13 იანვრის N3----- გადაწყვეტილებით მასში გამოვლინდა გარკვეული სახის ხარვეზები. აღნიშნული ხარვეზების გამოსწორების მიზნით სამსახურმა დაუდგინა გონივრული ვადა და აღნიშნულ ვადაში ხარვეზების გამოუსწორებლობის გამო, განაცხადი დარჩა განუხილველი.

- **2017 წლის 25 აგვისტოს ელექტრონული განაცხადით** ფიქსირდება მოქალაქე თ-----ის მომართვა მცირე სარეაბილიტაციო სამუშაოების განხორციელებისთვის მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ. საკითხის შესწავლის შედეგად სამსახურის 2017 წლის 4 დეკემბრის ბრძანებით უარი ეთქვა განმცხადებელს აღნიშნული განცხადებით მომართული საკითხის დაკმაყოფილებაზე.

- **2017 წლის 27 დეკემბრის ელექტრონული განაცხადით** კვლავ ფიქსირდება მოქალაქე თ-----ის მომართვა მცირე სარეაბილიტაციო სამუშაოების განხორციელებისთვის მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ. საკითხის შესწავლის შედეგად სამსახურის 2018 წლის 5 იანვრის N3----- გადაწყვეტილებით მასში გამოვლენილ იქნა გარკვეული სახის ხარვეზები და აღნიშნული ხარვეზების გამოუსწორებლობის გამო განაცხადი დარჩა განუხილველი.

2018 წლის 15 მარტის ელექტრონული განაცხადით კვლავ ფიქსირდება მოქალაქე თ-----ის მომართვა მცირე სარეაბილიტაციო სამუშაოების ესკიზის წინასწარი შეთანხმების საკითხთან დაკავშირებით. საკითხის შესწავლის შედეგად სამსახურის 2018 წლის 18 აპრილის ბრძანებით უარი ეთქვა განმცხადებელს აღნიშნული განცხადებით მომართული საკითხის დაკმაყოფილებაზე.

- **2018 წლის 23 აპრილის ელექტრონული განაცხადით** ფიქსირდება მოქალაქე თ-----ის მომართვა სარეაბილიტაციო სამუშაოების ესკიზის წინასწარი

შეთანხმების საკითხთან დაკავშირებით. საკითხი განხილულ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს მიერ, რომლის დასკვნის საფუძველზეც დადებითი შეფასება მიეცა მცირე სარეაბილიტაციო სამუშაოების ჩატარების პროექტის შეთანხმებისა და ნებართვის გაცემის საკითხს, საბჭოს წევრების რეკომენდაციების გათვალისწინებით.

წერილში აღნიშნულია, რომ მოქალაქე თ-----ის 2018 წლის 7 მაისის განაცხადით მომართულ საკითხთან დაკავშირებით სამსახურში მიმდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 01.06.2018 წერილი (იხ. ტ.2. ს.ფ. 186-187).

3.1.7. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის **2016 წლის 15 დეკემბრის ბრძანებით N1-2564 ირკვევა, რომ** მერიაში 2016 წლის 5 აგვისტოს ძირითადი სარჩელით მოპასუხეებმა წარადგინეს N2----- ადმინისტრაციული საჩივარი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის **2016 წლის 3 ივლისის N0----- დადგენილების ბათილად ცნობის თაობაზე. ბრძანებაში აღნიშნულია, რომ** შენობა-ნაგებობა, სადაც განხორციელებულია სადავო დადგენილებაში მითითებული სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოები მათ გადაეცათ პრივატიზების გზით. ამასთან, მათი განმარტებით, სამშენებლო სამუშაოები განხორციელებულია 2007 წლამდე, შენობა-ნაგებობისათვის კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსის მინიჭებამდე.

ბრძანებაში აღნიშნულია, რომ საქმის მასალებში წარმოდგენილი დოკუმენტაციით დგინდება, რომ 2016 წლის 9 თებერვალს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურმა მოპასუხე ფიზიკური პირების მიმართ შეადგინა N0----- მითითება, რომლის თანახმად, ქ. თბილისში, მ. კ-----ში მდებარე რეგისტრირებულ უძრავ ძეგლზე განხორციელებულია უნებართვო სარეკონსტრუქციო სამუშაოები... ხოლო ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის მიერ 2016 წლის 4 მარტს შედგა შემოწმების აქტი, რომლითაც დაფიქსირდა მითითებით გათვალისწინებულ მოთხოვნათა შეუსრულებლობა...

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2016 წლის 15 დეკემბრის ბრძანება (იხ. ტ.2. ს.ფ.296-214).

3.1.9. მხარეები არ დავობენ, რომ **2015 წლის ოქტომბრის თვის ქირის თანხა - 4000 აშშ დოლარის ოდენობით მოიჯარის მიერ გადახდილი არ არის**, ასევე სადავო არ არის ის გარემოება, რომ 2015 წლის ოქტომბრის თვის საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შედეგად დარიცხული საურავი შეადგენს - 240 აშშ დოლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

- პირგასამტეხლოს დარიცხვის გაანგარიშება (იხ.ტ.2.ს.ფ.34).

3.1.10. დადგენილია და მხარეები არ დავობენ, რომ 2015 წლის სექტემბრის თვეში იჯარით გადაცემულ უძრავ ქონება დაზიანდა, კერძოდ, ჩავარდა იატაკი და საჭირო გახდა მისი შეკეთება.

3.1.11. ამასთან, საქმეზე წარმოდგენილი წერილობითი დოკუმენტაციის შესწავლისა და შეფასების საფუძველზე, ასევე მხარეთა ახსნა-განმარტებებზე დაყრდნობით **დგინდება, რომ** იჯარის საგნის გარემონტებასთან დაკავშირებით მხარეთა შორის დაახლოებით წელიწადნახევრის (2015 წლის სექტემბრის თვიდან 2016 წლის დეკემბრის თვის ჩათვლით) განმავლობაში მიმდინარეობდა მოლაპარაკებები, **სარემონტო სამუშაოები კერ განხორციელდა სათანადო ნებართვის უქონლობის გამო, შესაბამისად, აღნიშნულ პერიოდში მოიჯარის მიერ კერ ხორციელდებოდა საიჯარო ფართით სარგებლობა.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სხდომის ოქმები).
- წერილების ასლები (იხ. ტ.2. ს.ფ. 83-84), 01.06.2018 წერილი (იხ. ტ.2. ს.ფ. 186-187).
- იჯარის ხელშეკრულება დამატება N1 (იხ. ტ.2. ს.ფ. 32-33).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ როგორც ძირითადი, ისე შეგებებული სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

5.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8-ე, 398-ე, 399-ე, 417-ე-420-ე, 553-ე-561-ე, 581-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი მუხლის 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 საშუალებებზედაც, ხოლო მე-2 ნაწილის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

იმავე კოდექსის 553-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ქირა გადახდილ უნდა იქნეს ქირავნობის ხელშეკრულების ვადის დამთავრებისას. თუ ქირის გადახდა დროის მონაკვეთებით განისაზღვრება, მაშინ იგი გადახდილ უნდა იქნეს დროის ამ მონაკვეთების გასვლის შემდეგ. **იმავე კოდექსის 557-ე მუხლის თანახმად**, გამქირავებელს შეუძლია ხელშეკრულება მოშალოს ვადამდე, თუ დამქირავებელი, გამქირავებლის გაფრთხილების მიუხედავად, გაქირავებულ ნივთს მნიშვნელოვნად აზიანებს ან ქმნის მნიშვნელოვანი დაზიანების რეალურ საშიშროებას.

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

განსახილველ შემთხვევაში, მხარეების მიერ 2014 წლის 16 მაისის იჯარის ხელშეკრულების დადებით მათ შორის წარმოიშვა ვალდებულებით - სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის საფუძველზეც შპს "მ-----"-ს, როგორც მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში გადაეცა მოსარჩელეთა, როგორც მეიჯარეთა კუთვნილი - 214 კვ.მ. ფართის სარდაფი, მდებარე ქ. თბილისი, კ-----ში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 398-ე მუხლის თანახმად, 1. თუ ის გარემოებები, რომლებიც ხელშეკრულების დადების საფუძველი გახდა, ხელშეკრულების დადების შემდეგ აშკარად შეიცვალა და მხარეები არ დადებდნენ ამ ხელშეკრულებას ან დადებდნენ სხვა შინაარსით, ეს ცვლილებები რომ გაეთვალისწინებინათ, მაშინ შეიძლება მოთხოვილ იქნეს ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ცალკეულ გარემოებათა გათვალისწინებით, ხელშეკრულების მხარეს არ შეიძლება მოეთხოვოს შეუცვლელი ხელშეკრულების მკაცრად დაცვა. 2. გარემოებათა შეცვლას უთანაბრდება, როცა წარმოდგენები, რომლებიც ხელშეკრულების საფუძველი გახდა, არასწორი აღმოჩნდა.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ 2015 წლის სექტემბრის თვეში იჯარით გადაცემულ უძრავ ქონება დაზიანდა, კერძოდ, ჩავარდა იატაკი და საჭირო გახდა სარემონტო სამუშაოების ჩატარება. აღნიშნულის თაობაზე **2015 წლის 3 ნოემბერს, მხარეთა შორის დაიდო ახალი შეთანხმება "იჯარის ხელშეკრულება - დამატება N1", რომლის თანახმადაც მხარეები შეთანხმდნენ იჯარის ხელშეკრულებისაგან განსხვავებულ, ახალ პირობებზე შექმნილი ვითარების გათვალისწინებით, კერძოდ, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ შპს "პროექტირება და ექსპერტიზის" მიერ შედგენილი**

ტექნიკური ექსპერტიზის დასკვნით განსაზღვრული პირობების მიხედვითა და **მეიჯარეების დასტურით**, საიჯარო ქონებაში მომხდარი დაზიანებები წარმოადგენს გარე პერიმეტრიდან გამოწვეულ საავარიო მდგომარეობას. გამომდინარე ზემოთთქმულიდან და მხარეებს შორის 2014 წლის 18 მაისს დადებული ხელშეკრულებიდან **მეიჯარე ვალდებულია დაზიანებები ალიკვეთოს იმდენად სწრაფად, რამდენადაც ამის შესაძლებლობას იძლევა მათი ხასიათი**. ვინაიდან, მეიჯარეებს არ გააჩნიათ შენობის სარემონტო თანხები, მოიჯარე იღებს ვალდებულებას, რომ აღნიშნულ შეთანხმებასთან არსებული დანართის მიხედვით მოახდინოს საიჯარო ქონების რემონტი. **მოიჯარე გათავისუფლებულია საიჯარო ქირის გადახდისაგან 2015 წლის 1 სექტემბრიდან 2016 წლის 1 მაისამდე**.

მოცემულ შემთხვევაში, **2015 წლის 3 ნოემბერს მხარეთა შორის** დაიდო ახალი შეთანხმება შეცვლილი გარემოებების გათვალისწინებით, რომლის პირობების შესრულება სავალდებულო გახდა მხარეებისათვის, უნდა შეესრულებინათ მხარეებს, აღნიშნულის შესრულება ვერ განხორციელდა სარემონტო სამუშაოებისათვის წარმოებისათვის სათანადო ნებართვის არ არსებობის პირობებში., რამდენადაც, **საქმის მასალებით, მათ შორის, მხარეთა მიმოწერით და წერილობითი დოკუმენტაციით დგინდება, რომ სარემონტო სამუშაოების შესასრულებლად საჭირო გახდა სათანადო ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვა (იხ.წერილების ასლები (იხ. ტ.2. ს.ფ. 83-84), 01.06.2018 წერილი (იხ. ტ.2. ს.ფ. 186-187), 2016 წლის 15 დეკემბრის ბრძანება (ტ.2. ს.ფ. 296-214)).**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 398-ე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, მხარეები ჯერ უნდა შეეცადონ, რომ ხელშეკრულება მიუსადაგონ შეცვლილ გარემოებებს. თუკი შეუძლებელია ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი, ან მეორე მხარე ამას არ ეთანხმება, მაშინ იმ მხარეს, რომლის ინტერესებიც დაირღვა, შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე.

ამასთან, დადგენილია, რომ დაახლოებით წელიწადნახევრის განმავლობაში **(2015 წლის სექტემბრიდან 2016 წლის დეკემბრის თვის ჩათვლით)** მიმდინარეობდა მხარეთა შორის მოლაპარაკებები, თუმცა ამ დროის განმავლობაში სამუშაოების წარმოების ნებართვის გაცემა არ მომხდარა. **შესაბამისად, მოიჯარე, შექმნილი გარემოებების გათვალისწინებით, სათანადო ნებართვის გარეშე არ იყო უფლებამოსილი განეხორციელებინა სარემონტო სამუშაოები, შესაბამისად, ვერ შეძლებდა მის მიერ დამატებითი შეთანხმებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას.**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის თანახმად, სამართლებრივი ურთიერთობის **მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობანი.**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 399-ე მუხლის თანახმად, 1. ხელშეკრულების ნებისმიერ მხარეს შეუძლია, პატივსაღები საფუძვლიდან გამომდინარე, უარი თქვას გრძელვადიან ვალდებულებით ურთიერთობაზე ხელშეკრულების მოშლისათვის დაწესებული ვადის დაუცველად. პატივსაღებია 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. 3. უფლებამოსილ პირს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე გონივრულ ვადაში მას შემდეგ, რაც მისთვის ცნობილი გახდება ხელშეკრულების მოშლის საფუძველი.

კეთილსინდისიერების ინსტიტუტი განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია სამოქალაქო სამართლისათვის და იგი მთლიანად კერძო სამართლის უმთავრეს პრინციპს წარმოადგენს. სსკ-ის მე-8 მუხლის მესამე ნაწილის დანაწესის შესაბამისად, სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილენი ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლებები და მოვალეობები. კოდექსის ეს დანაწესი, რომელსაც ავსებს სსკ-ის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილი, მოიცავს მთელ კერძო სამართალს. აღნიშნული მუხლების მოქმედება ცალსახა და იმპერატიულია. სსკ-ის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის დანაწესი იმის შესახებ, რომ ვალდებულება უნდა შესრულდეს კეთილსინდისიერად, წარმოადგენს კანონისმიერ მოთხოვნას და გულისხმობს, ზოგადად, სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა მიერ ურთიერთობის სხვა მონაწილის ინტერესების პატივისცემას, საკუთარი როლისა და პასუხისმგებლობის გათვალისწინებით, თუნდაც იმ შემთხვევაში, როდესაც მას კონკრეტული პირდაპირი ვალდებულება არ ეკისრება. ზემოაღნიშნული ნორმები მთელი სამოქალაქო ბრუნვის ქვაკუთხედი და საშუალებას იძლევა ნებისმიერი ურთიერთობა სამართლებრივი თვალსაზრისით შეფასდეს.

მოცემულ შემთხვევაში, ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მეიჯარეთა მოქმედება, როდესაც ისინი მოიჯარეს სთხოვდნენ სარემონტო სამუშაოების ჩატარებას ნებართვის არარსებობის პირობებში, წარმოადგენს მათი მხრიდან კეთილსინდისიერების პრინციპის და მხარის მიმართ ინფორმირებულობის მოთხოვნის დარღვევას და სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის ზემოთმითითებული დანაწესის ხელყოფას, შესაბამისად, **მეიჯარე მხარე მოკლებულია შესაძლებლობას მოითხოვოს იჯარის ხელშეკრულების ვადაზე ადრე მოშლის გამო, პირგასამტეხლოს თანხის 25 000 აშშ დოლარის და მასზე დარიცხული საურავის გადახდა.**

6.2. მეიჯარე ასევე მოითხოვს შპს "შ-----"-ს მოსარჩელების სასარგებლოდ დაეკისროს 2015 წლის ოქტომბრიდან 2016 წლის ივლისის თვის ჩათვლით, საიჯარო ქირის - 40 000 აშშ დოლარის გადახდა.

ამასთან, დადგენილია და მხარეების მიერ სადავოდ არ გამხდარა, რომ მოიჯარის მიერ 2015 წლის ოქტომბრის თვის ქირა გადახდილი არ არის, აღსანიშნავია, რომ 2015 წლის სექტემბრის თვის ქირის დაკისრების თაობაზე შეგებებული სარჩელით მოსარჩელებს სასამართლოსათვის არ მოუმართავს, ასევე

დადგენილია, რომ შეცვლილი გარემოებების გათვალისწინებით მხრეები შეთანხმდნენ ახალ პირობებზე 2015 წლის 3 ნოემბერს, შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ 2015 წლის სექტემბრის თვიდან 2015 წლის 3 ნოემბრამდე პერიოდში, სასარჩელო მოთხოვნაზე დაყრდნობით, 2015 წლის ოქტომბრის თვის ქირის დაკისრების მოთხოვნის ნაწილში შეგებებული სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს. შეგებებული სარჩელი ასევე უნდა დაკმაყოფილდეს ოქტომბრის თვის ქირის გადაუხდელობის გამო დარიცხული საურავის დაკისრების ნაწილშიც, რამდენადაც, ქირის გადაუხდელობის გამო მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულებით განსაზღვრული იყო საურავის გადახდის ვალდებულება (იხ. იჯარის ხელშეკრულება 2.6. პუნქტი).

ამასთან, დადგენილია, რომ 2015 წლის ნოემბრის თვიდან 2016 წლის დეკემბრის თვის ჩათვლით მიმდინარეობდა მხარეთა შორის მოლაპარაკებები და ამ დროის განმავლობაში სარემონტო სამუშაოების წარმოებისათვის ნებართვის არ არსებობის და სარემონტო სამუშაოების დაუსრულებლობის პირობებში, არ მომხდარა მოიჯარის მხრიდან საიჯარო ქონებით სარგებლობა, შესაბამისად, მეიჯარე მხარე არ არის უფლებამოსილი მოითხოვოს ამ პერიოდის გათვალისწინებით საიჯარო ქირის და მასზე დარიცხული საურავის გადახდა მოიჯარის მიმართ, ასევე, მხარეთა მოქმედებების და მათი ინტერესების და მიზნების გათვალისწინებით, 2016 წლის დეკემბრის თვის ჩათვლით, მათ მიერ რეალურად არ განხორციელებულა და შესაბამისად, საქმის მასალებით ცალსახად არ დგინდება იჯარის ხელშეკრულებაზე უარის თქმის ფაქტი, მითითებულ პერიოდამდე ცდილობდნენ შეენარჩუნებინათ მათ შორის გაფორმებული ხელშეკრულება თავისი ახალი პირობებით. შესაბამისად, შპს "შ-----"-ს მოსარჩელე მხარის - გ-----ის, გ-----ის, ნ-----ის, დ-----ის, თ-----ის, თ-----ის, ი-----ის, ლ-----ის, ნ-----ის, მ-----ის, მ-----ის, მ-----ის, მ-----ლის, ნ-----ის, ნ-----ის, ნ-----ის, ნ-----ის, ს-----ის, ლ-----ის და ქ-----ის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს მხოლოდ 2015 წლის ოქტომბრის თვის გადაუხდელი ქირა - 4000 აშშ დოლარის და მასზე დარიცხული საურავი - 240 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა, ხოლო მეიჯარე მხარეს სარჩელის დანარჩენ ნაწილში დაკმაყოფილებაზე, უნდა ეთქვას უარი.

6.3. წარმოდგენილი სარჩელით მოიჯარე მოითხოვს მოპასუხეებს მოსარჩელის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ პირგასამტეხლოს 25 000 აშშ დოლარის გადახდა და 25 000 აშშ დოლარის გადაუხდელობის გამო საურავის 0.2%-ის გადახდა 2016 წლის 1 იანვრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, რამდენადაც ხელშეკრულების 6.7. პუნქტის თანახმად, მეიჯარის მხრიდან წინამდებარე ხელშეკრულების 6.6. პუნქტით გათვალისწინებული საფუძვლების გარდა ხელშეკრულების ვადაზე ადრე გაუქმების შემთხვევაში, მეიჯარეს მოიჯარის სასარგებლოდ დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა ჯარიმის სახით, 25000 აშშ დოლარის ოდენობით, ექვივალენტი ლარში, რომელ

თანხასაც გადაუხდელობის შემთხვევაში დაერიცხება საურავი ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 0.2%-ის ოდენობით, თანხის სრულ გადახდამდე.

სსკ-ის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო - მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა - მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის. იმავე კოდექსის 418-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს, ხოლო მე-2 ნაწილის თანახმად, შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას.

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

მოცემულ შემთხვევაში, იჯარის ხელშეკრულების 6.7. პუნქტის თანახმად, მეიჯარის მხრიდან წინამდებარე ხელშეკრულების 6.6. პუნქტით გათვალისწინებული საფუძვლების გარდა ხელშეკრულების ვადაზე ადრე გაუქმების შემთხვევაში, მეიჯარეს მოიჯარის სასარგებლოდ დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა ჯარიმის სახით, 25000 აშშ დოლარის ოდენობით, ექვივალენტი ლარში, რომელ თანხასაც გადაუხდელობის შემთხვევაში დაერიცხება საურავი ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 0.2%-ის ოდენობით, თანხის სრულ გადახდამდე.

დადგენილია, რომ 2015 წლის 3 ნოემბერს, მხარეთა შორის გაფორმდა დამატებითი შეთანხმება, რომლის მიხედვითაც მოიჯარემ აიღო ვალდებულება ჩაეტარებინა სარემონტო სამუშაოები საიჯარო ფართში, რომლის სანაცვლოდ ის გათავისუფლდებოდა საიჯარო ქირის გადახდისაგან 2015 წლის 1 სექტემბრიდან 2016 წლის 1 მაისამდე. მოიჯარემ 2015 წლის 3 ნოემბრის შეთანხმებით გათვალისწინებული ვალდებულება ვერ შეასრულა, რამდენადაც, თავად მეიჯარეებმა არ შეასრულეს მხარის მიმართ სათანადო ინფორმირებულობა უძრავი ქონების სტატუსთან მიმართებით, არ აცნობეს მოიჯარე მხარეს ნებართვის საჭიროების თაობაზე და ისე შეუთანხმდნენ ახალ პირობებზე (იხ. 2015 წლის 3 ნოემბრის შეთანხმება). შესაბამისად, მოიჯარის მიერ ფართის გარემონტება ვერ განხორციელდა რამდენადაც საიჯარო ფართს ჰქონდა კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსი და მისი რემონტისათვის სპეციალური ნებართვა იყო საჭირო. ამასთან, საქმის მასალებით უცილოდ დადგენილია, რომ მეიჯარეები აქტიურად ცდილობდნენ ნებართვის მოპოვებას და არაერთხელ მიმართეს ქ. თბილისის მერიას ფართის რეკონსტრუქციაზე თანხმობის მიღების მოთხოვნით, თუმცა უშედეგოდ, მხოლოდ 2018 წლის აპრილის თვეში მიეცა დადებითი შეფასება მცირე სარეაბილიტაციო სამუშაოების ჩატარების პროექტის შეთანხმებისა და ნებართვის გაცემის საკითხს და მხოლოდ 2018 წლის 7 მაისის თვეში დაიწყო მომართულ საკითხთან დაკავშირებით ადმინისტრაციული წარმოება (იხ. 01.06.2018 წერილი (იხ. ტ.2. ს.ფ. 186-187)).

ამასთან, საქმეზე წარმოდგენილი 2016 წლის 15 დეკემბრის ბრძანებაში აღნიშნულია, რომ საქმის მასალებში წარმოდგენილი დოკუმენტაციით დგინდება, რომ 2016 წლის 9 თებერვალს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურმა მოპასუხე ფიზიკური პირების მიმართ შეადგინა N0----- მითითება... - ამდენად, უდავოა, რომ სულ მცირე 2016 წლის 9 თებერვალს მეიჯარე მხარისათვის ცნობილი იყო მათ საკუთრებაში არსებული ფართის კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსის მინიჭების თაობაზე, ასევე, რა თქმა უნდა მესაკუთრემ უნდა იცოდეს მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის, უფლებრივი ნაკლის თუ კულტურული ძეგლის თუ სხვა სახის სტატუსის არსებობის თაობაზე, აღნიშნულის მტკიცების და მისი ტარების ტვირთი მის მხარესაა. ამდენად, მეიჯარეთა მოქმედება, როდესაც ისინი მოიჯარეს სთხოვდნენ სარემონტო სამუშაოების შესრულებას ამისათვის საჭირო ნებართვის არარსებობის პირობებში, წარმოადგენს მათი მხრიდან გონივრულობის პრინციპის და მხარის მიმართ ინფორმირებულობის მოთხოვნის დარღვევას, რაც ასევე მოიცავს სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის ზემოთმითითებული დანაწესის ხელყოფას, შესაბამისად, იჯარის ხელშეკრულების 6.7. პუნქტის დანაწესის ამოქმედება, მხარეთა ხელშეკრულებაზე უარის თქმა მათ მიერ განხორციელებული მოქმედებების შედეგად განხორციელდა.

მხარეები სახელშეკრულებო შეთანხმებით ან, მის გარეშე, ნაგულისხმევად ანაწილებენ რისკებსა და განსაზღვრავენ სახელშეკრულებო პირობებს. მხარემ საკუთარი პასუხისმგებლობის სფეროდან გამორიცხა გარკვეული დაბრკოლების წარმოშობის რისკი თუ პირიქით, გააფართოვა თავისი კონტროლის სფერო, ხელშეკრულების ობიექტური განმარტების საფუძველზე, ფაქტობრივი გარემოებების გონივრული განსჯისა და მხარეთა სახელშეკრულებო მიზნის დადგენის გზით უნდა განხორციელდეს.

სასამართლო განმარტავს, რომ პირგასამტეხლო წარმოადგენს მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებას, რომლის მიხედვითაც, მოვალე ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილებისათვის ან ვალდებულების სხვა სახის დარღვევისათვის იხდის მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრულ ფულად თანხას. ამდენად, პირგასამტეხლოს გამოყენებისათვის აუცილებელია შემდეგი წინაპირობების არსებობა, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით, პირგასამტეხლო შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ ფულადი თანხის სახით. ამასთან, იდენტიფიცირებადი უნდა იყოს ფულადი თანხის ოდენობა. პირგასამტეხლოს სახით გარკვეული ოდენობის ფულად თანხაზე უნდა არსებობდეს მხარეთა შეთანხმება. შეთანხმება მოითხოვს წერილობით ფორმას. პირგასამტეხლოს, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის ღონისძიების, გამოყენების წინაპირობაა ვალდებულების შეუსრულებლობა ან ვალდებულების დარღვევა. პირგასამტეხლოს მიზანია ვალდებულების შეუსრულებლობის ან ვალდებულების დარღვევის თავიდან აცილება, ხოლო

ვალდებულების დარღვევის პირობებში ე.წ. "პრეზუმირებული მინიმალური ზიანის" ანაზღაურების უზრუნველყოფა, რაც, რაღა თქმა უნდა, არ წარმოადგენს ფაქტობრივი ზიანის ეკვივალენტ ფულად თანხას და არც ფაქტობრივად დამდგარი ზიანის ანაზღაურებას ემსახურება. შესაბამისად, პირგასამტეხლოს მოთხოვნის პარალელურად ვალდებულების შესრულების მოთხოვნა დაუშვებელია, თუ, რა თქმა უნდა, დარღვევა ვადაგადაცილებაში არ მდგომარეობს, ხოლო პირგასამტეხლოსთან ერთად ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა სავსებით შესაძლებელია. პირგასამტეხლოს ფუნქცია ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფაა. იგი კრედიტორის მხრიდან ვალდებულების შესრულების მიზნით მოვალეზე "ზეწოლის" განხორციელების ერთგვარი ბერკეტია, ამასთან, ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, პირგასამტეხლოს მიღების მიზნით, კრედიტორი ზიანის მტკიცების ტვირთისაგან გათავისუფლებულია.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ პირგასამტეხლოს განსაზღვრისას, კუთილსინდისიერების პრინციპი ავალდებულებს მხარეებს, რომ პირგასამტეხლოს ოდენობა დაადგინონ იმ ფარგლებში, რომელიც არ სცდება ამ ინსტიტუტის დანიშნულებას და უფლების ბოროტად გამოყენების შედეგად შეუსაბამოდ მძიმე ტვირთს არ აკისრებს ხელშეკრულების მხარეს. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში კი, კანონი დაცვითი მექანიზმის სახით - პირგასამტეხლოს დანიშნულების ხელყოფის თავიდან ასაცილებლად, სასამართლოს ანიჭებს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლოს შემცირების უფლებას. **სასამართლო აღნიშნავს, რომ პირგასამტეხლოს დანიშნულება არის ვალდებულების შეუსრულებლობის პრევენცია და სასამართლოს უფლება აქვს პირგასამტეხლო შეამციროს იმ ოდენობამდე, რომ იგი ამ დანიშნულებას არ გასცდეს.** ამდენად, პირგასამტეხლოს ოდენობა შეუზღუდავი არ არის. სასამართლო უფლებამოსილია, შეამციროს იგი დავის კონკრეტული გარემოებების შესაბამისად (იხ. ას-7-6-2010 6 ივლისი, 2010 წ., ქ. თბილისი საქართველოს უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატა. იხ. მაგალითად, უზენაესი სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2016 წლის 12 თებერვლის გადაწყვეტილება, საქმე № ას-896-846-2015, შდრ. სუსგ. 2015 წლის 6 მარტის №ას-1342-1380-2014 განჩინება, სუს 2014 წლის 10 აპრილის №ას-23-23-2014 განჩინება, 2014 წლის 16 მაისის №ას-1200-1145-2013 განჩინება).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო. **სასამართლოს მიაჩნია, რომ** სარჩელით მოთხოვნილი პირგასამტეხლო - 25 000 აშშ დოლარი, შეუსაბამოდ მაღალია ვალდებულების დარღვევის ხარისხიდან გამომდინარე. **ამასთან, იმის გათვალისწინებით მეიჯარეები ცდილობდნენ შეენარჩუნებინათ იჯარის ხელშეკრულება, შესაბამისად, ცდილობდნენ მოეპოვებინათ სარემონტო სამუშაოების ჩასატარებლად ნებართვა, მხარეთა მოქმედებების და მათი ინტერესების და მიზნების გათვალისწინებით, 2016 წლის დეკემბრის თვის ჩათვლით, მხარეთა მიერ რეალურად არ განხორციელებულა ხელშეკრულებაზე უარის თქმა, მითითებულ პერიოდამდე ცდილობდნენ შეენარჩუნებინათ**

მათ შორის გაფორმებული ხელშეკრულება თავისი ახალი პირობებით, ამდენად, ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით პირგასამტეხლოს თანხა - 25 000 აშშ დოლარიდან უნდა შემცირდეს 5000 აშშ დოლარამდე და მოპასუხე მხარეს - გ-----ს, გ-----ეს, ნ-----ას, დ-----ეს, თ-----ეს, თ-----ეს, ი-----ეს, ლ-----ეს, ნ-----ის, მ-----ეს, მ-----ეს, მ-----ეს, მ-----ლს, ნ-----ს, ნ-----ს, ნ-----ს, ნ-----ს, ს-----ნს, ლ-----ეს და ქ-----ას მოსარჩელე შპს "შ-----"-ს სასარგებლოდ სოლიდარულად უნდა დაეკისროთ ჯარიმის - 5000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა, დანარჩენ ნაწილში, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე მოსარჩელე მხარეს "შ-----"-ს უნდა ეთქვას უარი.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სახეზეა სარჩელისა და შეგებებული სარჩელის ნაწილობრივ დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

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 განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.** თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. **მოცემულ შემთხვევაში,** ვინაიდან როგორც ძირითადი, ისე შეგებებული სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა მოპასუხე მხარეს მოსარჩელე მხარის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა დაკმაყოფილებული მოთხოვნების პროპორციულად. სარჩელების დაუკმაყოფილებელ ნაწილში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად. ამასთან, შპს "შ-----"-ს მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟი სარჩელის აღძვრისას სრულყოფილად არ იქნა გადახდილი, ამ უკანასკნელს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით - 1000 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის პირველი წინადადების თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების)

გასაჩივრებისთვის კანონით დადგენილი წესით. იმის გათვალისწინებით, რომ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, **უცვლელად უნდა დარჩეს** თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 6 ივლისის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის თაობაზე, რომლის მიხედვითაც **მოპასუხეებს** - გ-----ს (პ/ნ. 0-----), გ-----ეს (პ/ნ. 0-----), ნ-----ას (პ/ნ. 3-----), დ-----ეს (პ/ნ. 0-----), თ-----ეს (პ/ნ. 0-----), თ-----ეს (პ/ნ. 0-----), ი-----ეს (პ/ნ. 0-----), ლ-----ეს (პ/ნ. 0-----), ნ-----ს (პ/ნ. 3-----), მ-----ეს (პ/ნ. 0-----), მ-----ს (პ/ნ. 0-----), მ-----ეს (პ/ნ. 0-----), მ-----ლს (პ/ნ. 0-----), ნ-----ს (პ/ნ. 0-----), ნ-----ს (პ/ნ. 0-----), ნ-----ის (პ/ნ. 3-----), ნ-----ის (პ/ნ. 0-----), ს-----ნის (პ/ნ. 0-----), ლ-----ეს (პ/ნ. 3-----) და ქ-----ას (პ/ნ. 0-----) აეკრძალათ მათ სახელზე თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, კ-----, ს/კ. 0-----, 182.30 კვ.მ. ფართის სარდაფის გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 250-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. შპს "შ-----"-ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. მოშლილად იქნეს აღიარებული 2014 წლის 16 მაისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება.
3. მოპასუხე მხარეს - გ-----ს, გ-----ეს, ნ-----ას, დ-----ეს, თ-----ეს, თ-----ეს, ი-----ეს, ლ-----ეს, ნ-----ის, მ-----ეს, მ-----ს, მ-----ეს, მ-----ლს, ნ-----ს, ნ-----ს, ნ-----ს, ნ-----ს, ს-----ნს, ლ-----ეს და ქ-----ას მოსარჩელე შპს "შ-----"-ს სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ **ჯარიმის - 5000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა.**
 - 3.1. მოპასუხე მხარეს - გ-----ს, გ-----ეს, ნ-----ას, დ-----ეს, თ-----ეს, თ-----ეს, ი-----ეს, ლ-----ეს, ნ-----ის, მ-----ეს, მ-----ს, მ-----ეს, მ-----ლს, ნ-----ს, ნ-----ს, ნ-----ს, ნ-----ს, ს-----ნს, ლ-----ეს და ქ-----ას მოსარჩელე შპს "შ-----"-ს **სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან - 455 ლარის ანაზღაურება.** სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.
 - 3.2. შპს "შ-----"-ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს

გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის -1000 ლარის გადახდა.

4. შეგებებული სარჩელით მოსარჩელების - გ-----ის, გ-----ის, ნ-----ას, დ-----ის, თ-----ის, თ-----ის, ი-----ის, ლ-----ის, ნ-----ის, მ-----ის, მ-----ის, მ-----ის, მ-----ლის, ნ-----ის, ნ-----ის, ნ-----ის, ნ-----ის, ს-----ნის, ლ-----ის, ქ-----ას სარჩელი, დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

4.1. მოპასუხე მხარეს - შპს "შ-----"-ს მოსარჩელე მხარის - გ-----ის, გ-----ის, ნ-----ას, დ-----ის, თ-----ის, თ-----ის, ი-----ის, ლ-----ის, ნ-----ის, მ-----ის, მ-----ის, მ-----ის, მ-----ლის, ნ-----ის, ნ-----ის, ნ-----ის, ნ-----ის, ნ-----ის, ს-----ნის, ლ-----ის და ქ-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს გადაუხდელი ქირის - 4000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის და მასზე დარიცხული საურავის - 240 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა.

4.2. მოპასუხე მხარეს - შპს "შ-----"-ს მოსარჩელე მხარის - გ-----ის, გ-----ის, ნ-----ას, დ-----ის, თ-----ის, თ-----ის, ი-----ის, ლ-----ის, ნ-----ის, მ-----ის, მ-----ის, მ-----ის, მ-----ლის, ნ-----ის, ნ-----ის, ნ-----ის, ნ-----ის, ნ-----ის, ს-----ნის, ლ-----ის და ქ-----ას სასარგებლოდ დაეკისროს მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან - 343 ლარის ანაზღაურება. სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ნაწილში გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

5. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 6 ივლისის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის თაობაზე, რომლის მიხედვითაც მოპასუხეებს - გ-----ს (პ/ნ. 0-----), გ-----ეს (პ/ნ. 0-----), ნ-----ას (პ/ნ. 3-----), დ-----ეს (პ/ნ. 0-----), თ-----ეს (პ/ნ. 0-----), თ-----ეს (პ/ნ. 0-----), ი-----ეს (პ/ნ. 0-----), ლ-----ეს (პ/ნ. 0-----), ნ-----ს (პ/ნ. 3-----), მ-----ეს (პ/ნ. 0-----), მ-----ს (პ/ნ. 0-----), მ-----ეს (პ/ნ. 0-----), მ-----ლს (პ/ნ. 0-----), ნ-----ს (პ/ნ. 0-----), ნ-----ს (პ/ნ. 0-----), ნ-----ის (პ/ნ. 3-----), ნ-----ის (პ/ნ. 0-----), ს-----ნს (პ/ნ. 0-----), ლ-----ეს (პ/ნ. 3-----) და ქ-----ას (პ/ნ. 0-----) აეკრძალათ მათ სახელზე თანასაკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. თბილისი, კ-----, ს/კ. 0-----, 182.30 კვ.მ. ფართის სარდაფის გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.

6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის 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 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

მამაცაშვილი

ქეთევან