



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

19 თებერვალი 2019 წელი

თბილისი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა
კოლეგია**

მოსამართლე - ნინო მამულაშვილი
სხდომის მდივანი - ანი ჯაჭვაძე

მოსარჩელე - შპს „ე-----ი“
წარმომადგენელი - დ-----ე

მოპასუხე - შ-----
წარმომადგენელი - ს-----ი

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი:

სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. შ----- შპს „ე-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს 2014 წლის 27 ოქტომბრის სავაჭრო ფართის ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანება: კომუნალური მომსახურების საფასური - 178.7 ლარი, პირგასამტეხლო - 11.20 ლარი;

1.2. შ----- შპს „ე-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს 2015 წლის 01 თებერვლის იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანება: ქირა - 373.50 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი; კომუნალური მომსახურების საფასური - 108.57 ლარი;

სასარჩელო განცხადება ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

შპს „ე-----ს“ და შ----- შორის 2014 წლის 27 ოქტომბერს დაიდო სავაჭრო ფართის ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მოპასუხეს სასყიდლიან სარგებლობაში გადაეცა სავაჭრო ფართი ქ.თბილისში თ-----, შენობა 1----- 3.1. პუნქტით, ხელშეკრულება ძალაში შევიდა 01 ნოემბრიდან 2015 წლის 01 თებერვლამდე ვადით. ხელშეკრულების 2.1. პუნქტის მიხედვით

ანგარიშსწორების წესი განისაზღვრა 10 აშშ დოლარით დღგ-ს ჩათვლით შეს--- მისი კურსით ეროვნულ ვალუტაში გადახდის მომენტისთვის. ქირის ოდენობა და გადახდის გრაფიკი განისაზღვრა მხარეთა 2014 წლის 27 ოქტომბრის შეთანხმებით. მოპასუხეს ქირა უნდა გადაეხადა არა უგვიანეს ყოველი თვის 5 რიცხვის ჩათვლით. ყოველი მომდევნო თვის არა უგვიანეს 5 რიცხვის ჩათვლით მოპასუხეს უნდა გადაეხადა ელექტრო, წყლის, დენის მომარაგების, დასუფთავებისა და სხვა მომსახურების საფასური. მოსარჩელეს ასევე ჰქონდა უფლება ყოველ ვადაგადაცემაზე დღეზე მეორე მხარისთვის დაერიცხა პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის 1%-ის ოდენობით. ქირავნობის ხელშეკრულება შეწყდა ვადის გასვლის გამო, რა დროსაც შ----- ჰქონდა შეუსრულებელი ვალდებულება, კერძოდ, 2015 წლის იანვრის თვის კომუნალური მომსახურების საფასური - 178.7 ლარი, კომუნალური მომსახურების საფასურზე დარიცხული პირგასამტეხლო 11.20 ლარი.

შპს „ე-----სა“ და შ----- შორის 2015 წლის 1 თებერვალს წერილობითი ფორმით დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მოპასუხეს სასყიდლოთ დროებით სარგებლობაში გადაეცა სავაჭრო ფართი, მდებარე: ქ.თბილისი, თ-----
----- ხელშეკრულება მოქმედებდა 2016 წლის 01 თებერვლამდე. ხელშეკრულების 4.1. პუნქტით ანგარიშსწორების წესი განისაზღვრა აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში დღგ-ს ჩათვლით, 2015 წლის 01 თებერვლის შეთანხმებაში მოყვანილი გრაფიკით. იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა ვადაზე ადრე, 2015 წლის 17 თებერვლიდან შ----- ინიციატივით. ამ დროისთვის მოპასუხეს ჰქონდა შეუსრულებელი ვალდებულება ქირა - 373.50 აშშ დოლარი. კომუნალური მომსახურების საფასური - 108.57 ლარი.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და მიუთითა, რომ მხარეებს შორის 2014 წლის 27 ოქტომბერს დადებული ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე არანაირი კომუნალური მომსახურების დავალიანება არ გააჩნია, ვინაიდან იმ შემთხვევაში თუ შეუსრულებელი ვალდებულება ექნებოდა შ-----, მოსარჩელე იჯარის ხელშეკრულებას არ გააუქმებდა. გარდა ამისა, მოთხოვნა ხანდაზმულია, რადგანაც მითითებულ ხელშეკრულებას ვადა გაუვიდა 2015 წლის 01 თებერვალს, სარჩელი კი შეტანილია 2018 წლის 14 დეკემბერს. რაც შეეხება იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანებას, მოპასუხის განმარტებით აღნიშნული ხელშეკრულება დაიდო მოტყუებით, მას არ გადასცემია ხელშეკრულების ეგზემპლარი, რის გამოც მოპასუხისათვის ცნობილი არ იყო ხელშეკრულების შინაარსი; გარდა ამისა, როდესაც მოპასუხემ მოითხოვა ხელშეკრულების შეწყვეტა, მოსარჩელემ მას მოსთხოვა ჯერ ახალი ხელშეკრულების დადება და როდესაც 2015 წლის 13 თებერვალს მოპასუხის წარმომადგენელი გამოცხადდა მოსარცელის კომპანიაში ხელშეკრულების შეწყვეტის პროცედურის დასამთავრებლად, განცხადებაში მოპასუხისვე მოთხოვნით შეწყვეტის

თარიღად მიუთითა არა 13 თებერვალი, არამედ 17 თებერვალი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2014 წლის 27 ოქტომბერს შპს „ე-----სა“ და შ----- შორის დაიდო ხელშეკრულება სავაჭრო ფართის ქირავნობის შესახებ, რომლის თანახმადაც, მოპასუხემ მოსარჩელისგან იქირავა სავაჭრო ფართი მდებარე, თბილისში, თ----- (საკადასტრო კოდი: 0-----), სავაჭრო ფართებია: 70 კვ.მ. შენობა 1----- ხელშეკრულება ძალაში შევიდა 2014 წლის 01 ნოემბრიდან და მოქმედებდა 2015 წლის 01 თებერვლამდე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2014 წლის 27 ოქტომბრის ხელშეკრულება სავაჭრო ფართის ქირავნობის შესახებ (ს.ფ. 16-18).
- 2014 წლის 27 ოქტომბრის შეთანხმება (ს.ფ. 19).
- მიღება-ჩაბარების აქტი (ს.ფ. 20).

3.1.2. 2015 წლის 01 თებერვალს შპს „ე-----სა“ და შ----- შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, მეიჯარემ იჯარით სარგებლობაში გადასცა მოიჯარეს სავაჭრო ფართი მდებარე თბილისში, თ-----ში არსებულ შენობაში შენობა 1-----, ფართით 70 კვ.მ. ხელშეკრულება დაიდო 2015 წლის 01 თებერვლიდან 2016 წლის 01 თებერვლამდე ვადით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2015 წლის 01 თებერვლის იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ. 23-30).
- 2015 წლის 01 თებერვლის შეთანხმება (ს.ფ. 31).

3.1.6. 2015 წლის 13 თებერვლის შ----- დირექტორის წერილობითი მიმართვის საფუძველზე, 2015 წლის 17 თებერვლიდან შეწყდა შპს „ე-----სა“ და შ----- შორის 2015 წლის 01 თებერვალს დადებული იჯარის ხელშეკრულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შ----- დირექტორის განცხადება (ს.ფ. 32)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმი);

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

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.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსთვის არავითარ მტკიცებულებას არ აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

3.2.1. თანხის დაკისრების თაობაზე შპს ე-----ის“ სასარჩელო მოთხოვნათა ხანდაზმულობა საქმის მასალებით არ დასტურდება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, სხვა პირისგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა. ამავე კოდექსის 129-ე მუხლის თანახმად, სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო ხანდაზმულობის ვადა იმ მოთხოვნებისა, რომლებიც წარმოიშობა პერიოდულად შესასრულებელი ვალდებულებებიდან, სამი წელია. სამოქალაქო კოდექსის 130-ე მუხლის დეფინიციის მიხედვით, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

სასამართლო მიუთითებს, რომ ხანდაზმულობის ვადა არის დროის ის მონაკვეთი, რომლის განმავლობაშიც პირს ეძლევა სამართლებრივი შესაძლებლობა დაიცვას საკუთარი უფლებები და ინტერესები. ხანდაზმულობის ვადის სწორად გამოთვლისათვის არსებითია მისი დენის დაწყების მომენტის განსაზღვრა. ხანდაზმულობის ვადის დასაწყისი შეესაბამება დღეს, როდესაც წარმოიშვა მოთხოვნის უფლება (გარდა კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული შემთხვევებისა, როდესაც მოთხოვნის

წარმოშობის ვადის განსაზღვრა ზოგადი წესისაგან განსხვავებულადაა რეგულირებული) და მისი წარმოშობა დაკავშირებულია მომენტთან, როდესაც პირმა გაიგო ან უნდა გაეგო უფლების დარღვევის თაობაზე.

სამოქალაქო კოდექსის 138-ე მუხლის თანახმად ხანდაზმულობის ვადის დენა წყდება, თუ უფლებამოსილი პირი შეიტანს სარჩელს მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად ან მის დასადგენად, ანდა შეეცდება დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა სხვა საშუალებით, როგორცაა სახელმწიფო ორგანოსათვის ან სასამართლოში განცხადებით მიმართვა მოთხოვნის არსებობის შესახებ, ანდა აღმასრულებელი მოქმედების განხორციელება. შეს---მისად გამოიყენება 139-ე და 140-ე მუხლები. ამავე კოდექსის 137-ე მუხლის საფუძველზე კი ხანდაზმულობის ვადის დენის შეწყვეტის საფუძველია თუ ვალდებული პირი უფლებამოსილი პირის წინაშე ავანსის, პროცენტის გადახდით, გარანტიის მიცემით ან სხვაგვარად აღიარებს მოთხოვნის არსებობას.

განსახილველ შემთხვევაში ვინაიდან მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების საპირწონედ, რომლითაც დასტურდება 2015 წლის 29 და 31 დეკემბერს მოსარჩელის სასარგებლოდ მოპასუხის მიერ კონკრეტული თანხების გადახდის ფაქტი, შ-----მ სასამართლოს ვერ შესთავაზა შეს---მისი მტკიცებულებებით გამყარებული არგუმენტაცია თანხის გადახდასა და მიზნობრიობასთან დაკავშირებით, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს ფაქტობრივ გარემოებას, მოსარჩელის მიერ განხორციელებული კონკრეტული გადახდების საფუძველზე მოსარჩელის მოთხოვნათა ხანდაზმულობის ვადის დენის შეწყვეტის შესახებ.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

- დავალიანების შესახებ ცნობა, ბრუნვითი უწყისები (ს.ფ. 21-22, 33)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმი);

3.2.2. სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე მხარის წარმომადგენლის არგუმენტაცია, 2015 წლის 1 თებერვლის იჯარის ხელშეკრულებისა და ამავე ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე განცხადების მოტყუებით დადების შესახებ, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სამოქალაქო პროცესში მხარეები ვალდებული არიან, სათანადო მტკიცებულებების წარდგენის გზით დაადასტურონ მათი პოზიციის გასამყარებლად მითითებული გარემოებების არსებობა. კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, რომელიც ადგენს მხარეთა შორის მტკიცების ტვირთის განაწილების სპეციფიკურ წესს, მოსარჩელეს ევალება სასარჩელო განცხადებაში ასახული ფაქტების მტკიცება, ხოლო მოპასუხე მოვალეა, სარჩელისაგან თავდაცვის მიზნით, ქმედითად უარყოს

მოსარჩელის არგუმენტები, წარადგინოს იმგვარი მტკიცებულებები, რომლებიც გააქარწყლებს მოსარჩელის მიერ დასახელებულ ფაქტებს. წინააღმდეგ შემთხვევაში მხოლოდ მოპასუხის ზეპირი განმარტება მოსარჩელის პოზიციას ვერ გადაწონის და მხარისათვის არახელსაყრელ მატერიალურ-სამართლებრივ შედეგს გამოიწვევს.

სასამართლოს მიუთითებს სამოქალაქო კოდექსის 81-82-ე მუხლებზე, რომლებიც, მოტყუებით დადებული გარიგების ბათილად ცნობის საკითხს არეგულირებენ და აღნიშნულ ნორმათა დანაწესიდან გამომდინარე განმარტავს: მოტყუების დროს პირს შექმნილი უნდა ჰქონდეს ისეთი ობიექტური ვითარება, რომელიც ხელს შეუშლის ნების გამომვლენს ნამდვილი, ანუ მისთვის სასურველი ნების გამოვლენაში და აღნიშნული გარემოება, ყველა ნორმალურ მოაზროვნე ადამიანში არანამდვილი ნების გამოვლენას უნდა იწვევდეს, ანუ ადამიანს ობიექტური განსჯის შედეგად არ უნდა ჰქონდეს თავისი ნამდვილი ნების გამოვლენის შესაძლებლობა, შეს---მისად, მოტყუების ფაქტი იმდენად თვალსაჩინო და აშკარა უნდა იყოს, რომ ნებისმიერი საშუალო

განვითარებისა და აზროვნების ადამიანის მოტყუება უნდა იყოს შესაძლებელი (სუსგ 16.06.2014 წელი, საქმე №ას-182-171-2014, 20.01.2016წ. საქმე №ას-1117-1051-2015).

განსახილველ შემთხვევაში საქმეში წარმოდგენილია 2015 წლის 1 თებერვლით დათარიღებული ორი დოკუმენტი – საიჯარო ხელშეკრულება და შეთანხმება, რომელსაც ხელს აწერენ, როგორც მოსარჩელის, ასევე მოპასუხის წარმომადგენელი (დირექტორი ს-----ი); აღნიშნულ ხელმოწერათა ნამდვილობა მოპასუხე მხარეს არც შესაგებლით და არც სასამართლო სხომაზე სადავოდ არ გაუხდია.

შეს---მისად იმ პირობებში, როდესაც მოპასუხე მხარემ საკუთარი პოზიციის დასადასტურებლად გარდა განმარტებისა, ვერ წარმოადგინა ვერც ერთი კონკრეტული მტკიცებულება, მხარის მითითება გარიგების მოტყუებით დადების წანამდღვრების არსებობის თაობაზე სასამართლო დაუსაბუთებლად მიიჩნევა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2015 წლის 01 თებერვლის იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ. 23-30).
- 2015 წლის 01 თებერვლის შეთანხმება (ს.ფ. 31).
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმი);

3.2.3. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გამოკვლევის,

მხარეთა ახსნა-განმარტებების მოსმენისა და პოზიციების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოპასუხე შ----- შპს „ე-----ის“ მიმართ 2014 წლის 27 ოქტომბრის სავაჭრო ფართის ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, შესასრულებელი აქვს 178.7 ლარის ოდენობით ფულადი ვალდებულება, ხოლო 2015 წლის 1 თებერვლის საიჯარო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე - გადასახდელი აქვს საიჯარო ქირის თანხა - 373.50 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი და კომუნალური მომსახურების საფასური - 108,57 ლარის ოდენობით.

მხარეთა შორის სადავო გარემოებას არ წარმოადგენს რომ შპს „ე-----სა“ და შ----- შორის 2014 წლის 27 ოქტომბერს დაიდო ხელშეკრულება სავაჭრო ფართის ქირავნობის შესახებ, რომლის თანახმადაც, მოპასუხემ მოსარჩელისგან იქირავა სავაჭრო ფართი მდებარე, თბილისში, თ----- (საკადასტრო კოდი: 0-----), სავაჭრო ფართებია: 70 კვ.მ. შენობა 1----- . ხელშეკრულება ძალაში შევიდა 2014 წლის 01 ნოემბრიდან და მოქმედებდა 2015 წლის 01 თებერვლამდე.

ხელშეკრულების 2.5 პუნქტის თანახმად, მოპასუხე ყოველი მომდევნო თვის არაუგვიანეს 5 რიცხვის ჩათვლით, ვალდებული იყო მოპასუხისათვის გადაეხადა ელექტრო-მომარაგების, წყალ-მომარაგების, გაზ-მომარაგების, დასუფთავების და სხვა მომსახურების საფასური.

ასევე დადგენილია, რომ 2015 წლის 01 თებერვალს შპს „ე-----სა“ და შ----- შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის თანახმადაც, მეიჯარემ იჯარით სარგებლობაში გადასცა მოიჯარეს სავაჭრო ფართი მდებარე თბილისში, თ-----ში არსებულ შენობაში შენობა 1----- , ფართით 70 კვ.მ. ხელშეკრულება დაიდო 2015 წლის 01 თებერვლიდან 2016 წლის 01 თებერვლამდე ვადით. 2015 წლის 01 თებერვალს შპს „ე-----სა“ და შ----- შორის გაფორმებული შეთანხმების საფუძველზე, საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრა 2015 წლის თებერვლიდან 2016 წლის იანვრის თვის ჩათვლით ყოველთვიურად 910 აშშ დოლარით; ხელშეკრულების 4.2 პუნქტის თანახმად მოიჯარეს საანგარიშო თვის საიჯარო გადასახადის საფასური უნდა გადაეხადა მეიჯარისთვის წინასწარ, მიმდინარე თვის 5 რიცხვის ჩათვლით; მოიჯარეს ყოველი მომდევნო თვის არა უგვიანეს 5 რიცხვის ჩათვლით ასევე უნდა გადაეხადა ელექტრო-მომარაგების, წყალ-მომარაგების, გაზ-მომარაგების, დასუფთავების, ინტერნეტის და სხვა მომსახურების საფასური (ხელშეკრულების 4.3. პუნქტი).

დადგენილია, რომ 2015 წლის 13 თებერვლის შ----- დირექტორის წერილობითი მიმართვის საფუძველზე, 2015 წლის 17 თებერვლიდან შეწყდა 2015 წლის 01 თებერვლის მხარეთა შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულება.

სასამართლო მიუთითებს, რომ ვალდებულების შესრულების სადავოობის პირობებში ვალდებულების შესრულების მტკიცების ტვირთის მატარებელი

მხოლოდ მოვალე შეიძლება იყოს. შეს---მისად, მხარეთა შორის 2014 წლის 27 ოქტომბერსა და 2015 წლის 1 თებერვალს გაფორმებული ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირისა და კომუნალური მომსახურების საფასურის სრულად გადახდის ფაქტი განსახილველ შემთხვევაში უნდა ამტკიცოს მოპასუხემ, რაც მხარეს არ განუხორციელებია და შემოფარგლა მხოლოდ მითითებით სასარჩელო მოთხოვნათა ხანდაზმულობისა და შეუსრულებელ ვალდებულებათა არ არსებობის თაობაზე. მეტიც, სავაჭრო ფართის ქირავნობისა და იჯარის ხელშეკრულებების მოქმედების პერიოდში მოპასუხე მხარის მიერ ფულადი ვალდებულების (გარდა სადავო ნაწილისა) შესრულების შესახებ გარემოებების დადასტურება, შესაძლებელი გახდა მხოლოდ შპს „ე-----ის“ წარმომადგენლის ახსნა-განმარტებისა და სარჩელზე თანდართული 13.12.18წ დავალიანების შესახებ ცნობის საფუძველზე.

შეს---მისად სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელემ დაამტკიცა, ხოლო მოპასუხემ ვერ გააქარწყლა (ვერ დაადასტურა ფულადი ვალდებულების შესრულების) ვალდებულების დარღვევის ფაქტი.

სასამართლო ეყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2014 წლის 27 ოქტომბრის ხელშეკრულება სავაჭრო ფართის ქირავნობის შესახებ (ს.ფ. 16-18).
- 2015 წლის 01 თებერვლის იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ. 23-30).
- 2015 წლის 01 თებერვლის შეთანხმება (ს.ფ. 31).
- დავალიანების შესახებ ცნობა, ბრუნვითი უწყისები (ს.ფ. 21-22, 33)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, შესაგებელი, სასამართლო სხდომის ოქმი);

დავის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა ფაქტობრივი გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებისა და მხარეთა ახსნა-განმარტებების ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ შპს „ე-----ის“ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-317-ე, 361-ე, 417-418-ე, 531-ე, 553-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლი განსაზღვრავს ვალდებულების წარმოშობის საფუძვლებს, რომლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების, უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. სასამართლო განმარტავს, რომ ხელშეკრულება მხარეთა მიერ მიღწეული კონსენსუსის შედეგია, რომელიც სამართლებრივი თვალსაზრისით იწვევს მხარეთა მიმართ უფლებებისა და ვალდებულებების წარმოშობას მათივე ნების საფუძველზე და მიზნად ისახავს კონკრეტული სამართლებრივი შედეგის მიღწევას.

განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა შორის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის საფუძველია შპს „ე-----ს“ და შ----- შორის 2014 წლის 27 ოქტომბერს დადებული სავაჭრო ფართის ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მოპასუხეს სასყიდლიან სარგებლობაში გადაეცა სავაჭრო ფართი, მდებარე ქ.თბილისში, თ----- ში, შენობა 1-----, ფართით 70 კვ.მ; ასევე შპს „ე-----ს“ და შ----- შორის 2015 წლის 1 თებერვალს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მოპასუხეს დროებით სარგებლობაში გადაეცა იგივე სავაჭრო ფართი;

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლის თანახმად, ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებული მოვალეა დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამქირავებული მოვალეა გამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა.

ამავე კოდექსის 553-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ქირა გადახდილ უნდა იქნეს ქირავნობის ხელშეკრულების ვადის დამთავრებისას. თუ ქირის გადახდა დროის მონაკვეთებით განისაზღვრება, მაშინ იგი გადახდილ უნდა იქნეს დროის ამ მონაკვეთების გასვლის შემდეგ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია

მეურნეობის სწორი გაძღოლის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზედაც. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

ხსენებულ ნორმათა ანალიზი საფუძველია დასკვნისათვის, რომ ქირავნობისა და საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე ნივთით სარგებლობა ატარებს სასყიდლიან ხასიათს. შეს---მისად, გამქირავებლის/მეიჯარის ძირითადი ვალდებულებაა გადასცეს მოიჯარეს (დამქირავებელს) განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და მისცეს საშუალება, ისარგებლოს ამ ნივთით ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში, ხოლო თავის მხრივ, დამქირავებლის/მოიჯარის ვალდებულებას წარმოადგენს ხელშეკრულების საგნით სარგებლობისათვის ქირის დროულად გადახდა.

სასამართლო მიუთითებს მხარეთა შორის გაფორმებულ სავაჭრო ფართის ქირავნობისა და იჯარის ხელშეკრულებებზე, შეთანხმებებზე, რომლებშიც დეტალურადაა მითითებული დამქირავებლის (მოიჯარისა) და გამქირავებლის (მეიჯარის) უფლება-მოვალეობები, მათ შორის სავაჭრო ფართით სარგებლობის ქირის ოდენობა და ანგარიშსწორების წესი, დამქირავებლის/მოიჯარის მიერ კომუნალური მომსახურების გადახდის ვალდებულება ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადებში;

6.2. სამოქალაქო კოდექსი აღიარებს და ეფუძნება „pacta sunt servanda-ს“ (ხელშეკრულება უნდა შესრულდეს) პრინციპს, რომლის თანახმად ხელშეკრულების მხარემ, რომელმაც იკისრა ვალდებულება, უნდა შეასრულოს ხელშეკრულებით მისივე ნებით შეთანხმებული უფლება-მოვალეობები. შესრულების ვალდებულება კი პირველ რიგში ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შედეგის დადგომას გულისხმობს. სსკ-ის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ამ მოთხოვნათა შეუსრულებლობა ვალდებულების დარღვევაა და იწვევს მოთხოვნის უფლებას იმ მხარისათვის, რომლის მიმართაც და ინტერესთა საზიანოდ შეთანხმების პირობები დაირღვა.

მოცემულ შემთხვევაში როგორც სარჩელით, ისე სასამართლოში საქმის განხილვისას, მოსარჩელე მოპასუხისათვის თანხის დაკისრებას ითხოვს იმ ფაქტობრივ გარემოებებზე დაყრდნობით, რომ ამ უკანასკნელმა არ შეასრულა ჯეროვნად მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულებებით ნაკისრი კომუნალური და სხვა მომსახურების და საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებები;

გადაწყვეტილების 3.2.1 და 3.2.2. პუნქტებში განვითარებული მსჯელობის საფუძველზე სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხე მხარის არგუმენტაცია სასარჩელო მოთხოვნის როგორც ხანდაზმულობის, ასევე მხარეთა შორის საიჯარო ხელშეკრულების მოტყუებით დადების თაობაზე და ვინაიდან მტკიცების ტვირთის მქონე მოპასუხე მხარემ ვერ დაადასტურა მის მიერ ხელშეკრულებებით ნაკისრი ვალდებულებების ჯეროვნად შესრულების ფაქტი, მიიჩნევს რომ შ-----ს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკიროს 2014 წლის 27 ოქტომბრის სავაჭრო ფართის ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე კომუნალური მომსახურების საფასურის - 178.7 ლარის გადახდა, ხოლო 2015 წლის 01 თებერვლის იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე საიჯარო ქირის დავალიანების - 373.50 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარისა და კომუნალური მომსახურების საფასურის - 108.57 ლარის გადახდა;

6.3. სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო – მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა – მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის. სამოქალაქო კოდექსის 418-ე მუხლის თანახმად კი, ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს. შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას.

განსახილველ შემთხვევაში 2014 წლის 27 ოქტომბრის სავაჭრო ფართის ქირავნობის ხელშეკრულების 4.2.2. პუნქტით დასტურდება, მხარეთა შეთანხმება პირგასამტეხლოს თაობაზე: „მხარე-1“ (შპს“ე-----ი“) იტოვებს უფლებას ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, „მხარე-2“-ს (შ-----) დაარიცხოს პირგასამტეხლო (საურავი) გადაუხდელი თანხის 1%-ის ოდენობით, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხების (ქირის, ასევე ელექტრომომარაგების, წყალ-მომარაგების, გაზ-მომარაგების, დასუფთავების და სხვა მომსახურების საფასურის) დროულად, ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადებში გადაუხდელობის შემთხვევაში.

სკ-ს მე-400 მუხლის „ა“ პუნქტის თანახმად მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილებად ითვლება, თუ შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდა.

დადგენილია, რომ მოპასუხეს მოსარჩელის მიმართ 2014 წლის 27 ოქტომბრის სავაჭრო ფართის ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტში გადასახდელი ქონდა 2015 წლის იანვრის კომუნალური მომსახურების საფასური - 178.7 ლარი. შეს---მისად, მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა _ მოპასუხისათვის 2014 წლის 27 ოქტომბრის სავაჭრო ფართის ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, კომუნალური მომსახურების საფასურის ხელშეკრულების 2.5 პუნქტით განსაზღვრულ ვადაში შეუსრულებლობისათვის _ 11.2 ლარის ოდენობით პირგასამტეხლოს დაკისრების თაობაზე საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

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.

მოცემულ შემთხვევაში, შპს „ე-----ის“ მიერ სარჩელზე წინასწარ გადახდილ იქნა სახელმწიფო ბაჟი 50 ლარის ოდენობით, რის გამოც მოპასუხე შ----- უნდა დაეკისროს მოსარჩელის მიერ სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გაღებული ხარჯის ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება არ ყოფილა გამოყენებული.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8-ე, 53-ე, 243-244-ე, 247-ე, 249-ე, 257¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. შპს „ე-----ის“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს;
2. შ----- შპს „ე-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს 2014 წლის 27 ოქტომბრის სავაჭრო ფართის ქირავნობის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანება: კომუნალური მომსახურების საფასური - 178.7 ლარი, პირგასამტეხლო - 11.20 ლარი;
3. შ----- შპს „ე-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს 2015 წლის 01 თებერვლის იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანება: საიჯარო ქირა - 373.50 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი, კომუნალური მომსახურების საფასური - 108.57 ლარი;
4. მოპასუხე შ----- მოსარჩელეს შპს „ე-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს მოსარჩელის მიერ სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის - 50 ლარის ანაზღაურება.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (მის: თბილისი, დავით

აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ №6) მეშვეობით.

5. 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

ნინო მამულაშვილი