

საქმე #2/21719-18



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

03 დეკემბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე თამარ ლაკერბაია
სხდომის მდივანი ირმა იმნაძე

მოსარჩელე - შპს „ა-----“

წარმომადგენელი - ე-----ი

მოპასუხე - შპს „ი-----ა“

წარმომადგენელი - ი-----

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. დაეკისროს მოპასუხე შპს „ი-----ა“-ს შპს „ა-----“-ის სასარგებლოდ 28 320 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა.

მოსარჩელემ სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მიუთითა შემდეგი:

2017 წლის 15 დეკემბერს მხარეებს შორის გაფორმდა უძრავი ქონების ქვეიჯარის ხელშეკრულება ერთი წლის ვადით - 2018 წლის 15 დეკემბრამდე. აღნიშნული ქვეიჯარის ხელშეკრულებით, მეიჯარემ - შპს „ა-----“-მა მოიჯარეს - შპს „ი-----ა“-ს იჯარით გადასცა უძრავი ქონება მდებარე თბ-----, მა----- გე-----ს 2ა (საკადასტრო კოდი 0-1-1-0--0--).

ხელშეკრულების თანახმად, იჯარის ერთი თვის ქირა შეადგენდა 4 720 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში.

მოპასუხემ დაარღვია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობა,

ვინაიდან, 2018 წლის 15 თებერვლიდან აღარ გადაიხადა საიჯარო ქირა რამაც ხუთი თვის განმავლობაში - 2018 წლის 15 თებერვლიდან 2018 წლის 15 ივლისამდე შეადგინა 23 600 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში.

ხელშეკრულების 6.3. პუნქტის თანახმად, მოპასუხის მხრიდან კონტრაქტის გაუქმების შემთხვევაში მოპასუხემ ჯარიმის სახით უნდა გადაიხადოს ერთი თვის ქირა 4 720 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში. შესაბამისად, საერთო ჯამში მოპასუხის დავალიანება შეადგენს 28 320 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხის პოზიცია სარჩელთან მიმართებით.

მოპასუხე შპს შპს „ი-----“მ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო. მოპასუხის განმარტებით, მან ნამდვილად გადაიხადა ქვეიჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე თებერვლის თვის ქირა. მოპასუხემ ასევე მიუთითა, რომ მან მოსარჩელეს 2017 წლის თებერვალშივე აცნობა ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე და მიუთითა, რომ იგი ველარ შეძლებდა საიჯარო ქირის გადახდას, რადგან გაკოტრდა მის მიმართ განხორციელებული თაღლითური ქმედებების გამო.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2017 წლის 15 დეკემბერს შპს „ინ-----“-ს, როგორც მოიჯარეს, და შპს „ათ-----“-ს, როგორც მეიჯარეს შორის დაიდო უძრავი ქონების ქვეიჯარის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, ქვეიჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოიჯარეს გადასცემს ქონებას, რომელიც მდებარეობს თბ-----, მა----- გე-----ს 2ა, საკადასტრო კოდი: 0-.1-.1-.0--.0--.

ხელშეკრულების 1.7. პუნქტის თანახმად, იმ შემთხვევაში, თუ დააყოვნებს ქირის გადახდას, მათ უნდა გადაიხადონ 157 დოლარის ექვივალენტი ყოველ დღე და 10 დღის შემდეგ „ათ-----ი“ უფლებამოსილი იქნება შეწყვიტოს კონტრაქტი და მიიღოს იჯარის ერთი თვის ქირა 4 720 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში „ინ-----დან“ ჯარიმის სახით, ამის შემდეგ კი დატოვონ იჯარის ადგილი.

ხელშეკრულების 2.1.-2.4 პუნქტების თანახმად, იჯარით აღებული ქონებით სარგებლობისთვის საიჯარო ქირა შეადგენს 4 000 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის მიხედვით და დამატებით დღგ, რომელიც შეადგენს 720 დოლარის ექვივალენტს ლარში. საიჯარო ქირის ათვლა იწყება 2017 წლის 15 დეკემბრიდან.

ხელშეკრულების მეექვსე მუხლის თანახმად, ორივე მხარეს შეუძლია

გააუქმოს კონტრაქტი მათი მიზეზებიდან და ახსნიდან გამომდინარე. თუ გააუქმება ხდება „ინ-----ს“-ს მხრიდან, ჯარიმის სახით უნდა გადაუხადოს „ათ-----ს“ ერთი თვის ქირა ლარის ექვივალენტში. იმ შემთხვევაში, თუ „ინშაატ სერვის ჯორჯია“ იცვლის საქმიანობას „ათ-----ს“ უფლება აქვს შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოიჯარე ვალდებულია ჯარიმის სახით გადაუხადოს „ათ-----ს“ იჯარის ერთი თვის ქირა ლარის ექვივალენტში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება (ს.ფ.15-17);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.2. 2018 წლის 05 იანვარს შპს „ი-----ა“-ს მიერ მოსარჩელისთვის გადახდილია 15 დეკემბრიდან - 15 იანვრამდე პერიოდისათვის ქვეიჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა 12 201.67 ლარი, ხოლო 2018 წლის 16 იანვარს მოპასუხის მიერ მოსარჩელისთვის გადახდილია 15 იანვრიდან - 15 თებერვლამდე პერიოდისათვის ქვეიჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა - 11 999.66 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი (ს.ფ.22-23);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მხარეთა შორის 2017 წლის 15 დეკემბერს დადებული ქვეიჯარის ხელშეკრულება მოსარჩელის მიერ შეწყვეტილი იქნა 2018 წლის 26 თებერვალს.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის შესაბამისად, სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. სასამართლომ უნდა განსაზღვროს, თუ რომელ მხარეს ეკისრება ამ ფაქტის მტკიცების ტვირთი და ფაქტის დაუმტკიცებლობის არახელსაყრელი შედეგები უნდა დააკისროს იმ მხარეს, რომელსაც ამ ფაქტის დამტკიცება ევალებოდა.

სამოქალაქო საქმეზე დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღების ერთადერთი გზა მტკიცებაა, რომლითაც დგინდება საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე ფაქტობრივი გარემოებები. მტკიცების პროცესში იგულისხმება პროცესის მონაწილე სუბიექტების საქმიანობა, მიმართული საქმის გადაწყვეტისათვის

მნიშვნელობის მქონე ფაქტების არსებობის ან არარსებობის დასადგენად. პროცესის მონაწილე მხარეთა და სასამართლოს მტკიცებითი საქმიანობა მოიცავს შემდეგ სტადიებს: მტკიცების საგნის განსაზღვრა; მტკიცებულებათა შეგროვება (მტკიცებულებათა გამოვლენა, მათი შეკრება და სასამართლოში წარდგენა); მტკიცებულებათა სასამართლოში გამოკვლევა; მტკიცებულებათა შეფასება. დამტკიცებას საჭიროებს ის გარემოებები, რომლებიც ასაბუთებს სასარჩელო მოთხოვნასა და სარჩელის ფაქტობრივ გარემოებებს, მოწინააღმდეგე მხარის მიერ სარჩელის ფაქტობრივი გარემოებებისა და სასარჩელო მოთხოვნის უარყოფას, ასევე, საქმის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებებს. (იხ. სუსგ, საქმე №ას-1206-1166-2016).

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. აღნიშნული ნორმა ასახავს სამოქალაქო სამართალში მოქმედ ზოგად პრინციპს „მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს“ - „affirmanti, non legati, incumbit probatio“.

განსახილველ შემთხვევაში საქმის მასალებში წარმოდგენილია მხარეთა მიმოწერა, რომლითაც დასტურდება, რომ 2018 წლის 19 თებერვალს მოსარჩელემ მიმართა მოპასუხეს არსებული დავალიანების გადახდის თაობაზე მოთხოვნით. 2018 წლის 23 თებერვალს მოსარჩელემ ასევე მიმართა მოპასუხეს საიჯარო ქირის, შოურუმის დაზიანების თანხის და საიჯარო ქირის გადაუხდელობისგან წარმოშობილი ჯარის გადახდის თაობაზე მოთხოვნით. ამავე შეტყობინებით, მოსარჩელემ მოპასუხეს განუსაზღვრა გადახდის ვადა 2018 წლის 25 თებერვლამდე. აღნიშნული შეტყობინებით მოსარჩელემ მოპასუხეს ასევე მიუთითა, რომ „26 თებერვალს იგი ოფიციალურად მოიმოქმედებდა კანონიერი გზით“. სასამართლო მიუთითებს, რომ სამოქალაქო კოდექსის თანახმად, ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად. აღნიშნულის გათვალისწინებით, მოსარჩელის მიერ მოპასუხისთვის გაგზავნილი შეტყობინება რომლითაც მას განესაზღვრა ვალდებულების შესრულების დრო და მიუთითა შემდეგ „კანონიერი გზით მოქმედებაზე“, ადასტურებს სწორედ მითითებული თარიღიდან - 2018 წლის 26 თებერვლიდან მოსარჩელის მიერ ხელშეკრულების შეწყვეტის ფაქტს.

აღნიშნულის საპირისპიროდ, შესაბამისი მტკიცებულებების არ არსებობის გამო, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის მითითებას იმის თაობაზე, რომ ქვეიჯარის ხელშეკრულება შეწყვეტილი იყო 2018 წლის 15 თებერვლიდან.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა მიმოწერები;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემავამებული სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა შპს „ა-----“-ის სარჩელი, შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები და მიიჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

5.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე, 587-ე, 361-ე, 400-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე 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. ამავე კოდექსის 587-ე მუხლის თანახმად, მოიჯარეს არა აქვს ქვეიჯარის უფლება მეიჯარის თანხმობის გარეშე.

განსახილველ შემთხვევაში მხარეთა შორის სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის საფუძველია 2017 წლის 15 დეკემბრის ქვეიჯარის ხელშეკრულება. დადგენილია, რომ 2018 წლის 05 იანვარს შპს „ი-----ა“-ს მიერ მოსარჩელისთვის გადახდილია 15 დეკემბრიდან-15 თებერვლამდე პერიოდისათვის ქვეიჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ვალდებულია უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ჯეროვანი შესრულება შეიცავს რამდენიმე მოთხოვნის დაცვის აუცილებლობას, რომლებიც განსაზღვრავენ, ვინ ვის წინაშე უნდა განახორციელოს შესრულება, რომელი საგნით, სად, როდის და რა გზით უნდა განხორციელდეს იგი. ბრუნვის მონაწილის ვალდებულება, ჯეროვნად შეასრულოს ვალდებულება, ემყარება იმ სინამდვილეს, რომელიც მისთვის ცნობილია და მას ამ სინამდვილისადმი კეთილსინდისიერი დამოკიდებულება ევალება. კეთილსინდისიერად ქცევის ვალდებულება ემყარება სამართალში

საზოგადოდ მოქმედ კეთილსინდისიერების ვარაუდს. ეს ვარაუდი განსაზღვრავს სამართლებრივი ურთიერთობის განვითარების საერთო მიმართულებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-400 მუხლის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადა გადაცილებულად ითვლება, თუ შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდა. სასამართლო განმარტავს, რომ სახელშეკრულებო ურთიერთობის არსი მდგომარეობს მხარეთა წინასწარ განსაზღვრებადი უფლება-მოვალეობების არსებობაში. ხელშეკრულებით დათქმული ვალდებულებების დარღვევა წარმოადგენს მისი შესრულების იძულებით დავალდებულების მექანიზმის ამოქმედების პირობას.

ასევე დადგენილია, რომ მხარეთა შორის ხელშეკრულება შეწყვეტილია მოსარჩელის მიერ 2018 წლის 26 თებერვლიდან მოპასუხის მიერ საიჯარო ქირის და ჯარიმის გადაუხდელობის მიზეზით. მხარეთა შორის გაფორმებული ქვეიჯარის ხელშეკრულების 1.7. პუნქტის თანახმად კი, იმ შემთხვევაში, თუ დააყოვნებს ქირის გადახდას, მათ უნდა გადაიხადონ 157 დოლარის ექვივალენტი ყოველ დღე და 10 დღის შემდეგ „ათ-----ი“ უფლებამოსილი იქნება შეწყვიტოს კონტრაქტი და მიიღოს იჯარის ერთი თვის ქირა 4 720 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში „ინ-----დან“ ჯარიმის სახით, ამის შემდეგ კი დატოვონ იჯარის ადგილი.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე მოითხოვს მოპასუხისთვის ხუთი თვის საიჯარო ქირის გადახდის დაკისრებას. მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია 2018 წლის თებერვალში მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების შეწყვეტის ფაქტი, აღნიშნული თავისთავად გამორიცხავს მოთხოვნილი ოდენობით სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილებას. შესაბამისად, საფუძვლიანია სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხისთვის 4 720 აშშ დოლარის დაკისრების ნაწილში და იგი უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

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 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.

მოსარჩელის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილია 2 081.52 ლარი (ს.ფ.30-31). ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 346.78 ლარის ანაზღაურება, ხოლო მოსარჩელის მიერ გადახდილი დარჩენილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის მიხედვის 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.

განსახილველ შემთხვევაში, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებულია. აღნიშნულ სარჩელზე მიღებული გადაწყვეტილებით კი მოსარჩელის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. შესაბამისად, არ არსებობს 2018 წლის 20 ივლისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების გაუქმების საფუძველი.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. შპს „ა-----“-ის სარჩელი მოპასუხე შპს „ი-----ა“-ს მიმართ დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

1.1. დაეკისროს მოპასუხე შპს „ი-----ა“-ს შპს „ა-----“-ის სასარგებლოდ 4 720 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა;

2. მოპასუხე შპს „ი-----ა“-ს შპს „ა-----“-ის სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 346.78 ლარის ანაზღაურება;

3. მოსარჩელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის დარჩენილი ნაწილი - 1 734.74 ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად;

4. ძალაში დარჩეს საქმეზე 2018 წლის 20 ივლისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება;

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილი მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო 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 არუგვიანეს 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
ლაკერბაია**

თამარ