



**გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით**

04 მარტი, 2019 წელი

თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

**მოსამართლე ცისანა სირბილაძე
სხდომის მდივანი ანა დარჩაშვილი**

მოსარჩელე - შპს „ს-----“

მოსარჩელის წარმომადგენელი - თა-----ძე

მოპასუხე - შპს „ჯ-----ი“

მოპასუხის წარმომადგენელი - შოთ-----ი

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. შპს „ჯ-----ს“ შპს „ს-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს საიჯარო ქირის დავალიანების 2 495.11 ლარის გადახდა.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2017 წლის 20 იანვარს, შპს „ჯ-----ს“ იჯარის ხელშეკრულებით გადაეცა ფართი მდებარე: ქ. თბილისი, მ----- ქუჩა N 1-, 70.0 კვ.მ, ორი წლის ვადით. საიჯარო ქირა განისაზღვრა ყოველთვიურად 700 ლარით დღგ-ს ჩათვლით. მოპასუხემ არ შეასრულა თავისი სახელშეკრულებო ვალდებულება ვალის გადახდის ნაწილში. აღნიშნული ხელშეკრულების მოქმედება შეწყდა მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით 2018 წლის 01 ოქტომბერს. შეთანხმებაში აღნიშნულია, რომ ხელშეკრულების მოქმედება შეწყდა გადასახადის მუდმივად დაგვიანების გამო. აქვე აღნიშნულია, რომ დავალიანება 2018 წლის 01

ოქტომბრისათვის შეადგენს 2 495.11 ლარს. აღნიშნულით მოპასუხემ აღიარა გადაუხდელი საიჯარო ქირის დავალიანება მოსარჩელის სასარგებლოდ. მიუხედავად იმისა, რომ მოპასუხემ დავალიანება არ დაფარა, არც წერილობით შეხსენებაზე მოახდინა რეაგირება.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე შპს „ჯ-----მა“ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო. სასამართლო სხდომაზე წარმომადგენელმა აღიარა დავალიანების არსებობა და ითხოვა გარკვეული პერიოდი მის დასაფარად.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. შპს „ს-----ს“ და შპს „ჯ-----ს“ შორის 2017 წლის 20 იანვარს დაიდო ფართის იჯარის შესახებ ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების 1.1. პუნქტით „მეიჯარე“ გადასცემს ხოლო „მოიჯარე“ იღებს არასაცხოვრებელ ფართს დროებით სარგებლობასა და მფლობელობაში მდებარე: ქ. თბილისი, ა-----ის 1-, საკადასტრო კოდით N01.17.--.0--.0--, შემდგომში „იჯარის საგანი“. „იჯარის საგნის“ გადაცემა „მეიჯარის“ მიერ განხორციელდება სათანადო მიღება - ჩაბარების აქტით წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე. იჯარის გადასაცემი საერთო ფართი განისაზღვრა 70 კვ.მ.

ხელშეკრულების 3.1. პუნქტით ხელშეკრულება დაიდო 2017 წლის 20 იანვრიდან და მოქმედების ვადა განისაზღვრა „იჯარის საგანის“ გადაცემიდან ორი წლის განმავლობაში.

ხელშეკრულების 4.1. პუნქტით საიჯარო გადასახადი განისაზღვრა 700 ლარით თვეში დღგ-ს ჩათვლით.

2017 წლის 20 იანვარს მხარეებს შორის შედგა საიჯარო ფართის მიღება - ჩაბარების აქტი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტებები;
- იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ 1- - 15);
- მიღება - ჩაბარების აქტი (ს.ფ. 16)

3.2.2. 2018 წლის 01 ოქტომბერს შპს „ს-----ს“ და შპს „ჯ-----ს“ შორის შედგა წერილობითი შეთანხმება, რომლის თანახმადაც 2018 წლის 01 ოქტომბრიდან შეწყდა მხარეებს შორის 2017 წლის 20 იანვრის საოფისე ფართის 70 კვ.მ იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა, გადასახადის მუდმივად დაგვიანების გამო.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა - განმარტება;
- შეთანხმება (ს.ფ. 17)

3.2.3. 2018 წლის 18 ოქტომბრის წერილით შპს „ჯე-----ს“ ეცნობა დარჩენილი საიჯარო დავალიანების 2 495 ლარის არსებობის შესახებ და განესაზღვრა ხუთი სამუშაო დღე წერილის მიღებიდან აღნიშნულის დაფარვისათვის. წერილობითი შეტყობინება შპს „ჯე-----ს“ ჩაბარდა 2018 წლის 23 ოქტომბერს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- წერილობითი შეტყობინება (ს.ფ. 24 - 25)

3.2.4. შპს „ჯე-----ს“-ს საიჯარო დავალიანება შეადგენს 2 495.11 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა - განმარტება;
- შეთანხმება (ს.ფ. 17)

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ შპს „ს-----ს“-ის სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 531-ე, 361-ე, მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. მოცემულ შემთხვევაში, მხარეთა შორის არსებობს სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის საფუძველია მხარეთა შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება, რომელიც თავისი შინაარსით წარმოადგენს ქირავნობის ხელშეკრულებას. აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო მოიხმობს საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილებას, სადაც განმარტებულია, რომ: "საკასაციო პალატა იზიარებს სააპელაციო სასამართლოს დასკვნას იჯარისა და ქირავნობის ხელშეკრულებათა სამართლებრივ ბუნებასთან მიმართებით და განმარტავს, რომ, მიუხედავად მათი მსგავსებისა (მათი საგანია ინდივიდუალურად განსაზღვრული, მოუხმარებადი ნივთი, ორივე შემთხვევაში ნივთი მხარეს გადაეცემა სარგებლობაში, ორივე სასყიდლიანია და ა.შ), მათ შორის არსებობს განსხვავება, რაც განაპირობებს საიჯარო ურთიერთობის ზოგიერთ ასპექტში განსხვავებულად, სსკ-ის 581-606-ე მუხლებით მოწესრიგების აუცილებლობას. ამ განსხვავების საილუსტრაციოდ სსკ-ის 531-ე და 581-ე მუხლების სამართლებრივი კონსტრუქციების შედარება სრულიად საკმარისია: **[„ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებელი მოვალეა, დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამქირავებელი მოვალეა გამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა“], [„იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძლოლის 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. იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული“].** ქირავნობის დროს კონკრეტული, ინდივიდუალურად განსაზღვრული, მოუხმარებადი ნივთი გადაეცემა დამქირავებელს სარგებლობაში, ხოლო იჯარის შემთხვევაში გადაეცემა ქონება, რომელიც, არა მარტო ნივთებს, არამედ არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთესაც აერთიანებს **[სსკ-ის 147-ე მუხლი]**, ანუ იმ მოთხოვნებსა და უფლებებს, რომლებიც მოიჯარეს მისცემს შესაძლებლობას, მიიღოს ნაყოფი (მატერიალური სარგებელი). იჯარის შემთხვევაში ნაყოფია ის შემოსავლები, რაც მეურნეობის სწორი გაძლოლის გზით მიიღება სამართლებრივი ურთიერთობის (იჯარის) საფუძველზე („იურიდიული ნაყოფი“). (სუს გადაწყვეტილება №**ას-738-700-2015**,

18 დეკემბერი, 2015 წელი).

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოპასუხეს სარგებლობაში გადაეცა კონკრეტული უძრავი ნივთი საოფისე საქმიანობის მიზნით. შესაბამისად, მხარეთა შორის ხელშეკრულება თავისი შინაარსით წარმოადგენს ქირავნობის ხელშეკრულებას.

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

დადგენილია, რომ 2017 წლის 20 იანვარს, შპს „ჯ-----ს“ ხელშეკრულებით გადაეცა ფართი მდებარე: ქ. თბილისი, მ----- ქუჩა N 1-, 70.0 კვ.მ ოდენობით, ორი წლის ვადით. ხელშეკრულებით საიჯარო ქირა განისაზღვრა ყოველთვიურად 700 ლარით დღგ-ს ჩათვლით.

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

დადგენილია, რომ შპს „ჯ-----ი“-მა არაჯეროვნად შეასრულა ქირის გადახდის ვალდებულება და მოსარჩელის მიმართ წარმოეშვა დავალიანება. დავალიანება 2 495.11 ლარის ოდენობით, აღიარებულია მხარეთა შორის 2018 წლის 01 ოქტომბერს გაფორმებულ წერილობით შეთანხმებაში. სარჩელის საფუძვლიანი და დასაბუთებულია და ის სასამართლომ დააკმაყოფილა.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. 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 გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

ვინაიდან, სარჩელი დაკმაყოფილდა, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის 50 ლარის გადახდა. ხოლო სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 14-ე, 38-39-ე მუხლების შესაბამისად, 50 ლარი უნდა დაუბრუნდეს მოსარჩელეს სახაზინო ანგარიშიდან.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-250-ე, 257-ე, 259¹, 364-ე, 369-ე მუხლით

და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. შპს „ს-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. შპს „ჯ-----“-ს, შპს „ს-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროს 2 495.11 ლარის გადახდა.
3. შპს „ჯ-----ი“-ს, შპს „ს-----ის სასარგებლოდ, დაეკისროს სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ 50 ლარის გადახდა.
4. შპს „ს-----ს სახაზინო ანგარიშიდან დაუბრუნდეს სს "თიბისი ბანკში" 04.01.2019 წელს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი 100 ლარიდან 50 ლარი.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის **მე-6 პუნქტით** გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით;
6. 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 სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიაში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

ცისანა სირბილაძე