



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

13 დეკემბერი, 2018 წელი

თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის
მოსამართლე - ხათუნა კაკაბაძე
სხდომის მდივანი - დალი მახაური

მოსარჩელე - სს „თი-----ი“

წარმომადგენელი - თა-----ი

მოპასუხე - შპს „აბ-----ი“

წარმომადგენელი - და-----ი

დავის საგანი - საიჯარო ქირის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. შპს „აბ-----ს“ სს „თი-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს საიჯარო ქირის დავალიანების - 90 778.8 აშშ დოლარის გადახდა.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2013 წლის 22 აპრილს სს „თი-----სა“ და შპს „აბ-----ს“ (ამჟამად შპს „აბ-----ი“) შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება ბანკის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე, მდებარე: ქ-----
---.0--. ხელშეკრულების მოქმედების ვადად განისაზღვრა 07 წელი.

აღნიშნულ ხელშეკრულებაში 2013 წლის 30 აგვისტოს შევიდა ცვლილება და შეიცვალა ხელშეკრულების 4.1. პუნქტი (საიჯარო ქირა). ასევე, იჯარის ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ 2014 წლის 01 მარტის შეთანხმებით, კვლავ შეიცვალა იჯარის ხელშეკრულების 4.1. პუნქტი და განისაზღვრა, რომ მოიჯარეს 2014 წლის მარტიდან ყოველთვიურად უნდა გადაეხადა საიჯარო ქირა - 10 438 აშშ დოლარის (დღგ-ს ჩათვლით) ოდენობით. ამასთან, საიჯარო ქირა არ მოიცავდა კომუნალურ მომსახურებაზე გაწეულ დანახარჯებს.

იჯარის ხელშეკრულების 2014 წლის 05 დეკემბრის რედაქციით, ხელშეკრულების მოქმედების ვადად განისაზღვრა 2015 წლის 01 ივნისი. საიჯარო ქირის ოდენობა დარჩა უცვლელი.

დღეის მდგომარეობით, გასულია იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა, თუმცა მოიჯარის მიერ არ ხდება ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება, რაც გამოიხატება საიჯარო დავალიანების გადაუხდელობაში. ბოლო გადახდა, 2 670.46 აშშ დოლარის ოდენობით, მოიჯარის მიერ განხორციელდა 2015 წლის 13 ივლისს. ამის შემდგომ, მოიჯარის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება აღარ შესრულებულა.

2013 წლის 05 სექტემბერს განხორციელდა შპს „ახ------ის“ რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილება და შეიცვალა სახელწოდება. დღეის მდგომარეობით მოპასუხის სახელწოდებაა - შპს „ახ------ი“.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ მხარეთა შორის 2013 წლის 22 აპრილს დადებული იჯარის ხელშეკრულება გაუქმდა და შეიცვალა ახალი ხელშეკრულებით, რომელსაც ვადა გაუვიდა 2015 წლის 01 ივნისს. ხელშეკრულება ოფიციალურად შეწყდა 2015 წლის 01 ივნისს. მას შემდეგ, აღნიშნული ფართით მოპასუხეს არ უსარგებლია. რაც შეეხება მის მიერ 2015 წლის 13 ივლისს განხორციელებულ გადახდას - 2 670 აშშ დოლარის ოდენობით, ეს მოიცავდა 2013 წლის 22 აპრილის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დარჩენილ გადასახდას.

მოპასუხე მოსარჩელესთან რეალურად არსებული შეთანხმების შესაბამისად აწარმოებდა გადახდას და სულ ჰქონდა იმის დაპირება, რომ რასაც იხდიდა საკმარისი იყო, მიუხედავად ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხებისა, რადგან კურსთა შორის სხვაობამ, რაც ვერ აისახებოდა სტუდენტთა სწავლის საფასურზე, მოპასუხე მიიყვანა იმ მდგომარეობამდე, რომ რაც რჩებოდა შემოსავალი იჯარის სახით იხდიდნენ, ხოლო მოსარჩელე მისი აქცეპტით არ ითხოვდა ე.წ. „მთლიანად“ ქირის გადასახდას. შესაბამისად, მოპასუხეც დარწმუნებული იყო, რომ საფრთხე არ ემუქრებოდათ და აგრძელებდა საგანმანათლებლო პროცესს.

მოპასუხემ, ასევე მიუთითა სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე. მისი განმარტებით, 2015 წლის 01 ივნისიდან სარჩელის აღძვრის დღემდე - 2018 წლის 13 ივნისამდე გასულია მოთხოვნის სამ წლიანი ხანდაზმულობის ვადა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2013 წლის 22 აპრილს სს „თი------სა“ (მეიჯარე) და შპს „ახ------ს“ (მოიჯარე; ამჟამინდელი სახელწოდება - შპს „ახ------ი“) შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მეიჯარემ მოიჯარეს იჯარით გადასცა ქ-----0--). იმავე მუხლის თანახმად, იჯარის საგანი მოიჯარის მიერ გამოყენებული უნდა იქნეს მხოლოდ მართლზომიერი კომერციული საქმიანობისათვის (ხელშეკრულების 1-ლი მუხლი).

ხელშეკრულების 3.1. პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულება ძალაში შევიდა 2013 წლის 22 აპრილიდან და მისი მოქმედების ვადად განისაზღვრა 07 წელი.

ხელშეკრულების 4.1. პუნქტის თანახმად, საიჯარო ქონებით სარგებლობისათვის მოიჯარეს მეიჯარისათვის ყოველთვიურად უნდა გადაეხადა საიჯარო ქირა, რომლის ყოველთვიური ოდენობა შეადგენდა: ხელშეკრულების მოქმედების პირველ სამ კალენდარულ თვეზე - 5000 აშშ დოლარს (დღგ-ს ჩათვლით), მომდევნო რვა კალენდარულ თვეზე ყოველთვიურად 10 438 აშშ დოლარს (დღგ-ს ჩათვლით), ხოლო 2014 წლის 01 მარტიდან 19 545 აშშ დოლარს (დღგ-ს ჩათვლით). საიჯარო ქირა არ მოიცავდა კომუნალურ მომსახურებაზე გაწეულ დანახარჯებს.

ხელშეკრულების 4.2. პუნქტის თანახმად, საიჯარო ქირის გადახდა უნდა განხორციელებულიყო შემდეგი წესით: ხელშეკრულების დადებიდან სამი საბანკო დღის ვადაში მოიჯარეს წინსწრებით, სრულად უნდა გადაეხადა 15 000 აშშ დოლარი; 2013 წლის 20 ივლისამდე 45 000 აშშ დოლარი, ხოლო შემდგომი გადახდები უნდა განეხორციელებინა იმდგვარად, რომ ყოველი საანგარიშო პერიოდის დასაწყისისათვის (არაუგვიანეს 05 რიცხვისა) მიმდინარე პერიოდის ყოველთვიურ ქირასთან ერთად მოიჯარეს ავანსად უნდა ჰქონოდა გადახდილი 60 000 აშშ დოლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 22.04.2013წ. იჯარის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 16-21);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.2. 2013 წლის 30 აგვისტოს სს „თი-----სა“ და შპს „ახ-----ს“ შორის გაფორმდა შეთანხმება - იჯარის ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ, რომლის საფუძველზეც შეტანილ იქნა ცვლილება 2013 წლის 22 აპრილს გაფორმებულ იჯარის ხელშეკრულებაში. კერძოდ, შეიცვალა ხელშეკრულების 4.1. პუნქტი და ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით: მოიჯარე პირველ მუხლში აღნიშნული ქონებით სარგებლობისათვის მეიჯარეს ყოველთვიურად უხდის საიჯარო ქირას, რომლის ყოველთვიური ოდენობა 2013 წლის 22 აპრილიდან 2013 წლის 22 ოქტომბრამდე შეადგენს - 5 000 აშშ დოლარს (დღგ-ს ჩათვლით); 2013 წლის 22 ოქტომბრიდან 2014 წლის 01 მარტამდე - 10 438 აშშ დოლარს (დღგ-ს ჩათვლით); ხოლო, 2014 წლის 01 მარტიდან ყოველი თვის საიჯარო ქირა შეადგენს - 19 545 აშშ დოლარს (დღგ-ს ჩათვლით). ხელშეკრულების დარჩენილი პუნქტები დარჩა უცვლელი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 30.08.2013წ. შეთანხმება იჯარის ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ (იხ. ს.ფ. 22);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.3. 2014 წლის 01 მარტს სს „თი-----სა“ და შპს „ახ-----ს“ შორის გაფორმდა შეთანხმება - იჯარის ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ, რომლის საფუძველზეც შეტანილ იქნა ცვლილება 2013 წლის 22 აპრილს გაფორმებულ იჯარის ხელშეკრულებაში. კერძოდ, შეიცვალა ხელშეკრულების 4.1.

პუნქტი და ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით: მოიჯარე პირველ მუხლში აღნიშნული ქონებით სარგებლობისათვის მოიჯარეს 2014 წლის მარტიდან ყოველთვიურად უხდის საიჯარო ქირას, რომლის ყოველთვიური ოდენობა შეადგენს - 10 438 აშშ დოლარს (დღგ-ს ჩათვლით). ხელშეკრულების დარჩენილი პუნქტები დარჩა უცვლელი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 01.03.2014წ. შეთანხმება იჯარის ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ (იხ. ს.ფ. 23);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.4. 2014 წლის 05 დეკემბერს სს „თი-----სა“ და შპს „ახ-----ს“ შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლითაც მხარეები შეთანხმდნენ - 2013 წლის 22 აპრილის იჯარის ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანისა და იჯარის ხელშეკრულების ახალი რედაქციით ჩამოყალიბების თაობაზე. კერძოდ:

ხელშეკრულების 3.1. პუნქტის თანახმად, წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება მოქმედებს 2013 წლის 22 აპრილიდან და ძალაშია 2015 წლის 01 ივნისამდე. ამასთან, მხარეები თანხმდებიან, რომ წინამდებარე რედაქციით ხელშეკრულება ძალაშია 2014 წლის 01 დეკემბრიდან და მოქმედებს 2015 წლის 01 ივნისამდე.

ხელშეკრულების 4.1. პუნქტის თანახმად, მოიჯარე პირველ მუხლში აღნიშნული ქონებით სარგებლობისათვის მოიჯარეს უხდის საიჯარო ქირას, რომლის ყოველთვიური ოდენობა შეადგენს - 10 438 აშშ დოლარს, დღგ-ს ჩათვლით. ხოლო 4.2. პუნქტის თანახმად, კი ყოველთვიური საიჯარო ქირის გადახდა იწარმოებს ყოველი **მიმდინარე საანგარიშო პერიოდის (კონკრეტული კალენდარული თვის) 10 რიცხვში.**

ხელშეკრულების 4.3. პუნქტის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ 2014 წლის ნოემბრის ჩათვლით დარიცხული საიჯარო ქირა შეადგენდა - 137 674.66 ლარს, რომელიც მოიჯარეს უნდა გადაეხადა შემდეგი წესით:

დეკემბერი - 5000 ლარი;

იანვარი - 5000 ლარი;

თებერვალი - 5000 ლარი;

ხოლო დარჩენილი საიჯარო დავალიანება - 122 674.66 ლარი, სრულად უნდა ყოფილიყო გადახდილი 2015 წლის მარტის თვეში.

ხელშეკრულების 4.4. პუნქტით განისაზღვრა, რომ 4.3. პუნქტში მითითებული საიჯარო დავალიანება უნდა გადახდილიყო მიმდინარე თვეების დარიცხულ საიჯარო ქირასთან ერთად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 05.12.2014წ. იჯარის ხელშეკრულება (იხ. ს.ფ. 24-29);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.5. შპს „ახ-----ს“ შეეცვალა საფირმო სახელწოდება და დღეის მდგომარეობით, მისი სახელწოდებაა შპს „ახ-----ი“.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 29.08.2013წ. კრების ოქმი (იხ. ს.ფ. 43);
- ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო იურიდიული პირების რეესტრიდან (იხ. ს.ფ. 44-47; იხ. ინფორმაცია ვებგვერდზე www.napr.gov.ge);
- განცხადება (იხ. ს.ფ. 42);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.6. სს „თი-----ის“ 2018 წლის 12 ივნისის ცნობის თანახმად, შპს „ახ-----ის“ საიჯარო დავალიანება, მხარეთა შორის 2013 წლის 22 აპრილს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, შეადგენს - 90 778.80 აშშ დოლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ცნობა (იხ. ს.ფ. 30);
- ამონაწერი ანგარიშიდან (იხ. ს.ფ. 31-36);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.1.7. შპს „ახ-----ის“ მიერ, მასსა და სს „თი-----ს“ შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, საიჯარო ქირის დავალიანების გადახდა ბოლოს განხორციელდა - 2015 წლის 13 ივლისს - 2670.46 აშშ დოლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ამონაწერი ანგარიშიდან (იხ. ს.ფ. 35);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სხდომის ოქმი);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის წარმომადგენლის მიერ საქმის არსებითი განხილვის დროს მითითებულ გარემოებას საიჯარო დავალიანების მოსარჩელის მიერ ვალუტის კონვერტაციასთან და აქედან გამომდინარე ოდენობის სიზუსტესთან დაკავშირებით, შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 201-ე მუხლის მე-4 ნაწილის თანახმად, პასუხში (შესაგებელში) სრულყოფილად და თანამიმდევრობით უნდა იყოს ასახული მოპასუხის მოსაზრებები სარჩელში მითითებულ თითოეულ ფაქტობრივ გარემოებასა და მტკიცებულებასთან დაკავშირებით. თუ მოპასუხე არ ეთანხმება სარჩელში მოყვანილ რომელიმე გარემოებას, იგი ვალდებულია მიუთითოს ამის მიზეზი და დაასაბუთოს შესაბამისი არგუმენტაციით; წინააღმდეგ შემთხვევაში, მას ერთმევა უფლება, შეასრულოს ასეთი მოქმედება საქმის არსებითად განხილვის დროს. ამავე კოდექსის 219-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მხარეები შეზღუდული არიან, ახსნა-განმარტების მოსმენისას წარადგინონ ახალი მტკიცებულებები, ან მიუთითონ ახალ გარემოებებზე, რომელთა შესახებაც არ ყოფილა მითითებული სარჩელსა თუ შესაგებელში ან საქმის მომზადების სტადიაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მათ მიერ ამის შესახებ თავის დროზე საპატიო მიზეზით არ იყო განცხადებული.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოპასუხის მიერ მითითებული გარემოება წარმოადგენს ახალ გარემოებას, რის თაობაზეც მოპასუხე მხარეს არც შესაგებელში და არც მოსამზადებელ სასამართლო სხდომაზე არ მიუთითებია.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ პროცესუალური თვალსაზრისით, მითითებულ გარემოებას სასამართლო ითვალისწინებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამის თაობაზე მიუთითებს საქმის მონაწილე მხარე და იგი მოქმედებს, როგორც შეპასუხება სარჩელზე. კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი შესაგებლით მოპასუხეს მოთხოვნის ოდენობა და მისი შესაბამისობა ლარის კურსთან მიმართებით, სადავოდ არ გაუხდია. მოპასუხის წარმომადგენელმა წარმომადგენელმა და-----მა მხოლოდ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე აღნიშნა ამის თაობაზე, რის გამოც აღნიშნული გარემოება სასამართლოს მიერ კერძო იქნება გაზიარებული.

**3.2.2. სასამართლო ადგენს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა შპს „ახ-----
-----ისათვის“ იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე საიჯარო ქირის
დავალიანების - 90 778.80 აშშ დოლარის, დაკისრების თაობაზე
ხანდაზმულია.**

(დასაბუთება იხ. გადაწყვეტილების მე-6 ნაწილში)

მხარეებს საქმისათვის მნიშვნელოვანი სხვა ფაქტობრივი გარემოებები სადავოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მტკიცებულებებისა და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ სს „თი-----ის“ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-130-ე, 144-ე, 327-ე, 361-ე, მე-400, 587-ე მუხლებით;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სახელშეკრულებო ურთიერთობის არსი მდგომარეობს მხარეთა წინასწარ განსაზღვრებადი უფლება-მოვალეობების არსებობაში. ხელშეკრულებით დათქმული ვალდებულებების დარღვევა, კი წარმოადგენს მისი შესრულების იძულებით დავალდებულების მექანიზმის ამოქმედების პირობას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების 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.

იჯარის ხელშეკრულება წარმოადგენს ორმხრივ, კონსენსუალურ და სასყიდლიან ვალდებულებით-სამართლებრივ ხელშეკრულებას, რომლის ძალითაც ხელშეკრულების ერთი მხარე - მეიჯარე კისრულობს ვალდებულებას, ხელშეკრულების მეორე მხარეს - მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში გადასცეს განსაზღვრული ქონება და ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა. ხოლო მოიჯარე, თავის მხრივ, ვალდებულია, გადაუხადოს მეიჯარეს ხელშეკრულებით შეთანხმებული საიჯარო ქირა, რომელიც შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულადი თანხით, ისე ნატურით. იჯარის ხელშეკრულება დადებულია ითვლება მხარეთა მიერ მის არსებით პირობებზე შეთანხმების მიღწევის მომენტიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების მიხედვით, ხელშეკრულება დადებულია ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. არსებითად ჩაითვლება ხელშეკრულების ის პირობები, რომლებზედაც ერთ-ერთი მხარის მოთხოვნით მიღწეულ უნდა იქნეს შეთანხმება, ანდა რომლებიც ასეთად მიჩნეულია კანონის მიერ.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2013 წლის 22 აპრილს სს „თი-----სა“ (მეიჯარე) და შპს „ახ-----ს“ (მოიჯარე; ძველი სახელწოდება - შპს „ახ-----ი“) შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მეიჯარემ მოიჯარეს იჯარით გადასცა ქ-----4.0--).

ხელშეკრულებით განისაზღვრა მისი მოქმედების ვადა, ასევე საიჯარო ქირის ოდენობა და გადახდის წესი. იმავე ხელშეკრულების თანახმად, მხარეთა შეთანხმებით იჯარის საგანი მოიჯარის მიერ უნდა გამოყენებულიყო მხოლოდ მართლზომიერი კომერციული საქმიანობისათვის.

30.08.2013წ. და 01.03.2014წ. შეთანხმებით, ცვლილება შევიდა ზემოთ აღნიშნულ იჯარის ხელშეკრულებაში და განსხვავებული წესით დადგინა საიჯარო ქირის ოდენობა და გადახდის წესი.

22.04.2013წ. იჯარის ხელშეკრულების საბოლოო რედაქცია ჩამოყალიბდა მხარეთა შორის 2014 წლის 05 დეკემბერს გაფორმებული შეთანხმებით (იჯარის ხელშეკრულება), რომლითაც იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა - 2015 წლის 01 ივნისამდე, ხოლო საიჯარო ქირა, ყოველთვიურად - 10 438 აშშ დოლარის ოდენობით, დღგ-ს ჩათვლით.

ამდენად, მხარეთა შორის სახეზეა სახელშეკრულებო ურთიერთობა. მხარეები - ერთი მხრივ მოსარჩელე, ხოლო მეორე მხრივ მოპასუხე შეთანხმებულნი არიან იჯარის ხელშეკრულების ყველა არსებით პირობაზე.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-400 მუხლის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადა გადაცილებულად ითვლება, თუ:

- ა) შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდება;
- ბ) შესრულების ვადის დადგომიდან კრედიტორის მიერ გაფრთხილების შემდეგაც, იგი არ ასრულებს ვალდებულებას.

დადგენილია და მხარეები სადავოდ არ ხდიან იმ ფაქტობრივ გარემოებას, რომ მოპასუხეს ჯეროვნად არ შეუსრულებია მასსა და სს „თი-----ს“ შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. კერძოდ, მის მიერ სრულად არ არის გადახდილი საიჯარო ქირა, რომლის ოდენობაც სს „თი-----ის“ 12.06.2018წ. ცნობის თანახმად, შეადგენს - 90 778.80 აშშ დოლარს.

რაც შეეხება, მოპასუხის მითითებას საიჯარო დავალიანების ვალუტის კონვერტაციასთან დაკავშირებით, ვერ იქნება გაზიარებული და მასზე სასამართლო ვერ იმსჯელებს, ვინაიდან აღნიშნული გარემოების თაობაზე მოსარჩელეს საქმის განხილვის მოსამზადებელ ეტაპზე არ მიუთითებია, რის გამოც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 219-ე მუხლის შესაბამისად, მოპასუხეს აღარ აქვს უფლება მიუთითოს აღნიშნული სადავო გარემოების შესახებ ამ საქმის არსებითად განხილვის დროს (იხილეთ გადაწყვეტილების 3.2.1. პუნქტი).

შესაბამისად, ზემოთ აღნიშნულ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისათვის საიჯარო ქირის - 90 778.80 აშშ დოლარის დაკისრების თაობაზე საფუძვლიანია.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების, ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა.

სასარჩელო ხანდაზმულობაში იგულისხმება დრო, რომლის განმავლობაშიც პირს, ვისი უფლებებიც დარღვეულია, შეუძლია მოითხოვოს თავისი უფლების იძულებით განხორციელება, ან დაცვა. იგი უფლების განხორციელების ვადაა და იგულისხმება, რომ კანონმდებლის მიერ დადგენილია ზღვრული ვადები, რომლის ფარგლებშიც შესაძლებელია საქმის ფაქტობრივი გარემოებების სრულყოფილი გამოკვლევა და დასაბუთებული გადაწყვეტილების მიღება. სასამართლო, ასევე მიიჩნევს, რომ კანონით დადგენილი დანაწესი - ხანდაზმულობის ვადა, მიმართულია სამოქალაქო ურთიერთობის მონაწილეთა წინდახედულობისაკენ - დროულად იზრუნონ თავიანთი უფლების განხორციელებასა და დაცვაზე და, მეორე მხრივ, შეინარჩუნოს ურთიერთობათა სტაბილურობა და სიმყარე. ამდენად, მოპასუხის შესაგებელი სარჩელის ხანდაზმულობის თაობაზე მნიშვნელოვანია იმდენად, რამდენადაც ის აბსოლუტურ გავლენას ახდენს მატერიალური უფლების გადაწყვეტაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლი ხანდაზმულობის დაწყებას მოთხოვნის წარმოშობის მომენტს უკავშირებს, ხოლო მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად მიიჩნევა დრო, როდესაც პირმა შეიტყო, ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ. ამდენად, ხანდაზმულობის ვადის სწორი გამოთვლისათვის

არსებითია, ზუსტად დადგინდეს მოთხოვნის წარმოშობის დრო. ხანდაზმულობის ვადის დენის დასაწყისი დაკავშირებულია ობიექტურ მომენტთან – უფლების დარღვევის ფაქტთან და სუბიექტურ მომენტთან – დრო, როდესაც უფლებამოსილი პირისათვის უფლების დარღვევის შესახებ ცნობილი გახდა, ან გარემოებათა გათვალისწინებით უფლების დარღვევის ფაქტი უნდა შეეცყო. ამასთან, იგულისხმება, რომ ხანდაზმულობის წარმოშობის ობიექტური და სუბიექტური მომენტები თანმხვედრია, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ მოსარჩელე არ ეთანხმება ხანდაზმულობის წარმოშობის ობიექტური და სუბიექტური მომენტების თანხვედრას, მაშინ მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას იმის გასარკვევად, თუ როდიდან უნდა დაიწყოს ხანდაზმულობის ვადის ათვლა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადა იმ მოთხოვნებისა, რომლებიც წარმოიშობა პერიოდულად შესასრულებელი ვალდებულებებიდან, სამი წელია.

კანონის მითითებული დანაწესი ითვალისწინებს ერთგვარ სპეციფიკას იმ ვალდებულებათა მიმართ ხანდაზმულობის ვადის ათვლასთან დაკავშირებით, რომლებიც გარკვეული პერიოდულობით სრულდება, რაც იმაში მდგომარეობს, რომ ხსენებული ვადა აითვლება ყოველი პერიოდულად შესასრულებელი ვალდებულებისათვის დამოუკიდებლად. თანხის გადახდის თითოეული პერიოდისათვის ვალდებულების შეუსრულებლობა ცალ-ცალკე განიხილება, როგორც პირის უფლების დარღვევა და ხანდაზმულობის ვადის ათვლა თავიდან იწყება.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მხარეთა შორის წარმოშობილი ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოადგენს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლით გათვალისწინებულ პერიოდულად შესასრულებელ ვალდებულებას, ვინაიდან მოპასუხეს სს „თი-----ის“ მიმართ საიჯარო ქირის გადახდა ევალებოდა არა ერთდროულად, არამედ ნაწილ-ნაწილ ხელშეკრულებით დადგენილი ოდენობითა და პერიოდულობით. შესაბამისად, მის მიმართ ხანდაზმულობის ვადის გამოთვლაც პერიოდულად შესასრულებელი ვალდებულებებისათვის დადგენილი წესით უნდა მოხდეს. კერძოდ:

დადგენილია, რომ 2013 წლის 22 აპრილს სს „თი-----სა“ (მეიჯარე) და შპს „აბ-----ს“ (მოიჯარე; ძველი სახელწოდება - შპს „აბ-----ი“) შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მეიჯარემ მოიჯარეს იჯარით გადასცა ქ-----4.0--). ხელშეკრულება ძალაში შევიდა 2013 წლის 22 აპრილიდან და მისი მოქმედების ვადად განისაზღვრა 07 წელი.

აღნიშნული იჯარის ხელშეკრულების საბოლოო რედაქცია ჩამოყალიბდა მხარეთა შორის 2014 წლის 05 დეკემბერს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებით (შეთანხმებით), რომლითაც 22.04.2013წ. იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა - 2015 წლის 01 ივნისამდე, ხოლო საიჯარო ქირა ყოველთვიურად -

10 438 აშშ დოლარის ოდენობით, დღგ-ს ჩათვლით. ყოველთვიური საიჯარო ქირის გადახდა უნდა განხორციელებულიყო ყოველი მიმდინარე საანგარიშო პერიოდის (კონკრეტული კალენდარული თვის) 10 რიცხვში.

ამავე ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ 2014 წლის ნოემბრის ჩათვლით დარიცხული საიჯარო ქირა შეადგენდა - 137 674.66 ლარს, რომელიც მოიჯარეს უნდა გადაეხადა შემდეგი წესით:

დეკემბერი - 5000 ლარი;

იანვარი - 5000 ლარი

თებერვალი - 5000 ლარი;

ხოლო დარჩენილი საიჯარო დავალიანება - 122 674.66 ლარი, სრულად უნდა გადახდილიყო - 2015 წლის მარტის თვეში.

ამრიგად, მხარეთა შორის 05.12.2014წ. გაფორმებული შეთანხმებით, 22.04.2013წ. იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 2014 წლის ნოემბრის თვის ჩათვლით დაგროვებული დავალიანება - 137 674.66 ლარის ოდენობით, მოპასუხის მიერ აღიარებულ იქნა სსკ-ის 341-ე მუხლის შესაბამისად. ამასთან, განისაზღვრა აღნიშნული დავალიანების დაფარვის წესი. შესაბამისად, 05.12.2014წ. ხელშეკრულების გაფორმებამდე არსებული და მოსარჩელის მიერ აღიარებული დავალიანების მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადის ათვლა დაიწყო შეთანხმებით განსაზღვრული დავალიანების გადახდის შესაბამისი თვის მომდევნო თვიდან, ხოლო დავალიანების ბოლო ნაწილის - 122 674.66 ლარის, მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა კი, 2015 წლის აპრილის თვიდან და ამოიწურა 2018 წლის აპრილის თვეში, შესაბამისად ამოიწურა მანამდე გადასახდელი დავალიანების ნაწილის ხანდაზმულობის ვადაც.

რაც შეეხება ხელშეკრულების ახალი, 05.12.2014წ. რედაქციით განსაზღვრულ საიჯარო ქირას, როგორც ზემოთ იქნა აღნიშნული, საიჯარო ქირის გადახდა უნდა განხორციელებულიყო ყოველთვიურად - 10 438 აშშ დოლარის ოდენობით, ყოველი მიმდინარე საანგარიშო პერიოდის (კონკრეტული კალენდარული თვის) 10 რიცხვში.

ამასთან, დადგენილია, რომ 22.04.2013წ. იჯარის ხელშეკრულების ვადა ამოიწურა 2015 წლის 01 ივნისს. აღნიშნულის შემდგომ მხარეებს საიჯარო ურთიერთობა აღარ გაუგრძელებიათ. სადავო გარემოებას არ წარმოადგენს, რომ ვადის ამოწურვის შემდგომ მოსარჩელემ დაცალა და საიჯარო ფართით აღარ უსარგებლია. შესაბამისად, მის მიერ ბოლოს უნდა მომხდარიყო მაისის თვის საიჯარო ქირის გადახდა, რომლის გადახდის ბოლო ვადას, იჯარის ხელშეკრულების 05.12.2014წ. რედაქციის თანახმად, წარმოადგენდა 2015 წლის 10 მაისი (ყოველი მიმდინარე საანგარიშო პერიოდის 10 რიცხვი). ამდენად, 2015 წლის 11 მაისიდან დაიწყო ბოლო საიჯარო ქირის მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადის ათვლა და ამოიწურა 2018 წლის 10 მაისს. შესაბამისად ამოიწურა წინა თვეების საიჯარო ქირის მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადაც.

სს „თი-----ს“ ზემოთ აღნიშნულ ვადაში მოთხოვნის დაკმაყოფილება არ უცდია. ხოლო, განსახილველი სარჩელი სასამართლოში წარმოდგენილ იქნა 2018 წლის 13

ივნისს ხანდაზმულობის ზემოთ მითითებული ვადის გასვლის შემდგომ, რის გამოც სასამართლო მიიჩნევს, რომ ხანდაზმულობის სამწლიანი ვადის გათვალისწინებით, სს „თი-----ის“ სარჩელი იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების დაკისრების მოთხოვნით ხანდაზმულია.

რაც შეეხება მოსარჩელის განმარტებას იმასთან დაკავშირებით, რომ მოპასუხის მიერ 2015 წლის 13 ივლისს დავალიანების ნაწილის - 2 670.46 აშშ დოლარის გადახდით შეწყდა ხანდაზმულობის ვადა და მისი ათვლა თავიდან დაიწყო, სასამართლო ვერ გაიზიარებს, ვინაიდან სადავო ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა გამომდინარეობს პერიოდულად შესასრულებელი ვალდებულებიდან. ამასთან, სადავო არაა, რომ მოპასუხის მიმართ არსებული დავალიანება გამომდინარეობს, 2014 წლის ნოემბრამდე დაგროვებული დავალიანებიდან, რომელიც აღიარებულ იქნა 2015 წლის 05 დეკემბრის შეთანხმებით და ასევე ამავე წლის დეკემბრის შემდგომ 2015 წლის 01 ივნისამდე დაგროვებული და გადაუხდელი საიჯარო ქირის დავალიანებიდან. გარდა ამისა, საქმეში არსებული მტკიცებულებებიდან არ დასტურდება რა პერიოდის დავალიანება იქნა გადახდილი მოპასუხის მიერ 2015 წლის 13 ივლისს. მოპასუხის განმარტებით, კი მის მიერ გადახდილი თანხით თავდაპირველად უნდა დაფარულიყო ყველაზე ძველი დავალიანება. შესაბამისად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ დავალიანების ნაწილობრივ გადახდით არ მომხდარა ხანდაზმულობის ვადის დენის შეწყვეტა, არამედ გადახდილი თანხით დაიფარა დავალიანება აღნიშნული ვადის შეწყვეტის გარეშე.

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

კანონით დადგენილია ვადა, რომლის განმავლობაშიც პირს, რომლის უფლებაც დაირღვა, შეუძლია მოითხოვოს თავისი უფლების იძულებით განხორციელება, ან დაცვა. ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ, კი ვალდებული პირი უფლებამოსილია უარი თქვას მოქმედების შესრულებაზე. ხანდაზმულობის ინსტიტუტის სპეციფიკურობა იმაში მდგომარეობს, რომ დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ მოთხოვნის უფლება ობიექტურად არსებობს, თუმცა იძულების წესით იგი განუხორციელებელია. ანუ, ამ უფლების რეალიზაცია სრული მოცულობით დამოკიდებული ხდება მოვალის ნება-სურვილზე. ხანდაზმულობის ვადის გასვლით სამართლებრივი ვალდებულება უნდა ჩაითვალოს შეწყვეტილად, ვინაიდან სამართლებრივია მხოლოდ ის ვალდებულება, რომლის ძალითაც კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს მოვალისაგან შესრულება, რაც მოიცავს სასარჩელო წესით უფლების დაცვასაც. ვადის გასვლით კი, სამართლებრივად აღუსრულებადი, განუხორციელებადი ვალდებულება გარდაიქმნება ნატურალურ, ზნეობრივ ვალდებულებად.

ამრიგად, დადგენილია, რომ წინამდებარე სარჩელი - იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე თანხის დაკისრების მოთხოვნით, დაინტერესებული პირის მიერ აღძრულია ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდგომ. ამასთან, მოპასუხე მხარე

მიუთითებს სარჩელის ხანდაზმულობაზე. აქედან გამომდინარე, სასამართლო ასკვნის, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა, თანახმად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-129-ე, 144-ე, 587-ე მუხლებისა, მოკლებულია სამართლებრივ ვარგისიანობას ხანდაზმულობის გამო, რაც გამორიცხავს ხანდაზმული სასარჩელო მოთხოვნის დაკმაყოფილების მატერიალურ-სამართლებრივ საფუძველს.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი 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. ამავე კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კი 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.

ამდენად, ვინაიდან არ დაკმაყოფილდა სს „თი-----ის“ სარჩელი, მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

განსახილველ საქმეში სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. სს „თი-----ის“ სარჩელი შპს „ახ-----ის“ მიმართ საიჯარო ქირის დაკისრების თაობაზე არ დაკმაყოფილდეს.
2. სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს ბიუჯეტში გადახდილად.
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მომდევნო 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

ხათუნა კაკაბაძე