



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

06 ნოემბერი 2018 წელი
ახალციხე

ქ.

შესავალი ნაწილი
ახალციხის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე - ნათია მერაბიშვილი
სხდომის მდივანი - ქეთევან ინასარიძე

მოსარჩელე - შპს „ჯ-----ა“
წარმომადგენელი - ფ----- ლ-----

მოპასუხე - ე----- ჯ-----ი
წარმომადგენელი - შ----- კო---ე

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე ე----- ჯ-----ს შპს „ჯ-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს საიჯარო ქირის დავალიანების გადახდა - 40797.2 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში, გადახდის დღისთვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციაური გაცვლითი კურსის მიხედვით.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2016 წლის 25 თებერვალს შპს „ჯ-----ასა“ და მოპასუხე ე----- ჯ-----ს შორის წერილობითი ფორმით დადებული იქნა იჯარის ხელშეკრულება რფმN11, რომლის საფუძველზე შპს „ჯ-----ას“ ბალანსზე რიცხული ხელშეკრულების საგანი – ქ. ბ-----, სამგზავრო ვაგზალ „ბ-----ის“ შენობის (ს/კ 6----.--.) პირველ სართულზე მდებარე 16 ოთახი ფართით 515,84 კვ.მ. და მეორე სართულზე მდებარე ერთი ოთახი ფართით 44,69 კვ.მ., სულ საერთო რაოდენობის 17 ოთახი 560,53 კვ.მ. ფართით, იჯარის ფორმით,

სასყიდლიან სარგებლობაში გადაეცა მოპასუხეს სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით.

ხელშეკრულების საგანი – ბ-----ს სამგზავრო ვაგზალ „ბ-----ის“ შენობის პირველ-მეორე სართულზე მდებარე 17 ოთახი 560, 53 კვ.მ. ფართით მოიჯარეს გადაეცა 5 წლის ვადით, ხოლო საიჯარო ქირა განისაზღვრა ყოველთვიურად 2 980 აშშ დოლარი დღგ-ს ჩათვლით ექვივალენტი ლარში, გადახდის დროისათვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად. ქირის გადახდის ვადად განისაზღვრა ყოველი საანგარიშსწორებო თვის მომდევნო თვის 10 რიცხვამდე, პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცდილებულ დღეზე გადაუხდელი თანხის 0,1%-ის ოდენობით.

საიჯარო ქირის გადაუხდელობის გამო, მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულება შეწყდა 2017 წლის 30 ნოემბერს. მოპასუხე იჯარის ხელშეკრულების შესაბამისად 2016 წლის 3 მაისიდან ხელშეკრულების შეწყვეტამდე ე.ი. 2017 წლის 1 დეკემბრამდე, დაერიცხა 56 331,57 აშშ დოლარი, ხოლო საურავი ვადაგადაცდილებულ დღეებზე 6 708, 80 აშშ დოლარი, აქედან გადახდილია 22 243,17 აშშ დოლარი და გადასახდელია 40 797,2 აშშ დოლარი დღგ-ს ჩათვლით.

მოპასუხემ არაერთი გაფრთხილების მიუხედავად არ უზრუნველყო დავალიანების დაფარვა, რის შემდეგ მოსარჩელემ გამარტივებული წარმოების მოთხოვნით, 2018 წლის 7 მარტს განცხადებით მიმართა აღსრულების ეროვნულ ბიუროს, რა დროსაც მოპასუხის მიერ მოთხოვნა უარყოფილ იქნა, რაც გახდა აღსრულების ეროვნული ბიუროს მხრივ დავალიანების გადახდევინების შესახებ ბრძანების გამოცემაზე უარის თქმის საფუძველი.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე მხარემ სარჩელი ცნო ნაწილობრივ - 16496.43 აშშ დოლარის ოდენობით და მიუთითა, რომ მხარეთა შორის ხელშეკრულება შეწყდა 2017 წლის 10 ივლისს, შესაბამისად საიჯარო ქირის გადახდაც უნდა დაეკისროს ამ დრომდე. რაც შეეხება 2017 წლის 10 ივლისის შემდეგ საიჯარო ქირის დაკისრებას მოპასუხე არ ეთანხმება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. დადგენილია, რომ 2016 წლის 25 თებერვალს შპს „ჯ-----სა“ (ძველი სახელწოდება შპს „რ-----ი) და მოპასუხე ე---- ჯ-----ს შორის დადებული იქნა იჯარის ხელშეკრულება რფმN11, რომლის

საფუძველზე ე---- ჯ-----ს იჯარის ფორმით სასყიდლიან სარგებლობაში გადაეცა ქ. ბ-----, სამგზავრო ვაგზალ „ბ-----ის“ შენობის (ს/კ 6----.---) პირველ სართულზე მდებარე ოთახები N3;4;11;12;13;14;15;16;17;18;19;20;25;26;27;28 და მეორე სართულზე მდებარე ოთახი N7.

3.1.2. დადგენილია, რომ 25.02.2016წ. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 5 წლით.

3.1.3. დადგენილია, რომ საიჯარო ქირა განისაზღვრა ყოველთვიურად 2980 აშშ დოლარი დღგ-ს ჩათვლით ექვივალენტი ლარში, გადახდის დღისთვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციაური გაცვლითი კურსის მიხედვით. საიჯარო ქირა „მოიჯარემ“ „მეიჯარეს“ უნდა გადაუხადოს ყოველი საანგარიშსწორებო თვის მომდევნო თვის რიცხვამდე.

3.1.4. ხელშეკრულებით განისაზღვრა პირგასამტეხლო - საიჯარო ქირის დადგენილ ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაუხდელი თანხის 0.1%-ის ოდენობით.

3.1.5. დადგენილია, რომ 2016 წლის 3 მაისს ე---- ჯ-----ს დროებით სარგებლობაში გადაეცა საიჯარო ხელშეკრულებით განსაზღვრული ქონება.

3.1.6. 2017 წლის 10 ივლისს შეწყდა შპს „ჯ-----ას“ და ე---- ჯ-----ს შორის 2016 წლის 25 თებერვალს გაფორმებული რფმ/11 იჯარის ხელშეკრულება.

3.1.7. ე---- ჯ-----ი გაფრთხილებული იქნა საიჯარო დავალიანების გადახდის და იჯარის ხელშეკრულებით გადაცემული ფართის დაბრუნების თაობაზე.

3.1.8. ე---- ჯ-----მა საიჯარო ქონების დაბრუნებისათვის ითხოვა ვადა 2017 წლის 30 ნოემბრამდე.

3.1.9. 2017 წლის 30 ნოემბერს ე---- ჯ-----მა 25.02.2016წ. იჯარის ხელშეკრულებით გადაცემული საიჯარო ქონება დაუბრუნა შპს „ჯ-----ას“.

3.1.10. მოპასუხე ე---- ჯ-----მა შპს „ჯ-----ას“ 2016 წლის 25 თებერვლის რფმN11 იჯარის ხელშეკრულების ფარგლებში, გადაუხადა დავალიანების ნაწილი 22243.17 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 25.02.2016წ. იჯარის ხელშეკრულება, რეგისტრაციის N1-----;
- 23.--.2016წ. შეთანხმება Nრ-----;
- 03.05.2016წ. მიღება-ჩაბარების აქტი;
- 30.11.2017წ. შეთანხმება იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტაზე;

- გაფრთხილების წერილები;
- ე----- ჯ-----ის 23.05.2017წ. განცხადება;
- 13.11.2017წ. აქტი;
- 30.11.2017წ. აქტი;
- 10.07.2017წ. N0----- ბრძანება იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ე----- ჯ-----ს შპს „ჯ-----ის“ მიმართ უნდა დაეკისროს საიჯარო ქირა 2016 წლის 3 მაისიდან - 2017 წლის 30 ნოემბრის ჩათვლით (18 თვე და 27 დღე).

3.2.2. საიჯარო ქირის ოდენობა შეადგენს 56321.91 აშშ დოლარს, ხოლო პირგასამტეხლო - 6708.80 აშშ დოლარს.

მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე სადავოდ ხდის საიჯარო ქირის დაკისრებას ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდგომ პერიოდზე და უთითებს, რომ საიჯარო ქირა უნდა დაეკისროს 2017 წლის 10 ივლისამდე. ამასთანავე არ უარყოფს, რომ საიჯარო ქონება შპს „ჯ-----ას“ დაუბრუნა 2017 წლის 30 ნოემბერს.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ მხარეთა შორის 2016 წლის 25 თებერვალს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებით საიჯარო ქირა განისაზღვრა - ყოველთვიურად 2980 აშშ დოლარი. უდავოდ დადგენილია, რომ 2017 წლის 10 ივლისს შეწყდა შპს „ჯ-----ას“ და ე----- ჯ-----ს შორის 2016 წლის 25 თებერვალს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება. ასევე დადგენილია, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ მოპასუხე ე----- ჯ-----ი აგრძელებდა ქონების ფლობას და მან საიჯარო ქონება დააბრუნა 2017 წლის 30 ნოემბერს.

სასამართლო განმარტავს, რომ სწორედ საიჯარო ფართით სარგებლობისა და მფლობელობის ფაქტის დადგენაზე დამოკიდებული საიჯარო ქონების სარგებლობის და მფლობელობის საფასურის, საიჯარო ქირის გადახდა. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია მოპასუხე ე----- ჯ-----ის მხრიდან ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ საიჯარო ქონების ფლობის ფაქტი და ასევე დადგენილია, რომ საიჯარო ქონებაზე ე----- ჯ-----ის მხრიდან მფლობელობა შეწყდა 2017 წლის 30 ნოემბერს, შესაბამისად მოიჯარეს საიჯარო ქირა უნდა დაეკისროს სახელშეკრულებო ურთიერთობის შეწყვეტის შემდეგაც, კერძოდ საიჯარო ქონებაზე მოიჯარის მფლობელობის შეწყვეტამდე.

მოცემულ შემთხვევაში უდავოდ დადგენილია, რომ ყოველთვიური საიჯარო ქირა განისაზღვრა 2980 აშშ დოლარით. ამასთან დადგენილია, რომ ე----- ჯ-----ს საიჯარო ქირა უნდა დაეკისროს 2016 წლის 3 მაისიდან - 2017 წლის 30 ნოემბრამდე, ანუ 18 თვის და 27 დღის მანძილზე. სასამართლო აღნიშნავს, რომ 18 თვის საიჯარო ქირა შეადგენს - 53640 აშშ დოლარს (2980*18), ხოლო 27 დღის

საიჯარო ქირა შეადგენს - 2681.91 აშშ დოლარს (2980/30დღე=99.33*27დღე=2681.91), სულ 56321.91 აშშ დოლარი. დადგენილია ასევე, რომ მოპასუხეს დაერიცხა პირგასამტეხლო 6708.80 აშშ დოლარი, რასაც მოპასუხე სადავოდ არ ხდის და მოპასუხეს აღნიშნული ხელშეკრულების ფარგლებში გადახდილი აქვს 22243.17 აშშ დოლარი. ამდენად, მოიჯარის დავალიანება მეიჯარის მიმართ შეადგენს $56321,91+6708,80-22243,17=40\,787.54$ აშშ დოლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 25.02.2016წ. იჯარის ხელშეკრულება, რეგისტრაციის N1-----;
- 23.--.2016წ. შეთანხმება Nრ-----;
- 03.05.2016წ. მიღება-ჩაბარების აქტი;
- 30.11.2017წ. შეთანხმება იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტაზე;
- გაფრთხილების წერილები;
- ე----- ჯ-----ის 23.05.2017წ. განცხადება;
- 13.11.2017წ. აქტი;
- 30.11.2017წ. აქტი;
- 10.07.2017წ. N0----- ბრძანება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

5.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 319-ე, 361-ე, 416-ე, 417-ე, 418-ე 420-ე, 629-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძველიდან.

ხელშეკრულება ვალდებულების წარმოშობისათვის ყველაზე გავრცელებული

საფუძველია. ხელშეკრულება ეს არის მხარეთა შეთანხმება მათი ურთიერთობის არსებით და მნიშვნელოვან მომენტებზე, რომელიც გავლენას ახდენს მათ უფლება-მოვალეობების წარმოშობაზე. სამოქალაქო კოდექსის 50-ე მუხლის თანახმად, გარიგება არის ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის, ან შეწყვეტისაკენ. გარიგების დადება მხარეებს წარმოუშობს ამ გარიგებიდან გამომდინარე უფლება-მოვალეობებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის თანახმად 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. ამავე კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

ვალდებულების შესრულების ცნება გულისხმობს არა მხოლოდ შესრულებისაკენ მიმართულ მოქმედებას, არამედ შესრულების შედეგს. ქმედება შესრულებულად რომ ჩაითვალოს აუცილებელია მოვალემ შესრულება ზუსტად ისე განახორციელოს, როგორც ამაზე მხარეები იყვნენ შეთანხმებულნი. თუ მოვალეს ვალდებულების შესრულება გაურთულდა ან მან დაკარგა ხელშეკრულების შესრულების ინტერესი, ეს მას არ ათავისუფლებს ნაკისრი ვალდებულების შესრულების მოვალეობისაგან. მან თავად იკისრა ვალდებულების შესრულება და თავადვე უნდა ატაროს მისი შეუსრულებლობის რისკი.

განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა შორის ვალდებულება წარმოიშვა 2016 წლის 25 თებერვლის იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის 1-ლი 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 ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზედაც.

დადგენილია, რომ 2016 წლის 25 თებერვალს შპს „ჯ-----ასა“ (ძველი სახელწოდება შპს „რ-----ი) და მოპასუხე ე---- ჯ-----ს შორის დადებული იქნა იჯარის ხელშეკრულება რფმN11, რომლის საფუძველზე ე---- ჯ-----ს იჯარის ფორმით სასყიდლიან სარგებლობაში

გადაეცა ქ. ბ-----, სამგზავრო ვაგზალ „ბ-----ის“ შენობის (ს/კ 6----.--.--) პირველ სართულზე მდებარე ოთახები N3;4;11;12;13;14;15;16;17;18;19;20;25;26;27;28 და მეორე სართულზე მდებარე ოთახი N7. ხელშეკრულება დადებული იქნა 5 წლის ვადით. საიჯარო ქირა განისაზღვრა ყოველთვიურად 2980 აშშ დოლარი დღგ-ს ჩათვლით.

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

ამავე კოდექსის 558-ე მუხლის თანახმად, გამქირავებელს შეუძლია ხელშეკრულება მოშალოს ვადად, თუ დამქირავებელმა ქირა არ გადაიხადა სამი თვის განმავლობაში.

მოიჯარემ ე---- ჯ-----მა დაარღვია საიჯარო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, კერძოდ არ გადაიხადა საიჯარო ქირა, რის გამოც 2017 წლის 10 ივლისს შეწყდა შპს „ჯ-----ას“ და ე---- ჯ-----ს შორის 2016 წლის 25 თებერვალს გაფორმებული რფმ/11 იჯარის ხელშეკრულება. მოპასუხე მხარე უთითებს, რომ თანახმაა საიჯარო ქირა გადაიხადოს მხოლოდ საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტამდე, ხოლო რაც შეეხება საიჯარო ქირის გადახდა შეწყვეტის შემდეგ მას აღნიშნულის ვალდებულება არ გააჩნია შპს „ჯ-----ის“ მიმართ.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ მოიჯარე ე---- ჯ-----ი აგრძელებდა საიჯარო ქონების ფლობას და იგი მეიჯარისათვის არ დაუბრუნებია. დადგენილია, რომ საიჯარო ქონება მეიჯარეს შპს „ჯ-----ას“ ე---- ჯ-----მა დაუბრუნა 2017 წლის 30 ნოემბერს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 591-ე მუხლის თანახმად, თუ მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ არ დააბრუნებს იჯარით აღებული ქონებას, მაშინ მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს დათქმული საიჯარო ქირის გადახდა ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის. მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს სხვა სახის ზიანის ანაზღაურება.

ზემოხსენებული ნორმის გამოყენებისათვის აუცილებელია, რომ შემდეგი სამართლებრივი წინამძღვრები არსებობდეს: (ა) მხარეთა შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულება; (ბ) საიჯარო ურთიერთობა დამთავრება; (გ) მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონების დაბრუნების დაყოვნება. (საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 17.12.2015წ. Nას-1057-1012-2014წ. გადაწყვეტილება).

მოცემულ შემთხვევაში არსებობს ზემოაღნიშნული ყველა სამართლებრივი წინაპირობა, კერძოდ 25.02.2016წ. შპს „ჯ-----ას“ და ე---- ჯ-----ს შორის დადებული იქნა იჯარის ხელშეკრულება, მხარეთა შორის საიჯარო

ურთიერთობა დამთავრებულია მეიჯარის შპს „ჯ-----ის“ მიერ საიჯარო ხელშეკრულების ვადამდე მოშლით - 10.07.2018წ. და მოიჯარის ე---- ჯ-----ის მიერ დაყოვნებულია საიჯარო ქონების დაბრუნება, რომლის დაბრუნება მოხდა 2017 წლის 30 ნოემბერს.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით მოიჯარეს ე---- ჯ-----ს შპს „ჯ-----ის“ სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 25.02.2016წ. იჯარის ხელშეკრულებით დათქმული საიჯარო ქირის გადახდა საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტის შემდეგაც საიჯარო ქონების დაბრუნებამდე.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 416-ე მუხლის თანახმად, მხარეებს შეუძლიათ ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად ხელშეკრულებით გაითვალისწინონ დამატებითი საშუალებები - პირგასამტეხლო, ბე და მოვალის გარანტია.

სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო წარმოადგენს მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრულ ფულად თანხას, რომელიც მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის. ამავე კოდექსის 418-ე მუხლის შესაბამისად, ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შესაძლოა აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს. ხელშეკრულება პირგასამტეხლოს შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას.

მხარეთა შორის 25.02.2016წ. გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებით საიჯარო ქირის დადგენილ ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში გათვალისწინებული იქნა პირგასამტეხლო, ყოველვადაგადაცილებულ დღეზე გადაუხდელი თანხის 0.1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი პირგასამტეხლოს ოდენობა შეადგენს 6708.80 აშშ დოლარს, რასაც დაეთანხმა მოპასუხე მხარე.

მოცემულ შემთხვევაში უდავოდ დადგენილია, რომ ყოველთვიური საიჯარო ქირა განისაზღვრა 2980 აშშ დოლარით. ამასთან დადგენილია, რომ ე---- ჯ-----ს საიჯარო ქირა უნდა დაეკისროს 2016 წლის 3 მაისიდან - 2017 წლის 30 ნოემბრამდე, ანუ 18 თვის და 27 დღის მანძილზე. სასამართლო აღნიშნავს, რომ 18 თვის საიჯარო ქირა შეადგენს - 53640 აშშ დოლარს (2980×18), ხოლო 27 დღის საიჯარო ქირა შეადგენს - 2681.91 აშშ დოლარს ($2980/30 \text{ დღე} = 99.33 \times 27 \text{ დღე} = 2681.91$), სულ 56321.91 აშშ დოლარი. დადგენილია ასევე, რომ მოპასუხეს დაერიცხა პირგასამტეხლო 6708.80 აშშ დოლარი, რასაც მოპასუხე სადავოდ არ ხდის და მოპასუხეს აღნიშნული ხელშეკრულების ფარგლებში გადახდილი აქვს 22243.17 აშშ დოლარი. ამდენად, მოიჯარის დავალიანება მეიჯარის მიმართ შეადგენს $56321,91 + 6708,80 - 22243,17 = 40\,787.54$ აშშ დოლარს.

7. სარჩელის უზრუნველყოფასთან დაკავშირებული საკითხები

ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 15 ივნისის #2430895-2/361-18წ. განჩინებით სარჩელის უზრუნველყოფის მიზნით საქმეზე საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე მოპასუხე ე---- ჯ-----ს (პ/ნ 1-----) აკრძალა მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქ. ბ-----, გ----- ის ქ. N---, ს/კ 6----.01.---, ქ. ბ-----, ვ-----ს ქ. N--, ს/კ 6----.02.--- და ქ. ბ-----, ს--- ---ის ქ. N--, ს/კ 6----.01.--- (1/4 წილის) **გასხვისება და იპოთეკით დატვირთვა.**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

მოცემულ შემთხვევაში სარჩელი დაკმაყოფილდა, შესაბამისად არ არსებობს ახალციხის რაიონული სასამართლოს 2018 წლის 27 ივნისის #2430895-2/361-18წ. განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

8. სასამართლო ხარჯები:

8.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად: „იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

ამავე კოდექსის 49-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

სარჩელის აღძვრისას მოსარჩელის მიერ გადახდილი იქნა სახელმწიფო ბაჟი სარჩელზე - 3036.72 ლარი, ხოლო სარჩელის უზრუნველყოფაზე - 50 ლარი.

სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოპასუხე ე---- ჯ-----მა სარჩელი ცნო ნაწილობრივ (16496.43 აშშ დოლარი), რის გამოც ამ ნაწილში მხარეები თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. შესაბამისად, მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 1229.69 ლარი. ხოლო დაკმაყოფილებული მოთხოვნის პროპორციულად ე---- ჯ-----ს შპს „ჯ-----ის“ სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს გაწეული საპროცესო

ხარჯის 1806.31 ლარის და უზრუნველყოფის სახელმწიფო ბაჟი 50 ლარის გადახდა. ამასთან, მოსარჩელეს უარი უნდა ეთქვას სააპლიკაციო საფასურის 100 ლარის მოპასუხისთვის დაკისრებაზე, ვინაიდან მოსარჩელეს აღნიშნული ხარჯის გაწევის დამადასტურებელი მტკიცებულება წარმოდგენილი არ აქვს.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 39-ე, 49-ე, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. შპს ჯ-----ის სარჩელი ე---- ჯ-----ის მიმართ საიჯარო ქირის დაკისრების თაობაზე დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. მოპასუხე ე---- ჯ-----ს (პ/ნ 1-----) მოსარჩელე შპს ჯ-----ის (ს/კ 2-----) სასარგებლოდ დაეკისროს **დავალიანების - 40 787.54 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში გადახდა**, გადახდის დღისთვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციაური გაცვლითი კურსის მიხედვით.
3. მოპასუხე ე---- ჯ-----ს მოსარჩელე შპს ჯ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს გაწეული საპროცესო ხარჯის სარჩელზე გადახდილი 1806.31 ლარის და სარჩელის უზრუნველყოფაზე გადახდილი 50 ლარის გადახდა.
4. შპს ჯ-----ას დაუბრუნდეს 26.04.2018წ. გადახდილი ბაჟიდან 3036.72 ლარიდან - 1229,69 ლარი.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ახალციხის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით;
6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოცხადდეს ახალციხის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
მერაბიშვილი**

ნათია