



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

22 მაისი, 20-9 წელი

თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე მადი ჩანტლაძე
სხდომის მდივანი სალომე მემარნიშვილი

მოსარჩელე - გი-----ე

მოპასუხეები - შპს „ქარ-----ა“, სო-----ი

მოპასუხეთა წარმომადგენელი - თა-----ი

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. ქვეიჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევისათვის სო-----ისა და შპს „ქა-----კისათვის" 1- 000,00 აშშ დოლარის სოლიდარულად გადახდის დაკისრება.

სარჩელში განმარტებულია, რომ 20-5 წლის 31 დეკემბერს გი-----ესა და შპს „ქა-----კას“ შორის გაფორმდა ქვეიჯარის ხელშეკრულება, რომლითაც განისაზღვრა ყოველთვიური ქვეიჯარის საფასურის 1 800,00 აშშ დოლარის გადახდის ვალდებულება. ამავე ხელშეკრულებით განისაზღვრა ხელშეკრულების ვადამდე დარღვევისათვის დამრღვევი მხარის მიერ 1- 000,00 აშშ დოლარის ანაზღაურების ვალდებულება.

ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე ქვემოიჯარე ვალდებული იყო გადაეხადა ბოლო თვის ქვეიჯარის გადასახადი, მაგრამ ეს ვალდებულება მან 20-6 წლის

იანვრის ბოლოს შეასრულა. საიჯარო თანხის გადახდის ვალდებულება ქვემოიჯარეს ყოველი თვის 1- რიცხვამდე ჰქონდა განსაზღვრული.

20-5 წლის 31 დეკემბერს შპს „ქარ-----ის“ მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების უზრუნველსაყოფად გაფორმდა სოლიდარული პასუხისმგებლობის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად სო-----მა პირადად იკისრა პასუხისმგებლობა 1- 000,00 აშშ დოლარის ფარგლებში.

20-6 წლის 26 თებერვალს, საქვეიჯარო თანხის მიღების მიზნით, მოსარჩელემ მიაკითხა კომპანიის დირექტორს - სო-----ს, რა დროსაც აღმოჩნდა, რომ მას ფართი დაეცალა სტ-----ი ინვენტარისაგან.

ქვეიჯარის ხელშეკრულების გაფორმებისას გადასახდელი თანხა კ-----ის დირექტორმა ერთი თვის დაგვიანებით გადაიხადა, ხოლო შემდეგ მას თანხა აღარ გადაუხდია. ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ კ-----ა ფართში დარჩა მხოლოდ ორი თვით, მან ქვექირავნობის საგანი დატოვა 20-6 წლის თებერვალს და გადაიხადა მხოლოდ ერთი თვის (1800 აშშ დოლარი) გადასახადი.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხეებმა წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნეს სარჩელი.

შესაგებელში განმარტებულია, რომ გიორგი ჩაკვეტაძე არ იყო ქვეიჯარის ხელშეკრულების გაფორმებაზე უფლებამოსილი პირი, რის გამოც გარიგება არის ბათილი. შესაგებელში ასევე განმარტებულია, რომ პირგასამტეხლო არის შეუსაბამოდ მაღალი და უნდა შემცირდეს.

ხელშეკრულების გაფორმებიდან 2 თვეში კ-----ამ დატოვა ფართი, ვინაიდან, თანხის გადახდის ხელისშემშლელი გარემოებების გამო, მოიჯარეს არ შეზღუდვოდა შემოსავლის მიღების უფლება.

იჯარის ხელშეკრულების თანახმად, პირგასამტეხლო შეადგენდა 5 თვის იჯარის თანხის ოდენობას, ყოველთვიური საიჯარო თანხა შეადგენდა 500 ლარს, შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა 1- 000,00 აშშ დოლარის დაკისრების შესახებ უსაფუძვლოა, ხოლო პირგასამტეხლოს ოდენობა შეუსაბამოდ მაღალია. იგი უნდა შემცირდეს 1500 აშშ დოლარამდე.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 20-5 წლის 31 დეკემბერს ვლ-----სა (მეიჯარე) და გი-----

ეს (მოიჯარე) შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად მეიჯარემ მოიჯარეს იჯარით გადასცა კომერციული ფართი, მდებარე თბილისი, გამზ. გა-----ას №6-, -1 ნიშნული, საკადასტრო კოდი 0-1-1-0-0-0-3-0-5-- (126,00 კვ.მ ფართი).

ხელშეკრულება ძალაში იყო 3 წლის ვადით (ხელშეკრულების 2.1 პუნქტი).

ხელშეკრულების 4.1 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოიჯარე ვალდებული იყო მეიჯარის წერილობითი თანხმობის გარეშე არ გადაეცა უძრავი ქონება ქვეიჯარით მესამე პირისათვის.

ვლ-----ი წარმოადგენდა უძრავი ქონების მესაკუთრეს.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ. 16-18).
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს.ფ. 25-26).

3.1.2. 20-5 წლის 31 დეკემბერს გი-----ესა (მეიჯარე) და შპს „ქა-----კას“ (ქვემოიჯარე) შორის გაფორმდა ქვეიჯარის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად მეიჯარემ ქვემოიჯარეს იჯარით გადასცა კომერციული ფართი, მდებარე თბილისი, გამზ. გა-----ას №6-, -1 ნიშნული საკადასტრო კოდი 0-1-1-0-0-0-3-0-5-- (126,00 კვ.მ ფართი), რაც წარმოადგენდა გამჭირავებლისათვის იჯარით გადაცემულ ქონებას, რომელზეც მას ჰქონდა ქვეიჯარის უფლება.

ხელშეკრულება ხელმოწერილია გი-----ის, შპს „ქართულ-პოლონურ სტ-----ი კ-----ის“ წარმომადგენლის სო-----ისა და ვლ-----ის მიერ.

ხელშეკრულება ძალაში იყო 3 წლის ვადით (ხელშეკრულების 2.1 პუნქტი).

ხელშეკრულების 3.1 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების 2.1 პუნქტით განსაზღვრული ვადის განმავლობაში, ყოველთვიური საიჯარო გადასახადი შეადგენდა 1 800,00 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში (საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ანგარიშსწორების დღისათვის დადგენილი შესაბამისი კურსის მიხედვით), ქვეიჯარის საფასურში არ შედიოდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადები, რომელსაც გადაიხდიდა ქვემოიჯარე.

ხელშეკრულების 3.2 პუნქტის მიხედვით, მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე ამ ხელშეკრულების ძალაში შესვლისას ქვემოიჯარე წინასწარ გადაიხდიდა ერთი თვის საიჯარო საფასურს, რაც წარმოადგენდა ბოლო თვის საფასურს და შეადგენდა 1 800,00 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში (საქართველოს

ეროვნული ბანკის მიერ ანგარიშსწორების დღისათვის დადგენილი შესაბამისი კურსის მიხედვით).

ხელშეკრულების 3.3 პუნქტის მიხედვით, ქვემოიჯარე ვალდებული იყო გადაეხადა ქვემეიჯარისათვის ყოველთვიური საიჯარო გადასახადი არაუგვიანეს გადასახდელი თვის 5 - 1- რიცხვისა.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

ქვეიჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ. 19-21).

3.1.3. ქვეიჯარის ხელშეკრულების 5.1. პუნქტის თანახმად, იმ შემთხვევაში თუ ხელშეკრულება ვადაზე ადრე შეწყდებოდა ქვემოიჯარის განცხადებით, მას დაეკისრებოდა 1- 000,00 აშშ დოლარის გადახდა ქვემეიჯარესათვის, ხოლო თუ ხელშეკრულებას ვადაზე ადრე შეწყვეტდა ქვემეიჯარე, ქვემეიჯარე და ქონების მესაკუთრე ვალდებული იყვნენ გადაეხადათ იგივე ოდენობის თანხა ქვემოიჯარისათვის.

ქვეიჯარის ხელშეკრულების 5.2 პუნქტის თანახმად, შპს „ქარ-----ის“ მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლობის შემთხვევაში, ვალდებულებების შესრულებაზე პირადად იყო პასუხისმგებელი (მთელი თავისი ქონებით) კომპანიის დირექტორი სო-----ი, რასთან დაკავშირებითაც მასსა და ქვემეიჯარეს შორის ცალკე გაფორმდებოდა სოლიდარული პასუხისმგებლობის ხელშეკრულება.

ქვეიჯარის ხელშეკრულების 5.3 პუნქტის თანახმად, ქვემეიჯარეს შეეძლო ცალმხრივად შეეწყვიტა ხელშეკრულება, თუ ქვემოიჯარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში სამჯერ გადააცილებდა საიჯარო ქირის გადახდის დადგენილ ვადას ხუთი კალენდარული დღით. ამ საფუძველით ქვეიჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტისას ქვემეიჯარეს არ დაეკისრებოდა 5.1 მუხლით განსაზღვრული თანხის ანაზღაურება.

მხარეთა ახსნა-განმარტებების თანახმად, ხელშეკრულების 5.1 პუნქტი გულისხმობდა სანქციის 1- 000,00 აშშ დოლარის დაკისრებას მხარეთა მიერ (შესაბამის შემთხვევებში) ვადის გასვლამდე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევისას.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

ქვეიჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ. 19-21).

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 4; იხ. 20-9 წლის 24 აპრილის სასამართლო სხდომის ოქმი 12:36:43).

მოპასუხეთა წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება (იხ. 20-9 წლის 24 აპრილის სასამართლო სხდომის ოქმი 12:40:32).

3.1.4. 20-5 წლის 29 დეკემბერს გი-----ესა და სო-----ს შორის გაფორმდა სოლიდარული პასუხისმგებლობის შესახებ ხელშეკრულება, რომლის თანახმად სო-----მა იკისრა სოლიდარული პასუხისმგებლობა შპს „ქარ-----ის“ მიერ გი-----ის წინაშე ნაკისრ ვალდებულებებზე, კერძოდ, იმ შემთხვევაში თუ შპს „ქარ-----ა“ დაარღვევდა მასა და გი-----ეს შორის 20-5 წელს გაფორმებულ იჯარის ხელშეკრულებას, კომპანიის მიერ ხელშეკრულებითა და საქართველოს კანონმდებლობით ნაკისრ ვალდებულებაზე სო-----ი პირადად სოლიდარულად იყო პასუხისმგებელი მთელი თავისი ქონებით 1-000,00 აშშ დოლარის ფარგლებში.

სო-----ს წაეყენებოდა მოთხოვნა იძულებითი აღსრულების მცდელობის გარეშე, თუ ძირითადი მოვალე გადააცილებდა გადახდის ვადას და გაფრთხილებული უშედეგოდ აღმოჩნდებოდა ან/და მისი გადახდისუუნარობა აშკარა იქნებოდა ან/და კანონით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

პასუხისმგებლობის მაქსიმალური თანხა განისაზღვრა 1-000,00 აშშ დოლარის ექვივალენტით ლარში გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის გაცვლითი კურსის შესაბამისად, რომელშიც არ შედიოდა თანხის გამოღების, სასამართლო და სხვა აუცილებელი ხარჯები.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

20-5 წლის 29 დეკემბრის სოლიდარული პასუხისმგებლობის შესახებ ხელშეკრულება (ს.ფ. 22-24).

3.1.5. შპს „ქა----- სტ-----მა კ-----ამ“ გი-----ის სასარგებლოდ ქვეიჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე გადაიხდა ერთი თვის საიჯარო ქირა 20-6 წლის იანვრის თვეში.

მოპასუხეთა წარმომადგენელს სადავოდ არ გაუხდია მოსარჩელის წარმომადგენლის მიერ მითითებული აღნიშნული გარემოება.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 4; იხ. 20-9 წლის 24 აპრილის სასამართლო სხდომის ოქმი 12:27:59-12:36:59).

მოპასუხეთა წარმომადგენლის ახსნა-განმარტება (იხ. 20-9 წლის 24 აპრილის სასამართლო სხდომის ოქმი 12:21:04).

3.1.6. 20-6 წლის 23 თებერვლის წერილით შპს „ქარ-----ის“ წარმომადგენელს სო-----ს გი-----ის მიერ წერილობით განემარტა, რომ ქვემეიჯარემ დაარღვია საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება და მიეცა გაფრთხილება ვალდებულების შესასრულებლად. მოპასუხეთა წარმომადგენელს სადავოდ არ გაუხდია მოსარჩელის

წარმომადგენლის მიერ მითითებული გარემოება, რომ 20-6 წლის 24 თებერვალს ქვემეიჯარის წარმომადგენელმა მოსარჩელეს გადასცა იჯარით გაცემული ფართის გასაღები.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

20-6 წლის 23 თებერვლის წერილი (ს.ფ. 30).

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (იხ. 20-9 წლის 24 აპრილის სასამართლო სხდომის ოქმი 12:33:11).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა გარემოებები მხარეებს სადავოდ არ გაუხდიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ გი-----ის სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 41--ე, 418-ე, 420-ე, 891-ე, 895-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით. იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძლოლის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზეც. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-ე - 606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

20-5 წლის 31 დეკემბერს ვლ-----სა (მეიჯარე) და გი-----ეს (მოიჯარე) შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად მეიჯარემ მოიჯარეს იჯარით გადასცა კომერციული ფართი, მდებარე თბილისი, გამზ. გა-----ას №6-, -1 ნიშნული, საკადასტრო კოდი 0-1-1-0-0-3-0-5-- (126,00 კვ.მ ფართი). ხელშეკრულება ძალაში იყო 3 წლის ვადით

(ხელშეკრულების 2.1 პუნქტი). ხელშეკრულების 4.1 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოიჯარე ვალდებული იყო მეიჯარის წერილობითი თანხმობის გარეშე არ გადაეცა უძრავი ქონება ქვეიჯარით მესამე პირისათვის. 20-5 წლის 31 დეკემბერს გი-----ესა (მეიჯარე) და შპს „ქა-----კას“ (ქვემოიჯარე) შორის გაფორმდა ქვეიჯარის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად მეიჯარემ ქვემოიჯარეს იჯარით გადასცა დასახელებული უძრავი ქონება. ხელშეკრულებას ხელს აწერენ გი-----ე, შპს „ქართულ-პოლონურ სტ-----ი კ-----ის“ წარმომადგენელი სო-----ი და ვლ-----ი. ხელშეკრულება ძალაში იყო 3 წლის ვადით (ხელშეკრულების 2.1 პუნქტი).

განსახილველ შემთხვევაში გი-----ემ სამოქალაქო კოდექსის 587-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის [მოიჯარეს არა აქვს ქვეიჯარის უფლება მეიჯარის თანხმობის გარეშე] შესაბამისად გასცა ქვეიჯარით მის მიერ იჯარით მიღებული ქონება.

სასამართლო ასევე ყურადღებას გაამახვილებს მოპასუხეთა წარმომადგენლის მითითებაზე, გარიგების ბათილობის საფუძვლის არსებობასთან დაკავშირებით (ქვემეიჯარის მიერ ქვეიჯარით გაცემის უფლების არ არსებობის შესახებ) და განმარტავს, რომ სსკ-ის 59.3 მუხლის შესაბამისად, ვინაიდან დაინტერესებული პირი შესაძლოა იყოს როგორც გარიგების მონაწილე, ასევე მესამე პირი, რომელსაც გარიგებამ ზიანი მოუტანა ან არახელსაყრელ მდგომარეობაში ჩააყენა იგი, განსახილველ შემთხვევაში შეცილების უფლებამოსილების მქონე დაინტერესებულ პირს არ წარმოადგენს არც ქვემოიჯარე და ასევე არც სოლიდარული მოვალე, იმ გარემოების უპირატესი გათვალისწინებით, რომ ქვეიჯარის ხელშეკრულება ხელმოწერილია მეიჯარის, ქონების მესაკუთრის მიერ, ხოლო ამ უკანასკნელის მიერ გარიგების, ან/და ხელმოწერის ნამდვილობა სადავოდ არ გამხდარა.

იჯარა გრძელვადიანი ურთიერთობაა, რამდენადაც მიუთითებს მრავალჯერადი შესრულების ვალდებულებაზე და ურთიერთობის განმავლობაში მხარეებს განგრძობითად წარმოეშობათ გარკვეული ვალდებულებები, ისე რომ შესასრულებელი ვალდებულების შინაარსობრივი ფარგლები წინასწარ არ არის განსაზღვრული და არ გულისხმობს ნაწილ-ნაწილ შესრულებას.

ქვეიჯარის ხელშეკრულების 3.1 და 3.3 პუნქტებით მხარეები შეთანხმდნენ ქვემოიჯარის მიერ ყოველთვიური (არაუგვიანეს გადასახდელი თვის 5- 1-რიცხვისა) საიჯარო ქირის გადახდაზე 1800 აშშ დოლარის ოდენობით. ხელშეკრულების 3.2 პუნქტის მიხედვით, ხელშეკრულების ძალაში შესვლისას ქვემოიჯარე წინასწარ გადაიხდიდა ერთი თვის საიჯარო საფასურს. შპს „ქა-----სტ-----მა კ-----ამ“ გი-----ის სასარგებლოდ ქვეიჯარის

ხელშეკრულებიდან გამომდინარე გადაიხადა ერთი თვის საიჯარო ქირა 20-6 წლის იანვრის თვეში. 20-6 წლის 23 თებერვლის წერილით შპს „ქარ-----ის“ წარმომადგენელს სო-----ს გი-----ის მიერ წერილობით განემარტა, რომ ქვემეიჯარემ დაარღვია საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება და მიეცა გაფრთხილება ვალდებულების შესასრულებლად.

სასამართლო განმარტავს, რომ ზოგადი წესის თანახმად, ხელშეკრულების დადების მომენტიდან მხარეები ვალდებული არიან შეუდგნენ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას. მათ არ შეუძლიათ ცალმხრივად თქვან უარი ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე. მაგრამ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში ხელშეკრულების მხარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს ხელშეკრულება. იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის მიმართ დადგენილი შეწყვეტის ზოგადი საფუძვლები, რომლებსაც ემატება იჯარის თავში მოცემული იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის სპეციალური საფუძვლები. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე და 558-ე მუხლების მიხედვით, გამქირავებელს შეუძლია ხელშეკრულება მოშალოს ვადამდე, თუ დამქირავებელმა ქირა არ გადაიხადა სამი თვის განმავლობაში. ამავე კოდექსის 561-ე მუხლით კი განსაზღვრულია ქირავნობის ხელშეკრულების მოშლის ვადა, რაც შეადგენს სამ თვეს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა საქმის გარემოებებიდან ან მხარეთა შეთანხმებიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს. ხელშეკრულების მოშლისათვის უნდა არსებობდეს ნამდვილი ორმხრივი ხელშეკრულება, სახეზე უნდა იყოს ხელშეკრულების დარღვევის ფაქტი და უფლებამოსილი პირის მიერ დამატებითი ვადის დაწესება ან გაფრთხილება და ამ ვადის უშედეგოდ ამოწურვა. ყველა ამ ელემენტის არსებობა წარმოშობს ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველს (სსკ-ის 399-ე და 405-ე მუხლები).

როგორც წესი, იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის ვადა შეადგენს სამ თვეს, თუმცა, ეს ვადა შეიძლება შეიცვალოს მხარეთა შეთანხმებით ან საქმის გარემოებების გათვალისწინებით. განსახილველ შემთხვევაში მხარეები ხელშეკრულების შეწყვეტის განსხვავებულ წესზე არ შეთანხმებულან.

ქვემეიჯარემ 20-6 წლის 1- თებერვლისათვის გადასახდელი საიჯარო ქირა არ გადაიხადა და 20-6 წლის 24 თებერვალს ქვემეიჯარის წარმომადგენელმა მოსარჩელეს გადასცა იჯარით გაცემული ფართის გასაღები. ამდენად, ქვემეიჯარემ საიჯარო ქონება დააბრუნა ვადამდე.

შესაბამისად, ქვემეიჯარეს გი-----ეს არ წარმოშობია სამოქალაქო კოდექსის 399-ე მუხლის, 581-ე, 558-ე, 561-ე მუხლებით გათვალისწინებული ხელშეკრულების შეწყვეტის მექანიზმის გამოყენების ვალდებულება/უფლებამოსილება.

სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს საიჯარო ქონების უკან დაბრუნებას ვადამდე და განსაზღვრავს ასეთი ვითარების რეგულირებასა და შესაბამის სამართლებრივ შედეგებს (სსკ-ის 588). ნორმა ადგენს იჯარის საგნის საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტამდე დაბრუნების შემთხვევაში საიჯარო ქირის გადახდისაგან გათავისუფლების პირობებს და მისი მიზანია მეიჯარის ინტერესების დაცვა ამ უკანასკნელისათვის მოიჯარის მიმართ საიჯარო ურთიერთობის დასრულებამდე საიჯარო ქირის გადახდის მოთხოვნის უფლების მინიჭებით. სსკ-ის 588-ე მუხლით გათვალისწინებული მოიჯარის მიერ ქირის გადახდის ვალდებულება (რაც თავისი ბუნებით წარმოადგენს სწორედ მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების დარღვევის შედეგად მეიჯარისათვის მიყენებული ზიანის საკომპენსაციო საშუალებას) არის შედეგი დარღვევისა, რასაც სამოქალაქო კოდექსი საიჯარო ქონების ვადამდე უკან დაბრუნებას უკავშირებს.

განსახილველ შემთხვევაში მოსარჩელე არ ითხოვს სსკ-ის 588-ე მუხლიდან გამომდინარე შესრულებას, არამედ იგი დარღვევის შედეგად მოითხოვს ხელშეკრულებით განსაზღვრული სანქციის ქვემოიჯარისათვის დაკისრებას.

ქვეიჯარის ხელშეკრულების 5.1. პუნქტის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ, იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულება ვადაზე ადრე შეწყდებოდა ქვემოიჯარის განცხადებით, მას დაეკისრებოდა 1-000,00 აშშ დოლარის გადახდა ქვემეიჯარისათვის, ხოლო თუ ხელშეკრულებას ვადაზე ადრე შეწყვეტდა ქვემეიჯარე, ქვემეიჯარე და ქონების მესაკუთრე ვალდებული იყვნენ გადაეხადათ იგივე თანხა ქვემოიჯარისათვის. მხარეთა ახსნა-განმარტებების თანახმად, ხელშეკრულების 5.1 პუნქტი გულისხმობდა სანქციის 1-000,00 აშშ დოლარის დაკისრებას მხარეთა მიერ (შესაბამის შემთხვევებში) ვადის გასვლამდე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევისას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 41--ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო - მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა - მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის. ამავე კოდექსის 418-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს, გარდა ამ კოდექსის 625-ე მუხლის მე-8 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას. აღნიშნული ნორმის მიხედვით პირგასამტეხლო მოვალეს ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში უპირობოდ ეკისრება. განსახილველ შემთხვევაში, არსებობს მხარეების მიერ დადებული წერილობითი გარიგება, რომელიც ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ადგენს პირგასამტეხლოს.

დადგენილია, რომ ქვემეიჯარემ, შპს „ქა----- სტ-----მა კ-----

ამ” საიჯარო ქონება დააბრუნა ვადამდე ისე, რომ მან არ დაიცვა სსკ-ის 588-ე მუხლის მოთხოვნა (განსხვავებულ წესზე კი მხარეები არ შეთანხმებულან). შესაბამისად, სსკ-ის 588-ე მუხლისა და მხარეთა შორის გაფორმებული ქვეიჯარის ხელშეკრულების 5.1 პუნქტის შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილია მოითხოვოს მოპასუხისათვის პირგასამტეხლოს დაკისრება. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებების გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო.

პირგასამტეხლო წარმოადგენს ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის დამატებით საშუალებას. ვალდებულების დარღვევამდე პირგასამტეხლო ემსახურება ვალდებულების შესრულების სტიმულირებას, ვინაიდან მოვალემ იცის, რომ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მას მოუწევს გარკვეული საზღაურის გადახდა. პირგასამტეხლო ატარებს პრევენციული და მინიმალური ზიანის ანაზღაურების ფუნქციას, შესაბამისად პირგასამტეხლო რომელიც გადააჭარბებს ამ ოდენობას, იძენს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლოს სტატუსს. მნიშვნელოვანია, რომ პირგასამტეხლო მოვალეს უპირობოდ ეკისრება, მიუხედავად იმისა, ვალდებულების დარღვევით კრედიტორმა ზიანი განიცადა თუ არა. მართალია, კრედიტორს ენიჭება პირგასამტეხლოს უპირობოდ მოთხოვნის უფლება, მაგრამ მისი ოდენობის განსაზღვრისას სასამართლომ მხედველობაში უნდა მიიღოს, თუ როგორია შესრულების ღირებულების, მისი შეუსრულებლობისა და არაჯეროვანი შესრულებით გამოწვეული ზიანის თანაფარდობა პირგასამტეხლოს ოდენობასთან. სასამართლო აღნიშნავს, რომ პირგასამტეხლოს მიზანია კრედიტორის დარღვეული უფლების აღდგენა და არა გამდიდრება. შესაბამისად, პირგასამტეხლო უნდა იყოს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ვალდებულების დარღვევის თანაზომიერი და გონივრული.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი პირგასამტეხლოს ოდენობა (1- 000,00 აშშ დოლარი) არის შეუსაბამოდ მაღალი და მიზანშეწონილად მიაჩნია მისი შემცირება. ვალდებულების დარღვევის შედეგად მოსალოდნელ სავარაუდო ზიანთან მიმართებაში და დამრღვევის მხრიდან ბრალის ხარისხის, დარღვევის სიმძიმისა და დარღვევის შედეგებიდან გამომდინარე, სასამართლოს გონივრულად მიაჩნია პირგასამტეხლოს მოთხოვნილი ოდენობის შემცირება 2 500,00 აშშ დოლარამდე.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 891-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, თავდებობის ხელშეკრულებით თავდები კისრულობს ვალდებულებას, თავდებად დაუდგეს კრედიტორის წინაშე მესამე პირს ან უკანასკნელის ვალდებულების შესასრულებლად. ამავე კოდექსის 895-ე მუხლის მიხედვით, თუ თავდები კისრულობს პასუხისმგებლობას

სოლიდარულად ან სხვა თანაბარმნიშვნელოვანი სახით, მას შეიძლება წაეყენოს მოთხოვნა იძულებითი აღსრულების მცდელობის გარეშე, თუ ძირითადად მოვალემ გადააცილა გადახდის ვადას და უშედეგოდ იქნა გაფრთხილებული, ანდა მისი გადახდისუუნარობა აშკარაა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 463-ე მუხლის მიხედვით, თუ რამდენიმე პირს ევალება ვალდებულების შესრულება ისე, რომ თითოეულმა უნდა მიიღოს მონაწილეობა მთლიანი ვალდებულების შესრულებაში (სოლიდარული ვალდებულება), ხოლო კრედიტორს აქვს შესრულების მხოლოდ ერთჯერადი მოთხოვნის უფლება, მაშინ ისინი წარმოადგენენ სოლიდარულ მოვალეებს. ამავე კოდექსის 464-ე მუხლის თანახმად, სოლიდარული ვალდებულება წარმოიშობა ხელშეკრულებით, კანონით ან ვალდებულების საგნის განუყოფლობით.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ გი-----ესა და სო-----ს შორის ვალდებულებითი ურთიერთობა წარმოიშვა სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელის შესაბამისად, თავდებმა კრედიტორის წინაშე იკისრა ქვემოიჯარის შპს „ქარ-----ის“ მიერ 20-5 წლის 31 დეკემბრის ქვეიჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება. თავდების თავდებობის მაქსიმალური ზღვრული ოდენობა განისაზღვრა 1- 000,00 აშშ დოლარით.

დადგენილია, რომ ქვემოიჯარემ დაარღვია ქვეიჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები, მოსარჩელე კი უფლებამოსილია მოითხოვოს ქვემოიჯარისაგან პირგასამტეხლოს გადახდა. შესაბამისად, გი-----ე უფლებამოსილია მოითხოვოს მოპასუხეებისათვის ქვეიჯარისა და სოლიდარული თავდებობის ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე პირგასამტეხლოს გადახდის დაკისრება, ხოლო მოპასუხეებს სოლიდარულად ეკისრებათ პირგასამტეხლოს (2 500,00 აშშ დოლარის) მოსარჩელისათვის გადახდა, მათ შორის, თავდებს პასუხისმგებლობის მაქსიმალური ზღვრულ ოდენობის - 1- 000,00 აშშ დოლარის ფარგლებში.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი

ეთქვა.

მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს ზედმეტად გადახდილი 164 ლარი. მოპასუხეებმა მოსარჩელეს უნდა აუნაზღაურონ სახელმწიფო ბაჟი 202.5 ლარის ოდენობით.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

განსახილველ შემთხვევაში სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 257-ე, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. გი-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ:
 - 1.1. სო-----სა და შპს „ქა-----კას“ მოსარჩელე გი-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ 2 500 აშშ დოლარის გადახდა.
2. მოსარჩელე გი-----ეს 20-6 წლის 26 დეკემბერს სს „ბანკ რესპუბლიკაში“ თეიმურაზ ჯოხაძის მიერ 974.00 ლარის ოდენობით გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან (საგადახდო დავალება №1) დაუბრუნდეს ზედმეტად გადახდილი 164 ლარი.
3. სო-----სა და შპს „ქართულ პოლონურ სტ----- კ-----ას“ მოსარჩელე გი-----ის სასარგებლოდ სოლიდარულად დაეკისროთ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 202.5 ლარის ანაზღაურება.
4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში (მდ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (მდ. თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ, №6).
5. 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.

6. სსსკ-ის 46-ე მუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-ე-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მოსამართლე
ჩანტლაძე

მადი