



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

30 იანვარი, 2019 წ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე თამარ ჭუნიაშვილი
სხდომის მდივანი მარიამ ჩიტოშვილი

მოსარჩელე - სს „გ-----“
წარმომადგენელი - ნ-----ი

მოპასუხე - გი-----ე

დავის საგანი - საიჯარო ქირისა და პირგასამტეხლოს დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე გი-----ეს სს „გ-----ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს გაწეული საიჯარო მომსახურების საფასური 7 802.19 ლარის ოდენობით.

1.2. მოპასუხე გი-----ეს სს „გ-----ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს პირგასამტეხლო 1190 აშშ დოლარის 0.2% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.

სასარჩელო მოთხოვნის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები: სს „გ-----სა“ და გი-----ეს შორის 2016 წლის 15 დეკემბერს გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მოპასუხეს კომერციული საქმიანობისათვის სარგებლობაში გადაეცა ქ. თბილისში, ფა-----ში მდებარე 24 კვ.მ. კომერციული ფართი. საიჯარო ქირა განისაზღვრა ყოველთვიურად 700 აშშ დოლარის ოდენობით. 2017 წლის 01 სექტემბერს მხარეთა შორის გაფორმდა დამატებითი შეთანხმება, რომლის

თანახმადაც ცვლილება შევიდა ხელშეკრულებაში და საიჯარო ფართი გაიზარდა 34 კვ.მ.-მდე, ხოლო საიჯარო ქირა კი დადგინდა 1190 აშშ დოლარი. 2018 წლის 22 იანვარს სს „გ-----სა“ და გი-----ეს შორის გაფორმდა ახალი საიჯარო ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც მოპასუხეს გადაეცა 42 კვ.მ. კომერციული ფართი, ყოველთვიურად 1 190 აშშ დოლარის ოდენობით საიჯარო ქირის გადახდის პირობით. ხელშეკრულებით ასევე შეთანხმებულ იქნა თანხის გადაუხდელობის შემთხვევაში პირგასამტეხლო ყოველთვიური გადასახადის 0.2% ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

2018 წლის 01 ივლისს, მოპასუხის განცხადების საფუძველზე მხარეთა შორის შეწყდა საიჯარო ხელშეკრულება, თუმცა მოპასუხის მიერ საიჯარო ქირის დავალიანება სრულად არ ანაზღაურებულა და მისი დავალიანება შეადგენს 7 802.19 ლარს. მიუხედავად არაერთი მოთხოვნისა, დავალიანების დაფარვა მოპასუხის მიერ არ მომხდარა.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ საქმეზე წარმოდგენილი შესაგებლითა და სხდომაზე მიცემული ახსნა-განმარტებით სარჩელი არ ცნო.

მოპასუხემ მიუთითა, რომ საიჯარო ურთიერთობით გათვალისწინებული ფართისა და ქირის ოდენობა მოსარჩელის მიერ გაიზარდა თვითნებურად, მოპასუხის ნების საწინააღმდეგოდ. მხარე იძულებული გახადეს გადასულიყო სხვა ფართში და სანაცვლოდ ეხადა გაზრდილი ქირა. ამასთან, თავდაპირველი ფართის გარემონტებისათვის მხარემ გაწია 500 ლარის ოდენობით ხარჯი, შემდგომში მეორე ფართის გასარემონტებლად 1 200 ლარი, ხოლო ბოლო ფართზე კი 2 000 ლარი, რამაც არსებითად იმოქმედა საიჯარო ქონებით სარგებლობით მისაღებ შემოსავალზე. ამასთან, მოსარჩელის კუთვნილ ტერიტორიაში ხანგრძლივი დროის განმავლობაში მიდიოდა სარემონტო სამუშაოები და ფაქტობრივად შვიდი თვის განმავლობაში დაქირავებულ ფართში მოწყობილი მაღაზია ვერ ფუნქციონირებდა. ხელშეკრულების შეწყვეტაც განპირობებული იყო იმ აუცილებლობით, რომ ვერ ხდებოდა იჯარით აღებული ქონებიდან სარგებლის მიღება და საქმიანობა მხოლოდ ზიანის მომტანი იყო მოპასუხისათვის.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები საქმეში არ მოიპოვება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. 2016 წლის 15 დეკემბერს შპს „გ-----სა“ და გი-----ეს შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც სს „თი-----სა“ და შპს „გ-----ს“ შორის გაფორმებული ხელშეკრულების შესაბამისად, გი-----ეს ქვეიჯარის უფლებით სარგებლობაში გადაეცა ქ. თბილისში, ფა-----ში (ს/კ 0--1--0--0-----) 24 კვ.მ. ფართის კომერციული ფართი, სავაჭრო საქმიანობის განსახორციელებლად. საიჯარო თანხა განისაზღვრა ყოველთვიურად 700 აშშ დოლარის ოდენობით, ხელშეკრულების მოქმედების ვადა გაისაზღვრა 2017 წლის 15 დეკემბრამდე. ხელშეკრულებით ასევე შეთანხმდა პირგასამტეხლო, საიჯარო თანხის დაგვიანების შემთხვევაში, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე ყოველთვიური გადასახადის 0.2%-ის ოდენობით.

(მტკიცებულება: 2016 წლის 15 დეკემბრის ხელშეკრულება, ს.ფ. 18-21)

3.2.2. 2017 წლის 01 სექტემბერს სს „გ-----სა“ და გი-----ეს შორის გაფორმდა შეთანხმება, რომლითაც 2016 წლის 15 დეკემბერს დადებული იჯარის ხელშეკრულებაში შევიდა ცვლილება და საიჯარო ქირის ოდენობა 2017 წლის 01 სექტემბრიდან განისაზღვრა 1 190 აშშ დოლარი, ხოლო საიჯარო ფართის მოცულობა გაიზარდა 34 კვ.მ.-მდე.

(მტკიცებულება: 2017 წლის 01 სექტემბრის შეთანხმება)

3.2.3. 2017 წლის 10 დეკემბერს სს „გ-----სა“ და გი-----ეს შორის გაფორმდა მორიგების აქტი, გი-----ემ დაადასტურა სს „გ-----ს“ მიმართ 2017 წლის 10 ნოემბრის მდგომარეობით 13 126.50 ლარის ოდენობით დავალიანების არსებობა. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ დავალიანების დაფარვა მოხდებოდა 2018 წლის 01 თებერვლამდე პერიოდში. მორიგების პირობების დარღვევის შემთხვევაში კი დადგინდა პირგასამტეხლო ძირითადი თანხის 0.2%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

(მტკიცებულება: 2017 წლის 10 ნოემბრის მორიგების აქტი, ს.ფ. 127)

3.2.4. 2018 წლის 22 იანვარს სს „გ-----სა“ და გი-----ეს შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც სს „თი-----სა“ და შპს „გ-----ს“ შორის გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულების შესაბამისად, გი-----ეს ქვეიჯარის უფლებით სარგებლობაში გადაეცა ქ. თბილისში, ფა-----ში (ს/კ 0--1--0--0-----) მდებარე 42 კვ.მ. ფართის კომერციული ფართი, სავაჭრო საქმიანობის განსახორციელებლად. საიჯარო თანხა განისაზღვრა ყოველთვიურად 1 190 აშშ დოლარის ოდენობით, ხელშეკრულება გაფორმდა ერთი წლის ვადით. ხელშეკრულებით ასევე შეთანხმდა პირგასამტეხლო, საიჯარო

თანხის დაგვიანების შემთხვევაში, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე ყოველთვიური გადასახადის 0.2%-ის ოდენობით.

(მტკიცებულება: 2018 წლის 22 იანვრის ხელშეკრულება, ს.ფ. 23-25)

3.2.5. მხარეთა ახსნა-განმარტებისა და საქმეში წარმოდგენილი ელექტრონულ ფოსტაზე გაგზავნილი შეტყობინებით დადგენილია, რომ სს „გ-----სა“ და გი-----ეს შორის საიჯარო ურთიერთობა შეწყდა 2018 წლის 01 ივლისიდან, რა პერიოდისთვისაც გი-----ის საიჯარო ქირის დავალიანება შეადგენდა 7 802.19 ლარს.

(მტკიცებულება: სარჩელი, შესაგებელი, მხარეთა ახსნა-განმარტება - 2019 წლის 28 იანვრის სხდომის ოქმი, შეტყობინება, ცნობა დავალიანების შესახებ, საბანკო ანგარიშის ამონაწერი, ს.ფ. 2-17, 26-29, 53-62, 108)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლომ შეისწავლა საქმეში არსებული მასალები, მოუსმინა მხარეთა მოსაზრებებს და მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა საიჯარო ქირისა და პირგასამტეხლოს დაკისრების თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე, 417-ე, 420-ე, 581-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე პირველი ნაწილის 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.

განსახილველ შემთხვევაში, სს „გ-----სა“ და გი-----ეს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით მხარეთა შორის წარმოიშვა საიჯარო ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის თანახმადაც სს „გ-----მა“ აიღო ვალდებულება სარგებლობაში გადაეცა საიჯარო ფართი, ხოლო გი-----ემ კი აიღო ვალდებულება ეხადა საიჯარო ქირა შეთანხმებული ოდენობით, კონკრეტული პერიოდულობით. საქმეზე გამოკვლეულ გარემოებათა გათვალისწინებით დადგენილია, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტის დროისათვის მოპასუხეს არ ჰქონდა გადახდილი საიჯარო ქირა სრული ოდენობით. მისი დავალიანება შეადგენს 7 802.19 ლარს. მოპასუხე განმარტავს, რომ საიჯარო ქირის გადაუხდელობა გამოწვეულია მოსარჩელის მოქმედებით, საიჯარო ფართის რამდენჯერმე ცვლილების გამო, მასზე გაწეული ხარჯების შედეგად.

სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხის ზემოაღნიშნულ განმარტებას და მიუთითებს, რომ საიჯარო ქონებაზე ხარჯის გაწევა არ წარმოადგენს საიჯარო ქირის გადახდისაგან გათავისუფლების სამართლებრივ საფუძველს იმ მოცემულობაში, როდესაც მხარეთა შორის გაფორმებულ ხელშეკრულებაში აღნიშნულთან დაკავშირებით არ ყოფილა რაიმე პირობა შეთანხმებული, პირიქით, ხელშეკრულების 1.2.4 პუნქტი შეიცავს დათქმას, რომ ქვემოიჯარის მიერ გაწეული ხარჯები არ გამოიქვითება საიჯარო თანხიდან და ფართიდან გასვლის შემდეგ არ ანაზღაურდება ქვემოიჯარის მიერ.

ამდენად, მოპასუხე მხარემ ვერ მიუთითა რაიმე ფაქტობრივი წინაპირობა, რომლის გათვალისწინებითაც მას არ უნდა დაეკისროს საიჯარო ურთიერთობის დასრულების დროისათვის არსებული საიჯარო ქირის დავალიანება. აღნიშნულის გათვალისწინებით, მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისათვის საიჯარო ქირის სახით 7 802.19 ლარის დაკისრების თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის შესაბამისად, პირგასამტეხლო - მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა - მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შესრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით შეთანხმდა პირგასამტეხლო - ჯარიმა, რომლის გადახდის ვალდებულებაც წარმოიშვა საიჯარო თანხის დაგვიანების შემთხვევაში და მისი ოდენობა შეადგენდა ყოველთვიური გადასახადის - 1 190 აშშ დოლარის 0.2%-ს, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. ასევე დადგენილია, რომ მოპასუხის მხრიდან ვალდებულება არ შესრულებულა ჯეროვნად და მას

გააჩნია საიჯარო ქირის დავალიანება, რის გათვალისწინებითაც, მოსარჩელე უფლებამოსილია მოითხოვოს პირგასამტეხლოს გადახდევენება დავალიანების სრულად დაფარვამდე.

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

პირგასამტეხლო წარმოადგენს ვალდებულების შესრულების მიმართ მხარის შესაბამისი ინტერესის უზრუნველყოფის საშუალებას, რომლის გადახდის ვალდებულების წარმოშობა დაკავშირებულია ვალდებულების დარღვევასთან. პირგასამტეხლო ეკისრება მხარეს იმ დროიდან, როდესაც უნდა ყოფილიყო შესრულებული 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 თავის თავში ზიანის ანაზღაურება. პირგასამტეხლოს ოდენობაზე მსჯელობისას გასათვალისწინებელია მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის ხანგრძლივობა (იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საქმეზე Nას-1158-1104-2014, 0--05.2015წ).

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ შემთხვევაში მხარეთა შეთანხმებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს ოდენობა წარმოადგენს შეუსაბამოდ მაღალს და იგი უნდა შემცირდეს გონივრულ ოდენობამდე. კერძოდ, ხელშეკრულებით შეთანხმებული პირგასამტეხლო - ყოველთვიურად გადასახადის - 1190 აშშ დოლარის 0.2% შეადგენს 2.38 აშშ დოლარს, რომელიც მოვალეს ერიცხება ყოველდღიურად. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ იგი უნდა შემცირდეს გონივრულ ოდენობამდე და ნაცვლად 0.2%-სა, მოვალეს უნდა დაეკისროს მისი გადახდა 0.1%-ის ოდენობით.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი 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.

მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილია სახ. ბაჟი 245,50 ლარი, ვინაიდან

სარჩელი დაკმაყოფილდა მაწილობრივ, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება მოსარჩელის სასარგებლოდ.

8. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

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

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა

1. სს „გ-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

1.1. მოპასუხე გი-----ეს სს „გ-----ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს გაწეული საიჯარო მომსახურების საფასური 7 802.19 ლარის ოდენობით.

1.2. მოპასუხე გი-----ეს სს „გ-----ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს პირგასამტეხლო 1 190 აშშ დოლარის 0.1% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, 2018 წლის 01 ივლისიდან გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.

2. მოპასუხე გი-----ეს მოსარჩელე სს „გ-----ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 245.50 ლარის გადახდა.

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

თამარ ჭუნიაშვილი