



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

21/05/2019 წელი

ქ. ბათუმი

შესავალი ნაწილი

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - გოჩა ფუტყარაძე

სხდომის მდივანი - ნინო ცინცაძე

მოსარჩელე - შპს „ლ-----“

წარმომადგენელი - დ-----ე

მოპასუხე - დ----- ნ-----ე

წარმომადგენელი - ი----- ნ-----ე

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

ა ღ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

შპს „ლ-----“-მა სარჩელი აღძრა დ----- ნ-----ის მიმართ და სასარჩელო განცხადებით მოითხოვა მოპასუხეს მის სასარგებლოდ დაეკისროს:

ა) უძრავი ქონების ქირის - 1 800 აშშ დოლარის გადახდა.

ბ) ქირის გადახდის ვადაგადაცილებისათვის პირგასამტეხლოს სახით - 354 აშშ დოლარის გადახდა.

მოსარჩელის წარმომადგენელი სარჩელს ასაბუთებს შემდეგი არგუმენტებით:

2016 წლის 3 თებერვალს შპს „ლ-----“-ს და დ----- ნ-----ეს შორის გაფორმდა ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მოსარჩელემ, დ----- ნ-----ეს 6 თვის ვადით, ქირით გადასცა შპს „ლ-----“-ის კუთვნილი 36 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი მდებარე ქ. ბათუმი დ-----ის ქ. №16-ში. ქირის ოდენობა შეადგენდა თვეში 300 აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს. მხარეთა შეთანხმებით ქირის გადახდის ვადების დარღვევის შემთხვევაში, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე დავალიანებას დაერიცხება პირგასამტეხლო დავალიანების 0.2 %-ის ოდენობით. 6 თვიანი ვადის გასვლის შემდეგ საქირავნო ურთიერთობა გაგრძელდა უვადოდ. დ----- ნ-----ემ 2016 წლის ოქტომბრის ჩათვლით ქირის თანხა გადაიხდა. მას შემდეგ მან ქირის გადახდა შეწყვიტა.

მიუხედავად არაერთგზის მოთხოვნისა, მან არც ფართი გამოათავისუფლა და არც ქირა არ გადაიხადა. საბოლოო ჯამში მან ფართი უკან დაიბრუნა 2017 წლის 26 აპრილს. მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ვალდებულია მას ქირა გადაუხადოს 2017 წლის 26 აპრილამდე, ანუ ქონების მფლობელობის მთლიან პერიოდში. 2016 წლის ნოემბრიდან 2017 წლის 26 აპრილამდე პერიოდის, ანუ 6 თვის ქირის ოდენობა შეადგენს 1800 აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს. გარდა ქირისა, მოსარჩელე მიიჩნევს, რომ მოპასუხე ვალდებულია ქირის დაგვიანების გამო გადაუხადოს პირგასამტეხლო, რაც შეადგენს ჯამში 354 აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს.

2. მოპასუხის პოზიცია:

2.1. დ----- ნ-----ე სარჩელს არ სცნობს. ის ადასტურებს მოსარჩელესთან ქირავნობის ხელშეკრულებო ურთიერთობას. განმარტავს, რომ დაქირავებულ ფართში მოაწყო საშაურუმე. მან 2016 წლის ნოემბრის თვის ჩათვლით ქირის თანხა სრულად გადაიხადა. მას შემდეგ მოსარჩელემ ხელი შეუშალა მუშაობაში. მოულოდნელად მოითხოვა ფართის დაცლა და თავისუფალ მდგომარეობაში გადაცემა. აღარ მისცა მუშაობის გაგრძელების საშუალება. გარდა ამისა ამტკიცებს, რომ ის ქირის სახით იხდიდა არა 300 აშშ დოლარს, არამედ 600 აშშ დოლარს. მიიჩნევს, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 2016 წლის 3 თებერვალს შპს „ლ-----“-ს და დ----- ნ-----ეს შორის გაფორმდა ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მოსარჩელემ, დ----- ნ-----ეს 6 თვის ვადით ქირით გადასცა შპს „ლ-----“-ის კუთვნილი 36 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი მდებარე ქ. ბათუმი დ-----ის ქ. №16-ში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-უძრავი ნივთის ქირავნობის ხელშეკრულება. ს.ფ.18-19

3.1.2 ქირავნობის ხელშეკრულების დადებისას მხარეები შეთანხმდნენ მასზედ, რომ ქირის გადახდის ვადების დარღვევის შემთხვევაში, დავალიანებას დაერიცხება პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგაცილებულ დღეზე დავალიანების 0.2 %-ის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

-უძრავი ნივთის ქირავნობის ხელშეკრულება. ს.ფ.18-19

3.1.3. დაქირავებულ ფართში დ----- ნ-----ემ მოაწყო საშაურუმე. ქირავნობის ვადა გავიდა 2016 წლის 3 აგვისტოს. ვადის ამოწურვის შემდეგ მხარეთა შორის ქირავნობა არ შეწყვეტილა. მათ შორის ქირავნობა იმავე პირობებით, უვადოდ გაგრძელდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა განმარტებები.

3.1.4. მხარეები არ დაობენ მასზედ, რომ 2016 წლის ოქტომბრის თვის ჩათვლით ქირის საფასური სრულადაა გადახდილი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა განმარტებები.

3.1.5. 2016 წლის დეკემბრის, 2017 წლის იანვრის, თებერვლის, მარტისა და აპრილის თვის ქირის თანხა მოპასუხეს გადახდილი არ აქვს (ამტკიცებს რომ მისი გადახდა არ ეკუთვნოდა).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოპასუხის განმარტებები.

3.1.6. უდაო ფაქტობრივი გარემოებაა ისიც, რომ შპს „ლ-----“-მა პოლიციას მიმართა და მოითხოვა დახმარებოდნენ კუთვნილი ფართის დ----- ნ-----ისაგან თავისუფალ მდგომარეობაში ჩაბარებაში. მოპასუხემ სხდომაზე დაადასტურა, რომ შპს „ლ-----ის“ დირექტორის განცხადების გამო პოლიციის მიერ გამოძახებული და გამოკითხული იქნა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოპასუხის განმარტებები.

3.1.7. მოპასუხემ სხდომაზე დაადასტურა, რომ დაქირავებულ ფართში კოკა-კოლას ავეჯი ჰქონდა განთავსებული. ავეჯისაგან ფართი გათავისუფლდა 2017 წლის 26 აპრილს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა განმარტებები.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მხარეებს შორის ძირითადი სადო ფაქტობრივი გარემოებებია:

- ქირის ოდენობა. მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მოპასუხე ქირის სახით იხდიდა 300 აშშ დოლარს. მოპასუხე ამტკიცებს, რომ ქირის სახით იხდიდა 600 აშშ დოლარს.

- დ----- ნ-----ის მიერ 2016 წლის ნოემბრის თვის ქირის გადახდა.

- დაქირავებული ობიექტიდან კუთვნილი ნივთების გატანაში შპს „ლ-----“-ის მიერ დ----- ნ-----ისათვის ხელშეშლა.

3.2.2. მხარეებს შორის სხვა გარემოებებიცაა სადაო, მაგრამ დავის გადაწყვეტისათვის, დასახელებული სამი ფაქტის დადგენა გადამწყვეტი მნიშვნელობისაა.

3.2.3. სასამართლო განმარტავს, რომ ფაქტობრივი გარემოების სადაობისას სასამართლო ხელმძღვანელობს შეჯიბრებითობის, დისპოზიციურობისა და თანასწორობის პრინციპით, რაც გულისხმობს მას, რომ საქმის განხილვისას მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის

მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები. მხარეები თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ორივე მხარემ უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულებები, რომლითაც უტყუარად დადგინდება სარჩელში და შესაგებელში მითითებული გარემოებების არსებობა. დისპოზიციურობის პრინციპიდან გამომდინარე ფაქტების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელესა და მოპასუხეს შორის განაწილებული უნდა იყოს იმგვარად, რომ ფაქტის მტკიცება ობიექტურად შესაძლებელი იყოს. მხარეს, რომელსაც დაეკისრება რომელიმე ფაქტის დამტკიცება, მისთვის ასეთი გარემოების დამტკიცება ობიექტურად შესაძლებელი უნდა იყოს. მხარეებს არ უნდა დაეკისროთ იმ გარემოების მტკიცების ტვირთი, რომლის დამტკიცებაც მისთვის ობიექტურად შეუძლებელია. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქირის ოდენობის მტკიცების ტვირთი მხარეებს შორის თანაბრად უნდა გადანაწილდეს. მოსარჩელეს უნდა დაეკისროს დაამტკიცოს, რომ ქირის ოდენობა შეადგენდა 300 აშშ დოლარს. თავის მხრივ მოპასუხემ უნდა დაამტკიცოს, რომ ქირა შეადგენდა არა 300 აშშ დოლარს, არამედ 600 აშშ დოლარს. ამ გარემოების დადგენა ორივე მხარის ინტერესში შედის და ამასთან ორივე მხარისათვისაა შესაძლებელი. ქირის ოდენობა შეიძლება დადგინდეს პირველ რიგში ხელშეკრულებით, მხარეთა განმარტებებით, მოწმის ჩვენებით, ქირის სახით გადახდილი თანხის მტკიცებულებით. ასევე სხვა ნებისმიერი იმ მტკიცებულებით, რომელშიც ასახული იქნება ყოველთვიური ქირის ოდენობა.

3.2.4. 2016 წლის ნოემბრის თვის ქირის გადახდის მტკიცება ეკისრება მოპასუხეს. ამ გარემოების დამტკიცება მის ინტერესში შედის და ამიტომაც თვითონვე უნდა წარმოადგინოს მისი დამამტკიცებელი მტკიცებულებები და დაადასტუროს, რომ მან ნოემბრის თვის ქირა გადაიხადა. ამ ფაქტობრივი გარემოების მტკიცების ტვირთი მოსარჩელეს არ ეკუთვნის. ის უარყოფს ასეთი ფაქტობრივი გარემოების ბუნებაში არსებობას. გარდა ამისა თანხის გადახდის მტკიცებულება გადამხდელს უნდა გააჩნდეს. თანხის მიმღები არაა ვალდებული ასეთი მტკიცებულება ჰქონდეს. მისი უქონლობა, თანხის მიმღებს ზიანს ვერ მიაყენებს, მაგრამ გადამხდელისათვის ასეთი დოკუმენტის შენახვა წინდახედულობის პრინციპიდან გამომდინარე, აუცილებელია.

3.2.5. დაქირავებული ობიექტიდან კუთვნილი ნივთების გატანაში შპს „ლ-----“-ის მიერ დ----- ნ-----ისათვის ხელშეშლის დამტკიცება, მოპასუხეს ეკისრება. მან უნდა წარმოადგინოს მტკიცებულება მასზე, რომ სურდა ფართიდან ქონების გატანა, მაგრამ, მოსარჩელემ ამის საშუალება არ მისცა.

3.2.6. მტკიცების ტვირთის ამდაგვარი გადანაწილება არ გამორიცხავს მხარეთა უფლებას, წარმოადგინონ ის მტკიცებულებები, რომელიც პირდაპირ არაა დაკავშირებული დაკისრებული მტკიცების ტვირთთან, მაგრამ დაკავშირებულია საქმის სადაო ფაქტობრივ გარემოებებთან. ამ გზით ისინი შეიძლება მოწინააღმდეგე მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების და

არგუმენტების გაბათილებას. მტკიცების ტვირთის ამდაგვარი გადანაწილება სრულებით შეესაბამება შეჯიბრებითობისა და დისპოზიციურობის პრინციპს და სამართლიანი განაწილებაა.

3.2.7. ქირის ოდენობა, ნოემბრის თვეში ქირის გადახდა, ასევე ქონების გატანაში ხელშეშლა, ფაქტობრივი გარემოებებია. ასეთი ფაქტების არსებობა უნდა დადასტურდეს კონკრეტული მტკიცებულებებით. მხარეები, ფაქტობრივი გარემოებების დამტკიცებაში ერთმანეთს ეჯიბრებიან მტკიცებულებებით. მათ მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებები უნდა ქმნიდეს დამაჯერებელ შინაგან რწმენას ამათუ იმ ფაქტის არსებობისა. როგორც წესი ქირის ოდენობა უნდა დგინდებოდეს ხელშეკრულებიდან. თუ მხარეებს დადებული აქვთ წერილობითი ხელშეკრულება, მაშინ ამავე ხელშეკრულებაში უნდა იყოს ქირის ოდენობაც ასახული. უდაოა, რომ მხარეებს ქირავნობის ხელშეკრულება დადებული აქვთ წერილობით. ხელშეკრულების მეორე მუხლში მითითებულია, რომ ქირის ოდენობა შეადგენს 375 აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს. ხელშეკრულების მესამე მუხლში დაკონკრეტებულია ქირის გადახდის წესი. 3.1 პუნქტში მითითებულია, რომ დამქირავებელი იჯარის თანხიდან ასრულებს ბიუჯეტთან ანგარიშსწორებას და გამქირავებელს ანგარიშზე უხდის 300 აშშ დოლარს. სწორედ ამ ხელშეკრულებაზე მითითებით ამტკიცებს მოსარჩელე მას, რომ ქირის ოდენობა შეადგენს 300 აშშ დოლარს.

3.2.8. მოპასუხე ამტკიცებს, რომ ის ყოველთვიურად იხდიდა 600 აშშ დოლარს. ამ ოდენობის ქირის გადახდის ვალდებულება ხელშეკრულებაში არ წერია. მოსარჩელეს მისი გადადის დამადასტურებელი დოკუმენტი არ აქვს. ასეთი დოკუმენტი შეიძლება იყოს საბანკო ამონაწერი, საბანკო გადარიცხვის დოკუმენტი, სალაროს შემოსავლის ორდერი, ხელწერილი ან ნებისმიერი დოკუმენტი, სადაც პირდაპირ ან ირიბად იქნება მითითებული 600 აშშ დოლარის გადახდის შესახებ. მოპასუხეს ასეთი მტკიცებულება არ აქვს.

3.2.9. ნოემბრის თვის ქირის გადახდას მოპასუხე ზეპირად ამტკიცებს, ანუ ისევე, როგორც ქირის სახით 600 აშშ დოლარის გადახდას. მას ნოემბრის თვეში ქირის სახით თანხის გადახდის მტკიცებულება არ აქვს.

3.2.10. მოპასუხეს ასევე არ აქვს დაქირავებული ობიექტიდან კუთვნილი ნივთების გატანაში შპს „ლ-----“-ის მიერ ხელშეშლის მტკიცებულება. მოპასუხეს შეიძლებოდა წერილობით მიემართა მოსარჩელისათვის და მოეთხოვა ნივთების გატანაში არ შეეშალა ხელი. თუ ის მართლაც უშლიდა ხელს, მაშინ შეეძლო მიემართა პოლიციისათვის და მოეთხოვა დახმარება ან სხვა ღონისძიებით ეზრუნა ნივთების გატანაზე. ასეთი მტკიცებულება მოპასუხეს არ აქვს.

3.2.11. 600 აშშ დოლარის ქირაზე შეთანხმების, ნოემბრის თვის ქირის გადახდის, ასევე დაქირავებული ფართიდან ქონების გატანაში ხელშეშლის მტკიცებულებად მოპასუხემ დაასახელა თავისი ზეპირი განმარტება. მისი

ზეპირი განმარტება მოსარჩელემ ზეპირი განმარტებით უარყო. სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეთა ზეპირი განმარტებაც მტკიცებულებაა. მხარეებს უფლება აქვთ ზეპირად ამტკიცონ ესა თუ ის გარემოება, მაგრამ გასათვალისწინებელია ისიც, რომ ზეპირი განმარტებით ფაქტების მტკიცების უფლება აქვს ორივე მხარეს. მოსარჩელეს შეუძლია ზეპირად უარყოს მოსარჩელის მიერ გადმოცემული ფაქტები, და პირიქით. ზეპირი განმარტებით გადმოცემული ფაქტები მაშინ ითვლება დადგენილად და დადასტურებულად, როდესაც მხარეები მას ადასტურებენ და სადაოდ არ ხდიან. თუ ზეპირი განმარტებით გადმოცემული ფაქტი, მხარეებისათვის სადაოა, მაშინ ის აღარ წარმოადგენს სათანადო მტკიცებულებას. ასეთ შემთხვევაში აუცილებელია გაცხადებული ფაქტები დასტურდებოდეს ზეპირ განმარტებაზე უფრო მყარი მტკიცებულებით. ზეპირად ნებისმიერ პირს, ნებისმიერი ფაქტის გადმოცემა შეუძლია, მაგრამ უფრო მნიშვნელოვანია რამდენად სარწმუნოა მისი განმარტება. თითოეული ზეპირი განმარტება უნდა დასტურდებოდეს სხვა უფრო მყარი მტკიცებულებით. ანუ აუცილებელია გამოყენებული იქნას მტკიცების უფრო მაღალი სტანდარტი, ვიდრე ზეპირი განმარტების სტანდარტია. აღნიშნულიდან გამომდინარე ზეპირი განმარტება ვერ იქნება 600 აშშ დოლარის ქირაზე შეთანხმების, ნოემბრის თვის ქირის გადახდის, ასევე დაქირავებული ფართიდან ქონების გატანაში ხელშეშლის დამადასტურებელი მტკიცებულება.

3.2.12. სასამართლო მიიჩნევს, რომ თეორიულად შესაძლებელია, რომ მხარეები ხელშეკრულებით მართლაც შეთანხმებულიყვნენ ქირის სახით 600 აშშ დოლარის გადახდაზე, მაგრამ ხელშეკრულებაში ჩაეწერათ 300 აშშ დოლარის გადახდის ვალდებულება. ასევე შესაძლებელია მოპასუხეს ნოემბრის თვის ქირის თანხა მოსარჩელისათვის ხელზე გადაეხადა, ან კიდე მოსარჩელეს მოპასუხისათვის ხელი შეეშალა ფართიდან გაეტანა კუთვნილი ნივთები, მაგრამ ასეთი ფაქტის დადგენისათვის რაღაც ელემენტარული წინაპირობა მაინც უნდა არსებობდეს. უნდა იყოს რაღაც მიახლოებითი გარემოება, რომ სასამართლოს გაუჩნდეს კითხვა ნოემბრის თვის ქირაც ხომ არარის გადახდილი, ან მოსარჩელე მართლა ხომ არ აბრკოლებდა ფართის დაცლას. სასამართლომ ამ მიმართულებით რომ იფიქროს აუცილებელია ამის მიმანიშნებელი მტკიცებულება არსებობდეს. თეორიულ შესაძლებლობებზე და ვარაუდებზე სასამართლო გადაწყვეტილებას ვერ ააგებს. აუცილებელია მოპასუხემ თვეში 600 აშშ დოლარის გადახდის დასადასტურებლად, ასევე ნოემბრის ჩათვლით ქირის გადახდის დასადასტურებლად, წარმოადგინოს მყარი და დამაჯერებელი მტკიცებულება. სწორედ ამას მოითხოვს ფაქტების შეჯიბრებითობის გზით მტკიცების პრინციპი. საქმეები განიხილება შეჯიბრებითობის პრინციპით, რის გამოც მათ მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებებით უნდა დგინდებოდეს კონკრეტული ფაქტის არსებობა. თუ ასეთი რამ ვერ დადგინდა, მაშინ უნდა გაკეთდეს დასკვნა, რომ მხარეებმა ვერ შეძლეს მტკიცების ტვირთის სათანადო ზიდვა. მათ ვერ დაამტკიცეს იმ ფაქტების არსებობა, რაც მიუთითეს. თუ მოპასუხე თვეში 600 აშშ დოლარს იხდიდა და ამის გარდა ნოემბრის ქირაც გადაიხადა მაშინ მას თანხის გადაცემა

უნდა გაემყარებინა კონკრეტული მტკიცებულებებით. ასეთი მოქმედება გამომდინარეობს მტკიცების პრობლემის დაძლევის პრინციპიდან. წინდახედულობაც მოითხოვს, რომ თანხის გადაცემა მოწესრიგდეს დოკუმენტურად. წინააღმდეგ შემთხვევაში დოკუმენტის წარმოების დაუცველობა მას აყენებს მტკიცების პრობლემის წინაშე. ანუ თავად ქმნის სარისკო გარემოებას: - ნოემბრის ჩათვლით ქირის სახით 600 აშშ დოლარს ისე იხდის, რომ არ ქმნის შესაბამის მტკიცებულებას. ასეთ სიტუაციაში რისკებზე პასუხისმგებელია ის, ვინც თავი ჩაიგდო საფრთხეში და გასწია მტკიცების რისკი. წინამდებარე შემთხვევაში კი ასეთი სუბიექტია მოპასუხე. თუ მან მოსარჩელეს ქირის სახით ნოემბრის თვის ჩათვლით 600 აშშ დოლარი გადაიხადა, მაშინ მას ამის მტკიცებულებაც უნდა ჰქონდეს. ასეთი მტკიცებულება მას არ აქვს. აქვს მხოლოდ ზეპირი განმარტება. ობიექტურობა მოითხოვს, რომ თანხის გადაცემა მხოლოდ ზეპირი განმარტებით არ დამტკიცდეს. ამისათვის უფრო მყარი მტკიცებულებაა საჭირო. შესაბამისად მოპასუხემ ვერ დაამტკიცა, რომ მას ნოემბრის თვის ჩათვლით ქირა გადახდილი აქვს.

3.2.13. შემდეგი მნიშვნელოვანი საკითხია დადგენა საკითხისა, თუ ვინ, ვის შეუშალა ქონების მფლობელობაში ხელი. მოპასუხე ამტკიცებს, რომ მოსარჩელემ მას არ გადასცა კუთვნილი ნივთები. აღნიშნული ნიშნავს მას, რომ 2017 წლის იანვარში, ან თებერვალში მოპასუხემ გადაწყვიტა ფართი ჩაებარებინა მოსარჩელისათვის და ფართიდან გაეტანა კუთვნილი ნივთები, მაგრამ მოსარჩელემ ხელი შეუშალა და არ მისცა საშუალება ფართიდან გაეტანა ნივთები. ამის საწინააღმდეგოდ მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მან 2017 წლის 26 აპრილამდე ვერ შეძლო ფართის მიღება, რადგანაც მასში განთავსებული იყო მოპასუხის ნივთები. სასამართლო მიიჩნევს, რომ უფრო დამაჯერებელია მოსარჩელის განმარტება. უნდა გავითვალისწინოთ ის გარემოება, რომ მოსარჩელე პოლიციაში მივიდა და განცხადებით მოითხოვა დახმარებოდნენ მასში, რომ დ----- ნ-----ეს კუთვნილი ნივთები გაეტანა და ფართი ჩაებარებინა თავისუფალ მდგომარეობაში. ჩნდება ლოგიკური კითხვა - რას ემსახურებოდა მისი პოლიციისადმი მიმართვა? თუ მოპასუხე თავად სთხოვდა კუთვნილი ნივთები გამატანო, მაშინ რა საჭირო იყო პოლიციისათვის მიმართვა? მოსარჩელის პოლიციისადმი მიმართვა აქარწყლებს იმ მოსაზრებას, რომ მოსარჩელე ხელს უშლიდა ნივთების გატანაში. პირიქით მოპასუხეს არ სურდა ნივთების გატანა და აღნიშნულის გამო 2017 წლის 26 აპრილამდე არ გაათავისუფლა ფართი და არ გადასცა თავისუფალ მდგომარეობაში.

3.2.14. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ ქირავნობა გაგრძელდა 2017 წლის 26 აპრილამდე.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

4. შემაჯამებული სასამართლო დასკვნა

4.1. დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა სამართლებრივი შეფასების

საფუძველზე სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოპასუხეს ქირა სრულად არ აქვს გადახდილი. მას გადასახდელი აქვს 6 თვის ქირა, რის გამოც სარჩელი ქირის დაკისრების ნაწილში საფუძვლიანია. სარჩელი ასევე საფუძვლიანია პირგასამტეხლოს ნაწილშიც.

5. კანონები, რომლითაც იხელმძღვანელა სასამართლომ

- საქართველოს კონსტიტუცია.
- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
- საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. სასამართლო განმარტავს, რომ უფლების სასამართლო წესით დაცვის შესაძლებლობა სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობის ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს, ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. აღნიშნული გულისხმობს პირის უფლებას, დაიცვას თავისი კანონიერი ინტერესები სასამართლოს მეშვეობით. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ მხარემ მართლზომიერად გამოიყენოს აღნიშნული უფლება, იდავოს ისეთ საკითხებზე, რომელთა გადაწყვეტაც უზრუნველყოფს მისი დარღვეული უფლების აღდგენას. უფლების რეალიზებისას სასამართლო თანაბრად იცვას ორივე მოდავე მხარის კანონიერ ინტერესებს.

მოსარჩელე ამტკიცებს, რომ მოპასუხეს ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე ეკისრებოდა ქირის გადახდა. მას გადასახდელი აქვს ექვსი თვის ქირა - 1800 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი, ასევე გადასახდელი აქვს პირგასამტეხლოს თანხა 354 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი. სასამართლო განმარტავს, რომ თუ მოპასუხეს მოსარჩელისაგან დაქირავებული აქვს ფართი და არ უხდის ხელშეკრულებით შეთანხმებულ ქირის თანხას, მაშინ მისი ასეთი ქმედება უნდა შეფასდეს ვალდებულების შეუსრულებლობის გზით მოსარჩელის უფლებების დარღვევად. მოსარჩელეს უფლება აქვს დარღვეული უფლების აღდგენა მოითხოვოს სასარჩელო წესით. ანუ სარჩელი აღძრას და მოითხოვოს, როგორც ქირის, ისე პირგასამტეხლოს თანხის მოპასუხისათვის დაკისრება.

6.2. შპს „ლ-----“-ს და დ----- ნ-----ეს შორის არსებული ურთიერთობა წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლით გათვალისწინებულ სამოქალაქო სამართლებრივ ურთიერთობას. დასახელებული ნორმა არეგულირებს ქირავნობის წესებს, რომლის მიხედვითაც გამქირავებული მოვალეა დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამქირავებული მოვალეა გამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა.

დადგენილია, რომ შპს „ლ-----“-ს საკუთრებაში გააჩნდა 36 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი მდებარე ქ. ბათუმი დ-----ის ქ. №16-ში. მას სურდა ფართი გაექირავებინა და ქირით მიეღო შემოსავალი. თავის მხრივ

დ----- ნ-----ე აპირებდა საშაურმის მოწყობას და მისი მეშვეობით კომერციულ საქმიანობას. საშაურმისათვის მას დასჭირდა ფართის დაქირავება. მათი ინტერესები დაემთხვა ერთმანეთს, რის შემდეგაც 2016 წლის 3 თებერვალს შპს „ლ-----“-ს და დ----- ნ-----ეს შორის გაფორმდა ქირავნობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მოსარჩელემ, დ----- ნ-----ეს 6 თვის ვადით, ქირით გადასცა შპს „ლ-----“-ის კუთვნილი 36 კვ.მ. არასაცხოვრებელი ფართი მდებარე ქ. ბათუმი დ-----ის ქ. №16-ში. ქირის ოდენობა შეადგენდა თვეში 300 აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს. მხარეთა შეთანხმებით ქირის გადახდის ვადების დარღვევის შემთხვევაში, ყოველ ვადაგაცილებულ დღეზე დავალიანებას დაერიცხება პირგასამტეხლო დავალიანების 0.2 %-ის ოდენობით. 6 თვიანი ვადის გასვლის შემდეგ ქირავნობის ურთიერთობა გაგრძელდა უვადოდ.

6.3. გარიგების დადების შემდეგ, მნიშვნელოვანია დაკისრებულ მოვალეობათა ჯეროვანი შესრულების საკითხები. თითოეულ მხარეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე უფლება აქვს მეორე მხარისაგან მოითხოვოს ნაკისრი მოვალეობის შესრულება. თავის მხრივ ამავე კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილი გარიგების მონაწილეებს ავალდებულებს ვალდებულება შესრულონ ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. მხარეები ვალდებულნი არიან დასახელებული მოთხოვნები დაიცვან ზედმიწევნით. მხოლოდ ასეთ შემთხვევაში ჩაეთვლება მათ ვალდებულება შესრულებულად. ქირავნობის ხელშეკრულების დადების შემდეგ დამქირავებელი იძენს მოთხოვნის უფლებას - მოითხოვოს დაქირავებული ფართის მფლობელობასა და სარგებლობაში გადაცემა. ქირავნობის საგნის გადაცემის შემდეგ დამქირავებელი იძენს მოთხოვნის უფლებას დამქირავებელს მოსთხოვოს ქონების სარგებლობისათვის გადაიხადოს ქირა. ქირავნობის ხელშეკრულება ისეთი ტიპის ხელშეკრულებაა, როდესაც დამქირავებელს აქვს მოთხოვნის უფლება - დამქირავებელს მოსთხოვოს შეასრულოს ქირის გადახდის ვალდებულება. თავის მხრივ დ----- ნ-----ე მოვალე იყო ქირის გადახდის ვალდებულება შეესრულებინა ჯეროვნად, როგორც ამას მოითხოვს საქართველოს სკ-ის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილი. ანუ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადებში და პირობებით მოსარჩელისათვის გადაეხადა ქირა. ასეთი მოვალეობა მას უჩნდება ვალდებულების შინაარსიდან გამომდინარე. მოპასუხემ ნაკისრი მოვალეობა ჯეროვნად არ შეასრულა და მოსარჩელეს სრულად არ გადაუხადა კუთვნილი ქირის თანხა. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადგინდა, რომ მოპასუხემ გადაიხადა 2016 წლის ნოემბრის თვემდე ქირა. არ გადაიხადა 2016 წლის ნოემბრიდან 2017 წლის 26 აპრილამდე პერიოდის ქირა თვეში 300 აშშ დოლარი, რაც საერთო ჯამში შეადგენს 1800 აშშ დოლარს. ვალდებულების შესრულებისა და მხარეთა თანასწორობის აღდგენის მიზნით, დ----- ნ-----ე ვალდებულია მოსარჩელეს გადაუხადოს 6 თვის ქირის თანხა 1800 აშშ დოლარი. აღნიშნულიდან გამომდინარე სასამართლო მიიჩნევს, რომ ქირის ნაწილში სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად.

6.4. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-418-ე მუხლების მიხედვით, პირგასამტეხლო არის მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა, რომელიც მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის. ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს. შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას.

განსახილველ შემთხვევაში ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის პირგასამტეხლო, მხარეთა შორის წერილობით არის შეთანხმებული და ის მხარეთა შორის დავას არ იწვევს. მხარეები შეთანხმდნენ მასზე, რომ გადახდის ვადის გადაცილებისათვის ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე სესხს დაერიცხება პირგასამტეხლო დავალიანების 0.1 %.

სასამართლო განმარტავს, რომ პირგასამტეხლო ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის საშუალებაა. მისი მიზანია ხელშეკრულების მხარეთა იძულება ვალდებულებების ჯეროვანი შესრულებისაკენ. თითოეულმა მხარემ უნდა გააცნობიეროს, რომ მის მიერ ვალდებულების არაჯეროვან შესრულებას მოჰყვება პასუხისმგებლობა და გარდა ძირითადი ვალდებულების შესრულებისა, დამატებით დაეკისრება საჯარიმო სანქცია. დამატებითი ხარჯების გაწევის თავიდან აცილების მიზნით, თითოეულმა მხარემ დროულად და ჯეროვნად უნდა შეასრულოს ნაკისრი ვალდებულება. ამასთან პირგასამტეხლო წარმოადგენს ზიანის ანაზღაურების მინიმალურ მოთხოვნას. მისი გადახდა ეკისრება იმ პირს, ვინც დაარღვევს ხელშეკრულების პირობებს.

დადგენილია, რომ დ----- ნ-----ემ ვალდებულება შეთანხმებულ ვადაში არ შეასრულა, მან ოქტომბრის თვეში შეწყვიტა ქირის გადახდა. ამ პერიოდიდან არც ქირა გადაიხდა და მესაკუთრესაც ფართი არ დაუბრუნა. ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო მოპასუხეს უნდა დაეკისროს ხელშეკრულებით დადგენილი პირგასამტეხლოს გადახდა. ვადაგადაცილების მიხედვით კუთვნილი პირგასამტეხლოს ოდენობა სარჩელის აღძვრამდე შეადგენს 354 აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს.

6.5. სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლით „სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო“.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ პირგასამტეხლოს მიზანია მოვალის პასუხისმგებლობის ამაღლების მცდელობა. მოვალემ პირგასამტეხლოს თავის არიდების მიზნით კრედიტორის წინაშე ვალდებულება უნდა შეასრულოს ჯეროვნად და დროულად. ასევე მისი მიზანია ვალდებულების დაყოვნებით კრედიტორზე მიყენებული ზიანის კომპენსირება და დარღვეული უფლების აღდგენა. პირგასამტეხლოს მიზანი არაა კრედიტორის გამდიდრება მოვალის

ხარჯზე. შესაბამისად, პირგასამტეხლო უნდა იყოს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ვალდებულების დარღვევის თანაზომიერი და გონივრული. მოცემულ შემთხვევაში კანონმა სასამართლოს მიანიჭა უფლება კონკრეტული გარემოებების გათვალისწინების შედეგად შეამციროს პირგასამტეხლოს ოდენობა, მაგრამ ამისათვის აუცილებელია თანაბრად იქნას გათვალისწინებული ხელშემკვრელი მხარეების ინტერესები. დადგენილია, რომ პირგასამტეხლოს ოდენობაა - 354 აშშ დოლარი. იგი დაანგარიშებულია 2016 წლის ნოემბრიდან 2017 წლის 26 აპრილამდე. სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირგასამტეხლოს სახით 0.2 %-ის დადგენა ამ კონკრეტული შემთხვევისათვის გონივრულია. შესაბამისად არარსებობს მისი შემცირების საფუძველი.

7. საპროცესო ხარჯები:

7.1. „სახელმწიფო ბაჟის შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟი არის საქართველოს ბიუჯეტებში შენატანი, რომელსაც იხდიან ფიზიკური და იურიდიული პირები სახელმწიფოს მიერ მათი ინტერესების შესაბამისი იურიდიული მოქმედებების შესრულებისათვის და სათანადო საბუთების გაცემისათვის. ამავე კანონის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტით კი განსაზღვრულია სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელი სუბიექტები და გათვალისწინებულია, რომ სახელმწიფო ბაჟის გადამხდელებად ითვლებიან ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომელთა ინტერესებიდან გამომდინარეც სპეციალურად რწმუნებული დაწესებულებები ასრულებენ იურიდიულ მოქმედებებს და გასცემენ შესაბამის საბუთებს.

საქმეზე გადასახდელი სახ. ბაჟის ოდენობა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის და 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით გაანგარიშებით შეადგენს 158,55 ლარს. მოსარჩელეს სახ. ბაჟის სახით წინასწარ აქვს გადახდილი. მასვე გადახდილი აქვს სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების ბაჟი 50 ლარი და იურიდიული მომსახურების ხარჯი 300 ლარის ოდენობით. დასახელებული ხარჯი საპროცესო ხარჯებია. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით დადგენილი იქნა საპროცესო ხარჯების ანაზღაურების საკითხი. დასახელებული ნორმის 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. სარჩელის დაკმაყოფილების გამო გაწეული საპროცესო ხარჯები მოსარჩელეს უნდა აუნაზღაუროს მოპასუხემ.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

ბათუმის საქალაქო სასამართლოს 2017 წლის 23 თებერვლის განჩინებით საქმეზე გამოყენებული იქნა სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რომლითაც დ----- ნ-----ეს აეკრძალა ქ. ბათუმი, უ-----აში (ს/კ - 0-.-.0-4--). მდებარე უძრავი ქონების გასხვისება და უფლებრივად დატვირთვა. სარჩელის დაკმაყოფილების გამო საქ. სსკ-ის 199¹-ე მუხლის მოთხოვნათა

საფუძველზე გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება უნდა დარჩეს ძალაში.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

სასამართლომ იხელმძღვანელა რა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 8-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე მუხლებით,

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. შპს „ლ-----“-ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. დ---- ნ-----ეს, შპს „ლ-----“-ის სასარგებლოდ დაეკისროს 5743,55 ლარის გადახდა (ქირის სახით 1800 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი, პირგასამტეხლო 354 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი)
3. დ---- ნ-----ეს, შპს „ლ-----“-ის სასარგებლოდ დაეკისროს წინასწარ გადახდილი სახ. ბაჟის 158,55 ლარის, სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების ბაჟის - 50 ლარის და იურიდიული მომსახურების ხარჯის - 300 ლარის ანაზღაურება.
4. გამოყენებული უზრუნველყოფის ღონისძიება დარჩეს ძალაში.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს 14 დღის ვადაში მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემის მომენტიდან აპელაციის წესით, ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (ქ.ქუთაისი, ნიუ-პორტის ქ.№32), ბათუმის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის მეშვეობით (ქ.ბათუმი, ს. ზუბალაშვილის ქ. №30).
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 ბათუმის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

გოჩა ფუტყარაძე