



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

28.05.2019 წ.

ქ. მარნეული

შესავალი ნაწილი

მ----- მაგისტრტი სასამართლო
მოსამართლე მანანა მესხიშვილი
სხდომის მდივანი ნათია მიქელაძე

მოსარჩელე - სსიპ ს-----
მოსარჩელის წარმომადგენელი - ქ----- ქ-----
მოპასუხე - ო----- ა-----
დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. საიჯარო ქირის - 1516,3 ლარის დაკისრება.

1.2. პირგასამტეხლოს - 714,95 ლარის და 1000 ლარის დაკისრება.

მოსარჩელე მიუთითებს, რომ სსიპ ს-----მა ს-----მ და ო-----ა-----მა 2015 წლის 7 ოქტომბერს დადეს იჯარის ხელშეკრულება მ----- რაიონში, სოფ. კ-----ში მდებარე 10569 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (სკ 8-----). ხელშეკრულების 2.1 მუხლის თანახმად, მოიჯარის მიერ ქონებით სარგებლობისთვის გადასახდელი ყოველწლიური საიჯარო ქირა შეადგენს 734 ლარს, რაც მას უნდა გადაეხადა ყოველი წლის 31 დეკემბრამდე. ხელშეკრულების 6.2 მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების 2.1 მუხლით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში, მოიჯარეს

დაეკისრება პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის 0,1%-ის ოდენობით. ო----- ა-----
---მა დაარღვია ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, რის გამოც სსიპ ს-----
-----ს 2017 წლის 30 ოქტომბრის #1/6-575 ბრძანებით, საიჯარო
ხელშეკრულება შეწყდა. აღნიშნულის თაობაზე, ისევე, როგორც თანხების
გადახდის თაობაზე, მოპასუხეს ეცნობა კანონით დადგენილი წესით. მოპასუხის
მიერ გადაუხდელი საიჯარო ქირის დავალიანება შეადგენს 1516,3 ლარს, ხოლო
პირგასამტეხლო - 714,95 ლარს. იჯარის ხელშეკრულების 3.1.1. მუხლი
ითვალისწინებს მოიჯარის ვალდებულებას უზრუნველყოს ხელშეკრულებით
გადაცემულ ქონებაზე ყოველი წლის დეკემბრის თვეში საქართველოს სოფლის
მეურნეობის სამინისტროსათვის ინფორმაციის წარდგენა ხელშეკრულების
დანართი #2-ის შესაბამისად, ხოლო ამავე ხელშეკრულების 6.3. მუხლით,
აღნიშნული ვალდებულების დარღვევისათვის განსაზღვრული პირგასამტეხლოს
ოდენობა შეადგენს 500 ლარს. ვინაიდან მოპასუხემ არც აღნიშნული
ვალდებულება შეასრულა, მას ასევე უნდა დაეკისროს პირგასამტეხლოს გადახდა
1000 ლარის ოდენობით.

სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელის წარმომადგენელმა მხარი დაუჭირა სარჩელს
და ითხოვა მისი დაკმაყოფილება, ამასთან, მან უარყო მოპასუხის განმარტება, რომ
მითვის ცნობილი არ იყო ხელშეკრულების პირობები და რომ მან ხელშეკრულების
შეწყვეტის მოთხოვნით მიმართა ს-----ს.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ სასამართლოში წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო სარჩელი და
მიუთითა, რომ არ ეთანხმება არცერთ ფაქტობრივ გარემოებას. როდესაც საიჯარო
ხელშეკრულების დადების შემდეგ ის გაეცნო ხელშეკრულების პირობებს, უარი
განაცხადა მათ შესრულებაზე, ვინაიდან მისთვის არ იყო მისაღები. ის
რამდენჯერმე გამოცხადდა მოსარჩელესთან და ითხოვა ხელშეკრულების
შეწყვეტა, მაგრამ უშედეგოდ.

სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელემ განმარტა, რომ მან ქართული არ იცის და
როდესაც გადაათარგმნინა ხელშეკრულება, მისთვის პირობები მიუღებელი
აღმოჩნდა. ის 2016 წლის ბოლოს იყო მისული მოსარჩელესთან და განუცხადა, რომ
მიწის ნაკვეთი არ სჭირდებოდა, თუმცა როგორც აღმოჩნდა ხელშეკრულება არ
შეუწყვიტეს. ის არ ამუშავებდა მიწის ნაკვეთს.

არსებითი განხილვის დროს მოსარჩელის წარმომადგენელმა ასევე მიუთითა
სარჩელის ხანდაზმულობაზე და აღნიშნა, რომ პირგასამტეხლო შუსაბამოდ
მაღალია, 1 წლის პირგასამტეხლო გონივრული იქნებოდა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. სსიპ ს-----მა ს-----მ და ო---- ა-----მა 2015 წლის 7 ოქტომბერს დადეს იჯარის ხელშეკრულება მ----- რაიონში, სოფ. კ-----ში მდებარე 10569 კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (სკ 8-----).

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (საქმე N3/16-19, ს. ფ. 4-9, საქმე N2/78-19, ს. ფ. 7-8, 2019 წლის 28 მაისის სასამართლო სხდომის ოქმი);
- იჯარის ხელშეკრულება (საქმე #3/16-19, ს. ფ. 16-25).

3.1.2. ხელშეკრულების 2.1 მუხლის თანახმად, მოიჯარის მიერ ქონებით სარგებლობისთვის გადასახდელი ყოველწლიური საიჯარო ქირა შეადგენს 734 ლარს, რაც მას უნდა გადაეხადა ყოველი წლის 31 დეკემბრამდე.

ხელშეკრულების 6.2 მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების 2.1 მუხლით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში, მოიჯარეს დაეკისრება პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის 0,1%-ის ოდენობით.

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (საქმე N3/16-19, ს. ფ. 4-9, საქმე N2/78-19, ს. ფ. 7-8, 2019 წლის 28 მაისის სასამართლო სხდომის ოქმი);
- იჯარის ხელშეკრულება (საქმე #3/16-19, ს. ფ. 16-25).

3.1.3. ო---- ა-----მა დაარღვია ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, კერძოდ, არ გადაიხადა საიჯარო ქირა. სსიპ ს-----ს 2017 წლის 30 ოქტომბრის #1/6-575 ბრძანებით, საიჯარო ხელშეკრულება შეწყდა.

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (საქმე N3/16-19, ს. ფ. 4-9, საქმე N2/78-19, ს. ფ. 7-8, 2019 წლის 28 მაისის სასამართლო სხდომის ოქმი);
- 2017 წლის 30 ოქტომბრის #1/6-575 ბრძანება (საქმე #3/16-19, ს. ფ. 28-29).

3.1.4. იჯარის ხელშეკრულების 3.1.1. მუხლი ითვალისწინებს მოიჯარის ვალდებულებას უზრუნველყოს ხელშეკრულებით გადაცემულ ქონებაზე ყოველი წლის დეკემბრის თვეში საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროსათვის ინფორმაციის წარდგენა ხელშეკრულების დანართი #2-ის შესაბამისად, ხოლო ამავე ხელშეკრულების 6.3. მუხლით, აღნიშნული ვალდებულების დარღვევისათვის განსაზღვრული პირგასამტეხლოს ოდენობა შეადგენს 500 ლარს.

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (საქმე N3/16-19, ს. ფ. 4-9, საქმე N2/78-19, ს. ფ. 7-8, 2019 წლის 28 მაისის სასამართლო სხდომის ოქმი);
- 2017 წლის 30 ოქტომბრის #1/6-575 ბრძანება (საქმე #3/16-19, ს. ფ. 28-29).

3.1.5. ო----- ა-----ის მიერ გადაუხდელი საიჯარო ქირის დავალიანება შეადგენს 1516,3 ლარს, ხოლო პირგასამტეხლო -714,95 ლარს.

აღნიშნული გარემოება დასტურდება შემდეგი მტკიცებულებით:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (საქმე N3/16-19, ს. ფ. 4-9, საქმე N2/78-19, ს. ფ. 7-8, 2019

წლის 28 მაისის სასამართლო სხდომის ოქმი);
- სამსახურებრივი ბარათი (საქმე #2/78-19, ს. ფ. 37-38).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. ო---- ა-----ი მიუთითებს, რომ მისთვის ცნობილი არ იყო ხელშეკრულების შინაარსი, რასაც სასამართლო ვერ გაიზიარებს.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის 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. მხარეები თვითონ განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა დადასტურდეს ეს ფაქტები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზეც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებით. საქმის გარემოებები, რომლებიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით, არ შეიძლება, დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სასამართლო მიუთითებს, რომ ხელშეკრულება დადებულია სსიპ ს-----
-----ს წარმომადგენლისა და ო---- ა-----ის მინდობილი პირის ა--- ძ---
---ის მიერ. ამ უკანასკნელისათვის გაცემული მინდობილობა დამოწმებულია
სანოტარო წესით. შესაბამისად, ქართული ენის არცოდნაზე მითითება
ხელშეკრულების პირობების არცოდნის საფუძველად არაა დამაჯერებელია.

ამასთან, ნების გამოხატვა, რომელიც გარკვეული სამართლებრივი შედეგების
დადგომისაკენ არის მიმართული, დაკავშირებულია არა მხოლოდ უფლებების,
არამედ მოვალეობების წარმოშობასთან ხელშეკრულების კონტრაქტთან.
შესაბამისად, მისი ნამდვილობა-ბათილობა გავლენას ახდენს არა მხოლოდ ნების
გამომვლენის, არამედ მისი ადრესატის სამართლებრივ მდგომარეობაზე, რომელიც
ასევე დაცულია კანონის მიერ. შესაბამისად, საწინააღმდეგოს დადასტურებამდე
ივარაუდებოდა, რომ პირის მიერ გამოვლენილი ნება შეესაბამებოდა მის ნამდვილ
ნებას, აღნიშნული პრეზუმფცია გაქარწყლდებოდა, თუ დადასტურდებოდა, რომ
ნება გამოვლინდა ისეთ პირობებში, რომელიც გამოვლენილი ნების ნამდვილი
ნებისადმი შესაბამისობას გამორიცხავდა.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, ყოველმა მხარემ თავად უნდა დაამტკიცოს ის
გარემოებები, რომელზედაც ის ამყარებს თავის მოთხოვნასა თუ შესაგებელს.
მოცემულ შემთხვევაში კი, მოპასუხის მის მიერ მითითებული გარემოების
დამადასტურებელი არცერთი მტკიცებულება, გარდა ახსნა-განმარტებისა არ
წარმოუდგენია.

მტკიცებულება:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (საქმე N3/16-19, ს. ფ. 4-9, საქმე N2/78-19, ს. ფ. 7-8, 2019 წლის 28 მაისის სასამართლო სხდომის ოქმი);

3.2.2. მოპასუხე მიუთითებს სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე, რასთან დაკავშირებითაც სასამართლო განმარტავს შემდეგს:

საპროცესო კანონმდებლობა განსაზღვრავს საქმის განხილვის სტადიებს. თითოეული სტადია ემსახურება გარკვეული საპროცესო მოქმედების შესრულებას, რის შემდეგაც ამ საპროცესო მოქმედების შესრულება დასაშვებია მხოლოდ კანონით გათვალისწინებული საპატიო მიზეზით. საქმის განხილვის სტადიებად დაყოფა და ამ სტადიების გათვალისწინებით მხარეთა საპროცესო უფლებების განსაზღვრა ემსახურება სწრაფი, სწორი და ეფექტური მართლმსაჯულების განხორციელების მიზანს. ამგვარად უზრუნველყოფილია საქმის სათანადო მომზადება, მტკიცებულებათა გამოკვლევა და მოულოდნელობის ეფექტის თავიდან აცილება.

სამოქალაქო პროცესში ორივე მხარე სარგებლობს თანაბარი უფლებებით. აღნიშნულის ერთ-ერთი გამოხატულებაა ფაქტობრივ გარემოებათა ამომწურავი მითითება და მტკიცებულებათა წარმოდგენა მხოლოდ საქმის მოსამზადებელი ეტაპზე. საქართველოს სსკ-ის 178-ე მუხლი და სარჩელის ფორმა ითვალისწინებს მოთხოვნის საფუძვლად არსებული თითოეული ფაქტობრივი გარემოების განცალკევებით აღნიშვნას მისი დამადასტურებელი მტკიცებულების მითითებითა და დართვით. თავის მხრივ მოპასუხეს შესაგებლით შესაძლებლობა ეძლევა, პასუხი გასცეს თითოეულ ფაქტობრივ გარემოებას და მიუთითოს ეთანხმება თუ არა მას, და თუ არ ეთანხმება რატომ, ასევე მიუთითოს მისი შესაგებლის საფუძვლად არსებული ისეთი გარემოებები, რომლებზეც სარჩელში საუბარი არ ყოფილა. ახალ არგუმენტებზე მითითების და ახალი მტკიცებულებების წარმოდგენის შესაძლებლობა მხარეებს აქვთ მოსამზადებელ სხდომაზე, რის შემდეგაც სასამართლო საქმეს მიიჩნევს მომზადებულად და ნიშნავს მთავარ სხდომას.

ამგვარად, საქმის არსებითი განხილვის დაწყების მომენტისათვის როგორც მხარეებისათვის, ისე სასამართლოსათვის ცნობილია როგორც სარჩელის, ისე შესაგებლის საფუძვლად არსებული ფაქტობრივი გარემოებებისა და მათი დამადასტურებელი მტკიცებულებების შესახებ. ეს უზრუნველყოფს მხარეთა თანასწორ მოპყრობას - ორივეს აქვს შესაძლებლობა გააქარწყლოს მოწინააღმდეგე მხარის არგუმენტები, ხოლო სასამართლოს აძლევს საშუალებას ერთ სხდომაში განიხილოს საქმე და მიიღოს გადაწყვეტილება.

საპროცესო კანონმდებლობაში ეს შეზღუდვა ასახულია სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 219-ე მუხლში, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, მხარეები შეზღუდული არიან, ახსნა-განმარტების მოსმენისას წარადგინონ ახალი მტკიცებულებები ან მიუთითონ ახალ გარემოებებზე, რომელთა შესახებაც არ ყოფილა მითითებული სარჩელსა თუ შესაგებელში ან საქმის მომზადების სტადიაზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მათ შესახებ თავის დროზე საპატიო მიზეზით არ იყო განცხადებული.

სასარჩელო მოთხოვნის ხანდაზმულობა სწორედ ისეთი ფაქტობრივი გარემოება, რაზეც მხარეებმა მოსამზადებელ სტადიაზე უნდა მიუთითონ (განსხვავებით სამართლებრივი შეფასებისა) (შეად. სუსგ საქმე #ას-140-140-2018, 29 აგვისტო, 2018 წ.).

მოცემულ შემთხვევაში კი, მოპასუხემ ხანდაზმულობის საკითხი მხოლოდ არსებითი განხილვის დროს წამოჭრა. ამასთან, მას არც რაიმე საპატიო მიზეზზე მიუთითებია.

აქედან გამომდინარე, სასამართლო მოთხოვნის ხანდაზმულობაზე არ იმსჯელებს.

- მხარეთა ახსნა-განმარტება (საქმე N3/16-19, ს. ფ. 4-9, საქმე N2/78-19, ს. ფ. 7-8, 2019 წლის 28 მაისის სასამართლო სხდომის ოქმი).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

გადაწყვეტილების მიღებისას სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სსკ-ის 103-ე, 104-ე, 417-418-ე, 420-ე, 581-ე, 588-ე, 592-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სსიპ ს-----ს მოთხოვნა ო----- ა-----ის მიმართ საიჯარო ქირის დაკისრების შესახებ უნდა დაკმაყოფილდეს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 592-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულებით მიწის ნაკვეთი სასოფლოსამეურნეო მიზნით გადაეცემა სამეურნეო გამოყენებისათვის განკუთვნილ საცხოვრებელ ან სამეურნეო ნაგებობებთან (საწარმოსთან) ერთად ან ასეთი ნაგებობის გარეშე. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარაზე ვრცელდება იჯარის წესები, თუ სასოფლოსამეურნეო მიწის იჯარისათვის სხვა რამ არ არის დადგენილი.

საქართველოს სკ-ის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძღოლის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზედაც.

ამდენად, სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულების დადების შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია დროებით სარგებლობაში ქონების მიღების

სანაცვლოდ მეიჯარეს გადაუხადოს დათქმული საიჯარო ქირა.

მოპასუხე აცხადებს, რომ მისთვის ცნობილი არ იყო ხელშეკრულების პირობები, რაზეც სასამართლომ იმსჯელა გადაწყვეტილების 3.2.1 პუნქტში. დამატებით სასამართლო ასევე განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 103-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, გარიგება შეიძლება დაიდოს წარმომადგენლის მეშვეობითაც. წარმომადგენლის უფლებამოსილება ან კანონიდან გამომდინარეობს ანდა წარმოიშობა დავალების (მინდობილობის) საფუძველზე.

ამავე კოდექსის 104-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იმ გარიგებით, რომელსაც წარმომადგენელი დებს თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში, და იმ პირის სახელით, რომელსაც იგი წარმოადგენს, უფლებები და მოვალეობები წარმოეშობა მხოლოდ წარმოდგენილ პირს.

მოცემულ შემთხვევაში, გარიგება ო----- ა-----ის სახელით დადებულია მისი წარმომადგენლის, ეროვნებით ქართველი პირის მიერ, რომელიც მოქმედებდა მისთვის სანოტარო წესით გაფორმებული მინდობილობის საფუძველზე. რაიმე მტკიცებულება იმის თაობაზე, რომ ის გასცდა უფლებამოსილების ფარგლებს ან გარიგების დადების დროისათვის მას უფლებამოსილება შეწყვეტილი ჰქონდა, წარმოდგენილი არ არის და ამაზე არც მხარეები მიუთითებენ.

მოპასუხის მითითებას, რომ მისი წარმომადგენელი ს-----ს თანამშრომლის, ვინმე „ი---“-ს ნათესავი იყო, სასამართლო ვერ გაიზიარებს, ვინაიდან აღნიშნული გარემოება არცერთი მტკიცებულებით არ დასტურდება. ამასთან, ასეთ შემთხვევაში კი, ეს ფაქტი, ცალკე აღებული, გავლენას ვერ მოახდენს გარიგებასა და მის სამართლებრივ შედეგებზე, ვინაიდან აღნიშნული ქმედება კანონს არ ეწინააღმდეგება. ამასთან, არც ის დასტურდება, რომ ან იჯარის ხელშეკრულება, ან მინდობილობა დადებულია ისეთ პირობებში, რაც მოიჯარის ნამდვილი ნებას გამორიცხავდა, მაგ.: იძულების, მოტყუების, შეცდომის შედეგად.

ამასთან, როგორც აღინიშნა, მოპასუხეს სადავოდ არ გაუხდია მინდობილობის ნამდვილობა. მას არც იჯარის ხელშეკრულება გაუხდია სადავოდ იმ საფუძველით, რომ მინდობილმა პირმა დადო გარიგება, რისი უფლებამოსილებაც მას არ ჰქონდა. შესაბამისად, მოპასუხე მოვალეა შეასრულოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები.

6.2. მოპასუხე მიუთითებს, რომ ის 2016 წლის ბოლოს მისული იყო ს-----ში და განუცხადა, რომ მიწის ნაკვეთი აღარ სჭირდებოდა, თუმცა იქ განუცხადეს, რომ ხელშეკრულება იყო დადებული და ვერაფერს იზამდნენ. მისი წარმომადგენლის მოსაზრებით, როდესაც მოიჯარემ არ გადაიხადა პირველი წლის საიჯარო ქირა, მეიჯარეს უნდა შეეწყვიტა ხელშეკრულება.

სასამართლო მიუთითებს, რომ სახელშეკრულებო ურთიერთობის დასასრულებად უნდა არსებობდეს კანონისმიერი წინაპირობები.

ერთ-ერთი მხარის მიერ ვალდებულების დარღვევის გამო სახელშეკრულებო ურთიერთობის დასრულების საფუძველები მოცემულია საქართველოს სკ-ის 405-ე მუხლში. მოცემულ შემთხვევაში, ვალდებულება დარღვეულია მოპასუხის მიერ.

სამოქალაქო კოდექსი კრედიტორის ვალდებულებას, შეწყვიტოს ხელშეკრულება მოვალის მიერ ვალდებულების დარღვევისას, არ ითვალისწინებს.

რაც შეეხება თავად მოიჯარის სურვილს, სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 588-ე მუხლზე, რომლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტამდე ქონებას უკან აბრუნებს, იგი საიჯარო ქირის გადახდისაგან მხოლოდ მაშინ თავისუფლდება, თუ თავის სანაცვლოდ შესთავაზებს ახალ გადახდისუნარიან და მეიჯარისათვის მისაღებ მოიჯარეს. ახალი მოიჯარე თანახმა უნდა იყოს, იჯარის ხელშეკრულება მიიღოს იმავე პირობებით. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ მოიჯარე ვერ შესთავაზებს ასეთ მოიჯარეს, მან საიჯარო ქირა უნდა იხადოს საიჯარო ურთიერთობათა დასრულებამდე.

მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა აღემატება 10 წელს ან უვადაა, შეუძლია თითოეულ მხარეს მისი მოშლა ყოველგვარი წინაპირობის გარეშე (სსსკ-ის 605-ე, 606-ე, 582-ე მუხლები).

მოცემულ შემთხვევაში, ხელშეკრულება დადებულია 10 წლის ვადით. შესაბამისად, მოიჯარის მიმართვა მეიჯარისადმი, რომ აღარ სურს მიწის ნაკვეთი, იმ შემთხვევაშიც კი, თუ ის დადასტურდებოდა სათანადო წესით, ვერ გამოირიცხადა მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

როგორც აღინიშნა, ხელშეკრულება შეწყდა 2017 წლის 30 ოქტომბერს, მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადაუხდელობის გამო.

მოპასუხე სადავო არ ხდის ხელშეკრულების შეწყვეტას, პირიქით, მისი მითითებით, ხელშეკრულება მაშინვე უნდა შეწყვეტილიყო, როდესაც მან პირველი წლის საიჯარო ქირა არ გადაიხადა. აღნიშნულის და იმის გათვალისწინებით, რომ მოთხოვნილია შეწყვეტამდე დაგროვებული, წარსული დროის დავალიანება, სასამართლო შეწყვეტის მართლზომიერებაზე აღარ იმსჯელებს.

ამდენად, ვინაიდან მოიჯარემ არ გადაიხადა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირა, მოთხოვნა საფუძლიანია და მას უნდა დაეკისროს 1516,3 ლარის გადახდა.

6.2. მოსარჩელის მოთხოვნა ო----- ა-----ისთვის პირგასამტეხლოს დაკისრების შესახებ ნაწილობრივ და უნდა დაკმაყოფილდეს.

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

საქართველოს სკ-ის 418-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს.

მოცემულ შემთხვევაში, მხარეთა შეთანხმებით გათვალისწინებულ იქნა პირგასამტეხლო ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილებისათვის - 0.1% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

მოპასუხე ითხოვს პირსამტეხლოს განახევრებას იმ საფუძვლით, რომ ის შეუსაბამოდ მაღალია.

საქართველოს სკ-ის 420-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებათა გაითვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო.

მართალია, მხარეები თავისუფლად განსაზღვრავენ პირგასამტეხლოს ოდენობას, მაგრამ მისი გადახდევინება შემდგომში შეიძლება მძიმე ტვირთად დააწვეს მოვალეს. ამავდროულად კრედიტორმა შესაძლოა არაკეთილსინდისიერად ისარგებლოს ხელშეკრულების ამ პირობით და განზრახ მნიშვნელოვანი დაგვიანებით მოითხოვოს დავალიანების გადახდა პირგასამტეხლოს ოდენობის გაზრდის მიზნით. სწორედ აღნიშნულის გათვალისწინებით აქვს სასამართლოს მინიჭებული პირგასამტეხლოს შემცირების უფლება. ამასთან, სასამართლომ უნდა გაითვალისწინოს შესრულების ღირებულების, მისი შეუსრულებლობისა და არაჯეროვანი შესრულებით გამოწვეული ზიანის თანაფარდობა პირგასამტეხლოსთან. აღსანიშნავია, რომ თუმცა პირგასამტეხლო ერთგვარად მოვალის მიმართ სადამსჯელო ღონისძიებას წარმოადგენს, მაგრამ ის არ უნდა გახდეს კრედიტორის უსაფუძვლო გამდიდრების წყარო.

მოცემულ შემთხვევაში, სასამართლო იზიარებს მოპასუხის მოსაზრებას პირგასამტეხლოს ოდენობასთან დაკავშირებით და მიაჩნია, რომ ის უნდა შემცირდეს 0,05%-მდე. შესაბამისად, მოპასუხისათვის დასაკისრებელი პირგასამტეხლოს ოდენობა განისაზღვრება 357,47 ლარით.

6.3. იჯარის ხელშეკრულების 3.1.1. მუხლით ასევე გათვალისწინებული იყო ყოველწლიურად, დეკემბერში საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროსათვის ხელშეკრულების დანართი #2-ის შესაბამისად ინფორმაციის წარდგენის ვალდებულება, ხოლო ამ ვალდებულების დარღვევისათვის ხელშეკრულების 6.3. მუხლით გათვალისწინებულია პირგასამტეხლო 500 ლარის ოდენობით.

ვინაიდან მოპასუხემ ხელშეკრულების შეწყვეტამდე ორჯერ - 2015 წლის დეკემბერში და 2016 წლის დეკემბერში, არ შეასრულა ეს ვალდებულება, მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი და მე-2 წინადადებების თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფოს ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა

ამავე 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. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სარჩელზე უარის თქმისას სასამართლოს მიერ გაწეული ხარჯები გადახდება მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა. ხოლო მესამე ნაწილის თანახმად, თუ ორივე მხარე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, მაშინ სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეულ ხარჯებს გაიღებს სახელმწიფო.

მოცემულ შემთხვევაში, სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. ამასთან, მოსარჩელე „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „ს1“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. შესაბამისად, მოაპსუხეს დაკმაყოფილებული მოთხოვნის პროპორციულად სახელმწიფო ბაჟის გადახდა უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 55-ე, 244-ე, 248-ე, 249-ე, 257-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. სსიპ ს-----ს სარჩელი ო----- ა-----ის მიმართ თანხის დაკისრების თაობაზე ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს.
2. ო----- ა-----ს სსიპ ს-----ს სასარგებლოდ დაეკისროს:
 - 2.1. საიჯარო ქირის დავალიანების - 1516,30 ლარის,
 - 2.2. პირგასამტეხლოს - 357,47 ლარის,
 - 2.3. პირგასამტეხლოს - 1000 ლარის გადახდა.
3. მოპასუხე ო----- ა-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 44,47 ლარის ოდენობით.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს მხარეთათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან 14 დღის ვადაში, თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში მ----- მაგისტრტი სასამართლოს მეშვეობით.

5. დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩასაბარებლად მხარეები უნდა გამოცხადდნენ სასამართლოში გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30-ე დღისა, გამოუცხადებლობის შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება 30-ე დღეს.

მოსამართლე:

მესხიშვილი

მანანა