



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

13 ივნისი, 2019წ.

ქ.

თბილისი

შესავალი ნაწილი

სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ლევან მიქაბერიძე
სხდომის მდივანი - ილია ვაშაკიძე

მოსარჩელე - შპს „ჯ--ე“
წარმომადგენელი - გუ-----ი

მოპასუხე - შპს „ტე-----ი“
წარმომადგენელი - ნი-----ე

დავის საგანი - საიჯარო ქირისა და პირგასამტეხლოს დაკისრება, კრედიტორთა მოთხოვნების რეესტრში მოთხოვნის მე-6 რიგში განსაზღვრა

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. შპს „ტე-----ს“ შპს „ჯ--ეს“ სასარგებლოდ დაეკისროს გადაუხდელი საიჯარო ქირა 277 285.18 ლარის ოდენობით;

[- 1.1.1. 240 545 ლარის ნაწილში, მოთხოვნა გამომდინარეობს ქვეიჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტისათვის გაფრთხილების 6 თვიანი ვადის დაუცველობის გამო, ხელშეკრულების შეწყვეტიდან, მომდევნო 6 თვის განმავლობაში გადასახდელი საიჯარო ქირიდან;

- 1.1.2. 36 740 ლარის ნაწილში მოთხოვნა ეფუძნება, ქვეიჯარის ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, 2018 წლის მარტი, აპრილი, მაისის თვეებზე მეიჯარის მიერ შემცირებულ საიჯარო ქირას].

1.2. შპს „ტე-----ს“ შპს „ჯ--ეს“ სასარგებლოდ პირგასამტეხლოს სახით დაეკისროს 120 037.05 ლარი.

1.3. შპს „ჯ--ის“ კრედიტორული მოთხოვნა შპს „ტე-----ის“ მიმართ გადახდისუუნარობის (№2-----) საქმეზე განისაზღვროს 547 052.55 ლარის ოდენობით და იგი შევიდეს კრედიტორთა რეესტრში, როგორც მე-6 რიგის მოთხოვნა. აღნიშნულ თანხას დაემატოს ყველა ის საპროცესო ხარჯი, რომელიც კანონმდებლობით დადგენილი წესით დაეკისრება მოპასუხეს.

(სარჩელის მოთხოვნა დაზუსტებულია, იხ 29.05.2019წ. სხდომის ოქმი; 31.05.2019წ განცხადება)

სარჩელის საფუძველი:

შპს „ჯ--ესა“ და შპს „ტე-----ს“ შორის 2017 წლის 7 აგვისტოს გაფორმდა ქვეიჯარის ხელშეკრულება 10 წლის ვადით. მხარეებმა დაარეგულირეს მათ შორის არსებული საიჯარო ურთიერთობა. კერძოდ, შეათანხმეს საიჯარო გადასახადის ოდენობა (საიჯარო ქირა, პირველი ორი თვის განმავლობაში შეადგენდა თვითურად 7 549.5 აშშ დოლარს, ხოლო მომდევნო პერიოდისათვის თვითურად 15 099 აშშ დოლარს), მეიჯარეს კუთვნილი გათბობა-გაგრილების მოწყობილობებით მომსახურების საფასურის ოდენობა და მათი გადახდის წესი.

მოპასუხემ 2018 წლის თებერვლიდან დაიწყო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ფინანსური ვალდებულებების დარღვევა. კერძოდ, მოიჯარეს არ გადაუხდია 2018 წლის თებერვლის და შემდგომი თვეების საიჯარო ქირა და კომუნალური ხარჯები სრულად, ხოლო 2018 წლის ივლისიდან მან დატოვა საიჯარო ფართი ისე, რომ არ გადაუხდია არსებული დავალიანება. ამრიგად, იჯარის საგნით ფაქტობრივი სარგებლობისათვის მოპასუხის დავალიანებამ შეადგინა 149 730.32 ლარი.

მხარეებმა ხელშეკრულებით განსაზღვრეს მისი ვადამდე შეწყვეტის დრო. კერძოდ, თუ რომელიმე მხარე მაინც გადაწყვეტდა მის ვადამდე შეწყვეტას, უნდა დაეცვა 6 თვიანი გაფრთხილების ვადა, შესაბამისად, აღნიშნული წესის თანახმად, ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა ძალაში შედის მხოლოდ 6 თვის ვადაში - 2019 წლის იანვარს. ამდენად, მოპასუხე ვალდებულია გადაიხადოს ქირა იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების სრულ პერიოდზე. ამის გათვალისწინებით, დავალიანებამ შეადგინა 6 თვეზე 90 594 აშშ დოლარი (6X15 099), რაც 2019 წლის 30 იანვრის მდგომარეობით (გადახდისუუნარობის საქმის

წარმოების დაწყების შესახებ განცხადების წარმოებაში მიღების თარიღი) შეადგენდა 240 545.18 ლარს (2.6552 კურსით).

ხელშეკრულების 3.2 მუხლის თანახმად, დაუშვებელია მისი ვადამდე შეწყვეტა, თუმცა, ვინაიდან ხელშეკრულება მხარეთა თანხმობაზე დამყარებული ურთიერთობაა, მხარეებს არ შეეძლოთ ერთმანეთის იძულება ხელშეკრულების მოქმედების სრულ პერიოდზე დარჩენილიყვნენ ხელშეკრულებაში. სწორედ ამიტომ, ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტით გამოწვეული ზიანის საკომპენსაციოდ, მხარეებმა შეათანხმეს 3 თვის საიჯარო ქირის ოდენობის პირგასამტეხლო, რაც შეადგენს 120 037.05 ლარს.

2019 წლის 16 აპრილის საოქმო განჩინებით სასამართლომ ნაწილობრივ აღიარა მოსარჩელის მოთხოვნა 149 730.32 ლარის ოდენობით გადახდისუუნარობის საქმეზე, რის გამოც შპს „ჯ--ე“ ითხოვს დარჩენილი დავალიანების დაკისრებას - 360 582.23 ლარის ოდენობით.

მოსარჩელემ 31.05.2019 წლის განცხადებით, წარმოადგინა დაზუსტებული მოთხოვნა და დამატებით მოითხოვა მოპასუხისათვის 36 740 ლარის დაკისრება. მოთხოვნის ოდენობის გაზრდა გამოიწვია იმ დავალიანებამ, რომელიც წარმოიშვა მხარეთა შორის არსებული საიჯარო ურთიერთობიდან გამომდინარე 2018 წლის მარტი, აპრილი, მაისის თვეების პერიოდზე.

2018 წლის თებერვალში მოპასუხის წარმომადგენლების მიერ მოსარჩელესთან გაკეთებული ზეპირი განცხადების თანხმად, შპს „ტე-----ს“ გააჩნდა ფინანსური სირთულეები, რის გამოც მან ითხოვა საიჯარო ქირაზე შეღავათის გაწევა. შეღავათის სახით მხარეთა შორის შეთანხმდა ხსენებული 3 თვიანი პერიოდი, რომლის ფარგლებშიც საიჯარო ქირიდან ჯამურად 36 740 ლარის გადახდა გადავადდებოდა 3 თვის შემდგომ. საუბარი იყო არა ვალის პატიებაზე, არამედ, მხოლოდ გადახდის ვადის 3 თვით გადავადებაზე, რაზეც მოპასუხე დათანხმდა.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ კომპანია საიჯარო ურთიერთობის ფაქტობრივ შეწყვეტამდე 2018 წლის ივლისამდე ახდენდა, როგორც საიჯარო ქირის, ისე კომუნალური თანხების გადახდას.

მოსარჩელე თებერვლის თვეში მასთან გამართულ შეხვედრაზე, საიჯარო თანხის შემცირების შეთანხმებასთან ერთად, ინფორმირებული იყო საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტის შესახებ. კერძოდ, რადგან გაყიდვები იყო მნიშვნელოვნად შემცირებული და ამას ხედავდა მოსარჩელეც, მხარეთა შორის 2018 წლის თებერვალში შედგა ზეპირი შეთანხმება იმის შესახებ, რომ მოვალე სამი თვის განმავლობაში (მარტი, აპრილი, მაისი) გადაიხდიდა შემცირებულ

საიჯარო ქირას, ხოლო თუ მეიჯარე სამი თვის შემდეგ არ იქნებოდა თანახმა შემცირებული ქირის გადახდის ვადის გაგრძელებაზე, მოიჯარე შეწყვეტდა საიჯარო ურთიერთობას.

შპს „ტე-----ს“ არ დაურღვევია ქვეიჯარის ხელშეკრულების 6.2.6 მუხლი, რადგან მხარეები ჯერ კიდევ თებერვალში შეთანხმდნენ საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტაზე, თუ მეიჯარე არ გააგრძელებდა შემცირებული საიჯარო ქირის გადახდის პირობის სამთვიან ვადას (მარტი, აპრილი, მაისი), რომელიც გაგრძელდა ივნისის თვემდე. მოიჯარემ შეწყვიტა საიჯარო ურთიერთობა იმის გამო, რომ მოსარჩელე სამი თვის შემდეგ არ დაეთანხმა შემცირებული ოდენობით საიჯარო ქირის გადახდას, რის გამოც, მოიჯარემ დაიცვა ვადა, 2018 წლის 20 ივლისს დაკეტა ობიექტი და ფაქტობრივად შეწყვიტა საიჯარო ურთიერთობა.

2019 წლის თებერვლის თვეში საიჯარო ქირის შემცირებისა და საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტაზე შეტყობინებასთან ერთად მხარეები შეთანხმდნენ, რომ შპს „ტე-----ის“ სავაჭრო ობიექტზე მიმაგრებული სარეკლამო მორბენალი სტრიქონი დარჩებოდა მეიჯარეს და შპს „ტე-----ის“ მიერ გადახდილი 6 000 ლარი გაიქვითებოდა შპს „ჯ--ეს“ მიმართ მის ვალდებულებაში.

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2017 წლის 7 აგვისტოს შპს „ჯ--ესა“ და შპს „ტე-----ს“ შორის დაიდო ქვეიჯარის ხელშეკრულება 10 წლის ვადით (07.08.2027წლამდე).

3.1.2. ხელშეკრულების თანახმად, საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრა შემდეგი წესით და პროპორციით: პირველი ორი თვის განმავლობაში 7 549.5 აშშ დოლარის (7.5 აშშ დოლარი - 1 კვ.მ.-ზე) ექვივალენტი ლარში (დღგ-ს ჩათვლით), ხოლო საიჯარო ვადის მომდევნო სრული პერიოდისათვის 15 099 აშშ დოლარის (15 აშშ დოლარი - 1 კვ.მ.-ზე) ექვივალენტი ლარში (დღგ-ს ჩათვლით).

3.1.3. ამ ხელშეკრულებით, მოვალე ვალდებული იყო უზრუნველყო მოხმარებული გაგრილებისა და გათბობის სისტემის კომუნალური გადასახადების დაფარვა (პროპორციულად), რაც არ გამოიქვითებოდა საიჯარო გადასახადიდან.

3.1.4. მოიჯარეს საიჯარო ქირა ყოველთვიურად, 10 კალენდარულ რიცხვამდე უნდა გადაეხადა.

3.1.5. ქვეიჯარის ხელშეკრულების 3.2 პუნქტით მხარეებმა შეათანხმეს, რომ დაუშვებელია ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტა, გარდა ამავე ხელშეკრულებით პირდაპირ გათვალისწინებული შემთხვევებისა, კერძოდ 6.2 პუნქტით ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძვლად განისაზღვრა შემდეგი:

ა) საიჯარო ვადის გასვლა;

ბ) მხარეთა წერილობითი თანხმობა;

გ) ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობა;

დ) მეიჯარის მიერ ცალმხრივად და დაუყოვნებლივ, იმ შემთხვევაში, თუ:

დ.ა) მოიჯარე 2 თვის განმავლობაში არ იხდის საიჯარო გადასახადს;

დ.ბ) მოიჯარე აზიანებს იჯარის საგანს ან ქმნის დაზიანების რეალურ საშიშროებას;

დ.გ) მოიჯარე არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ რომელიმე ვალდებულებას (გარდა საიჯარო გადასახადის გადახდის ვალდებულების) და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება მეიჯარის წერილობითი შეტყობინებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში.

ე) მოიჯარის მიერ მეიჯარისათვის არანაკლებ 30 დღით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინებით, იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე არღვევს ხელშეკრულებით ნაკისრ რომელიმე ვალდებულებას და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება მოიჯარის წერილობითი შეტყობინებიდან 30 დღის (მხარეთა შეთანხმებით შესაძლებელია მოცემული ვადის გაგრძელება) ვადაში;

ვ) მოიჯარის მიერ მეიჯარისათვის არანაკლებ 6 თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინებით;

ზ) მეიჯარის მიერ მოიჯარისათვის არანაკლებ 6 თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინებით;

თ) ნებისმიერი მიზეზით ძირითადი ხელშეკრულების შეწყვეტისას;

ი) ხელშეკრულებითა და მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევაში.

3.1.6. ხელშეკრულების 6.3.2 პუნქტის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე ვადამდე შეწყვეტდა ხელშეკრულებას 6.2.6 პუნქტით გათვალისწინებული წესით, მეიჯარე უფლებამოსილი იქნებოდა დაეკისრებინა მოიჯარისათვის პირგასამტეხლო 3 თვის საიჯარო გადასახადის ოდენობით (გადაუხდელი საიჯარო გადასახადებისა და ზიანის დამატებით). ამასთან, შეთანხმდა, მოიჯარის ვალდებულება საიჯარო ფართის განთავსებული ნივთების დაცვისა და საიჯარო ფართში სამეწარმეო საქმიანობის შეწყვეტასთან მიმართებით სახელშეკრულებო ურთიერთობის დასრულებიდან 2 კვირის ვადაში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ხელშეკრულება;

- მიღება-ჩაბარების აქტი;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.1.7. მოპასუხის მიმართ მიმდინარეობს გადახდისუუნარობის საქმის წარმოება, რომლის ფარგლებშიც 2019 წლის 25 თებერვალს შპს „ჯ--ემ“, როგორც კრედიტორმა, მოვალის მიმართ არსებული მოთხოვნა წარუდგინა სასამართლოს და მოითხოვა 510 312.55 ლარის ოდენობით კრედიტორული მოთხოვნის აღიარება (რაც მოიცავდა: ა) ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში 20018 წლის თებერვლიდან ივნისის თვის ჩათვლით საიჯარო ქირისა და გათბობა-გაგრილების მოწყობილობებით სარგებლობის დავალიანებას 149 730.32 ლარის ოდენობით; ბ) ხელშეკრულების 6.2.6 მუხლის დარღვევით შეტყობინების 6 თვით ადრე განუხორციელებლობის საფუძვლით, 6 თვის საიჯარო ქირას - 240 545.18 ლარს და გ) 6.26. მუხლის დაუცველობის გამო პირგასამტეხლოს (3 თვის საიჯარო ქირის ოდენობით) – 120 037.05 ლარს).

3.1.8. 2019 წლის 16 აპრილს კრედიტორთა კრებაზე აღიარებული იქნა შპს „ჯ--ეს“ კრედიტორული მოთხოვნა 149 730.32 ლარის ნაწილში (20018 წლის თებერვლიდან ივნისის თვის ჩათვლით საიჯარო ქირისა და გათბობა-გაგრილების მოწყობილობებით სარგებლობის დავალიანება) და კრედიტორთა რეესტრში შეყვანილი იქნა მე-6 რიგის მოთხოვნად, ხოლო დარჩენილ ნაწილში მოთხოვნა უარყოფილია, რადგან მხარეთა პოზიციების და სპეციალური კანონის მიზნებიდან გამომდინარე, სასამართლომ მიიჩნია, რომ მისი აღიარება გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების ფარგლებში დაუშვებელი იყო, რაც გასაჩივრდა კერძო საჩივრით და უცვლელად იქნა დატოვებული თბილისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 16.04.2019წ. განჩინება;
- 22.05.2019წ. განჩინება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. შპს „ტე-----მა“ დაარღვია ქვეიჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და მის მიერ 2018 წლის თებერვლიდან არ მომხდარა მოსარჩელის მიმართ არსებული ფულადი ვალდებულების შესრულება (საიჯარო ქირის, გაგრილებისა და გათბობის სისტემის კომუნალური გადასახადების გადახდა), რაც დასრულდა 2018 წლის ივლისში, 6 თვით ადრე წერილობითი შეტყობინების (გაფრთხილების) გარეშე ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტით და საიჯარო ფართის დაცლით.

[მტკიცებულება, რაც დაადასტურებდა მხარეთა შეთანხმების არსებობას, მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შესახებ, საქმის მასალებში არ მოიპოვება].

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 16.04.2019წ. განჩინება;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.2.2. დაუდასტურებელია ფაქტი იმის შესახებ, რომ 2018 წლის მარტის, აპრილისა და მაისის თვის საიჯარო ქირის სახით არსებული დავალიანებიდან, მოიჯარეს გადაუვადდა დავალიანების ნაწილის (ჯამში 36 740 ლარის) გადახდის ვალდებულება.

[მოსარჩელის მტკიცების საგანს შეადგენდა იმ ფაქტის დადასტურება, რომ მხარეთა შორის არსებობდა შეთანხმება საიჯარო ქირის დავალიანების გარკვეული ვადით გადავადების თაობაზე, რაც ვერ იქნა დადასტურებული. დავალიანების ნაწილის გადავადების შესახებ მოსარჩელის მტკიცებას - საფუძველს აცლის, მოიჯარის ახსნა-განმარტება, რომელიც მიუთითებს ზეპირი შეთანხმების არსებობაზე, რომლის საფუძველზეც აღნიშნული პერიოდის (მარტი, აპრილი, მაისი) საიჯარო ქირა შემცირებული იქნა მოსარჩელის მიერ. ამ ფაქტის დასადასტურებლად, მოპასუხე მიუთითებს საქმეში წარმოდგენილ წერილობით მტკიცებულებაზე. კერძოდ, საქმეში წარმოდგენილია საგადასახადო ანგარიშფაქტურები, რომელშიც განსაზღვრულია ყოველთვიურად გადასახდელი საიჯარო ქირის ოდენობა. სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს 1-----წ; 1-----წ. და 1-----წ დადასტურებულ საგადასახადო ანგარიშფაქტურებზე (ს.ფ. 33-35), რომლებშიც შემცირებული ოდენობით არის დაფიქსირებული იჯარის საფასური (24 383.03 ლარი/ 24 860.7 ლარი/ 24 963.71 ლარი), საწინააღმდეგო გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება კი, მოსარჩელეს წარმოდგენილი არ აქვს და ამიტომ, მხოლოდ მისი ახსნა-განმარტება (დირექტორის მიერ ხელმოწერილს ცნობა ფინანსური დავალიანების შესახებ, ვარგის მტკიცებულებად ვერ ჩაითვლება და მტკიცებითი მნიშვნელობით ის უნდა გაუთანაბრდეს მოსარჩელის, როგორც მხარის ახსნა-განმარტებას), როცა ის უარყოფილია მოპასუხის მიერ, საკმარის მტკიცებულებად ვერ ჩაითვლება. ამავდროულად, მხედველობაშია მისაღები ის ფაქტიც, რომ გადახდისუუნარობის საქმეზე მოსარჩელის კრედიტორული მოთხოვნა აღიარებულია 149 730.32 ლარის ნაწილში, რაც მოიცავდა 2018 წლის თებერვლიდან ივნისის თვის ჩათვლით საიჯარო ქირის თანხასაც, რაც არადაამაჯერებელს ხდის მოსარჩელის მიერ მითითებულ ფაქტს. შესაბამისად, არსებული გარემოებები იძლევა დასკვნის საფუძველს, მოსარჩელემ უარი თქვა 36 740 ლარის მოთხოვნაზე და მოპასუხეს ვალი აპატია. რაც შეეხება მოსარჩელის მითითებას, ხელშეკრულების 8.3 მუხლის შესაბამისად, წერილობითი ფორმით შეთანხმების არ არსებობაზე, უნდა განიმარტოს, რომ საგადასახადო ანგარიშფაქტურა ფართო გაგებით გათანაბრებული უნდა იქნეს წერილობით დოკუმენტთან და შესაბამისად, მასში ასახული ფულადი ვალდებულების მოცულობა, უნდა ჩაითვალოს, რომ

ასახავს მხარეთა შეთანხმების შედეგს].

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- საგადასახადო ანგარიშფაქტურები;

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა.

4.1. საქმეზე დადგენილი გარემოებები არ შეესაბამება მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველს, რის გამოც სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ხელშეკრულება იურიდიული ფაქტია, რომელიც იწვევს ვალდებულებას, ვალდებულება კი სამართლებრივი ურთიერთობაა, რომელიც წარმოიშობა არა მხოლოდ ხელშეკრულებიდან, არამედ სხვა საფუძვლებიდანაც, ანუ ვალდებულების წარმოშობის ერთ-ერთ დამოუკიდებელ საფუძველს წარმოადგენს - ორი ან მეტი პირის შეთანხმება (ხელშეკრულება), რომელიც მიზნად ისახავს კონკრეტული სამართლებრივი შედეგის მიღწევას და იწვევს მხარეთა უფლებებისა და ვალდებულებების წარმოშობას (სსკ-ის 316.1-317.1. მუხლები).

6.2. განსახილველ შემთხვევაში, მხარეებს შორის არსებობდა ქვეიჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა (ქვეიჯარა ჩვეულებრივი იჯარის ხელშეკრულებაა ყველა უფლებითა და ვალდებულებით), რომლის სამართლებრივ რეგულირებასაც ეძღვნება სსკ-ის 581-ე და 587-ე მუხლები [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 საშუალებებზედაც. იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581 - 606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული]. ნორმის ანალიზი საფუძველია დასკვნისათვის, რომ იჯარა ორმხრივმავალდებულებელი, სასყიდლიანი და კონსესუალური ტიპის

ხელშეკრულებაა. იგი ორმხრივად მავალდებულებელი გარიგებაა, მეიჯარის ვალდებულებაა, დროებით სარგებლობაში გადასცეს მოიჯარეს იჯარის საგანი (ქონება) ისე, რომ შესაძლებელი იყოს მისგან სწორი სამეურნეო გაძღოლის შედეგად შემოსავლის სახით ნაყოფის მიღება, ხოლო მოიჯარის ვალდებულება კი, შეთანხმებული საზღაურის გადახდაა. შესაბამისად, საიჯარო სამართლებრივი ურთიერთობის მიზანი არის არა მხოლოდ იჯარის საგნის სარგებლობა, არამედ იჯარის საგნის სარგებლობის გამო მიღებული შემოსავალი. იჯარა ქირავნობის სამართლებრივი ურთიერთობის ნაირსახეობაა (საიჯარო ურთიერთობების დარეგულირებისთვის ქირავნობის ნორმები ბლანკეტურია), მაგრამ ქირავნობისგან მას სწორედ იჯარის საგნის სარგებლობით შემოსავლის მიღების აუცილებლობა მიჯნავს. შემოსავლის მიღების შესაძლებლობის აუცილებლობის უზრუნველყოფა კი, მეიჯარის ვალდებულების ჯეროვნად შესრულების გამოკვეთილი პასუხისმგებლობაა, რასაც ეფუძნება მოიჯარის ვალდებულება საიჯარო ქირის გადახდის შესახებ [სსკ-ის 587-ე მუხლის თანახმად, ქვეიჯარა თანხმობა სავალდებულო გარიგებაა და მისი ძალმოსილება მეიჯარის თანხმობაზეა დამოკიდებული].

6.3. სასამართლო განმარტავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მხარეებმა სსკ-ის 319.1-ე მუხლის შესაბამისად [კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. მათ შეუძლიათ დადონ ისეთი ხელშეკრულებებიც, რომლებიც კანონით გათვალისწინებული არ არის, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას], გააფორმეს ქვეიჯარის ხელშეკრულება და მისი შინაარსი განსაზღვრეს, რომლითაც ერთმანეთისათვის ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის დროს, 6 თვით ადრე წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის ვალდებულება და სხვა სამართლებრივი საკითხები გაითვალისწინეს.

6.4. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ მოპასუხემ დაარღვია ხელშეკრულების 6.2.6 პუნქტით ნაკისრი ვალდებულება, ხელშეკრულება 2018 წლის ივლისში, 6 თვით ადრე წერილობითი შეტყობინების გარეშე - ვადაზე ადრე შეწყვიტა და დაცალა საიჯარო ფართი (ნივთის დაბრუნების ფაქტი სადავო არ არის). შესაბამისად, მოპასუხის მიერ 2018 წლის ივლისის თვეში გამოხატული ნება ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ, რაც კონკრეტული სამართლებრივი მნიშვნელობის მქონე მოქმედებებითაც განხორციელდა (ქირის გადახდა შეწყვიტა, სამეწარმეო საქმიანობა შეწყვიტა, იჯარის საგანი დააბრუნა), 6 თვის შემდეგ - ხელშეკრულების შეწყვეტასთან დაკავშირებით კერ დადგება. ამიტომ, საფუძველს მოკლებულია მოსარჩელის პოზიციას იმასთან დაკავშირებით, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტის ვადის დაუცველობის გამო (6 თვით ადრე არ გააფრთხილა წერილობით), ხელშეკრულების შეწყვეტა ძალაში შედის მხოლოდ 2019 წლის იანვრის თვიდან. შესაბამისად, ამ საფუძველით სასარჩელო მოთხოვნა მოიჯარისათვის 6

თვის საიჯარო ქირის სახით 240 545.18 ლარის დაკისრების ნაწილში უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.5. სასამართლოს მიზანშეწონილად მიაჩნია დამატებით აღნიშნოს, რომ მოსარჩელის უფლება მოითხოვოს 6 თვის ქირა, არ გამომდინარეობს ხელშეკრულებიდან, რადგან 6 თვიანი ვადის გაფრთხილების დაუცველობა, დამოუკიდებლად არ წარმოშობს 6 თვის ქირის მოთხოვნისათვის სამართლებრივად ვარგის საფუძველს. გარემოება, რომ ხელშეკრულების კონკრეტული პუნქტით, სახელშეკრულებო ურთიერთობის მოშლისათვის შეთანხმდა განსაზღვრული ვადით ადრე შეტყობინების ვალდებულება, განპირობებულია იმ მოლოდინით, რომ მეიჯარემ უზრუნველყოს სხვა კონტრაქტის მოძიება, რაც მისი დარღვევის შემთხვევაში, ვერ შეფასდება 6 თვის ქირის დაკისრებისათვის სახელშეკრულებო პირობის ფართო განმარტების საფუძველად. ამ შემთხვევაში არათანაზომიერად შეიზღუდება მოიჯარის უფლება, კერძოდ, ხელშეკრულების 6.2.6 პუნქტით გათვალისწინებული წერილობითი შეტყობინების შემთხვევაში, მოიჯარე აგრძელებს მომდევნო 6 თვის განმავლობაში ფართით სარგებლობას და შესაბამისად, იხდის კიდევ შეთანხმებულ ქირას, ხოლო მოსარჩელის პოზიციის გაზიარების შემთხვევაში კი, შედეგი მხარეებისათვის სხვაა. ამასთან, სასამართლო შპს „ტე-----ს“ ვერ განიხილავს იმგვარ არაკეთილსინდისიერ სუბიექტად, რომელმაც განზრახ უგულბებლყო კონტრაქტის ინტერესები, რადგან ფაქტია, რომ კომპანია იმყოფება მძიმე ფინანსურ მდგომარეობაში და მის მიმართ მიმდინარეობს გადახდისუუნარობის საქმის წარმოება.

6.6. რაც შეეხება პირგასამტეხლოს, სადავო არ არის, რომ ხელშეკრულების 6.3.2 პუნქტის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ შემდეგზე: იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე ვადამდე შეწყვეტდა ხელშეკრულებას 6.2.6 პუნქტით გათვალისწინებული წესით, მეიჯარე უფლებამოსილი იქნებოდა დაეკისრებინა მოიჯარისათვის პირგასამტეხლო 3 თვის საიჯარო გადასახადის ოდენობით (გადაუხდელი საიჯარო გადასახადებისა და ზიანის დამატებით), ანუ სახელშეკრულებო პირობა, რომლითაც მხარეებმა 3 თვის საიჯარო გადასახადის ოდენობით პირგასამტეხლოს მოთხოვნის უფლება განსაზღვრეს და შეათანხმეს, ვრცელდებოდა მხოლოდ იმ (ისეთ) შემთხვევაზე, როცა ხელშეკრულება შეწყდებოდა მოპასუხის მიერ მოსარჩელისათვის არანაკლებ 6 თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინებით (იხ. ხელშეკრულების 6.3.2 და 6.2.6 პუნქტები), რასაც განსახილველ შემთხვევაში, ადგილი არ ჰქონია და ამას, არც მოსარჩელე უარყოფს. სხვა შემთხვევაში კი, მოპასუხეს პირგასამტეხლო ეკისრებოდა საიჯარო გადასახადის გადახდის ვადის გადაცილების შემთხვევაში, რაც შეადგენდა გადასახდელი თანხის 0.01% ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. შესაბამისად, ხელშეკრულების 6.3.2 პუნქტზე მითითებით პირგასამტეხლოს მოთხოვნის უფლება საფუძველს მოკლებულია და არც ამ ნაწილში არსებობს სარჩელის დაკმაყოფილების

საფუძველი.

6.7. უნდა განიმარტოს, ისიც, რომ მოსარჩელის მიერ შემოთავაზებული ფაქტების პირობებში, სასამართლო მოკლებულია შესაძლებლობას სხვა საფუძველით იმსჯელოს სარჩელის დავის საგანზე. ცალსახაა, რომ მოსარჩელემ მოთხოვნა დააფუძნა ხელშეკრულების კონკრეტულ პუნქტებს, რასთან მიმართებითაც ახორციელებდა შედავებას მოპასუხე მხარეც, შესაბამისად გაუმართლებელია კანონისმიერი საფუძველით მოთხოვნის საფუძველიანობის კვლევა [საქართველოს კონსტიტუციით აღიარებულია რა სასამართლო წესით უფლების დაცვის საყოველთაო პრინციპი, მისი კონკრეტული რეალიზაცია ასახულია საპროცესო კანონმდებლობაში. სსსკ-ის მე-4.1 მუხლი ადგენს სამართალწარმოების ისეთ ფუნდამენტურ პრინციპს, როგორიცაა შეჯიბრებითობა და განსაზღვრავს, რომ 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 თვითონვე განსაზღვრავენ, თუ რომელი ფაქტები უნდა დაედოს საფუძვლად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები. ამ წესისაგან გამონაკლისი (ნორმის მე-2 ნაწილი) გამართლებულია, თუ ეს შესაბამისი საპროცესო მოქმედების მარეგულირებელი ნორმითაა გათვალისწინებული, ასევე, მხარეთა თანასწორობის საყოველთაო უფლების დაცვის მიზანს ემსახურება. შეჯიბრებითობა, როგორც სამართლიანი სასამართლოს ქვაკუთხედი, არაერთ საპროცესო ნორმაშია გადმოცემული და იგი, ბუნებრივია, მათ შორის მტკიცების ტვირთზე ახდენს გავლენას. სსსკ-ის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილით აღიარებულია რა ფაქტზე მიმთითებული მხარის ვალდებულება, წარადგინოს ამ ფაქტის დამადასტურებელი განკუთვნილი მტკიცებულებები, სასამართლო არ არის უფლებამოსილი, ჩაერთოს ამ პროცესში, რამეთუ აქსიომატურია, რომ მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები (იხ. სსსკ-ის 83-ე, ასევე, 103-ე მუხლები). სასამართლო ეთანხმება პრინციპს, რომ მოთხოვნის საფუძველის განსაზღვრა სასამართლოს პრეროგატივაა და მხარის მიერ სარჩელის დამფუძნებელ ნორმად კანონის ამა თუ იმ დანაწესის მითითება, არ არის გადაწყვეტილების მიღების პროცესში სასამართლოსათვის ხელისშემშლელი, ამგვარი მიდგომა გამომდინარეობს სამართალში დამკვიდრებული პრინციპიდან: „jura novit curia“ (სასამართლომ იცის კანონი). საკასაციო სასამართლოს არაერთ გადაწყვეტილებაში იქნა ასახული ხსენებული მიდგომა (პრაქტიკის თვალსაზრისით მრავალთა შორის იხ. სუსგ-ეგები: №ას-1170-1125-2016, 13 ივნისი, 2017 წელი; №ას-877-825-2010, 28 დეკემბერი, 2010 წელი, ასევე, სუს დიდი პალატის გადაწყვეტილება №ას-664-635-2016, 2 მარტი, 2017 წელი), თუმცა, შეჯიბრებითობის, ასევე, სსსკ-ის მე-5 მუხლით გარანტირებული პირთა თანასწორობის პრინციპიდან გამომდინარე, მხარეები უნდა იყვნენ ინფორმირებული სასამართლოს მიერ მოთხოვნის

სამართლებრივი საფუძვლის განსაზღვრის თაობაზე და მიეცეთ სრული შესაძლებლობა, წარადგინონ საკუთარი პოზიცია (იხ. სუსგ. საქმე Nას-1237-1157-2017, 09.11.2018წ.). საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეთა შორის დავის განხილვისას სასამართლოს უპირველესი ამოცანაა, დაადგინოს რას ითხოვს მოსარჩელე მოპასუხისაგან და რის საფუძველზე, ანუ რა ფაქტობრივ გარემოებებზე ამყარებს მოსარჩელე თავის მოთხოვნას. სასამართლომ მხარის მიერ მითითებული მოთხოვნის ფარგლებში უნდა მოძებნოს სამართლებრივი ნორმა, რომელიც იმ შედეგს ითვალისწინებს, რომლის მიღწევაც მხარეს სურს. მოთხოვნის სამართლებრივ საფუძველად განხილული ნორმა შეიცავს იმ აღწერილობას (ფაქტობრივ შემადგენლობას), რომლის შემოწმებაც სასამართლოს ვალდებულებაა და რომელიც უნდა განხორციელდეს ლოგიკური მეთოდების გამოყენებით, ანუ სასამართლომ უნდა დაადგინოს ამა თუ იმ ნორმაში მოყვანილი აბსტრაქტული აღწერილობა რამდენად შეესაბამება კონკრეტულ სიტუაციას და გამოიტანოს შესაბამისი დასკვნები. ის მხარე, რომელსაც აქვს მოთხოვნა მეორე მხარისადმი, სულ მცირე, უნდა უთითებდეს იმ ფაქტობრივ შემადგენლობაზე, რომელსაც სამართლის ნორმა გვთავაზობს. საქმის განმხილველი სასამართლო შეზღუდულია მხოლოდ მხარის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებებით, რაც შეეხება სამართლის ნორმების გამოყენებას, სასამართლო, საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასებით, ადგენს თუ რა სამართლებრივი ურთიერთობა არსებობს მხარეთა შორის და ამ ურთიერთობის მარეგულირებელი სამართლებრივი ნორმების საფუძველზე აკმაყოფილებს ან არ აკმაყოფილებს სარჩელს. მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობის შეფასება შედის სასამართლოს კომპეტენციაში, თუმცა საქმეზე გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნეს შეჯიბრებითობის პრინციპის სრულად რეალიზაციის პირობებში. სამოქალაქო საპროცესო კანონმდებლობა აგებულია რა დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპებზე, პირის დარღვეული ან სადავოდ ქცეული უფლების დაცვა ამავე პირის ნებაზეა დამოკიდებული. მხარეები სამოქალაქო სამართალწარმოებაში თვითონვე განსაზღვრავენ დავის საგანს და თავად იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის შეტანის შესახებ (სსსკ-ის მე-3-4-ე მუხლები), რაც კანონის მოთხოვნათა დაცვით (ამავე კოდექსის 178-ე მუხლი) უნდა აისახოს მხარეთა მიერ სასამართლოში წარდგენილ სარჩელში. ამიტომ, სხვა საფუძვლით სარჩელის დავის საგნის შემოწმება გაუმართლებელია და ლახავს მოპასუხის ინტერესს, უზრუნველყოს შესაბამისი სამართლებრივი შედავების განხორციელება მის მიმართ აღძრული სარჩელის მიმართ].

6.8. საფუძველს მოკლებულია მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისათვის 36 740 ლარის დაკისრების ნაწილშიც. კერძოდ, დაუდასტურებელია ფაქტი, რომ 2018 წლის მარტის, აპრილისა და მაისის თვის საიჯარო ქირის სახით არსებული დავალიანებიდან, მოსარჩელემ მოპასუხეს გადაუვადა დავალიანების ნაწილის (ჯამში 36 740 ლარის) გადახდის ვალდებულება. ამის საწინააღმდეგოდ,

დადგენილია, რომ მოსარჩელემ შეამცირა ხსენებული პერიოდის საიჯარო დავალიანება და მისი გადახდა შემცირებული ოდენობით მოითხოვა, რაც იძლევა საფუძველს დავასკვნათ, რომ მოსარჩელემ უარი თქვა 36 740 ლარის მოთხოვნაზე და მოპასუხეს ამ ოდენობის ვალი აპატია (იხ. გადაწყვეტილების 3.2.2. პუნქტი ვრცლად).

6.9. საფუძველს მოკლებულად სარჩელის კრედიტორთა მოთხოვნების რეესტრში მოთხოვნის მე-6 რიგში განსაზღვრის ნაწილში, როგორც პროცესუალურ, ასევე მატერიალურ-სამართლებრივი თვალსაზრისით, რადგან გადახდისუუნარობის საქმეზე მოთხოვნის აღიარება რეგულირებულია სპეციალური კანონით („გადახდისუუნარობის შესახებ“ საქართველოს კანონი“) და მისი სასარჩელო წარმოების გზით მოთხოვნა დაუშვებელია. უნდა განიმარტოს, რომ იმ შემთხვევაში თუ კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილებით დადასტურდებოდა შპს „ჯ--ეს“ მოთხოვნა, სპეციალური კანონის 29-ე და მე-40 მუხლის საფუძველზე უნდა განხორციელებულიყო მოთხოვნის შემოწმება, მისი აღიარება და რიგითობის განსაზღვრა.

7. საპროცესო ხარჯები.

7.1. სსსკ-ის 55-ე მუხლით გათვალისწინებული ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ ანგარიშსწორების წინაპირობა არ არსებობს, რის გამოც საპროცესო ხარჯი უნდა გადაწყდეს იმავე კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის საფუძველზე, რომლის თანახმად, იმ მხარის მიერ გაღებული ხარჯების გადახდა, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, ეკისრება მეორე მხარეს, თუნდაც ეს მხარე განთავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს – სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. ამდენად, თუ მოსარჩელემ სარჩელის აღძვრისას გადაიხადა სახელმწიფო ბაჟი და სასამართლომ მიიღო გადაწყვეტილება სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ, მაშინ ამ ხარჯების გადახდა იმ ოდენობით, რაც მოსარჩელემ შეიტანა სახელმწიფო ბაჟის სახით, დაეკისრება მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ, მიუხედავად იმისა, გათავისუფლებულია თუ არა იგი სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან.

7.2. სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის გამო, მოპასუხისათვის საპროცესო ხარჯის ანაზღაურების დაკისრების საფუძველი არ არსებობს.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება არ არის გამოყენებული.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა „გადახდისუუნარობის საქმის წარმოების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5, მე-11 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 364-ე მუხლებით

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. შპს „ჯ--ეს“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.

2. სახელმწიფო ბაჟი გადახდილია.

3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით, მხარეებისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში.

მოსამართლე
მიქაბერიძე

ლევან