



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

01 მაისი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლო სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ივერი აბაშიძე
სხდომის მდივანი - ირინე ობოლაშვილი

მოსარჩელე - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
წარმომადგენელი - ბ-----ე

მოპასუხე - გ-----ა

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

- 1.1. გ-----ას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სასარგებლოდ დაეკისროს საიჯარო ქირის - 10041,80 ლარის გადახდა;
- 1.2. გ-----ას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სასარგებლოდ დაეკისროს აუქციონის ჩატარების მომსახურების საფასურის 250 ლარის გადახდა;
- 1.3. გ-----ას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სასარგებლოდ დაეკისროს პირგასამტეხლოს სახით 2018 წლის 14 თებერვლის ჩათვლით 4492,25 ლარის გადახდა, ხოლო 15.02.2018 წლიდან საიჯარო ქირის სრულად დაფარვამდე, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის (10041,80 ლარის) 0,1%-ის გადახდა. ასევე ერთჯერადი პირგასამტეხლოს - 200 ლარის გადახდა.

სარჩელის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოსა და გ-----
-----ას შორის 2015 წლის 25 დეკემბერს გაფორმებული უძრავი ქონების
სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ ხელშეკრულების საფუძველზე,
მოპასუხეს, 7 წლის ვადით, კვების ობიექტის მოწყობის მიზნით, იჯარის
ფორმით სარგებლობაში გადაეცა თბილისში, პ----- ქ. N2-ის
მიმდებარედ არსებული 160 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს-----). იჯარის თანხა
შეადგენდა წელიწადში 5150 ლარს, რაც 3 თვეში ერთხელ უნდა გადაეხადა.
გარდა ამისა, მოიჯარეს უნდა გადაეხადა აუქციონის ჩატარების საფასური - 250
ლარი.

მოპასუხემ დაარღვია საიჯარო პირობები, არ გადაუხდია საიჯარო ქირა და
ხელშეკრულების შეწყვეტამდე (ხელშეკრულება შეწყდა 2017 წლის 7
დეკემბერს) დაგროვილი დავალიანებაა 10041,80 ლარი, 2018 წლის 14
თებერვლამდე დაგროვილი პირგასამტეხლო - 4492,25 ლარი. მოპასუხეს ასევე
არ გადაუხდია აუქციონის ჩატარების მომსახურების საფასური - 250 ლარი.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით მოსარჩელის
მოთხოვნები ნაწილობრივ ცნო და მიუთითა შემდეგ გარემოებებზე:

საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების
შეუსრულებლობა განაპირობა ადმინისტრაციული ორგანოს - ქ. თბილისის
მუნიციპალიტეტის 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებამ, რომლითაც მას
აეკრძალა ნებისმიერი სახის მსუბუქი კონსტრუქციის მშენებლობა. ამ
დადგენილებით შეუძლებელი გახდა იჯარით აღებული მიწის ნაკვეთის
სამშენებლო განვითარება. მიწის ნაკვეთის იჯარით აღება კი მიზნად ისახავდა
შემდგომში მის სამშენებლო განვითარებას - მსუბუქი კონსტრუქციის კვების
ობიექტის განთავსებას, ბიზნესის წარმოებას და შესაბამისი საიჯარო თუ სხვა
გადასახადების გადახდას. აღნიშნული დადგენილების შესახებ
დაუყოვნებლივ ეცნობა მეიჯარეს, რომლის მხრიდან აუცილებელი იყო
შესაბამისი ზომების მიღება ვინაიდან ხელშეკრულების პირობების
შესრულება ობიექტურად შეუძლებელი ხდებოდა.

გარდა ამისა, ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის პასუხით დგინდება,
რომ ნაკვეთი ველარ აკმაყოფილებს სათანადო პირობებს - დასახელებული
დადგენილებით სამშენებლო მიწის ნაკვეთისთვის დადგენილ მინიმალურ
პარამეტრებს. აღნიშნულის შესახებ მეიჯარეს სიტყვიერად ეცნობა და
მოპასუხის მხრიდან მოთხოვნილ იქნა ხელშეკრულების შეწყვეტა.

იმის ნაცვლად, რომ მოსარჩელეს ხელშეკრულება გაუქმებინა დასახელებული

დადგენილების მიღების შემდგომ, მოსარჩელემ ხელშეკრულება 2017 წლის 7 დეკემბერს შეწყვიტა და მოითხოვა საიჯარო ქირის გადახდა იმ პერიოდისთვის, რომლის ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნით გამოყენების შესაძლებლობა მოიჯარეს არ ჰქონია.

2019 წლის 17 აპრილს გამართულ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე გ-----
--ამ ნაწილობრივ ცნო მოთხოვნა, 1737,5 ლარის ნაწილში, საიდანაც 1287,50 ლარი არის პირველ 3 თვეზე გადასახდელი საიჯარო ქირა, 250 ლარი - აუქციონის ჩატარების მომსახურების საფასური, ხოლო 100-100 ლარი ერთჯერადი პირგასამტეხლო.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2015 წლის 21 დეკემბრის გადაწყვეტილებით, თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ელექტრონული აუქციონის წესით სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ გამართულ ელექტრონულ აუქციონში გამარჯვებულად გამოცხადდა გ-----ა.

გადაწყვეტილების საფუძველზე სსიპ ქონების მართვის სააგენტოსა (მეიჯარე) და გ-----ას (მოიჯარე) შორის 2015 წლის 25 დეკემბერს გაფორმდა უძრავი ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების თანახმად, მოიჯარეს ქ. თბილისში, პ----- ქუჩა N2-ის მიმდებარედ 160 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთი (ს-----), მასზე კვების ობიექტის განთავსების მიზნით, 7 წლის ვადით დროებით სარგებლობაში გადაეცა (მუხლი 1).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 25.12.2015 წლის ე----- ხელშეკრულება.

3.1.2. ყოველწლიური საიჯარო ქირა განისაზღვრა 5150 ლარით, რაც მოიჯარეს უნდა გადაეხადა 3 თვეში ერთხელ, არაუგვიანეს სამთვიანი პერიოდის გასვლის უკანასკნელი დღისა. გადახდის ვადა აითვლება ხელშეკრულების ხელმოწერის დღიდან (2.1 და 2.4. პუნქტები).

გარდა ამისა, მოიჯარე ვალდებული იყო გადაეხადა აუქციონის ჩატარების მომსახურების საფასური - 250 ლარი, ხელშეკრულების გაფორმებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში (2.2. პუნქტი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 25.12.2015 წლის ე----- ხელშეკრულება.

3.1.3. ხელშეკრულების თანახმად, მეიჯარის (მოსარჩელის) ვალდებულებას წარმოადგენდა საიჯარო საგნით მოიჯარის შეუფერხებელი სარგებლობის უზრუნველყოფა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების განხორციელებაში ხელშეწყობა (3.2.1. პუნქტი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 25.12.2015 წლის ე----- ხელშეკრულება.

3.1.4. ხელშეკრულების მე-4 მუხლით მხარეებმა განსაზღვრეს ხელშეკრულების პირობების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მათი პასუხისმგებლობის წესი, კერძოდ: სარგებლის ქირის გადაუხდელობის ან გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში პირგასამტეხლო განსაზღვრეს გადასახდელი თანხის 0,1%-ით, მაგრამ არანაკლებ 5 ლარისა, დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. ხოლო სხვა ვალდებულებების (გარდა სარგებლობის ქირის გადახდასთან დაკავშირებული ვალდებულებებისა) დარღვევის შემთხვევაში, მოსარგებლეს ეკისრება პირგასამტეხლო 100 ლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 25.12.2015 წლის ე----- ხელშეკრულება.

3.1.5. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 1 მარტის გადაწყვეტილებით გ-----ას უარი ეთქვა საიჯარო ფართზე მსუბუქი კონსტრუქციის კაფის განთავსებასთან დაკავშირებით. უარის საფუძვლად მითითებულია შემდეგი:

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2016 წლის 24 მაისს მიღებული N14-39 დადგენილების თანახმად, საიჯარო ქონებაზე ვრცელდებოდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის შერეულ საზოგადოებრივ-საქმიან ქვეზონას, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით. შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 25%-ისა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 01.03.2017 წლის N----- გადაწყვეტილება.

3.1.6. საიჯარო ფართზე გ-----ას მიერ კვების ობიექტი არ განთავსებულა. მთელი საიჯარო პერიოდის განმავლობაში მას საიჯარო ქირა არ გადაუხდია. ასევე არ არის გადახდილი აუქციონის ჩატარების მომსახურების საფასური - 250 ლარი და ერთჯერადი პირგასამტეხლო - 200 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ ხელშეკრულების გაფორმებიდან რამდენიმე თვეში გადაცემული საიჯარო ქონება აღარ წარმოადგენდა უნაკლო ნივთს- აღარ იყო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობისთვის ვარგისი.

სამოქალაქო კოდექსის 532-ე, 533-ე და 535-ე მუხლებით განმარტებულია, თუ რას უნდა აკმაყოფილებდეს საიჯარო ქონება. კერძოდ, ქირავნობის საგანი უნდა იყოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისთვის ვარგისი მდგომარეობაში და ამავდროულად ნივთობრივად უნაკლო. გაქირავებული ნივთი ნივთობრივად უნაკლოა, თუ მას აქვს დათქმული თვისებები. თუ ეს თვისებები არ არის დათქმული, მაშინ გაქირავებული ნივთი მიიჩნევა უნაკლოდ, თუ იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობისათვის ან ჩვეულებრივი გამოყენებისთვის. ამავ დროს აღნიშნული ხარისხის ნივთის გადაცემის ვალდებულება გამქირავებელს აკისრია.

როგორც წესი, ქირავნობის (იჯარის) ხელშეკრულების მხარეები პირდაპირ უთითებენ ხელშეკრულებაში გაქირავებული ნივთის სარგებლობის მიზანს. შესაბამისად, ქირავნობის საგნის ხარისხზე მიუთითებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობის მიზნისთვის მისი ვარგისიანობა.

უძრავი ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მოიჯარისთვის ქონების გადაცემით მასზე უნდა მომხდარიყო კვების ობიექტის განთავსება. უდავოა, რომ ხელშეკრულების გაფორმების დროს რაიმე დაბრკოლება, რომ საიჯარო ქონების დანიშნულებისამებრ გამოყენება მომხდარიყო არ არსებობდა. ამდენად, საწინააღმდეგოს დადგენამდე ივარაუდება, რომ ნივთი უნაკლო იყო. ასეთ შემთხვევაში დასადგენია, სახეზე ხომ არაა ისეთი შემთხვევა, როდესაც ნაკლი, რომელიც ნივთის ვარგისიანობას ამცირებს, ხელშეკრულების დადების

შემდგომში აღმოჩნდა (537-ე მუხლი).

ხელშეკრულება მხარეებს შორის 2015 წლის 25 დეკემბერს გაფორმდა.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები, რომლის მე-16 მუხლით განისაზღვრა კონკრეტული ფუნქციური ზონების რეგლამენტები. აღნიშნული მუხლის „ს)“ პუნქტის თანახმად, სსზ-2 (საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა) განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით, რა დროსაც შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობის საერთო ფართობის 25%-ისა. ამასთან, მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი 700 კვ.მ. უნდა იყოს.

ვინაიდან საიჯარო ქონებაზე ვრცელდებოდა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2-ის რეგლამენტი, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის გადაწყვეტილებით გ-----ას განემარტა, რომ იჯარით გადაცემული მიწის ნაკვეთი ვერ აკმაყოფილებდა დასახელებული დადგენილებით სამშენებლო მიწის ნაკვეთისთვის დადგენილ მინიმალურ პარამეტრებს და უარი ეთქვა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებასთან დაკავშირებით დადებითი ქალაქგეგმარებითი დასკვნის გაცემაზე.

მიუხედავად იმისა, რომ ოფიციალური წერილი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაიცა 2017 წლის 1 მარტს, სასამართლო მიიჩნევს, რომ უარის საფუძველი ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების მიღებიდან, 2016 წლის 24 მაისიდან არსებობდა.

სამოქალაქო კოდექსის 535-ე მუხლის თანახმად, გაქირავებული ნივთი ნივთობრივად უნაკლოა, თუ მას აქვს დათქმული თვისებები. თუ ეს თვისებები დათქმული არ არის, მაშინ გაქირავებული ნივთი მიიჩნევა უნაკლოდ, თუ იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობისათვის ან ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის.

ხელშეკრულების თანახმად, მხარეთა შორის შეთანხმდა, რომ მოიჯარეს იჯარის საგანი მასზე კვების ობიექტის განთავსების მიზნით გადაეცა, ამავდროულად მეიჯარის (მოსარჩელის) ვალდებულებას წარმოადგენდა საიჯარო საგნით მოიჯარის შეუფერხებელი სარგებლობის უზრუნველყოფა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების განხორციელებაში ხელშეწყობა (3.2.1. პუნქტი), თუმცა იჯარის საგნის დანიშნულებისამებრ

გამოყენება გამორიცხული იყო საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის დადგენილების მიღების შემდგომ.

ამდენად, იჯარის საგანი არ იყო ვარგისი იმ მიზნებისთვის, რომლისთვისაც იჯარის უფლებით მოიჯარე მხოლოდ და ეს ნაკლი ხელშეკრულების დადების შემდგომ, 2016 წლის 24 მაისს წარმოიშვა.

3.2.2. სასამართლო კერ გაიზიარებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის პოზიციას, რომ უძრავი ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის ხელშეკრულება მხარეებს შორის 2017 წლის 7 დეკემბერს შეწყდა და სასამართლო ამავედროულად ხელშეკრულებას შეწყვეტილად 2016 წლის 24 მაისიდან მიიჩნევს. სასამართლო აღნიშნულ თარიღს უკავშირებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ N14-39 დადგენილების მიღებას.

სასამართლო იზიარებს მოპასუხის განმარტებას, რომ საიჯარო საგნის დანიშნულებისამებრ გამოყენების შეუძლებლობის შესახებ მეიჯარისათვის დასახელებული დადგენილების მიღებისას ცნობილი უნდა ყოფილიყო. მოპასუხის განმარტებით, დადგენილების მიღების შემდგომ მას მოესპო შესაძლებლობა, საიჯარო ფართზე განეთავსებინა მარტივი კონსტრუქციის კაფე, რის შესახებაც დაუყოვნებლივ, თუმცა ზეპირსიტყვიერად ეცნობა ქ. თბილისის მერიას. ვინაიდან ხელშეკრულების გაფორმების მიზანს სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელება, შესაბამისად, მოგების მიღება წარმოადგენდა, მხარის ინტერესი იყო აღნიშნული სიტუაციიდან გამოსავლის მოძებნა და გარკვეული შეთანხმების მიღწევის იმედად არც ქალაქ თბილისის მერიის მიერ მომხდარა ამ დაბრკოლების გამო ხელშეკრულების მყისიერი შეწყვეტა.

საფუძველს მოკლებულია მოსარჩელის განმარტება, რომ სათანადო წერილობითი მტკიცებულების არარსებობის პირობებში მოპასუხის პოზიცია არ უნდა იქნას გაზიარებული. ხელშეკრულების 3.2.1 პუნქტის თანახმად, მეიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს მოიჯარის მიერ საიჯარო საგნით შეუფერხებელი სარგებლობა და ხელი არ შეუშალოს მასა ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებების განხორციელებაში. ხელშეკრულების აღნიშნული პირობა გამომდინარეობს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის შინაარსიდან, რომლის თანახმად, მეიჯარე ვალდებულია საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა. ხელშეკრულების თანახმად, კი ხელშეკრულების საგნით სარგებლობა მოიცავდა მის დანიშნულებისამებრ გამოყენებას, კერძოდ მასზე კვების ობიექტის განთავსებას. აღნიშნული ტიპის მსუბუქი კონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურმა უარი გასცა. უარის საფუძველი ქ. თბილისის

საკრებულოს დადგენილების გათვალისწინებული შეზღუდვები გახდა. დადგენილება კი საკრებულოს მიერ 2016 წლის 24 მაისს არის მიღებული.

ამდენად, საკრებულოს დადგენილებით დაწესებული შეზღუდვები იმთავითვე გამორიცხავდა მოიჯარისთვის (მოპასუხისთვის) საიჯარო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების ჯეროვან შესრულებას და აღნიშნული მოიჯარისგან დამოუკიდებლად არსებობდა.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. სამართლებრივი შეფასება

5.1. 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. ხოლო მე-2 ნაწილის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრულია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 532-ე მუხლის თანახმად, გამქირავებელი მოვალეა გადასცეს დამქირავებელს გაქირავებული ნივთი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სარგებლობისათვის ვარგის მდგომარეობაში და ქირავნობის მთელი დროის განმავლობაში შეინარჩუნოს ნივთის ეს მდგომარეობა.

ამავე კოდექსის 533-ე მუხლის თანახმად, გამქირავებელმა უნდა გადასცეს დამქირავებელს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთი, ხოლო 535-ე მუხლის თანახმად, გაქირავებული ნივთი ნივთობრივად უნაკლოა, თუ მას აქვს დათქმული თვისებები. თუ ეს თვისებები არ არის დათქმული, მაშინ გაქირავებული ნივთი მიიჩნევა უნაკლოდ, თუ იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საქმიანობისათვის ან ჩვეულებრივი გამოყენებისათვის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 537-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ ნაკლი, რომელიც ნივთის ვარგისიანობას ამცირებს, ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის არსებობს ან შემდგომში აღმოჩნდა

იმ გარემოებათა გამო, რაზედაც გამჭირავებელი პასუხს აგებს, ან თუ გამჭირავებელი ნაკლის გამოსწორებას დააყოვნებს, დამჭირავებელს შეუძლია მოითხოვოს ზიანის ანაზღაურება ისე, რომ არ ეკარგება ქირის შემცირების მოთხოვნის უფლება.

ამავე კოდექსის 543-ე მუხლის თანახმად, თუ გაქირავებულ ნივთს აღმოაჩნდება ნაკლი, ან წინასწარ გაუთვალისწინებელი საფრთხისაგან ნივთის დასაცავად საჭირო იქნება აუცილებელი ზომების მიღება, მაშინ დამჭირავებელმა ამის შესახებ დაუყოვნებლივ უნდა აცნობოს გამჭირავებელს. იგივე წესი გამოიყენება იმ შემთხვევაშიც, თუ მესამე პირი განაცხადებს თავის უფლებებს ნივთზე.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ხელშეკრულების დადების შემდგომ იჯარის საგანი აღარ იყო ვარგისი იმ მიზნებისათვის, რომლისთვისაც იგი იჯარის უფლებით მიიღო მოიჯარემ. ამავე დროს ხელშეკრულება შეწყვეტილად მიიჩნია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ დადგენილების მიღების თარიღიდან, 2016 წლის 24 მაისიდან. მართალია, იჯარის ხელშეკრულების დადებისას საიჯარო ქონება ნივთბრივად უნაკლო იყო, თუმცა ნაკლი შემდგომში წარმოიშვა, რაც მოიჯარეს უსპობდა საშუალებას, დანიშნულებისამებრ გამოეყენებინა იჯარის საგანი, საკრებულოს დადგენილება გამორიცხავდა იჯარის საგნის ხელშეკრულებით შეთანხმებული მიზნების შესაბამისად გამოყენების შესაძლებლობას. იჯარის ხელშეკრულების გაფორმებას კი მოიჯარე შესაბამის კომერციულ მიზანს უკავშირებდა. ასეთ პირობებში კი იჯარის ხელშეკრულების გაგრძელებას ინტერესი ეკარგებოდა. აღნიშნული გარემოება კი მოიჯარეს უფლებას ანიჭებდა სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის შესაბამისად უარი ეთქვა ხელშეკრულებაზე.

საქმის განხილვის მთავარ ეტაპზე მოპასუხემ სარჩელი ნაწილობრივ ცნო, კერძოდ ცნო მოთხოვნა პირველ სამ თვეზე გადასახდელი ქირის 1287,50 ლარის ნაწილში, ასევე აუქციონის ჩატარების მომსახურების საფასურის - 250 ლარის ნაწილში და ერთჯერადი პირგასამტეხლოს - 200 ლარის ნაწილში.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების შესაბამისად, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით. ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს - ცნოს სარჩელი.

სასამართლომ ხელშეკრულება შეწყვეტილად მიიჩნია 2016 წლის 24 მაისს. ამ

პერიოდზე მოიჯარეს ხელშეკრულების შესაბამისად უნდა გადაეხადა პირველი სამი თვის საიჯარო ქირა - 1287,50 ლარი. გარდა ამისა, ხელშეკრულებით მხარეებმა მის არსებით პირობად განსაზღვრეს მოიჯარის ვალდებულება, გადაეხადა აუქციონის ჩატარების მომსახურების საფასური - 250 ლარი, რაც გ-----ას მიერ ანაზღაურებული არ ყოფილა. გარდა ამისა, მოპასუხე ადასტურებს მის ვალდებულებას ერთჯეროვანი პირგასამტეხლოს - 200 ლარის გადახდის ნაწილში.

აღნიშნული გარემოების საფუძველზე სასამართლო მიიჩნევს, რომ გ-----ას უნდა დაეკისროს მხოლოდ მითითებული თანხების გადახდა. ხოლო ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდგომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი საიჯარო ქირის ანაზღაურების ნაწილში სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს უსაფუძვლოდ გამომდინარე.

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

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

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

საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მხარეებს შორის დადებული ხელშეკრულებებით შეთანხმებულია პირგასამტეხლოს ოდენობა და შესაბამისად მისი გადახდის ვალდებულება ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის. მოპასუხე არ უარყოფს, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტამდე საიჯარო თანხა მის მიერ გადახდილი არ ყოფილა. ამდენად, სახეზეა პირგასამტეხლოს დაკისრების წინაპირობები. ამასთან, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი პირგასამტეხლოს ოდენობა შეუსაბამოდ მაღალია და საკმარისად მიიჩნევს მოპასუხისთვის მხოლოდ 397,19 ლარის დაკისრებას.

6. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება

თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 13 ნოემბრის განჩინებით დაკმაყოფილდა მოსარჩელის შუამდგომლობა სარჩელის უზრუნველყოფის შესახებ, რაც საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 199¹-ე მუხლის საფუძველზე უნდა დარჩეს ძალაში.

5. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 52-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლო ხარჯები (სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები), კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, წინასწარ შეაქვს მხარეს, რომელმაც შესაბამისი საპროცესო მოქმედების შესრულება მოითხოვა.

საქართველოს 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.

კონკრეტულ შემთხვევაში მოსარჩელე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისგან. დაკმაყოფილებული მოთხოვნის პროპორციულად სარჩელზე გადასახდელი ბაჟის ოდენობა შეადგენს 50 ლარს, რომლის ანაზღაურება გ-----ას უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 37-ე, 55-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

2. მოპასუხე გ-----ას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს საიჯარო ქირის დავალიანება 1287.50 ლარის ოდენობით, აუქციონის ჩატარების მომსახურების საფასური 250 ლარი, ერთჯერადი პირგასამტეხლო 200 ლარი (100 ლარი იჯარის მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციის განუხორციელებლობისათვის და 100 ლარი აუქციონის ჩატარების მომსახურების საფასურის გადაუხდელობისათვის).

3. მოპასუხე გ-----ას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს პირგასამტეხლოს 397.19 ლარის გადახდა

4. გ-----ას სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟი 50 ლარის ოდენობით.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (მის: თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ №6) 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.

მოსამართლე

ივერი აბაშიძე