



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

შესავალი ნაწილი

30 ნოემბერი, 2018 წელი
თბილისი

ქ.

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ეკატერინე ბიწაძე
სხდომის მდივანი - თამთა ბარამიძე

მოსარჩელე - ქ. თ-----ის მ---

წარმომადგენელი - ნ-----ი, თ-----ე

მოპასუხე - გ---- ჩ-----ი

წარმომადგებელი - ლა-----ი

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე გ---- ჩ-----ს ქ. თ-----ის მ-----ის სასარგებლოდ
დაეკისროს N-გ-72-32-3732 გადაწყვეტილებიდან გამომდინარე საიჯარო ქირა
5000 ლარი და პირგასამტეხლო 2018 წლის 14 მაისის მდგომარეობით
(დაანგარიშების პირობითი თარიღი) 2117.50 ლარი, ხოლო 2018 წლის 14
მაისიდან დავალიანების საბოლოო აღსრულებამდე, ყოველ
ვადაგადაცილებულ დღეზე, საიჯარო ქირის 1100 ლარის 0.1%, რა თითოეულ
ვადაგადაცილებულ დღეზე შეადგენს 1.1 ლარს.

1.2. მოპასუხე გ--- ჩ-----ს ქ. თ-----ის მ---ის სასარგებლოდ დაეკისროს N-E-72-32-3734 გადაწყვეტილებიდან გამომდინარე საიჯარო ქირა 5000 ლარი და პირგასამტეხლო 2018 წლის 14 მაისის მდგომარეობით (დაანგარიშების პირობითი თარიღი) 2218.70 ლარი, ხოლო 2018 წლის 14 მაისიდან დავალიანების საბოლოო აღსრულებამდე, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, საიჯარო ქირის 1100 ლარის 0.1%, რაც თითოეულ ვადაგადაცილებულ დღეზე შეადგენს 1.1 ლარს.

სარჩელი დამყარებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის წესით სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ 2011 წლის 30 ნოემბერს გამართულ #72 ელექტრონულ აუქციონზე N32 ლოტზე გამარჯვებულად გამოცხადდა გ--- ჩ-----ი, რომელსაც 5 წლის ვადით სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაეცა უძრავი ქონება (ქ. თბილისი, ი-----, კორპ N20-ის მიმდებარედ, ს/კ: N0-----.013).

ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის წესით სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ 2011 წლის 30 ნოემბერს გამართულ N72 ელექტრონულ აუქციონზე N30 ლოტზე გამარჯვებულად გამოცხადდა გ--- ჩ-----ი, რომელსაც 5 წლის ვადით სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაეცა უძრავი ქონება (ქ. თბილისი, ი-----, კორპ N20-ის მიმდებარედ, ს/კ: N0-----.011).

ზემოხსენებული ორივე გადაწყვეტილების თანახმად, წლიური საიჯარო ქირა შეადგენდა 1 100 ლარს, რომელიც უნდა გადახდილიყო 6 თვეში ერთხელ - 550 ლარის ოდენობით, საანგარიშო თვის 5 რიცხვამდე.

ზემოხსენებული გადაწყვეტილებების დანართად არსებული სარგებლობის პირობების 10.1 პუნქტის თანახმად, სარგებლობის საფასურის (ქირის) გადაუხდელობის ან გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში პირგასამტეხლო განსაზღვრულია ქირის 0.1%-ის, მაგრამ არანაკლებ 1 (ერთი) ლარის ოდენობით, დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე

ქალაქ თ-----ის 2012 წლის 18 მაისის დადგენილების თანახმად, 2011 წლის 30 ნოემბერს ჩატარებული 72-ე აუქციონის N32 ლოტით

გათვალისწინებულ NO-----013 საკადასტრო ერთეულზე იჯარის ვადა ათვლილ იქნა აღნიშნული საკადასტრო ერთეულის კორექტირებული საზღვრების რეგისტრაციის თარიღიდან - 2012 წლის 10 მაისიდან. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააგენტოს 30.11.2011 წლის N-E-72-32-3734 გადაწყვეტილების საფუძველზე გადაცემული იჯარის ფორმით სარგებლობის უფლების ვადის ათვლა იწყება 2012 წლის 10 მაისიდან და დასრულდა 2017 წლის 10 მაისს. თუმცა, ვინაიდან, ამავე ხელშეკრულებით, გადახდა უნდა განხორციელებულიყო ყოველი მეექვსე თვის 5 რიცხვამდე, წარმოდგენილი დაანგარიშების ცხრილით გადახდის თარიღად მითითებულია ყოველივე მეექვსე თვის 4 რიცხვი.

ამდენად, სსიპ - ქ-----ის 2011 წლის 30 ნოემბრის N-E-72-30-3734 გადაწყვეტილებით გათვალისწინებული ვალდებულების (საიჯარო ქირის გადახდა) დარღვევისთვისთვის გ---- ჩ-----ს ეკისრება საჯარიმო სანქცია - 7 218.70 ლარის ოდენობით, საიდანაც საიჯარო ქირაა - 5000.00 ლარი, ხოლო პირგასამტეხლო - 2218.70 ლარი.

ქალაქ თ-----ის 2012 წლის 18 მაისის N14.17.494 დადგენილების თანახმად, 2011 წლის 30 ნოემბერს ჩატარებული 72-ე აუქციონის 30 ლოტით გათვალისწინებულ 0-----011 საკადასტრო ერთეულზე იჯარის ვადა ათვლილ იქნა აღნიშნული საკადასტრო ერთეულის კორექტირებული საზღვრების რეგისტრაციის თარიღიდან - 2012 წლის 24 აგვისტოდან. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააგენტოს 30.11.2011 წლის N-E-72-30-3732 გადაწყვეტილების საფუძველზე გადაცემული იჯარის ფორმით სარგებლობის უფლების ვადის ათვლა იწყება 2012 წლის 24 აგვისტოდან და სრულდება 2017 წლის 24 აგვისტოს. თუმცა, ვინაიდან, ამავე ხელშეკრულებით, გადახდა უნდა განხორციელებულიყო ყოველი მეექვსე თვის 5 რიცხვამდე, წარმოდგენილი დაანგარიშების ცხრილით გადახდის თარიღად მითითებულია ყოველი მეექვსე თვის 4 რიცხვი.

ამდენად, სსიპ - ქ-----ის 2011 წლის 30 ნოემბრის N-E-72-30-37 32 გადაწყვეტილებით გათვალისწინებული ვალდებულების (საიჯარო ქირის გადახდა) დარღვევისთვისთვის გ---- ჩ-----ს ეკისრება საჯარიმო სანქცია - 7 117.50 ლარის ოდენობით, საიდანაც საიჯარო ქირაა - 5 000.00 ლარი, ხოლო პირგასამტეხლო - 2117.50 ლარი.

გ---- ჩ-----ს ზემოხსენებული გადაწყვეტილებებითა და მათ დანართად არსებული სარგებლობის პირობებით გათვალისწინებული ვალდებულებების

დარღვევის გამო დაკისრებული შესაბამისი საჯარო სანქციების შესახებ ეცნობა სსიპ - ქ-----ოს 2017 წლის 10 თებერვლის N61-01-----0 და N61-01-----2 წერილებით, თუმცა იგი დღემდე გადაუხდელობა.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე გ---- ჩ-----მა წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი ნაწილობრივ, **2200 ლარის ნაწილში ცნო** და მიუთითა, რომ 2011 წლის 30 ნოემბერს გაფორმებულ ორივე ხელშეკრულებაში მითითებულ აუქციონში გამარჯვებული პირის (გ---- ჩ-----ის) მიერ გადახდილი „ ითვლება ბოლო წლის საიჯარო ქირის გადასახადში. ამდენად, მოსარჩელე დაუსაბუთებლად ითხოვს სრული ოდენობით საიჯარო ქირის დაკისრებას. მოპასუხემ ასევე მიუთითა, რომ საქმეზე დასართავად წარმოადგენს სს „ლი-----ს“ მიერ გაცემულ ამონაწერს, რომლითაც დასტურდება, რომ 2011 წლის 28 ნოემბერს მოპასუხემ განახორციელა „ბეს“ თანხების გადახდა. ამონაწერით დგინდება, რომ საერთო ჯამში „ბეს“ სახით გადახდილია 3000 ლარი (თითოეული ხელშეკრულების ფარგლებში 1500-1500 ლარი. აღნიშნული თანხიდან, ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, გადახდილად უნდა ჩაითვალოს ბოლო წლის საიჯარო ქირა, შესაბამისად 1100-1100 ლარი.

მოპასუხე მხარის განმარტებით, მხარეთა შორის გაფორმებულია ორი იჯარის ხელშეკრულება: 1) NZ-72-32-3734 და NE-72 30-3732. ორივე ხელშეკრულების პირობები იდენტურია. კერძოდ, ხელშეკრულებები გაფორმდა 2011 წლის 30 ნოემბერს, 5 წლის ვადით - 2016 წლის 30 ნოემბრამდე ვადით. ყოველწლიური გადასახდელი საიჯარო ქირა შეადგენდა 1100 ლარს, გადახდა უნდა მომხდარიყო ექვს თვეში ერთხელ, საანგარიშო თვის 5 რიცხვამდე (შესაბამისად, წელიწადში ორჯერ 550-550 ლარის ოდენობით). საიჯარო ქირის გადახდის ვადაგადაცილებისათვის შეთანხმებულ იქნა პირგასამტეხლო გადასახდელი ქირის 0.1% ის ოდენობით, არანაკლებ 1 ლარისა. „ბეს“ სახით გადახდილი თანხა ითვლება ბოლო წლის საიჯარო ქირის გადასახადში (შესაბამისად, 2016 წლის გადასახადში).

ქალაქ თ-----ის მ-----ის მიერ სარჩელი აღძრულია 2017 წლის 20 ნოემბერს, შესაბამისად, სასარჩელო მოთხოვნის დიდი ნაწილი (საიჯარო ქირა და მასზე დარიცხული პირგასამტეხლო) ხანდაზმულია (თანახმად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის 1-ლი, მე-3 ნაწილებისა და 145-ე მუხლისა, რაც იმავე კოდექსის 144-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად მოვალის მხრიდან ვალდებულების შესრულებაზე უარის თქმის საფუძველია.

ამდენად, არ არსებობს ხანდაზმული დავალიანების დაკისრების თაობაზე მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი). კერძოდ, 2014 წლის 20 ნოემბრამდე წარმოშობილი დავალიანების თაობაზე მოთხოვნა ხანდაზმულია. ამდენად, გადასახდელი საიჯარო ქირის მოთხოვნის უფლება მოსარჩელეს გააჩნია მხოლოდ 2015 წლის და 2016 წლის პერიოდზე. იმის გათვალისწინებით, რომ „ბეს“ სახით გადახდილი თანხები ითვლება ბოლო წლის საიჯარო ქირაში, 2016 წლის საიჯარო ქირა მხარის მიერ გადახდილად ითვლება და დავალიანება რჩება მხოლოდ 2015 წლის პერიოდზე.

ხელშეკრულების თანახმად, გადახდა უნდა მომხდარიყო ექვს თვეში ერთხელ, საანგარიშო თვის 15 რიცხვამდე. ხელშეკრულება გაფორმდა 2011 წლის 30 ნოემბერს, შესაბამისად, ნოემბრის თვიდან ყოველი მეექვსე თვე გამოდის ყოველი წლის მაისი და ნოემბერი, გადახდის თარიღის მაქსიმალური დღე კი გამოდის მაისის ოთხი რიცხვი და ნოემბრის ოთხი რიცხვი. ამდენად, საიჯარო ქირის გადახდა უნდა მომხდარიყო ქვემოთ მოცემულ თარიღებში, საიდანაც პირველი ექვსი გადახდა ხანდაზმულია (გასულია სარჩელის აღძვრამდე ვალდებულების შესრულების მოთხოვნის სამწლიანი ვადა), მე-7 და მე-8 გადახდის ვალდებულება არ არის შესრულებული, ხოლო მე-9 და მე-10 გადახდები უკვე შესრულებულია („ბეს“ სახით გადახდილი თანხები ითვლება ბოლო წლის საიჯარო ქირის გადასახადში. მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი სს „ლი-----ს“ ამონაწერით დგინდება, რომ საერთო ჯამში გადახდილია თითო ხელშეკრულებაზე „ბეს“ სახით 1500 ლარი, წლიური ქირა შეადგენდა 100 ლარს, ამდენად, 1500 ლარიდან 1100 ლარი ითვლება ბოლო წლის საიჯარო ქირაში.

რაც შეეხება პირგასამტეხლოს დარიცხვას და მისი დაანგარიშების პირობებს მოპასუხემ მიუთითა შემდეგი: ხელშეკრულების 10.1 პუნქტის თანახმად, საიჯარო ქირის გადაუხდელობის ან გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში მოვალეს ერიცხება პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, ქირის 0.1%-ის ოდენობით. მოსარჩელის მიერ სარჩელის აღძვრის დროისათვის მოთხოვნილი პირგასამტეხლოს ოდენობა დაანგარიშებულია 2017 წლის 07 ნოემბრის მდგომარეობით. როგორც ზემოთ აღინიშნა, პირველი ექვსი გადახდის მოთხოვნა ხანდაზმულია, ბოლო წლის გადახდები - მე-9 და მე-10 გადახდები შესრულებულია. შესაბამისად, არ არსებობს ამ პერიოდებზე პირგასამტეხლოს მოთხოვნისა და დარიცხვის საფუძველები. ამდენად, პირგასამტეხლოს დარიცხვა შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ მე-7 და მე-8 გადახდებზე. ვადაგადაცილებული დღეები და დასარიცხი პირგასამტეხლოს ოდენობა კი შეადგენს შემდეგს:

1) 04.05.2015წ.-სთვის გადასახდელი საიჯარო ქირის ოდენობა შეადგენდა 550 ლარს, რომელზეც უნდა მოხდეს პირგასამტეხლოს დარიცხვა, არანაკლებ 1 ლარის ოდენობით (550 ლარის 0.1% შეადგენს 0.55 ლარს, ხელშეკრულების თანახმად კი მინიმალური პირგასამტეხლოს ოდენობა შეადგენს 1 ლარს). ვადაგადაცილებული დღეები შეადგენს - 184 დღეს (04.05.2015წ.-დან 04.11.2015წ.-მდე პერიოდი), რომლის ნამრავლი ასევე შეადგენს 184 ლარს.

2) 04.11.2015წ.-სთვის გადასახდელი საიჯარო ქირის ოდენობა შეადგენდა 1100 ლარს, რომელზეც უნდა მოხდეს პირგასამტეხლოს დარიცხვა 1.10 ლარის ოდენობით (1100 ლარის 0.1% შეადგენს 1.10 ლარს). ვადაგადაცილებული დღეები შეადგენს - 734 დღეს (01.11.2015-07.11.2017წ.-მდე), რომლის ნამრავლი შეადგენს 807.40 ლარს.

ზემოაღნიშნული თანხების ჯამი შეადგენს 991.40 ლარს. ხოლო, 2017 წლის 07 ნოემბრიდან ყოველდღიურად გადასახდელი პირგასამტეხლოს ოდენობა კი შეადგენს 1.10 ლარს.

ამდენად, საქმის ფაქტობრივი გარემოებების გათვალისწინებით, მოსარჩელეს გააჩნია თითოეული ხელშეკრულების ფარგლებში მოთხოვნის უფლება საიჯარო ქირის სახით დავალიანების - 1'100 ლარის, 2017 წლის 07 ნოემბრის მდგომარეობით პირგასამტეხლოს - 991.40 ლარის და 2017 წლის 08 ნოემბრიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე პირგასამტეხლოს - ყოველდღიურად 1.10 ლარის დაკისრების თაობაზე. ორივე ხელშეკრულების დაჯამებით თანხების ოდენობა კი შემდეგია: საიჯარო ქირა - 2200 ლარი; 2017 წლის ნოემბრის მდგომარეობით პირგასამტეხლო - 1982.80 ლარი; ყოველდღიურად დასარიცხი პირგასამტეხლო - 2.20 ლარი.

მოპასუხე მხარე სასარჩელო მოთხოვნას ცნობს ორივე ხელშეკრულების ფარგლებში საიჯარო ქირის სახით დავალიანების - 2200 ლარის დაკისრების ნაწილში. მოპასუხე ასევე ცნობს მოთხოვნას ორივე ხელშეკრულების ფარგლებში რეალურად არსებული პირგასამტეხლოს დაკისრების ნაწილში, თუმცა გონივრულ ოდენობამდე შემცირების გათვალისწინებით (მოპასუხე მხარეს მიაჩნია, რომ პირგასამტეხლო უნდა შემცირდეს ათჯერ, შესაბამისად, პირგასამტეხლოს ოდენობას ცნობს მოთხოვნილი თანხის ათჯერ შემცირების შემდგომ დარჩენილი თანხის ნაწილში).

მოპასუხის წარმომადგენელმა ასევე მიუთითა, რომ არ ეთანხმება მოსარჩელის განმარტებას საიჯარო ურთიერთობის 2012 წლის 10 მაისიდან დაწყების

შესახებ. მოპასუხის განმარტებით, მოსარჩელე გაურკვეველი მოტივით უთითებს, თითქოს საიჯარო ურთიერთობა მხარეებს შორის უნდა დაწყებულიყო 2012 წლის 10 მაისიდან, ვინაიდან ამ თარიღისათვის მოხდა "საიჯარო ქონების კორექტირებული საზღვრების რეგისტრაცია და შესაბამისად, ამ პერიოდიდან უნდა მომხდარიყო ქირის გადახდა. პირველ რიგში აღსანიშნავია, რომ მსგავს შეთანხმებას ხელშეკრულება არ ითვალისწინებს და დამოუკიდებლად მოსარჩელემ რატომ დაწყვიტა მითითებული თარიღიდან საიჯარო ქირის გადახდის ვადის ათვლა, მოპასუხისთვის გაურკვეველია. ასეთივე წარმატებით, მოსარჩელეს შეუძლია (სარჩელის აღძვრის თარიღთან უფრო ახლო პერიოდი აიღოს და დავალიანების დიდი წილი აღარ ჩაითვალოს ხანდაზმულად. აღნიშნული რა თქმა უნდა მხარისათვის უფრო ხელსაყრელია. არანაირი შეთანხმება ხელშეკრულებაში, რომ ხელშეკრულების თარიღისაგან განსხვავებულ დროს მომხდარიყო რეალური საიჯარო ურთიერთობის დაწყება და საიჯარო ქირის გადახდა, არ არსებობს. პირიქით, ხელშეკრულების სარგებლობის პირობების 2.1 პუნქტში განმარტებულია, რომ სარგებლობის საფასურის გადახდის ვადის ათვლა უნდა მოხდეს გადაწყვეტილების გაცნობის მომენტიდან. შესაბამისად, მოპასუხის მიერ საიჯარო ქირის გადახდა უნდა დაანგარიშდეს ჩვეულებრივ, ხელშეკრულების დადების თარიღიდან და არა მოსარჩელის მიერ ცალმხრივად და სუბიექტურად განსაზღვრული პერიოდიდან.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, არასწორია მოსარჩელის მიერ საიჯარო ქირის თუ პირგასამტეხლოს დარიცხვა-დაანგარიშება. „ბეს“ სახით მოპასუხის მიერ გადახდილია 1 500 ლარი, საიდანაც 1100 ლარი ხელშეკრულების თანახმად ითვლება ბოლო წლის საიჯარო ქირაში. ამასთან, ხანდაზმულია მოთხოვნილი თანხის უმეტესი ნაწილი. რეალურად გადასახდელი არის მხოლოდ მე-7-მე-8 გადახდებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა, რომელსაც შეიძლება დაერიცხოს პირგასამტეხლო.

მოპასუხემ მიუთითა, რომ სარჩელს ცნობს ჯამში ორივე ხელშეკრულების გათვალისწინებით საიჯარო ქირის - 2200 ლარის ნაწილში, ხოლო პირგასამტეხლოს რეალურად არსებული ოდენობის გათვალისწინებით, ცნობს მხოლოდ გონივრულ ოდენობამდე შემცირებულ ნაწილში (მოპასუხეს მიაჩნია, რომ პირგასამტეხლო უნდა შემცირდეს **10-ჯერ**).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის წესით სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ 2011 წლის 30 ნოემბერს გამართულ #72 ელექტრონულ აუქციონზე **N32 ლოტზე** გამარჯვებულად გამოცხადდა გ---- ჩ-----ი, რომელსაც 5 წლის ვადით სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაეცა უძრავი ქონება (ქ. თბილისი, ი-----, კორპ N20-ის მიმდებარედ, ს/კ: N0-----.013).

ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის წესით სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ 2011 წლის 30 ნოემბერს გამართულ N72 ელექტრონულ აუქციონზე **N30 ლოტზე** გამარჯვებულად გამოცხადდა გ---- ჩ-----ი, რომელსაც 5 წლის ვადით სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაეცა უძრავი ქონება (ქ. თბილისი, ი-----, კორპ N20-ის მიმდებარედ, ს/კ: N0-----.011).

ზემოაღნიშნული ორივე გადაწყვეტილების თანახმად, წლიური საიჯარო ქირა შეადგენდა 1 100 ლარს, რომელიც მოიჯარეს უნდა გადაეხადა 6 თვეში ერთხელ - 550 ლარის ოდენობით, საანგარიშო თვის 5 რიცხვამდე.

ზემოხსენებული გადაწყვეტილებების დანართად არსებული სარგებლობის პირობების 10.1 პუნქტის თანახმად, სარგებლობის საფასურის (ქირის) გადაუხდელობის ან გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში პირგასამტეხლო განსაზღვრულია ქირის 0.1%-ის, მაგრამ არანაკლებ 1 (ერთი) ლარის ოდენობით, დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქ. თბილისის მ----ის სსიპ ქ-----ოს გადაწყვეტილება N-ე-72-32-3732 (ს.ფ. 17-18);
- იჯარით სარგებლობის პირობები (ს.ფ. 19-21);
- ქ. თბილისის მ----ის სსიპ ქ-----ოს გადაწყვეტილება N-ე-72-30-3732 (ს.ფ. 22-23);
- იჯარით სარგებლობის პირობები (ს.ფ. 24-26);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.2. ქალაქ თ-----ის 2012 წლის 18 მაისის დადგენილების თანახმად,

2011 წლის 30 ნოემბერს ჩატარებული 72-ე აუქციონის N32 ლოტით გათვალისწინებულ NO-----013 საკადასტრო ერთეულზე იჯარის ვადა ათვლილ იქნა აღნიშნული საკადასტრო ერთეულის კორექტირებული საზღვრების რეგისტრაციის თარიღიდან - **2012 წლის 10 მაისიდან**. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააგენტოს 30.11.2011 წლის N-E-72-32-3734 გადაწყვეტილების საფუძველზე გადაცემული იჯარის ფორმით სარგებლობის უფლების ვადის ათვლა იწყება 2012 წლის 10 მაისიდან და დასრულდა 2017 წლის 10 მაისს. თუმცა, ვინაიდან, ამავე ხელშეკრულებით, გადახდა უნდა განხორციელებულიყო ყოველი მეექვსე თვის 5 რიცხვამდე, წარმოდგენილი დაანგარიშების ცხრილით გადახდის თარიღად მითითებულია ყოველივე მეექვსე თვის 4 რიცხვი.

ქალაქ თ-----ის 2012 წლის 18 მაისის N14.17.494 დადგენილების თანახმად, 2011 წლის 30 ნოემბერს ჩატარებული 72-ე აუქციონის N30 ლოტით გათვალისწინებულ 0-----011 საკადასტრო ერთეულზე იჯარის ვადა ათვლილ იქნა აღნიშნული საკადასტრო ერთეულის კორექტირებული საზღვრების რეგისტრაციის თარიღიდან - **2012 წლის 24 აგვისტოდან**. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააგენტოს 30.11.2011 წლის N-E-72-30-3732 გადაწყვეტილების საფუძველზე გადაცემული იჯარის ფორმით სარგებლობის უფლების ვადის ათვლა იწყება 2012 წლის 24 აგვისტოდან და სრულდება 2017 წლის 24 აგვისტოს. თუმცა, ვინაიდან, ამავე ხელშეკრულებით, გადახდა უნდა განხორციელებულიყო ყოველი მეექვსე თვის 5 რიცხვამდე, წარმოდგენილი დაანგარიშების ცხრილით გადახდის თარიღად მითითებულია ყოველი მეექვსე თვის 4 რიცხვი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქ. თ-----ის 2012 წლის 07 სექტემბრის #22.20.864 დადგენილება (ს.ფ. 189);
- ქ. თ-----ის 2012 წლის 18 მაისის #14.17.494 დადგენილება (ს.ფ. 190);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.1.3. საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით და მხარეთა ახსნა-განმარტებებით სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ ქ. თ-----ის მ-----ის სასარჩელო მოთხოვნა, **2014 წლის 20 ნოემბრამდე გადასახდელი საიჯარო ქირის თანხის ნაწილში, ხანდაზმულია.**

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი

ნაწილის თანახმად სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

წარმოდგენილ შემთხვევაში, მოპასუხე მიუთითებს, რომ ხელშეკრულებების თანახმად, გადახდა უნდა მომხდარიყო ექვს თვეში ერთხელ, საანგარიშო თვის 15 რიცხვამდე. ხელშეკრულება გაფორმდა 2011 წლის 30 ნოემბერს, შესაბამისად, ნოემბრის თვიდან ყოველი მეექვსე თვე გამოდის ყოველი წლის მაისი და ნოემბერი, გადახდის თარიღის მაქსიმალური დღე კი გამოდის მაისის ოთხი რიცხვი და ნოემბრის ოთხი რიცხვი. ამდენად, საიჯარო ქირის გადახდა უნდა მომხდარიყო ზემოაღნიშნულ თარიღებში, საიდანაც პირველი ექვსი გადახდა ხანდაზმულია (გასულია სარჩელის აღძვრამდე ვალდებულების შესრულების მოთხოვნის სამწლიანი ვადა), მე-7 და მე-8 გადახდის ვალდებულება არ არის შესრულებული.

მოსარჩელე არ ეთანხმება მოპასუხის პოზიციას და მიუთითებს, რომ ქალაქ თ-----ის 2012 წლის 18 მაისის დადგენილების თანახმად, 2011 წლის 30 ნოემბერს ჩატარებული 72-ე აუქციონის N32 ლოტით გათვალისწინებულ NO-----013 საკადასტრო ერთეულზე **იჯარის ვადა ათვლილ იქნა აღნიშნული საკადასტრო ერთეულის კორექტირებული საზღვრების რეგისტრაციის თარიღიდან - 2012 წლის 10 მაისიდან.** ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სააგენტოს 30.11.2011 წლის N-E-72-32-3734 გადაწყვეტილების საფუძველზე გადაცემული იჯარის ფორმით სარგებლობის უფლების ვადის ათვლა დაიწყო 2012 წლის 10 მაისიდან და დასრულდა 2017 წლის 10 მაისს. თუმცა, ვინაიდან, ამავე ხელშეკრულებით, გადახდა უნდა განხორციელებულიყო ყოველი მეექვსე თვის 5 რიცხვამდე, წარმოდგენილი დაანგარიშების ცხრილით გადახდის თარიღად მითითებულია ყოველივე მეექვსე თვის 4 რიცხვი.

სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელე მხარის პოზიციას და განმარტავს, რომ ქ.

თბილისის მ---ის სსიპ ქ-----ოს 2011 წლის 30 ნოემბრის გადაწყვეტილებებით, რომლებიც საიჯარო ქონებით სარგებლობის პირობებთან ერთად არეგულირებს მოდავე მხარეებს შორის არსებულ საიჯარო ურთიერთობას, განისაზღვრა მხარეთა უფლება-მოვალეობები, მათ შორის, საიჯარო ქირის თანხის ოდენობა და მისი გადახდის პერიოდულობა. ორივე ხელშეკრულების თანახმად, იჯარის ქირის თანხა განისაზღვრა 1100 ლარის ოდენობით, რომელიც მოიჯარეს უნდა გადაეხადა წლის მანძილზე ორჯერადად, ექვს თვეში ერთხელ, საანგარიშო თვის 5 რიცხვამდე.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიხედულებით, სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან გამომდინარე ვალდებულებების შესრულების დაწყების თარიღის განსაზღვრა უნდა მოხდეს ხელშეკრულების და არა ქ. თ-----ის #22.20.864 2012 წლის 07 სექტემბრის და 2012 წლის 18 მაისის #14.17.494 დადგენილებების საფუძველზე, რომლებიც წარმოადგენენ ცალკე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა. ამავე კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, **სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს**, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნების - ექვს წელს. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, კი ხანდაზმულობის ვადა იმ მოთხოვნებისა, რომლებიც **წარმოიშობა პერიოდულად შესასრულებელი ვალდებულებებიდან, სამი წელია.**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

მითითებული ნორმების შესაბამისად, კანონით დადგენილია ვადა, რომლის განმავლობაშიც პირს, რომლის უფლებებიც დაირღვა, შეუძლია მოითხოვოს თავისი უფლებების დაცვა. განსახილველ შემთხვევაში, საქმეზე დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებას წარმოადგენს, რომ გ--- ჩ-----მა საიჯარო ურთიერთობის ფარგლებში არსებული ვალდებულება დაარღვია 2013 წლის თებერვლიდან, როდესაც არ გადაიხადა საიჯარო ქირა. უდავო გარემოებაა, რომ ქ. თ-----ის მ---ამ სასამართლოს სარჩელით მომართა **2017 წლის 20 ნოემბერს.** შესაბამისად, სასამართლო სახელშეკრულებო

ურთიერთობებიდან გამომდინარე, კანონით დადგენილი ხანდაზმულობის ვადის გათვალისწინებით მიიჩნევა, რომ ქ. თ-----ის მ----ის სარჩელი ნაწილობრივ, გ---- ჩ-----ის მიერ 2014 წლის 20 ნოემბრამდე (3300-3300 ლარი) შესასრულებელი ვალდებულების მოთხოვნის ნაწილში ხანდაზმულია, ვინაიდან მოსარჩელეს სასამართლოსთვის სარჩელით მომართული აქვს სამწლიანი ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდგომ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ქ. თბილისის მ----ის სსიპ ქ-----ოს გადაწყვეტილება N-ე-72-32-3732 (ს.ფ. 17-18);
- იჯარით სარგებლობის პირობები (ს.ფ. 19-21);
- ქ. თბილისის მ----ის სსიპ ქ-----ოს გადაწყვეტილება N-ე-72-30-3732 (ს.ფ. 22-23);
- იჯარით სარგებლობის პირობები (ს.ფ. 24-26);
- ქ. თ-----ის 2012 წლის 07 სექტემბრის #22.20.864 დადგენილება (ს.ფ. 189);
- ქ. თ-----ის 2012 წლის 18 მაისის #14.17.494 დადგენილება (ს.ფ. 190);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.2.2. სასამართლო საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების და მხარეთა ახსნა-განმარტებების საფუძველზე მიიჩნევა, რომ მოპასუხე გ---- ჩ-----ის მიერ საიჯარო ხელშეკრულების ფარგლებში ბეს სახით გადახდილია თითოეული ხელშეკრულების ფარგლებში 1500-1500 ლარი, რომელიც უნდა ჩაითვალოს 2016 წლის საიჯარო ქირის თანხის ანგარიშში.

აღნიშნული კვლევისას სასამართლო უმთავრესად ხელმძღვანელობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილით რეგლამენტირებული ნუსხით, თუ რაზე დაყრდნობითაა შესაძლებელი საქმის სადავო გარემოებების დადასტურება, ესენია: თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებები და ექსპერტთა დასკვნები, ხოლო ნორმის მე-3 ნაწილით კანონმდებელმა განსაზღვრა მტკიცებულებათა სათანადოობის გამოკვლევის წესი და დაადგინა, რომ საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება

დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სამოქალაქო სამართალწარმოება შეჯიბრებითობის პრინციპის დაცვით უნდა განხორციელდეს, რომლის თანახმადაც, თითოეული მხარე სარგებლობს თანაბარი შესაძლებლობით, განკარგოს ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები. ამდენად, სამოქალაქო სამართალწარმოებაში თითოეული მხარის უფლებრივ ტვირთს წარმოადგენს იმ ფაქტების მითითება და დამტკიცება, რომლითაც მხარეებს სურთ დაასაბუთონ თავიანთი სასარჩელო მოთხოვნები ან გააქარწყლონ სასარჩელო მოთხოვნათა დასასაბუთებლად მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს უპირველესი ამოცანა სამოქალაქო უფლების მართლზომიერად განხორციელების უზრუნველყოფაში მდგომარეობს. ნებისმიერი დავის განხილვისას, როგორც წესი, სასამართლო ამოწმებს უფლების გამოყენების და ვალდებულების შესრულების მართლზომიერების საკითხს და მის საფუძველზე აფასებს მხარეთა მიერ სასამართლოს წინაშე დაყენებულ მოთხოვნათა მართებულობას. წინააღმდეგ შემთხვევაში სასამართლოსათვის მიმართვის უფლება თავის მნიშვნელობას კარგავს. უფლების გამოყენების მართლზომიერების შესაფასებლად კი აუცილებელია, მისი გამოყენების განმაპირობებელ გარემოებათა მართლზომიერების შეფასება.

განსახილველ შემთხვევაში, მოპასუხე გ--- ჩ-----მა მისი მტკიცების ფარგლებში წარმოადგინა სს „ლი-----ს“ მიერ გაცემული ანგარიშიდან ამონაწერი, სადაც მითითებულია, რომ გ--- ჩ-----ის მიერ, 2011 წელს, ბეს თანხების სახით, ეტაპობრივად, თითოეულ გადახდაზე 500 ლარის ოდენობით, ჯამში გადახდილია **3000 ლარი**. მოპასუხემ განმარტა, რომ მის მიერ ბეს სახით გადახდილი თანხები უნდა ჩაითვალოს 2016 წლის საიჯარო ქირის თანხის ანგარიშში (თითოეული ხელშეკრულებიდან 1500-1500 ლარის ოდენობით). წარმოდგენილ შემთხვევაში, საგულისხმოა, რომ 30.11.2011 წლის გადაწყვეტილებები არ უთითებს მოპასუხე მხარის მიერ ბეს სახით გადახდილი კონკრეტული თანხის ოდენობა, წარმოდგენილი საბანკო

ამონაწერით კონკრეტული თანხის ბეს სახით გადახდა დასტურდება, ხოლო აღნიშნულის საწინააღმდეგოდ მხოლოდ იმის მითითება, რომ ეს სხვა აუქციონის ლოტებში მონაწილეობისათვის იქნა გადახდილი, სათანადო მტკიცებულებით მოსარჩელე მხარის მიერ დადასტურებული ვერ იქნა. მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი წერილი, რომლიც განმარტავს შესაბამის ლოტებში მოპასუხე მხარის მონაწილეობის ფაქტს წარმოდგენილ შემთხვევაში სასამართლოს მიერ განიხილება როგორც მხარის ახსნა-განმარტება, რომლსაც თავის ახსნა-განმარტებით კატეგორიულად ეწინააღმდეგება მოპასუხე მხარე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სს „ლი-----ს“ მიერ გაცემული ამონაწერი ანგარიშიდან (ს.ფ. 104);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ განიხილა ქ. თ-----ის მ-----ის სარჩელი, შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები და მიაჩნია, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე, 129-ე, 130-ე, 144-ე, 316-ე, 317-ე, 361-ე, 417-ე, 420-ე, 421-ე, 581-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის შეტანის შესახებ. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ, მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს – ცნოს სარჩელი.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, დისპოზიციურობის პრინციპის შესაბამისად, მხარე მისთვის მინიჭებული საპროცესო უფლებათა თავისუფალი განკარგვის შესაძლებლობით სარგებლობს. მოპასუხე მხარის მიერ სარჩელის ცნობა

სწორედ აღნიშნული პრინციპის ერთ-ერთი გამოვლინებაა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის ამავე 208-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ მოსამზადებელ სხდომაზე მოპასუხე ცნობს სარჩელს, მოსამართლე გამოიტანს გადაწყვეტილებას სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

წარმოდგენილ შემთხვევაში მოპასუხე მხარემ მითითებულ სამოქალაქო დავაზე საქმის მომზადების ეტაპზე სარჩელი ნაწილობრივ, 2200 ლარის(თითოეული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 1100-1100 ლარი) ნაწილში და ორივე ხელშეკრულების ფარგლებში მოთხოვნილი პირგასამტეხლოს 211.75 ლარის და 221.87 ლარის ნაწილში ცნო (მოპასუხე მხარე შესაგებელი და ასევე მოსამზადებელ სხდომაზე დაეთანხმა მოთხოვნილი პირგასამტეხლოს ზუსტად 10-ჯერ შემცირების).

შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნის ამ ნაწილში, ქ. თ-----
-----ის მ----ის მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი 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 საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზედაც. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს კეთილსინდისიერად, ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას. აღნიშნული პრინციპი უზრუნველყოფს სახელშეკრულებო ურთიერთობათა სტაბილურობას და ავალდებულებს მხარეებს შეასრულონ ნაკისრი ვალდებულებები.

სამოქალაქო კოდექსი ეფუძნება ხელშეკრულების თავისუფლების პრინციპს, ხელშეკრულების საფუძველი შეიძლება გახდეს მხარეთა შეთანხმება.

წარმოდგენილ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მხარეებს შორის არსებობდა საიჯარო ურთიერთობა, რომლის საფუძველზეც მოპასუხე გ---- ჩ-----ს, როგორც მოიჯარეს, ქ. თ-----ის მ----ისგან დროებით სარგებლობაში გადაეცა უძრავი ქონებები, საკადასტრო კოდით: 1. 0-----.011 და 2. 0-----.013). წლიური საიჯარო ქირა შეადგენდა 1 100 ლარს, რომელიც მოიჯარეს უნდა გადაეხადა 6 თვეში ერთხელ - 550 ლარის ოდენობით, საანგარიშო თვის 5 რიცხვამდე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 421-ე მუხლის თანახმად, ბედ მიიჩნევა ფულადი თანხა, რომელსაც ხელშეკრულების ერთი მხარე აძლევს მეორე მხარეს და ამით დასტურდება ხელშეკრულების დადების ფაქტი. სსკ-ის 422-ე მუხლის თანახმად, ბე ჩაითვლება ვალდებულებით გათვალისწინებული გადასახდელის ანგარიშში, ხოლო, თუ არ ჩაითვლება,- ხელშეკრულების შესრულების შემდეგ იგი უკან უნდა დაბრუნდეს.

წარმოდგენილ შემთხვევაში, სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოების თანახმად, მოპასუხე გ---- ჩ-----ის მიერ ბეს სახით გადახდილი თანხები (1500-1500 ლარი) ჩაითვალა 2016 წლის საიჯარო ქირის ანგარიშში.

ამასთან, სასამართლომ სადავო ფაქტობრივი გარემოების სახით დაადგინა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა 2014 წლის 20 ნოემბრამდე (3300-3300 ლარის ფარგლებში) არსებულ პერიოდზე არის ხანდაზმული.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 144-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ ვალდებული პირი უფლებამოსილია უარი თქვას მოქმედების შესრულებაზე.

მითითებული ნორმის დეფინიციის შესაბამისად, კანონი უფლებას აძლევს მოვალეს ხანდაზმულობის შემდგომ უარი თქვას მოქმედების შესრულებაზე და შესაბამისად, ხანდაზმულობის ვადის გაშვება უფლებამოსილ პირს ართმევს თავისი უფლების იძულებით დაცვის შესაძლებლობას. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლო მიიჩნევს, რომ არ უნდა დაკმაყოფილდეს ქ. თ-----ი მ----ის სასარჩელო მოთხოვნა გ---- ჩ-----ის მიმართ 2014 წლის 20 ნოემბრამდე არსებული საიჯარო ქირის თანხის გადახდევის თაობაზე.

6.3. საიჯარო ქონებით სარგებლობის პირობების 10.1 პუნქტის თანახმად, საიჯარო ქირის გადახდის ვადის გადაცილების შემთხვევაში, მოიჯარეს

ეკისრებოდა პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0.1%-ს ოდენობით, მაგრამ არანაკლებ 1 ლარის ოდენობით, დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

სასამართლოს მიერ დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებაა, რომ მოპასუხე გ---- ჩ-----ის მიერ დაირღვა იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულება იჯარის ქირის გადახდის თაობაზე. შესაბამისად, მოსარჩელე ქ. თ-----ის მ----ის მიმართ მოპასუხეს შესასრულებელი აქვს ფულადი ვალდებულება, საიჯარო ქირის სახით 2200 ლარის ოდენობით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ამავე კოდექსის მე-400 მუხლის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადა გადაცილებულად ითვლება, თუ შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდა.

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.

მოცემულ შემთხვევაში საქმეზე დადგენილია, რომ მოსარჩელემ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულება შეასრულა - მოპასუხეს გაუწია მომსახურება. რაც შეეხება მოპასუხეს, მას სრულად არ აქვს გადახდილი მიღებული მომსახურების ღირებულება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის მიხედვით პირგასამტეხლო – მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა – მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის. 418.1 მუხლით კი ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს. შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას.

პირგასამტეხლო დამატებითი (აქცესორული) ვალდებულებაა, რაც იმას ნიშნავს, რომ მისი წარმოშობა და ნამდვილობა ძირითადი ვალდებულების არსებობაზეა დამოკიდებული. პირგასამტეხლოს მოთხოვნის უფლება დამოუკიდებელია ზიანის მიყენების ფაქტის მტკიცებისაგან, ანუ პირგასამტეხლოს მოთხოვნისათვის კრედიტორს არ ეკისრება მიყენებული ზიანის დამტკიცების ვალდებულება. პირგასამტეხლოს მოთხოვნის უფლება კრედიტორს

ყოველთვის გააჩნია, მიუხედავად იმისა, განიცადა თუ არა მან ზიანი. მთავარია ვალდებულების დარღვევის ფაქტი. პირგასამტეხლოს მოთხოვნის უფლება და ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება, მიუხედავად იმისა, რომ კრედიტორის ერთი და იმავე ინტერესის დაკმაყოფილებისაკენაა მიმართული, დამოუკიდებელ მოთხოვნებად რჩება.

პირგასამტეხლო ეკისრება მხარეს იმ დროიდან, როდესაც უნდა შესრულებულიყო დარღვეული ვალდებულება ამ ვალდებულების შესრულებამდე. პირგასამტეხლოს ოდენობის განსაზღვრისას, ყურადღება ექცევა რამდენიმე გარემოებას, მათ შორის: ა) პირგასამტეხლოს, როგორც სანქციის ხასიათის მქონე ინსტრუმენტის ფუნქციას, თავიდან აიცილოს დამატებით ვალდებულების დამრღვევი მოქმედებები; ბ) დარღვევის სიმძიმესა და მოცულობას და კრედიტორისათვის წარმოქმნილი საფრთხის ხარისხს; გ) ვალდებულების დამრღვევი პირის ბრალეულობის ხარისხს; დ) პირგასამტეხლოს ფუნქციას, მოიცვას ზიანის ანაზღაურება. პირგასამტეხლოს ოდენობაზე მსჯელობისას, გასათვალისწინებელია მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის ხანგრძლივობა.

ქართულ კანონმდებლობაში პირგასამტეხლოს ორმაგი ფუნქცია გააჩნია: ერთი მხრივ, მას ვალდებულების ჯეროვანი შესრულების უზრუნველსაყოფად პრევენციული დატვირთვა აქვს, ანუ პირგასამტეხლოს დაკისრების რისკი ფსიქოლოგიურად ზემოქმედებს ვალდებულ პირზე და აიძულებს ვალდებულება ჯეროვნად შეასრულოს. პირგასამტეხლოს მეორე ფუნქცია განცდილი ზიანის მარტივად და სწრაფად ანაზღაურებაა. იგი ერთგვარ სანქციასაც წარმოადგენს. ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, სანქციად ქცეული პირგასამტეხლო ვალდებულ პირს უპირობოდ ეკისრება, მიუხედავად იმისა, განიცადა თუ არა კრედიტორმა ზიანი ამ დარღვევის შედეგად.

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოპასუხის მიერ ხელშეკრულებებით ნაკისრი ვალდებულება სრულდებოდა არაჯეროვნად, შესრულების გრაფიკის დარღვევით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ პირგასამტეხლო, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის დამატებითი საშუალება მიზნად ისახავს კრედიტორის დარღვეული უფლების აღდგენას და არა მის უსაფუძვლოდ გამდიდრებას. შესაბამისად, პირგასამტეხლო უნდა იყოს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ვალდებულების დარღვევის თანაზომიერი, გონივრული. სასამართლო ითვალისწინებს ხანდაზმული მოთხოვნის წილს და დარჩენილი

ვადლებულების მოცულობის გათვალისწინებით მიზანშეწონილად მიიჩნევა პირგასამტეხლოს 10-ჯერ შემცირებას და თვლის, რომ აღნიშნული არის გონივრული და სამართლიანი. შესაბამისად, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს პირგასამტეხლოს სახით 211.75 ლარის და 221.87 ლარის გადახდა. ამასთან უნდა შემცირდეს სასამართლო გადაწყვეტილების აღსრულებამდე დასაკისრებელი პირგასამტეხლოს ოდენობა 0.01%-მდე გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, თუმცა მისმა ოდენობამ არ უნდა გადააჭარბოს გონივრულ ზღვარს, რაც წარმოდგენილ შემთხვევაში დაკმაყოფილებული ძირითადი მოთხოვნის გათვალისწინებით სასამართლოს მიხედულებით არის 200 ლარი.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს: ამ კოდექსის 38-ე მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში – დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა, გარდა ამავე კოდექსის 1873 მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა;

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველის ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ნახევრდება.

ვინაიდან ქ. თ-----ის მ----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, რომელიც კანონის საფუძველზე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისაგან, ხოლო მოპასუხე გ---- ჩ-----მა სასარჩელო მოთხოვნის ის ნაწილი, რომელიც სასამართლომ დააკმაყოფილა, საქმის მომზადების ეტაპზე სცნო, მხარეები გათავისუფლებული არიან სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულებისგან.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

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.

ვინაიდან, ქ. თ-----ის მ----ის სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, ძალაში უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 23.01.2018 წლის განჩინება სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რომლის საფუძველზეც, **გ---- ჩ-----ს (პირადი №0-----)** აეკრძალა მის სახელზე რეგისტრირებული მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალების **გასხვისება და დაგირავება**, რომლის რეკვიზიტებია: მერსედეს ბენც E 220, VIN: WD-----3, სახელმწიფო სანომრე ნიშნით: T-----; **გ---- ჩ-----ს (პირადი №0-----)** აეკრძალა მის სახელზე რეგისტრირებული მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალების **გასხვისება და დაგირავება**, რომლის რეკვიზიტებია: ოპელ ასტრა 1.4, VIN: W-----, სახელმწიფო სანომრე ნიშნით: D-----; **გ---- ჩ-----ს (პირადი №0-----)** აეკრძალა მის სახელზე რეგისტრირებული მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალების **გასხვისება და დაგირავება**, რომლის რეკვიზიტებია: ფორდ მონდეო 1.61 CLX, VIN: W-----, სახელმწიფო სანომრე ნიშნით: I-----.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 49-ე, 53-ე, 208-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე ქ. თ-----ის მ----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

1.1. გ---- ჩ-----ს ქ. თ-----ის მ----ის სასარგებლოდ დაეკისროს

2011 წლის 30 ნოემბრის ქ. თბილისის მ---ის სსიპ ქ-----ის N E-72-32-3732 გადაწყვეტილებიდან გამომდინარე საიჯარო ქირის სახით 1100 ლარის და პირგასამტეხლო სახით - 211.75 ლარის გადახდა.

1.2. გ--- ჩ-----ს ქ. თ-----ის მ---ის სასარგებლოდ დაეკისროს 2011 წლის 30 ნოემბრის ქ. თბილისის მ---ის სსიპ ქ-----ის N E-72-32-3732 გადაწყვეტილებიდან გამომდინარე პირგასამტეხლოს სახით 1100 ლარის 0.01% გადახდა გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, მაგრამ არაუმეტეს 200 ლარისა.

1.3. გ--- ჩ-----ს ქ. თ-----ის მ---ის სასარგებლოდ დაეკისროს 2011 წლის 30 ნოემბრის ქ. თბილისის მ---ის სსიპ ქ-----ის N E-72-32-3734 გადაწყვეტილებიდან გამომდინარე საიჯარო ქირის სახით 1100 ლარის და პირგასამტეხლო სახით - 221.87 ლარის გადახდა.

1.4. გ--- ჩ-----ს ქ. თ-----ის მ---ის სასარგებლოდ დაეკისროს 2011 წლის 30 ნოემბრის ქ. თბილისის მ---ის სსიპ ქ-----ის N E-72-32-3734 გადაწყვეტილებიდან გამომდინარე პირგასამტეხლოს სახით 1100 ლარის 0.01% გადახდა გადაწყვეტილების აღსრულებამდე, მაგრამ არაუმეტეს 200 ლარისა.

2. არ დაკმაყოფილდეს ქ. თ-----ი მ---ის სასარჩელო მოთხოვნა 2011 წლის 30 ნოემბრის ქ. თბილისის მ---ის სსიპ ქ-----ის N E-72-32-3732 გადაწყვეტილებიდან გამომდინარე საიჯარო ქირის სახით 3900 ლარის და პირგასამტეხლო სახით - 1905.75 ლარის; ასევე, N E-72-32-3734 გადაწყვეტილებიდან გამომდინარე საიჯარო ქირის სახით 3900 ლარის და პირგასამტეხლო სახით - 1996.83 ლარის მოპასუხე მხარეზე დაკისრების თაობაზე.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის **მე-4 პუნქტით** გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

4. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა

დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

ეკატერინე ბიწაძე