



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

10.04.2019 წელი

ქ. თბილისი

შესავალი ნაწილი

**თბილისის საქალაქო სასამართლო
მოსამართლე მაკა ჭედია
სხდომის მდივანი კახა კომლაძე**

მოსარჩელე შპს “ტ-----“ (მოქმედებულ სარჩელზე)
წარმომადგენელი ან-----

მოპასუხე _____ სსიპ „ი-----“ (მოსარჩელე შეგებებულ სარჩელოზე)
წარმომადგენელი თი-----

დავის საგანი ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი

და ქირის ოდენობაში ცვლილების შეტანა,
ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის
უკანონოდ აღიარება

შეგებებული
სარჩელის მოთხოვნა იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ქირის გადახდევინება,
პირგასამტეხლოს დაკისრება, ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნაა

1.1. უკანონოდ იქნეს აღიარებული სსიპ ი-----ს 2017 წლის 0 მაისის N--- წერილი, 2016 წლის 09 ივნისის იჯარის ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შესახებ. (ტომი მე-2, ს.ფ. 180).

1.2. მხარეთა შორის 2016 წლის 09 ივნისს დადებული იჯარის

ხელშეკრულების მე-4 მუხლის 4.1. პუნქტში შევიდეს ცვლილება და საიჯარო თანხა 2017 წლის 1 იანვრიდან, ნაცვლად ყოველთვიური 20 100 ლარისა, განისაზღვროს 5000 ლარით. (ტომი მე-2, ს.ფ. 180).

2016 წლის 30 მაისს, ი-----ს აღმასრულებელი დირექტორის მოვალეობის შემსრულებლის 2016 წლის 23 მაისის N---- ბრძანების საფუძველზე, ჩატარდა ელექტრონული აუქციონი ქ. თბილისში, ს-----ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის ნაწილისა და მასზე განთავსებული მიწისქვეშა შენობა-ნაგებობის 3 წლის ვადით, იჯარის ფორმით სარგებლობაში გადაცემის თაობაზე, მასზე ფასიანი ავტოსადგომის განთავსების მიზნით.

აუქციონის გამოცხადების შესახებ განცხადებაში მითითებული იყო ინფორმაცია, რომ ყოველდღიურად, ი-----ს ავტოსადგომზე შედიოდა 2200-2500 ავტომობილი, ი-----ს თბილისის ფილიალში არსებული თანამშრომლების ავტომობილების გარდა.

ი-----ს აღმასრულებელი დირექტორის მოვალეობის შემსრულებლის ზემოაღნიშნული ბრძანებით განისაზღვრა ავტოსადგომით მომსახურების ღირებულება შემდეგი სახით:

ავტოსადგომზე წუთიდან 46 წუთამდე უფასო;
46 წუთიდან 61 წუთამდე - 1ლარი;
61 წუთიდან 121 წუთამდე -2 ლარი;
121 წუთიდან 721 წუთამდე (12 საათი) – 3 ლარი;
721 წუთიდან 24 საათამდე - 5ლარი;
24 საათის შემდეგ დგომის შემთხვევაში, ემატება გადასახადი თავიდან, ზემოთ მოცემული სქემის შესაბამისად, პირველიდან მეხუთე პუნქტის ჩათვლით.

აუქციონის პირობების თანახმად, ყოველთვიური საწყისი საიჯარო თანხა განისაზღვრა 20 000 ლარით, ხოლო ერთი ვაჭრობის ბიჯი შეადგენდა 100 ლარს.

აუქციონის პირობებში მითითებული ინფორმაციის ანალიზის საფუძველზე, მონაწილეობა მიიღო და გაიმარჯვა შპს „ტ-----“-მა, რის საფუძველზეც იმავე წლის 09 ივნისს სსიპ ი-----სა და მოსარჩელეს შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც ყოველთვიური საიჯარო ქირა განისაზღვრა 20 100 ლარით.

ხელშეკრულებისა და მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების შემდეგ, მოსარჩელისათვის ცნობილი გახდა იმ გარემოებების შესახებ, რომელთა შესახებაც არაფერი იყო ნახსენები ზემოაღნიშნულ ელექტრონულ ვებ-გვერდზე.

მოსარჩელე მიუთითებს რამდენიმე გარემოებაზე, რის გამოც საიჯარო ქონებით სარგებლობის შედეგად მიღებული შემოსავლებით შეუძლებელი გახდა, ხელშეკრულებით დადგენილი ქირის გადახდის ვალდებულების შესრულება. ეს გარემოებებია: აუქციონის გამოცხადების შესახებ განცხადებაში მითითებული ინფორმაცია ყოველდღიურად შესული ავტომატური ქირის შესახებ, არ აღმოჩნდა რეალური; ავტოსადგომის მიწისქვეშა ნაწილში წვიმის დროს ჟონავდა წყალი, მათ შორის ელექტროსადენების განთავსების ადგილებში. გაუმართავი იყო სავალიპროექტო სისტემა. აღნიშნული გარემოებების გამო აუცილებელი გახდა დამატებითი სამუშაოების შესრულება და დაუგეგმავი ხარჯების გაღება. ამ გარემოებამ დააბრკოლა საიჯარო ფართზე ოპერირების დროულად დაწყება; ავტოსადგომის ტერიტორიაზე ი-----მა 2016 წლის 07 სექტემბრის წერილით, ავტოსადგომზე უფასო დაშვების მიზნით, მიაწოდა, 958 ერთეული ავტომობილის სია, რომელშიც პერიოდულად ხორციელდებოდა გარკვეული სახის ცვლილებები. საიჯარო ფართზე მოსარჩელის მიერ ჩატარებული სამუშაოების შედეგად, მნიშვნელოვნად გაუმჯობესდა პარკირების ორგანიზება, რამაც შეამცირა ავტომობილების ავტოსადგომის ტერიტორიაზე შესვლისა და მისი დატოვებისათვის საჭირო დრო.

მოიჯარემ სსიპ ი-----საგან არაერთხელ მოითხოვა სახელშეკრულებო ფასის მოდიფიცირება, თუმცა მეიჯარე უცვლელი პირობებით, ითხოვს შეთანხმებულ შესრულებას.

შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა:

დაეკისროს მოპასუხე შპს "ტ-----"-ს მოსარჩელე სსიპ ი-----ს სასარგებლოდ ქირის დავალიანების 81 248.39 ლარის გადახდა.

დაეკისროს მოპასუხე შპს "ტ-----"-ს მოსარჩელე სსიპ ი-----ს სასარგებლოდ პირგასამტეხლოს 11 022 ლარის გადახდა.

დაეკისროს მოპასუხე შპს "ტ-----"-ს მოსარჩელე სსიპ ი-----ს სასარგებლოდ ზიანის ასანაზღაურებლად 2017 წლის 02 ივლისიდან საიჯარო ქონების გამონთავისუფლებამდე, ყოველთვიურად 20 100 ლარის გადახდა.

მხარეებს შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ყოველთვიური ქირა შეადგენდა 20 100 ლარს, 2017 წლის იანვრიდან აგვისტოს ჩათვლით, მოიჯარე შპს "ტ-----" არაგუროვნად ასრულებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებას, ყოველთვიურად იხდის მხოლოდ 5000 ლარს. მას

ხელშეკრულებიდან გამომდინარე უნდა გადაეხადა 121 248.39 ლარი, გადახდილი აქვს 40 000 ლარი, აქედან გამომდინარე, გადაუხდელობა ქირის თანხამ შეადგინა 81 248.39 ლარი.

ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების, ქირის გადაუხდელობის გამო, მოიჯარეს დაერიცხა პირგასამტეხლო, 2017 წლის იანვრიდან 2 ივლისის ჩათვლით, რამაც შეადგინა 11 022 ლარი. აქედან 1206 ლარი არის 2016 წელს, ხელშეკრულების 5.4.4. - 5.4.8. და 5.4.10 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების არაჯეროვანი შესრულების გამო, ხოლო 9816 ლარი 2016-2017 წლებში საიჯარო ქირის გადაუხდელობისათვის დარიცხული პირგასამტეხლო.

2017 წლის 13 აპრილს მოპასუხეს გაეგზავნა შეტყობინება დავალიანების დაფარვის მოთხოვნით და მიეცა ვადა 2017 წლის 1 მაისამდე, ნაკისრი ვალდებულების შესასრულებლად. მიუხედავად ამისა, მას დღემდე არ შეუსრულებია ვალდებულება.

2017 წლის აპრილისათვის გადასახდელი ქირის დავალიანება შეადგენდა 60 400 ლარს, ხოლო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევის გამო, დარიცხული პირგასამტეხლო 1785.9 ლარს, რაც მოპასუხეს არ გადაუხდია. 2017 წლის 1 მაისს მოპასუხეს გაეგზავნა შეტყობინება და მხარეთა შორის 2016 წლის 09 ივნისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების 8.2.1. და 8.2.2. პუნქტების შესაბამისად, გაფრთხილებულ იქნა 2017 წლის 2 ივლისიდან ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე.

მოიჯარეს არ გადაუხდია საიჯარო ქირა, ქირის გადაუხდელობის გამო, დარიცხული პირგასამტეხლო და არ გაუნთავისუფლებია საიჯარო ქონება, ხელშეკრულების შეწყვეტიდან სარჩელის შეტანის დღემდე. 2018 წლის 2 ივლისიდან ნოემბრამდე პერიოდში, საიჯარო ქონებით სარგებლობის გამო, მიყენებული ზიანის ოდენობა შეადგენს 297 600 ლარს, რადგან ამ პერიოდში შემოსავლის სახით, მოსარჩელეს უნდა მიეღო 321 600 ლარი, ამ პერიოდში ქირის სახით გადაიხადა 24 000 ლარი.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხე სსიპ ი-----ს წარმომადგენელმა წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო სარჩელის მოთხოვნა. (ტომი 1, ს.ფ. 118-134, ტომი 2, ს.ფ. 5-28). აუქციონის შესახებ განცხადებაში მითითებული იყო ინფორმაცია ი-----ს მომხმარებელთა ავტომობილების რაოდენობის შესახებ. ეს არ ნიშნავდა იმას, რომ ეს რაოდენობა აუცილებლად შენარჩუნდებოდა მას შემდეგ, რაც სადგომი ფასიანი გახდებოდა, ან ეს იყო ან **გახდებოდა სახელშეკრულებო**

პირობა. ის ფაქტი, რომ აუქციონის შესახებ განცხადებაში დაფიქსირებული იქნა ინფორმაცია თბილისის ი-----ს ავტოსადგომით დღის განმავლობაში მოსარგებელე ავტომობილების რაოდენობის შესახებ, არ უნდა იქნეს განხილული, როგორც ის ხელშემშლელი გარემოება, რომლის საფუძველზეც მოსარჩელე ვერ უზრუნველყოფს საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებას. გაუგებარია, რატომ ჩათვალა მოსარჩელემ გარკვეული რაოდენობის შემოსავლის გენერირებისათვის საკმარის პირობად ავტომანქანების უზრალოდ რაოდენობა. განცხადებაში არსად იყო მითითებული ინფორმაცია ფასიანი და უფასო ავტომობილების რაოდენობის შესახებ. მოსარჩელე რეალურად ითხოვს არა ხელშეკრულების მისადაგებას შეცვლილი გარემოებებისადმი, არამედ ხელშეკრულების არსებითი პირობის ცვლილებას, რისი საფუძველიც არ არსებობს. მოპასუხე სადავოდ ხდის სარჩელში მითითებულ ფაქტობრივ გარემოებებს საიჯარო ქონების ნივთობრივ ნაკლთან დაკავშირებით, მათ შორის სავენტილაციო და განათების სისტემის გაუმართაობასთან დაკავშირებით.

შეგებებულ სარჩელზე მოპასუხე შპს "ტ-----"-ის წარმომადგენელმა წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო შეგებებული სარჩელის მოთხოვნები. (ტომი მე-2, ს.ფ. 166-177, 288-301). შეგებებულ სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები ადასტურებს თავდაპირველი სარჩელის საფუძვლიანობას და შესაბამისად შეცვლილი გარემოებისადმი სადავო ხელშეკრულების მისადაგების სამართლებრივი საფუძვლების არსებობას.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2016 წლის 09 ივნისს სსიპ ი-----სა (მეიჯარე) და შპს "ტ-----"-ს (მოიჯარე) შორის "სახელმწიფო ქონების შესახებ" საქართველოს კანონის, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 10 თებერვლის N----- ბრძანებისა და 2016 წლის 30 მაისის ელექტრონული აუქციონის შედეგების გათვალისწინებით, გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება,

ხელშეკრულების მე-3 მუხლის 3.1. პუნქტის მიხედვით, საიჯარო ქონება მდებარეობს მეიჯარის სარგებლობაში არსებულ ქ. თბილისში, ს-----ში მდებარე უძრავ ქონებაზე და მოიცავს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნაწილს - 10886კვ.მ. ფართს (ავტოსადგომის ტერიტორიის ნაწილი, რომლის ფარგლებიც განისაზღვრება ხელშეკრულების დანართი N2-ის შესაბამისად) და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობას N2,

საერთო ფართობით 10851 კვ.მ. (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 0--1--0--0---0--).

ხელშეკრულების მე-4 მუხლის 4.1. პუნქტის მიხედვით, საიჯარო ქონებისათვის მოიჯარის მიერ მეიჯარისადმი გადასახდელი ყოველთვიური საიჯარო ქირა შეადგენს 20 100 ლარს, დღგ-ს ჩათვლით. ამავე მუხლის 4.2. პუნქტის თანახმად, საიჯარო ქირა მოიცავს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ ყველა გადასახადს და ასევე საიჯარო ქონების გამოყენების საფუძველზე მოხმარებული ელექტრონერგიის გადასახადს.

ხელშეკრულების მე-13 მუხლის 13.1. პუნქტის მიხედვით, ხელშეკრულება დაიდო 3 (სამი) წლის ვადით.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება.

საიჯარო ხელშეკრულება (ტომი 1, ს.ფ. 28-34).

3.1.2. საიჯარო ხელშეკრულების მე-5 მუხლის 5.4. პუნქტის 5.4.4, 5.4.5, 5.4.6, 5.4.7, 5.4.8 და 5.4.10. ქვეპუნქტების მიხედვით, მოიჯარე ვალდებულია: განახორციელოს ავტოსადგომის ტერიტორიაზე არანაკლებ 4 შესასვლელისა და 4 გასასვლელის მოწყობა (შესაბამისი სამუშაოების ჩატარება). თითოეულ შესასვლელსა და გასასვლელში უნდა განხორციელდეს ავტოსადგომის პარკირების მართვის სისტემის და შლაგბაუმის მონტაჟი (ავტოსადგომზე დამონტაჟებულმა სისტემამ უნდა შეძლოს შლაგბაუმის გაღება შესაბამისი იმპულსის/სიგნალის მიღებიდან არაუმეტეს 3 წამში). ამასთანავე, ყველა გასასვლელთან უზრუნველყოფილ უნდა იქნეს საფასურის გადახდის მიზნით **ჯიხურების (ჯიხური აღჭურვილი უნდა იქნეს ორ, ერთმანეთის საპირისპირო მხარეს ფანჯრებით, რათა ავტოსადგომის მომსახურების საფასურის გადახდა შესაძლებელი იქნეს როგორც მარჯვენა, ისე მარცხენა საჭიანი მანქანების მძღოლისათვის შეუფერხებლად) **მონტაჟი და შესაბამისი საანგარიშსწორებო მომსახურების სისტემის არსებობა**, რომლის მეშვეობით შესაძლებელი იქნება თანხის გადახდა, როგორც ნაღდი, ისე უნაღდო ანგარიშსწორების მეშვეობით. (5.4.4.)**

ავტოსადგომის შესასვლელებსა და გასასვლელებში დამონტაჟებულმა **სისტემამ** პროგრამული უზრუნველყოფის მეშვეობით **უნდა განახორციელოს** თითოეული **ავტომანქანის შემოსვლისა და გასვლის ზუსტი დროის აღრიცხვა** და შესაბამისი საფასურის დაანგარიშება. (5.4.5.)

განახორციელოს ავტოსადგომის მიწისზედა და მიწისქვეშა სართულების, ასევე მიწისქვეშა სართულზე მზიდი ბოძების მოხაზვა/მონიშვნა, სანავიგაციო და სხვა ნიშნების განთავსება მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. (5.4.6.)

ავტოსადგომის მთლიანი ტერიტორია (მიწისზედა და მიწისქვეშა სართულები) აღიჭურვოს ვიდეო სამეთვალყურეო კამერებით (კამერები ისე უნდა იყოს დამონტაჟებული, რომ შესაძლებელი იყოს სადგომზე ჩადენილი ნებისმიერი სამართალდარღვევის ფაქტის დაფიქსირება: ქურდობა, ავტომობილის დაზიანება და ა.შ.) ვიდეო სამეთვალყურეო სისტემის ჩამწერი მოწყობილობა განთავსებდა ი-----ში და საჭიროების შემთხვევაში, კამერის ჩანაწერის ამოღება მოხდება ი-----სათვის მიმართვის გზით. მოიჯარეს ექნება მხოლოდ კამერის ონლაინ რეჟიმში თვალყურის დევნების საშუალება (5.4.7.).

ავტოსადგომის შესავლელებში უზრუნველყოს ი-----თან შეთანხმებული დიზაინის მქონე საინფორმაციო დაფების განთავსება, რომლებზეც მიეთითება ინფორმაცია ავტოსადგომით მომსახურების ღირებულების თაობაზე.(5.4.8).

ავტოსადგომის მიწისზედა სართულზე განახორციელოს ველოსიპედებისათვის სპეციალური სადგომის მოწყობა (არანაკლებ 20 ერთეული) და შშმ პირებისათვის კანონმდებლობით გათვალისწინებული რაოდენობის სადგომის გამოყოფა. (5.4.10).

5.4.25. ქვეპუნქტის მიხედვით, მოიჯარე ამ მუხლის 5.4. პუნქტის 5.4.4.-5.4.10 ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას უზრუნველყოფს არაუგვიანეს ხელშეკრულების გაფორმებიდან 45 დღის ვადაში.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:
საიჯარო ხელშეკრულება (ს.ფ. 30-31).

3.1.3. ხელშეკრულების მე-8 მუხლით გათვალისწინებულია ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველები.

ხელშეკრულების მე-8 მუხლის 8.2. პუნქტის 8.2.1. ქვეპუნქტის მიხედვით, ხელშეკრულება შეიძლება შეწყდეს, ერთ-ერთი მხარის მიერ ცალმხრივად, მეორე მხარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევისას და დარღვევის გამოსწორებისათვის განსაზღვრულ ვადაში ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში.

ამავე მუხლის 8.5. პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს დაუბრუნოს საიჯარო ქონება იმავე მდგომარეობაში, რა მდგომარეობაშიც ჩაიბარა მეიჯარისაგან (ბუნებრივი ცვლის, ამორტიზაციისა და ხელშეკრულებით

გათვალისწინებული **სარემონტო სამუშაოების გათვალისწინებით**), ხოლო ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის შემდეგ, **დააბრუნოს ასევე მასზე განხორციელებული გაუმჯობესებები**. ქონების დაბრუნებამდე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები სრულად გავრცელდება მხარეებზე.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

საიჯარო ხელშეკრულება (ს.ფ. 33).

3.1.4. საიჯარო ხელშეკრულების მე-7 მუხლის 7.3. და 7.4. პუნქტების თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე **არ შეასრულებს ხელშეკრულებით ნაკისრ საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებას**, მას **დაეკისრება პირგასამტეხლო** გადასახდელი თანხის 0.1%-ის ოდენობით, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

ამავე მუხლის 7.4. პუნქტის მიხედვით, წინამდებარე ხელშეკრულების 5.4. პუნქტით ნაკისრი რომელიმე ვალდებულების (გარდა 5.4.1. პუნქტით ნაკისრი ვალდებულებებისა) დარღვევის შემთხვევაში, მოიჯარეს დაეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა მეიჯარის სასარგებლოდ, ყოველ ასეთ შემთხვევაზე საიჯარო ქირის 1%-ის ოდენობით.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

საიჯარო ხელშეკრულება (ს.ფ. 32).

3.1.5. სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის მიხედვით, 2016 წლის 31 აგვისტოდან (ავტოსადგომის ფუნქციონირების დაწყებიდან) 2017 წლის 31 იანვრამდე პერიოდში შპს "ტ-----" -ის მიერ ავტოსადგომის ფუნქციონირებისათვის გაწეული დანახარჯების ოდენობა აღემატება მიღებულ შემოსავლებს.

ამასთან, 2016 წლის 9 ივნისის საიჯარო ხელშეკრულების ფარგლებში, 2017 წლის 31 იანვრიდან ხელშეკრულების ვადის დასრულებამდე, თუ არ განხორციელდება შემოსავლების ზრდა ან სხვა გარემოებების ცვლილება, რომელმაც უნდა უზრუნველყოს კომპანიის არსებული ვალდებულებების დაფარვა ყოველთვიურად, ასეთ შემთხვევაში დანახარჯების ოდენობა აღემატება მისაღებ შემოსავალს.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნა. (ს.ფ. 71-86).

3.1.6. შპს "რ-----" აუდიტორული დასკვნის მიხედვით, გამოკვლეულია იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მოიჯარემ

შეუფერხებელი ფუნქციონირებისათვის რა ოდენობის შემოსავალი უნდა მიიღოს, რომ დაფაროს გაწეული ხარჯები ქირის ჩათვლით.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

შპს "რ-----" აუდიტორული დასკვნა. (ს.ფ. 87-94).

3.1.7. 2017 წლის 1 მაისის წერილით, სსიპ ი-----ს აღმასრულებელმა დირექტორმა მოიჯარეს აცნობა, მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების სისტემატური დარღვევის გამო, 2017 წლის 2 ივლისიდან ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

2017 წლის 1 მაისის წერილი (ტომი 1, ს.ფ. 160).

3.1.8. შპს „ტ-----“-მა, ხელშეკრულების 5.4.4.-5.4.8. და 5.4.10. პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულებები არ შეასრულა ვადაში.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება.

სსიპ ი-----ს წერილები.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების სამართლებრივი შეფასების შედეგად, მიაჩნია, რომ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს. შესაბამისად, უნდა დაკმაყოფილდეს შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე, 398-ე, 401-ე, 316-ე, 361-ე, მე-400, 567-ე, 417-ე, 418-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის მიხედვით, 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.

იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-ე-606 მუხლებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საერთო წესის მიხედვით, ვალდებულია უნდა შესრულდეს, რადაც არ უნდა დაუჯდეს ეს ვალდებულ პირს. **თუ მოვალეს ვალდებულების შესრულება გაუართულდა ან მან დაკარგა ხელშეკრულების შესრულების ინტერესი, ეს მას არ ათავისუფლებს ნაკისრი ვალდებულების შესრულების მოვალეობისაგან. მან თავად იკისრა ვალდებულების შესრულება და თავადვე უნდა ატაროს მისი შეუსრულებლობის რისკი.**

ამ საერთო წესიდან არსებობს გამონაკლისი, რომელიც გათვალისწინებულია სამოქალაქო კოდექსის 398-ე მუხლით (ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი). შეცვლილი გარემოებები ართულებს შესრულებას იმ დონემდე, რომ მისი შესრულების მოთხოვნა, როგორი გამართლებული საფუძველიც არ უნდა გააჩნდეს მეორე მხარეს, ეწინააღმდეგება სამოქალაქო ბრუნვისათვის დამახასიათებელ სიკეთეთა სამართლიანი (ეკვივალენტური) გაცვლისა და კეთილსინდისიერების მოთხოვნებს, რაც შეიძლება, **განპირობებული იყოს, როგორც შესრულების ღირებულების გაზრდით, ისე - მისი შემცირებით.**

ამავე კოდექსის 401-ე მუხლის მიხედვით, ვადა გადაცილებულად არ ჩაითვლება, თუკი ვალდებულება არ შესრულდა ისეთ გარემოებათა გამო, რაც მოვალის ბრალით არ არის გამოწვეული.

აღნიშნული ნორმებით სამოქალაქო კოდექსი ადგენს სახელშეკრულებო შესრულების ვადის გადაცილებისას მოვალის პასუხისმგებლობის გამომრიცხავ და შემზღუდავ გარემოებებს. უპირველესად, უნდა აღინიშნოს, რომ ამ ორ ინსტიტუტს შორის არსებითი განსხვავებაა, კერძოდ, შესრულების შეუძლებლობისას ვალდებულების შესრულება მთლიანად გამორიცხულია, ანუ ამ შემთხვევაში ისეთ სუბიექტურ თუ ობიექტურ გარემოებებთან გვაქვს საქმე, რომელიც გამორიცხავს ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობას, ხოლო შეცვლილი გარემოებების შემთხვევაში შესრულების შესაძლებლობა მაინც არსებობს, თუმცა **შესრულება გართულებულია, რადგან ხელშეკრულების დადების პერიოდში არსებული გარემოებები კარდინალურად შეცვლილია.** როგორც ზემოთ აღნიშნა, შეცვლილი გარემოება იმდენად ართულებს შესრულებას, რომ მისი ხელშეკრულებით

განსაზღვრული პირობებით მოთხოვნა ეწინააღმდეგება სამოქალაქო ბრუნვისათვის დამახასიათებელ სამართლიანობისა და კეთილსინდისიერების პრინციპებს. **შეცვლილი გარემოებების საწყისი, წარმომშობი მიზეზი შეიძლება იყოს როგორც ფორსმაჟორი, ისე სხვა გარემოებები, რომელიც რეალურად ართულებს შესრულებას.**

სასამართლო განმარტავს, რომ **ხელშეკრულების უზენაესობის პრინციპიდან გამომდინარე, შეთანხმების მხოლოდ ეკონომიკური სარგებლიანობის დაკარგვა არ შეიძლება გახდეს ხელშეკრულებაზე უარის თქმის საფუძველი. ხარჯების მოულოდნელი ზრდა უპირობოდ არ ათავისუფლებს მოვალეს ხელშეკრულების მბოჭავი ძალისაგან, სახეზე უნდა იყოს არსებითად მკვეთი ცვლილება. შესაბამისად, შესრულების გართულება, როგორც პასუხისმგებლობისაგან განთავისუფლების საფუძველი, მხოლოდ საგამონაკლისო შემთხვევებში, განსაკუთრებული გარემოებების არსებობისას უნდა იქნეს გამოყენებული.**

სასამართლო განმარტავს, რომ შეცვლილი გარემოებებისადმი ხელშეკრულების მისადაგების ინსტიტუტის გამოყენება დასაშვებია თუ:

1. შეცვლილმა გარემოებებმა უნდა გამოიწვიოს ვალდებულების შესრულების უკიდურესი დამძიმება;
2. **გარემოება აშკარად უნდა შეიცვალოს ხელშეკრულების დადების შემდეგ;**
3. გარემოებების შეცვლის გონივრულად გათვალისწინება ხელშეკრულების დადების დროს შესაძლებელი არ უნდა იყოს, **ანუ შეცვლილი გარემოებები არ უნდა შედიოდეს დაზარალებული მხარის კონტროლის სფეროში;**
4. ხელშეკრულებით არ უნდა იყოს გათვალისწინებული გარემოებების შეცვლის რისკის დაზარალებული მხარისათვის დაკისრება. წინააღმდეგ შემთხვევაში, სახელშეკრულებო პირობა მოქმედებს და 398-ე მუხლის გამოყენება დაუშვებელია;
5. **ხელშეკრულების შესრულების გართულება გამოწვეული უნდა იყოს სწორედ აშკარად შეცვლილ გარემოებათა გამო, ანუ არსებობდეს მიზეზობრივი კავშირი.**

სამოქალაქო კოდექსით არ არის განსაზღვრული ვადა, რომლის განმავლობაშიც

შესაძლოა მოთხოვნილ იქნას ხელშეკრულების მისადაგება შეცვლილი გარემოებებისადმი. ამ შემთხვევაში, უნდა **ამოვიდეთ მითითებული ნორმის არსიდან და ასეთი მოთხოვნა ხელშეკრულების მეორე მხარის მიმართ უნდა განხორციელდეს დაუყოვნებლივ, შეცვლილი გარემოების დადგომისთანავე.**

მხარეებმა გააფორმეს არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის ნაწილისა და მასზე განთავსებული მიწისქვეშა შენობა-ნაგებობის იჯარით გადაცემის ხელშეკრულება, მასზე **ფასიანი ავტოსადგომის განთავსების მიზნით.**

კონკრეტულ შემთხვევაში, მოიჯარე შპს „ტ-----“ ითხოვს იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ქირის ოდენობის შეცვლას და შეცვლილ გარემოებად მიაჩნია, მხარეებს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებიდან ეკონომიკური სარგებლის მიუღებლობა, რამაც შეუძლებელი გახდა ყოველთვიური ქირის 20 100 ლარის გადახდის ვალდებულების შესრულება.

იჯარის ხელშეკრულებიდან ეკონომიკური სარგებლის მიღების მოლოდინის გაუმართლებლობას, მოსარჩელე ხსნის შემდეგი გარემოებებით:

1. აუქციონის გამოცხადების შესახებ განცხადებაში მითითებული ინფორმაცია ყოველდღიურად შესული ავტომანქანების რაოდენობის შესახებ, არ აღმოჩნდა რეალური;
2. ავტოსადგომის მიწისქვეშა ნაწილში წვიმის დროს ჟონავდა წყალი, მათ შორის ელექტროსადენების განთავსების ადგილებში. გაუმართავი იყო სავენტილაციო სისტემა. აღნიშნული გარემოებების გამო აუცილებელი გახდა დამატებითი სამუშაოების შესრულება და დაუგეგმავი ხარჯების გაღება. ამ გარემოებამ დააბრკოლა საიჯარო ფართზე ოპერირების დროულად დაწყება;
3. ავტოსადგომის ტერიტორიაზე ი-----მა 2016 წლის 07 სექტემბრის წერილით, ავტოსადგომზე უფასო დაშვების მიზნით, მიაწოდა, 958 ერთეული ავტომობილის სია, რომელშიც პერიოდულად ხორციელდებოდა გარკვეული სახის ცვლილებები.
4. საიჯარო ფართზე მოსარჩელის მიერ ჩატარებული სამუშაოების შედეგად, მნიშვნელოვნად გაუმჯობესდა პარკირების ორგანიზება, რამაც შეამცირა ავტომობილების ავტოსადგომის ტერიტორიაზე შესვლისა და

სასამართლო პირველ გარემოებასთან დაკავშირებით, აღნიშნავს, რომ ავტოსადგომით მომსახურებიდან შემოსავლის მიღება დამოკიდებული იყო არა მარტო ავტოსადგომზე შემსვლელი ავტომანქანების რაოდენობაზე, არამედ ავტოსადგომზე შესული ავტომანქანების დგომის დროზე. ხელშეკრულების სუბიექტების - მეიჯარის სსიპ ი-----სათვის და მოიჯარისათვის, ხელშეკრულების დადებამდე, შეუძლებელი იყო ზუსტად იმ ფაქტის დადგენა, ხელშეკრულების დადებიდან მისი მოქმედების ვადაში, სამომავლოდ რა რაოდენობის პოტენციური მომსახურების მიმღები მოხვდებოდა ი-----ს ტერიტორიაზე განთავსებულ ავტოსადგომზე და რა დროით. აღნიშნული გარემოება მათზე არ იყო დამოკიდებული. აქედან გამომდინარე, აპელირება იმ გარემოებაზე, რომ მოიჯარე აუქციონის გამოცხადების შესახებ განცხადებაში მითითებულ ინფორმაციას დაემყარა, რომელიც ხელშეკრულების პირობად არ განხილვა, საფუძველსაა მოკლებული. მით უფრო იმ პირობებში, როდესაც მოიჯარეს ჰქონდა აღნიშნული სახის ინფორმაციის გადამოწმების შესაძლებლობა. გარდა ამისა, სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს იმ გარემოებაზე, რომ მოსარჩელე ამ გარემოებასთან ერთად სხვა გარემოებებზეც აპელირებს, რომელთა გამოც მან ვერ მიიღო ხელშეკრულებიდან ეკონომიკური სარგებელი. აღნიშნულისა და სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების სამოტივაციო ნაწილში მითითებული მსჯელობების გათვალისწინებით, სასამართლოს მოსაზრებით, არარელევანტურია აუქციონის გამოცხადების დროისათვის განცხადებაში მითითებული ინფორმაციაში აღნიშნული ავტოსადგომის ტერიტორიაზე შემსვლელი ავტომანქანების რაოდენობა შეესაბამება თუ არა იჯარის ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ, სარჩელის განხილვამდე პერიოდში, შესული ავტომანქანების რაოდენობას და აქედან გამომდინარე, სასამართლო არ აფასებს ზემოაღნიშნულ გარემოებასთან დაკავშირებით მხარეთა მიერ წარმოდგენილ მტკიცებულებებს.

რაც შეეხება იჯარით გადაცემული ნივთის ნაკლთან დაკავშირებულ გარემოებას, სასამართლო მიუთითებს, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, არ დასტურდება, სავნტილაციო სისტემის გაუმართაობა, ავტოსადგომის მიწისქვეშა ნაწილში წყლის გაჟონვის მიზეზები, ამ ნაკლის აღმოსაფხვრელად შპს „ტ-----“-ის მიერ გაწეული ხარჯების ოდენობასთან დაკავშირებული გარემოებები. საქმეში წარმოდგენილია მიმოწერა ხელშეკრულების მხარეებს შორის, რომლის მიხედვით, მოიჯარე აფიქსირებს გარემოებებს საიჯარო ქონების ნივთობრივ ნაკლთან დაკავშირებით და მეიჯარე საპასუხო

წერილით უარყოფს ასეთი ნაკლის არსებობას. აღნიშნული მტკიცებულებებით, სასამართლო დადასტურებლად ვერ მიიჩნევს ასეთი გარემოების არსებობას.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო პროცესი აგებულია რა შეჯიბრებითობის პრინციპზე, მხარეებს უფლებებთან ერთად აკისრებს თავისივე ინტერესებისათვის აუცილებელ საპროცესო მოვალეობებს, რომელთა შეუსრულებლობა იწვევს ამავე მხარისათვის არახელსაყრელ შედეგს. ეს დანაწესი განმტკიცებულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით, რომლითაც მოდავე მხარეებს თანაბარი შესაძლებლობა აქვთ განსაზღვრონ ფაქტები თავიანთი მოთხოვნებისა თუ შესაგებლის დასასაბუთებლად და თვითონვე მიიღონ გადაწყვეტილება, თუ რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლით, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს, ე.ი. მხარეს ეკისრება, როგორც ფაქტების მითითების, ასევე მათი დამტკიცების ტვირთი, რაც სათანადო მტკიცებულებების წარდგენით უნდა განახორციელოს.

აღნიშნული კვლევისას სასამართლო უმთავრესად ხელმძღვანელობს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-2 ნაწილით რეგლამენტირებული ნუსხით, თუ რაზე დაყრდნობითაა შესაძლებელი საქმის სადავო გარემოებების დადასტურება, ესენია: თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტება, მოწმეთა ჩვენება, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებები და ექსპერტთა დასკვნები, ხოლო ნორმის მე-3 ნაწილით კანონმდებელმა განსაზღვრა მტკიცებულებათა სათანადოობის გამოკვლევის წესი და დაადგინა, რომ საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სამოქალაქო სამართალწარმოება შეჯიბრებითობის პრინციპის დაცვით უნდა განხორციელდეს, რომლის თანახმადაც, თითოეული მხარე სარგებლობს თანაბარი შესაძლებლობით, განკარგოს ფაქტობრივი გარემოებების დადგენის საპროცესო საშუალებები. ამდენად, სამოქალაქო სამართალწარმოებაში თითოეული მხარის უფლებრივ ტვირთს წარმოადგენს იმ ფაქტების მითითება და დამტკიცება, რომლითაც მხარეებს სურთ დაასაბუთონ თავიანთი სასარჩელო მოთხოვნები ან გააქარწყლონ სასარჩელო

მოთხოვნათა დასასაბუთებლად მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები.

ამდენად, საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, არ დასტურდება, **მეიჯარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევა, კერძოდ, ნივთობრივი ნაკლის მქონე ნივთის გაქირავება.**

გარდა ამისა, სასამართლო აღნიშნავს, რომ მეიჯარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევა, მოიჯარეს მიერ, სამოქალაქო კოდექსის 536-537-ე მუხლებით გათვალისწინებული, უფლებამოსილების გამოყენების საფუძველია. რაც ამ შემთხვევაში, მოსარჩელეს არ გამოუყენებია. აღნიშნულის გათვალისწინებით, აპელირება იმ გარემოებაზე, რომ მეიჯარის მიერ ვალდებულების დარღვევის გამო, გაუთვალისწინებელი ხარჯების გაღება გახდა საჭირო და ამ მიზეზითაც შეუძლებელი გახდა ხელშეკრულებიდან სარგებლის მიღება, უსაფუძვლოა და სასამართლო არ იზიარებს.

მესამე გარემოებასთან დაკავშირებით, სასამართლო მიუთითებს, რომ **იჯარის ხელშეკრულების მე-5 მუხლის 5.4. პუნქტის 5.4.11. ქვეპუნქტის მიხედვით, მოიჯარის ვალდებულებაა: სსიპ ი-----ს მიერ მიწოდებული ინფორმაციის საფუძველზე, არაუგვიანეს 1 სამუშაო დღის ვადაში, განხორციელდეს ი-----ს მიერ მოთხოვნილი ავტომანქანების (ნებისმიერი რაოდენობა) ავტოსადგომის ტერიტორიაზე უფასოდ დაშვება განუსაზღვრელი ვადით.**

შესაბამისად, მოსარჩელის აპელირება იმ გარემოებაზე, რომ შემოსავლის მიღების ხელშემშლელ ერთ-ერთ გარემოებას წარმოადგენდა ის ფაქტი, რომ მომსახურებას უფასოდ უწევდა მეიჯარის თანამშრომლებს, უსაფუძვლოა, რადგან ასეთი ვალდებულების შესრულება მან ხელშეკრულებით იკისრა და მეწარმე სუბიექტის წინდახედულებიდან გამომდინარე, მას ჰქონდა შესაძლებლობა გაეთვალისწინებინა, ხელშეკრულების დადებისას, რომ ამ ვალდებულებაზე შეთანხმების შედეგად, შემცირდებოდა იჯარის ხელშეკრულებიდან მისაღები შემოსავლის ოდენობა.

მეოთხე გარემოებასთან დაკავშირებით, სასამართლო მიუთითებს, რომ **იჯარის ხელშეკრულების მე-5 მუხლის 5.4.4. ქვეპუნქტის მიხედვით, მოიჯარის ვალდებულებაა: განხორციელოს ავტოსადგომის ტერიტორიაზე არანაკლებ 4 შესასვლელისა და 4 გასასვლელის მოწყობა (შესაბამისი სამუშაოების ჩატარება). თითოეულ შესასვლელსა და გასასვლელში უნდა განხორციელდეს ავტოსადგომის**

პარკირების მართვის სისტემის და შლაგბაუმის მონტაჟი.

ამ შემთხვევაშიც, ავტოსადგომის ტერიტორიაზე სამუშაოების ჩატარების ვალდებულება მხარეთა შეთანხმებით განისაზღვრა, რაც პარკირების ორგანიზების გაუმჯობესებასა და აქედან გამომდინარე, ავტოსადგომით მომსახურებიდან სარგებლის მიღების მიზანს ემსახურებოდა. შესაბამისად, მხოლოდ მოსარჩელის განმარტებას, იმის თაობაზე, რომ ჩატარებული სამუშაოების შედეგად, შემცირდა ავტომობილების ავტოსადგომის ტერიტორიაზე შესვლისა და მისი დატოვებისათვის საჭირო დრო, სასამართლო არ იზიარებს. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, არ დასტურდება, ასეთი მიზეზობრივი კავშირი. ამასთან, ამ გარემოების გათვალისწინებაც შესაძლებელი იყო ხელშეკრულების დადებამდე.

სამოქალაქო კოდექსის 398-ე მუხლის ფარგლებში, **დაზარალებულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს, რომ მოვლენის დადგომამ** ვალდებულების შესრულება გადახდა უკიდურესად მძიმე (განუხორციელებელი); ხელშეკრულება დაიდო იმ ძირითადი ვარაუდით, რომ მოვლენა არ დადგებოდა და **ხელშეკრულებით ვალდებულ პირს არ ჰქონდა გათვალისწინებული მოვლენის დადგომის რისკი** (ამასთან, განუხორციელებლობა არ უნდა იყოს გამოწვეული მოვალის ბრალით).

სასამართლო მიუთითებს, რომ სუბიექტური შეუძლებლობა გულისხმობს **ობიექტურად განუხორციელებადი შესრულების შეუძლებლობას**. ამ შემთხვევაში, ქირის ნაწილის გადახდის ვალდებულების შესრულების შეუძლებლობის საფუძვლად, მოსარჩელის აპელირება, მის უსახსრობაზე, ამავე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მოსალოდნელი შემოსავლის მიუღებლობის გამო, არ გამორიცხავს მოვალის ბრალეულობას, რადგან ქირის გადახდის ვალდებულების შესრულება, არ არის დამოკიდებული ამ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, მოიჯარის მიერ შემოსავლის მიღებაზე.

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, ამ შემთხვევაში, მოიჯარის უსახსრობა, იჯარის ხელშეკრულებიდან მოსალოდნელი შემოსავლის მიუღებლობის გამო, სასამართლოს არ მიაჩნია ქირის ოდენობის მოდიფიცირების საფუძვლად, იმ მოტივით, რომ ვალდებულების შესრულების დასახელებული სიძნელეები: მომხმარებლების ბევრად ნაკლები რაოდენობა და საიჯარო ქონების ნაკლის გამო გაუთვალისწინებელი ხარჯების გაღება, ხელშეკრულების 5.4.4. და 5.4. 11. პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება, რა გარემოებებმაც საბოლოოდ გამოიწვია იჯარის ხელშეკრულებიდან მოსალოდნელზე ბევრად

ნაკლები შემოსავლის მიღება, რომლებზეც მოვალე ამყარებს პასუხისმგებლობისაგან ნაწილობრივ განთავისუფლების მოთხოვნას, ნებისმიერი მოვალის კომერციული რისკის სფეროში მოიაზრება და დაუშვებელია მისი კრედიტორზე დაკისრება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, **სასამართლოს მიაჩნია, რომ არ არსებობს იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე საიჯარო ქირის შემცირების საფუძველი, რის გამოც მოიჯარეს ეკისრება უცვლელი პირობებით, შეთანხმებული შესრულების ვალდებულება.**

6.1.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 558-ე მუხლის მიხედვით, გამჭირავებელს შეუძლია ხელშეკრულება მოშალოს ვადამდე, თუ დამჭირავებელმა ქირა არ გადაიხადა სამი თვის განმავლობაში.

ამდენად, დადგენილია, მოიჯარის მიერ საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირის გადახდის ვალდებულების დარღვევა. აღნიშნული გარემოება ზემოაღნიშნული მუხლისა და საიჯარო ხელშეკრულების 8.2. პუნქტის შესაბამისად, მეიჯარეს ანიჭებდა ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლებამოსილებას.

შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილება განიხილება ვალდებულების არაჯეროვან შესრულებად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-400 მუხლის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილებად ითვლება, თუ შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 427-ე მუხლის შესაბამისად, ვალდებულებითი ურთიერთობა წყდება კრედიტორის სასარგებლოდ ვალდებულების შესრულებით.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხეს მოსარჩელე სსიპ ი-----ს წინაშე ვალდებულება არა აქვს შესრულებული საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის მიხედვით და კრედიტორი უფლებამოსილია მოითხოვოს ვალდებულების შესრულება, ხოლო მოვალემ ვალდებულება უნდა შეასრულოს.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხეს შპს „ტ-----“-ს იჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება არა აქვს შესრულებული, კერძოდ მას გადასახდელი აქვს საიჯარო ქირის სახით 81 248.39 ლარი და მას უნდა დაეკისროს აღნიშნული თანხის გადახდა კრედიტორის სასარგებლოდ.

6.2.2. სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო _ მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა _ მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის.

სამოქალაქო კოდექსის 418-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს მიყენებულ ზიანს.

აღნიშნული ნორმის მიხედვით, პირგასამტეხლო მოვალეს უპირობოდ ეკისრება. ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში დამრღვევმა მხარემ უპირობოდ უნდა მოახდინოს პირგასამტეხლოს გადახდა. განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, **შპს „ტ-----მა, ხელშეკრულების 5.4.4.-5.4.8. და 5.4.10. პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულებები არ შეასრულა ვადაში. დაარღვია ქირის გადახდის ვადები. ამ ვალდებულებათა დარღვევისათვის საიჯარო ხელშეკრულების მე-7 მუხლის 7.3. და 7.4. პუნქტებით გათვალისწინებული იყო პირგასამტეხლოს გადახდევინება.** ამდენად, არსებობს ყველა პირობა, რომ მოსარჩელის მოთხოვნა პირგასამტეხლოს დაკისრების შესახებ დაკმაყოფილდეს.

6.2.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 567-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თუ დამქირავებელი ქირავნობის ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ უკან არ აბრუნებს გაქირავებულ ნივთს, მაშინ გამქირავებელს უფლება აქვს მოითხოვოს დაყოვნების განმავლობაში დადგენილი ქირის გადახდა, როგორც ზიანის ანაზღაურება.

დადგენილია, რომ მოიჯარის მიერ ქირის გადახდის ვალდებულების დარღვევის გამო, მეიჯარემ სსიპ ი-----მა 2017 წლის 2 ივლისიდან შეწყვიტა იჯარის ხელშეკრულება. 2017 წლის ივლისიდან სარჩელების განხილვის დღემდე, მეიჯარის მოთხოვნის მიუხედავად, მოიჯარეს არ გაუთავისუფლებია იჯარით გადაცემული ქონება, რაც მეიჯარეს სსიპ ი-----ს ანიჭებს უფლებამოსილებას მოითხოვოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა, 2017 წლის ივლისიდან ყოველთვიურად საიჯარო ქონების გამოთავისუფლებამდე. ამასთან, 2018 წლის 2 ივლისიდან ნოემბრამდე პერიოდში, საიჯარო ქონებით სარგებლობის გამო, მიყენებული ზიანის ოდენობა შეადგენს

297 600 ლარს, რადგან ამ პერიოდში შემოსავლის სახით, მოსარჩელეს უნდა მიეღო 321 600 ლარი, ამ პერიოდში ქირის სახით გადაიხადა 24 000 ლარი.

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.

შპს „ტ-----“-ის სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 5000 ლარის ოდენობით, ჩაითვლება სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.(ს.ფ. ტომი 1, ს.ფ. 112)

რადგან დაკმაყოფილდა, შეგებებული სარჩელის მოთხოვნა, შეგებებულ სარჩელზე მოპასუხეს შპს „ტ-----“-ს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის სასარგებლოდ 5000 ლარის გადახდა სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის თანახმად, სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

სარჩელზე უზრუნველყოფის ღონისძიება არ გამოყენებულა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 243-ე, 244-ე, 257-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვეტა:

1. შპს „ტ-----“-ის სარჩელი მოპასუხე სსიპ ი-----ს მიმართ, ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის უკანონოდ აღიარებისა და

2017 წლის 1 იანვრიდან ხელშეკრულების მე-4 მუხლის 4.1. პუნქტით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის 20 100 ლარის ნაცვლად 5000 ლარით განსაზღვრის თაობაზე, არ დაკმაყოფილდეს.

2. სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვლება სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

3. სსიპ ი-----ს შეგებებული სარჩელი დაკმაყოფილდეს.

3.1. დაეკისროს მოპასუხე შპს „ტ-----“-ს მოსარჩელე სსიპ ი-----ს სასარგებლოდ ქირის დავალიანების 81 248.39 ლარისა და პირგასამტეხლოს 11 022 ლარის გადახდა.

3.2. დაეკისროს მოპასუხე შპს „ტ-----“-ს მოსარჩელე სსიპ ი-----ს სასარგებლოდ 2017 წლის ივლისიდან საიჯარო ფართის გამონთავისუფლებამდე პერიოდში, ყოველთვიურად 20 100 ლარის გადახდა, სარჩელის შეტანის დროისათვის (2018 წლის 2 ნოემბრამდე) ზიანის ოდენობა შეადგენს 297 600 ლარს.

4. დაეკისროს მოპასუხე შპს „ტ-----“-ს მოსარჩელე სსიპ ი-----ს სასარგებლოდ 5000 ლარის გადახდა, სარჩელზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ასანაზღაურებლად.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს 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 სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

ჭედი