

საქმე #340210018002291767

საქმე #2/107-18



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით (შესავალი ნაწილი)

20.02.2019 წელი

ქ. გურჯაანი

გურჯაანის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე რომან კუპატაძე
სხდომის მდივანი სოფიკო სონღულაშვილი

მოსარჩელე - სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“

წარმომადგენელი - ნი-----ე

მოპასუხე - სს „სი-----ი“

წარმომადგენელი - ნი-----ი

დავის საგანი - ფულადი ვალდებულების შესრულება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

მოპასუხე სს „სი-----ს“ მოსარჩელე სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ სასარგებლოდ დაეკისროს მხარეთა შორის 01.10.2011 წელს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანებული საიჯარო ქირის - 28 267.99 ლარის გადახდა.

სარჩელი დამყარებულია შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: სს „გუ-----სა“ (უფლებამონაცვლე - სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“) და შპს „ვი-----ას“ (უფლებამონაცვლე - სს „სი-----ი“) შორის 01.10.2011 წელს დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც, მოიჯარეს ქ. გურჯაანში, დ. ა-----ში მდებარე უძრავი ქონებიდან (ს.კ. 51-----0) 10 კვ.მ. ფართი დროებით სარგებლობაში გადაეცა. ხელშეკრულების 3.1. პუნქტის თანახმად, ყოველთვიური საიჯარო ქირა 740 ლარს შეადგენდა. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა ერთი წლის განისაზღვრა, თუმცა თუ ვადის გასვლამდე მხარეები წერილობით არ შეწყვეტდნენ ხელშეკრულებას, მაშინ მისი მოქმედება მომდევნო ერთწლიანი პერიოდებით გაგრძელდებოდა. მხარეთა შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულება 2016 წლის 08 ნოემბრის წერილის საფუძველზე შეწყდა.

სს „სი-----ისათვის“ იჯარით გადაცემული ქონება 03.09.2012 წლიდან სახელმწიფო საკუთრებას წარმოადგენს. შესაბამისად, ამ პერიოდიდან მოპასუხე ვალდებული იყო მოსარჩელისათვის საიჯარო ქირის სახით 37 147.99 ლარი გადაეხადა. მოპასუხეს მხოლოდ 8 880 ლარი აქვს გადახდილი და მისი დავალიანება 28 267.99 ლარს შეადგენს, რომლის ანაზღაურებაც მოპასუხეს უნდა დაეკისროს.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. მოპასუხე სს „სი-----მა“ წარმოდგენილი შესაგებელით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მოსარჩელის მიმართ საიჯარო ქირის დავალიანება არ გააჩნია. სს „სი-----ისათვის“ ოფიციალურად ცნობილი არ იყო, რომ საიჯარო ქონება 03.09.2012 წელს საკუთრებაში სახელმწიფოს გადაეცა. 2016 წლის იანვრის თვის ჩათვლით სს „სი-----ს“ საიჯარო ქირა ძველი მესაკუთრისთვის აქვს გადახდილი. როდესაც მოპასუხემ შეიტყო მესაკუთრის ცვლილების შესახებ, საიჯარო ქირის გადახდა მოსარჩელის საბანკო ანგარიშზე განახორციელა. მოპასუხეს, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა სრულად აქვს გადახდილი და ამდენად, არ არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. ქალაქ გურჯაანში, დ. ა-----ში მდებარე უძრავი ქონება (ს.კ. №51-----0) 15.10.2010 წლიდან 02.08.2012 წლამდე პერიოდში სს „გუ-----ოს“ საკუთრებას წარმოადგენდა, ხოლო 02.08.2012 წლიდან უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში სახელმწიფო საკუთრებად დარეგისტრირდა.

3.1.2. სს „გუ-----ოს“ და შპს „ვი-----ას“ შორის 01.10.2011 წელს იჯარის ხელშეკრულება დაიდო, რომლის საფუძველზეც მოიჯარეს ქალაქ გურჯაანში, დ. ა-----ში მდებარე უძრავი ქონებიდან 10 კვ.მ. ფართი იჯარით დროებით სარგებლობაში გადაეცა. საიჯარო ქირა თვეში 740 ლარით განისაზღვრა და მისი გადახდა მეიჯარისათვის ხელშეკრულებაში მითითებულ საბანკო ანგარიშზე თანხის გადარიცხვით უნდა მომხდარიყო.

3.1.3. განხორციელებული რეორგანიზაციის შედეგად სს „სი-----ი“ შპს „ვი-----ას“ უფლებამონაცვლეს წარმოადგენს. სს „სი-----ს“ იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა 15.01.2016 წლამდე სს „გუ-----ოს“ ანგარიშზე აქვს გადარიცხული, ხოლო 18.02.2016 წლიდან ხელშეკრულების შეწყვეტამდე თანხის გადარიცხვას სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ საბანკო ანგარიშზე ახორციელებდა.

3.1.4. სს „სი-----ისათვის“ 2016 წლის 18 თებერვლამდე ცნობილი არ იყო, რომ საიჯარო ქონების მესაკუთრეს 02.08.2012 წლიდან სახელმწიფო

წარმოადგენდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იჯარის ხელშეკრულება, ბრძანება ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ (ს.ფ. 12-15; 28-29);
- ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 17-20; 94-94);
- ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან (ს.ფ. 23-27);
- საიჯარო ქირის გადარიცხვის დოკუმენტაცია (ს.ფ. 54-69);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (სასამართლოს 20.02.2019 წლის სხდომის ოქმის აუდიო ჩანაწერი)

3.2. სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. მხარეებს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე არცერთი ფაქტობრივი გარემოება სადავო არ გაუხდიათ.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ სარჩელი მოპასუხე სს „სი-----ის“ მიმართ უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა:

- 5.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი;
- 5.2. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება:

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

სასამართლო განმარტავს, რომ იჯარის ხელშეკრულება წარმოადგენს ორმხრივ კონსესუალურ გარიგებას, რომლის საფუძველზეც მეიჯარის

ვალდებულია გადასცეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონება მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში. თავის მხრივ მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა შეთანხმებული პირობებით, ხოლო ხელშეკრულების დასრულების შემდეგ დაუბრუნოს ქონება მეიჯარეს. რომელიმე მხარის მხრიდან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევა წარმოადგენს მეორე მხარის მხრიდან დარღვეული უფლების სასამართლო წესით დაცვის ფაქტობრივ საფუძველს. ამდენად, იჯარის ხელშეკრულება მხარეებს ავალდებულებს შეასრულონ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები და თავის მხრივ მხარეს ენიჭებათ მეორე მხარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების მოთხოვნის უფლება. ამავდროულად, კანონი მიუთითებს, რომ იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმები, თუ იჯარის მარეგულირებელი ნორმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 01.10.2011 წელს დადებული იჯარის ხელშეკრულებით შპს „ვი-----ას“ დროებით სარგებლობაში გადაეცა საიჯარო ქონება. განხორციელებული რეორგანიზაციის შედეგად სს „სი-----ი“ შპს „ვი-----ას“ უფლებამონაცვლეს წარმოადგენს და შესაბამისად, იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებამოვალეობების მატარებელია. ასევე დადგენილია, რომ საიჯარო ქონება 02.08.2012 წლიდან საჯარო რეესტრში სახელმწიფოს საკუთრებად დარეგისტრირდა.

როგორც აღინიშნა, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 572-ე მუხლის თანახმად კი, თუ გამქირავებელი გაქირავებულ ნივთს მესამე პირზე გაასხვისებს დამქირავებლისათვის მისი გადაცემის შემდეგ, შემძენი იკავებს გამქირავებლის ადგილს და მასზე გადადის ქირავნობის ურთიერთობიდან გამომდინარე უფლებები და მოვალეობები.

მოცემული ნორმის შინაარსიდან გამომდინარე მას შემდეგ, რაც უძრავი ქონების მესაკუთრე სახელმწიფო გახდა, ამ უკანასკნელმა დაიკავა მეიჯარის ადგილი და მასზე გადავიდა საიჯარო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უფლებები და მოვალეობები, მათ შორის იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის მიღების უფლება. სწორედ ამ უფლებაზე დაყრდნობით ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისგან თანხის გადახდას, თუმცა სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს დავის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვან უდავო ფაქტობრივ გარემოებაზე, რომლის მიხედვითაც სს „სი-----ისთვის“ საიჯარო ქონების მესაკუთრის ცვლილების შესახებ იმთავითვე ცნობილი არ ყოფილა.

სასამართლო განმარტავს, რომ საიჯარო ქონების გასხვისებით მესამე პირი

იძენს არა მარტო საკუთრების უფლებას, არამედ მასზე გადადის ის მოთხოვნები, რომლებიც ამ ნივთის წინა მესაკუთრეს გააჩნდა. მოთხოვნის დათმობასთან დაკავშირებული ურთიერთობები კი მოწესრიგებულია სამოქალაქო კოდექსის 198-207-ე მუხლებით და იგი შეეხება კერძო სამართლის ყველა სახის მოთხოვნას. მოცემული დავის ფარგლებში სასამართლო განმარტავს, რომ აუცილებლობას არ წარმოადგენს საიჯარო ქონების გასხვისების შემთხვევაში ყოფილ და ახალ მესაკუთრეს შორის, გარდა ქონების გასხვისების ხელშეკრულებისა, მოთხოვნის დათმობის შესახებ ხელშეკრულებაც დაიდოს. მართალია მხარეებს შეუძლიათ ამ შინაარსის ხელშეკრულების დადება, თუმცა იჯარის შემთხვევაში კანონი უფლებამონაცვლეობას სავალდებულო პირობად მიიჩნევს, რადგან ნორმა ცალსახად უთითებს, რომ მესაკუთრის შეცვლით ახალი მესაკუთრე ჩაანაცვლებს წინა მესაკუთრეს და მასზე გადადის იჯარის ურთიერთობიდან გამომდინარე უფლებები და მოვალეობები. თუმცა მოთხოვნის დათმობის მარეგულირებელი ნორმები თავის მხრივ იცავს კეთილსინდისიერ მოვალესაც. რადგან მოთხოვნის დათმობის შესახებ ხელშეკრულების დადებას არ სჭირდება მოვალის თანხმობა და შესაბამისად, მოთხოვნის დათმობით ახალი კრედიტორი ძველი მფლობელის ადგილს მოვალისთვის შეტყობინების გარეშე იკავებს, ამიტომ ხელშემკვრელ მხარეებს ეკისრებათ ერთგვარი ვალდებულება ხელშეკრულების დადების შემდგომ ამის თაობაზე შეატყობინოს მოვალეს, და თუ მხარეები ამ ვალდებულებას არ შეასრულებენ, მაშინ სამოქალაქო კოდექსის მე-200 მუხლის მიხედვით, ვიდრე მოვალეს მოთხოვნის დათმობის შესახებ ეცნობებოდეს, მას უფლება აქვს ვალდებულება მოთხოვნის თავდაპირველი მფლობელის წინაშე შეასრულოს. ამ ნორმით კანონი კეთილსინდისიერ მოვალეს იცავს, და გულისხმობს იმას, რომ სანამ მოთხოვნის დათმობის შესახებ შეტყობინება მოვალეს მიუვა მანამდე ამ უკანასკნელის მხრიდან ძველი მფლობელის მიმართ განხორციელებული შესრულება სამართლებრივად ნამდვილია ახალი კრედიტორის მიმართაც.

განსახილველ შემთხვევაში სწორედ ამგვარ გარემოებასთან გვაქვს საქმე, ვინაიდან მხარეთა ახსნა-განმარტებით დადგენილია, რომ საიჯარო ქონებაზე მესაკუთრის ცვლილების შესახებ მოპასუხისათვის ცნობილი არ იყო და იგი საიჯარო ქირის გადახდას ძველი მესაკუთრის მიმართ ახორციელებდა. მოპასუხემ ამ გარემოების დასადასტურებლად საგადახდო დავალებები და საბანკო ანგარიშზე გადარიცხული თანხების შესახებ ამონაწერი წარმოადგინა, რომლის მიხედვითაც ცალსახად დადასტურებულია, რომ მოპასუხემ იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა 15.01.2016 წლამდე სს „გუ-----ოს“ ანგარიშზე გადარიცხა, ხოლო 18.02.2016 წლიდან ხელშეკრულების შეწყვეტამდე თანხის გადარიცხვას სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ საბანკო ანგარიშზე ახორციელებდა. მოპასუხე მხარის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ როდესაც მათთვის ცნობილი გახდა მესაკუთრის ცვლილების შესახებ, იმ

მომენტიდან საიჯარო ქირის გადახდა ახალი მესაკუთრის საბანკო ანგარიშზე თანხის გადარიცხვით განხორციელდა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხის მხრიდან ძველი მესაკუთრისათვის საიჯარო ქირის გადახდის ნაწილში ვალდებულების შესრულებულად უნდა ჩაითვალოს ახალი მესაკუთრის მიმართაც, ვინაიდან მესაკუთრის ცვლილების შესახებ მოპასუხისათვის ცნობილი არ იყო და სამოქალაქო კოდექსის მე-200 მუხლის თანახმად, მოპასუხის მიერ განხორციელებული ვალდებულების შესრულება სამართლებრივად ნამდვილია ახალი კრედიტორის მიმართაც.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის თანახმად, ყოველი შესრულება გულისხმობს ვალდებულების არსებობას. ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ამავე კოდექსის 427-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულებითი ურთიერთობა წყდება კრედიტორის სასარგებლოდ ვალდებულების შესრულებით (შესრულება).

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია, რომ მოპასუხის მიერ ჯეროვნად იქნა შესრულებული იჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება საიჯარო ქირის გადახდასთან დაკავშირებით. შესაბამისად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხე სს „სი-----ის“ მიმართ მოსარჩელე სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ მოთხოვნა დაუსაბუთებელია და არ არსებობს წარმოდგენილი სარჩელის დაკმაყოფილების ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი 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 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის ა) ქვეპუნქტით, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა. იმავე მუხლის მეორე

ნაწილით, მაგისტრატი მოსამართლის განსჯად საქმეზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ყველა ინსტანციის სასამართლოში შეადგენს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს.

სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „ს¹“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან გათავისუფლებულია საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო – სახელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებულ დავებზე.

განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელე გათავისუფლებული იყო სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან. სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. შესაბამისად, არ არსებობს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის გადახდევინების დაკისრების საფუძველი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები:

8.1. მოცემულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37-39-ე, 53-ე, 55-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 259¹-ე, 364-365-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მოსარჩელე სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს“ სარჩელი მოპასუხე სს „სი-----ის“ მიმართ არ დაკმაყოფილდეს.
2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით გურჯაანის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.
3. 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 გურჯაანის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

