

160210019002873695

საქმე N2/167-19



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

17 ივნისი, 2019 წელი

ქ.ბოლნისი

შესავალი ნაწილი

**ბოლნისის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე პაატა ფხალაძე
სხდომის მდივანი თამთა ჩულუხიძე**

მოსარჩელე - მა-----ია

წარმომადგენელი - ბე-----ი

მოპასუხე - ვა-----ი

წარმომადგენელი - ნა-----ლი

თარჯიმანი - სუ-----ლი

დავის საგანი - საიჯარო ქირის, პირგასამტეხლოს დაკისრება, ზიანის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი

1.სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე ვა-----ს მა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს საიჯარო ქირის დავალიანების 75 690 ლარის, პირგასამტეხლოს - 199905.70 ლარის და მიუღებელი შემოსავლის სახით 445 730 ლარის გადახდა.

სარჩელის მიხედვით, 2013 წლის 25 ივნისს მარნეულის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს და ვა-----ს შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 83.07.11.2--, ფართობი: 16 768 კვმ). იჯარის ხელშეკრულების ვადა განისაზღვრა 10 წლით. საიჯარო ქირა წელიწადში განისაზღვრა 251 520 ლარით. ყოველთვიურმა საიჯარო ქირამ შეადგინა 20 960 ლარი, რომელიც მოიჯარეს უნდა გადაეხადა ხელშეკრულების ძალაში შესვლის დღიდან ყოველი თვის

მომდევნო 15 რიცხვამდე. ხელშეკრულებით დადგენილ; ვადაში საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარეს ერიცხება პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაუხდელი თანხის 1%. 2014 წელს მხარეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე ცვლილება შევიდა 2013 წლის 25 ივნისის ხელშეკრულებაში. კერძოდ მარნეულის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის (ს/კ 83.07.11.269, შველი ს/კ 83.07.11.2--) 21 768 კვმ ფართობიდან მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში გადაეცა 6728 კვმ ფართობი. ასევე ცვლილება განხორციელდა საიჯარო ქირაში და იჯარით აღებული ქონების სარგებლობისათვის საიჯარო ქირა განისაზღვრა წელიწადში 100 920 ლარით, ხოლო ყოველთვიურმა გადასახადმა შეადგინა 8410 ლარი. 2018 წლის 28 სექტემბერს ვა-----მა განცხადებით მიმართა მა-----
 -----იას და მოითხოვა 2013 წლის 25 ივნისის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების მოშლა. რასთან დაკავშირებითაც მა-----
 იამ 2018 წლის 18 დეკემბერს მოიჯარეს აცნობა, რომ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო მას გააჩნია ფინანსური დავალიანება და მოითხოვა არსებული დავალიანების გადახდა. ვინაიდან მოიჯარემ არაჯეროვნად შეასრულა იჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და 2017 წლის იანვარში და 2017 წლის მაისში არ გადაიხდა საიჯარო ქირა, 2017 წლის დავალიანებამ შეადგინა 16 820 ლარი. ხოლო აღნიშნული თანხის გადაუხდელობით გამოწვეულმა პირგასამტეხლომ 2017 წლის იანვრის და მაისის თვიდან 2019 წლის 18 იანვრამდე შეადგინა 72 157.80 ლარი. ასევე მოპასუხე მხარემ 2018 წელსაც დაარღვია ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და ამავე წლის აპრილის შემდგომ არ გადაუხდია საიჯარო ქირა, შესაბამისად დავალიანებამ 2018 წელს შეადგინა 58 870 ლარი. ხოლო პირგასამტეხლომ - 2018 წლის 16 მაისიდან 2019 წლის 18 იანვრამდე 127 747.90 ლარი. ვა-----მა დავალიანება მიუხედავად არაერთი გაფრთხილებისა, არ დაფარა. მა-----იამ მიიღო გადაწყვეტილება, რომ 2019 წლის 18 იანვრიდან მოეშალა 2013 წლის 25 ივნისის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება და აღნიშნულის შესახებ მოიჯარეს 2018 წლის 8 თებერვალს N 03/1289 წერილით აცნობა.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ვა-----მა შესაგებელი არ წარმოადგინა. მოპასუხე გამოცხადდა სასამართლოს სხდომაზე, სასამართლო სხდომაზე მოპასუხემ განმარტა, რომ ცნობს სარჩელს 2018 წლის საიჯარო ქირის დავალიანების 58 870 ლარის ნაწილში. სასამართლომ მოისმინა მოპასუხის სამართლებრივი მოსაზრებები სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. 2013 წლის 25 ივნისის მარნეულის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს და ვა-----

-----ს შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ 83.07.11.2--., ფართობი: 16 768 კვმ). იჯარის ხელშეკრულების ვადა განისაზღვრა 10 წლით. საიჯარო ქირა წელიწადში განისაზღვრა 251 520 ლარით. ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარეს ერიცხება პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაუხდელი თანხის 1%.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2013 წლის 25 ივნისის იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ.17-20);
- მიღება-ჩაბარების აქტი (ს.ფ. 22);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სასამართლო სხდომის ოქმი)

3.2. მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების 2.2 მუხლის თანახმად, საიჯარო ქირა გადაიხდევენება ხელშეკრულების ძალაში შესვლის დღიდან ყოველთვიურად ყოველი მომდევნო თვის 15 რიცხვამდე, მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე თანხის შეტანის გზით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2013 წლის 25 ივნისის იჯარის ხელშეკრულება, 2.2 -ე მუხლი (ს.ფ. 17) ;

3.3. 2014 წელს მხარეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე ცვლილება შევიდა 2013 წლის 25 ივნისის ხელშეკრულებაში. კერძოდ მარნეულის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის (ს/კ 83.07.11.269, შველი ს/კ 83.07.11.2--) 21 768 კვმ ფართობიდან მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში გადაეცა 6728 კვმ ფართობი. ასევე ცვლილება განხორციელდა საიჯარო ქირაში და იჯარით აღებული ქონების სარგებლობისათვის საიჯარო ქირა განისაზღვრა წელიწადში 100 920 ლარით

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- ხელშეკრულება 2013 წლის 25 ივნისის ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ (ს.ფ. 25)

3.4. 2018 წლის 28 სექტემბერს ვა-----მა განცხადებით მიმართა მა-----
-----იას და მოითხოვა 2013 წლის 25 ივნისის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების მოშლა. რასთან დაკავშირებითაც მა-----
იამ 2018 წლის 18 დეკემბერს მოიჯარეს აცნობა, რომ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო მას გააჩნია ფინანსური დავალიანება და მოითხოვა არსებული დავალიანების გადახდა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- ვა-----ის განცხადება (ს.ფ. 30-31) ;
- მა-----ის წერილი ვა-----ს (ს.ფ. 32)

- მოსარჩელის განმარტება (იხ. სარჩელი, სასამართლო სხდომის ოქმი)

3.5. ვინაიდან მოიჯარემ არაჯეროვნად შეასრულა იჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და 2017 წლის იანვარში და 2017 წლის მაისში არ გადაიხდა საიჯარო ქირა, 2017 წლის დავალიანებამ შეადგინა 16 820 ლარი. ხოლო აღნიშნული თანხის გადაუხდელობით გამოწვეულმა პირგასამტეხლომ 2017 წლის იანვრის და მაისის თვიდან 2019 წლის 18 იანვრამდე შეადგინა 72 157.80 ლარი. ასევე მოპასუხე მხარემ 2018 წელსაც დაარღვია ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები და ამავე წლის აპრილის შემდგომ არ გადაუხდია საიჯარო ქირა, შესაბამისად დავალიანებამ 2018 წელს შეადგინა 58 870 ლარი. ხოლო პირგასამტეხლომ - 2018 წლის 16 მაისიდან 2019 წლის 18 იანვრამდე 127 747.90 ლარი. ვა-----მა დავალიანება მიუხედავად არაერთი გაფრთხილებისა, არ დაფარა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მოსარჩელის ახსნა-განმარტებები (იხ. სარჩელი, სასამართლო სხდომის ოქმი)

3.6. მა-----იამ მიიღო გადაწყვეტილება, რომ 2019 წლის 18 იანვრიდან მოეშალა 2013 წლის 25 ივნისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება და აღნიშნულის შესახებ მოიჯარეს 2018 წლის 8 თებერვალს N 03/1289 წერილით აცნობა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს

- მა-----ის წერილი (ს.ფ. 49)

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების, სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით მხარეების სამართლებრივი მოსაზრებების, წარმოდგენილი მტკიცებულებების შეფასების და ურთიერთშეჯერების საფუძველზე, მიიჩნევს, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 361-ე, მე-400, 417-ე, 418-ე, 420-ე, 581-ე, 588-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ყოველ ადამიანს აქვს უფლება თავისი დარღვეული, შეზღუდული, წართმეული ან სადავოდ ქცეული უფლებების დაცვა-აღდგენისათვის მიმართოს

სასამართლოს. აღნიშნულ პრინციპს ითვალისწინებს ასევე საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილი, რომლის თანახმად ყოველი პირისათვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. საქმის განხილვას სასამართლო შეუდგება იმ პირის განცხადებით, რომელიც მიმართავს მას თავისი უფლების ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დასაცავად.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 232¹-ე მუხლის თანახმად, მოპასუხის მიერ ამ კოდექსის 201-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით დადგენილ ვადაში პასუხის (შესაგებლის) წარუდგენლობისას, თუ ეს გამოწვეულია არასაპატიო მიზეზით, მოსამართლეს ზეპირი მოსმენის გარეშე გამოაქვს დაუსწრებელი გადაწყვეტილება. ამასთანავე, მოსამართლე დააკმაყოფილებს სარჩელს, თუ სარჩელში მითითებული გარემოებები იურიდიულად ამართლებს სასარჩელო მოთხოვნას; წინააღმდეგ შემთხვევაში მოსამართლე ნიშნავს სხდომას, რის შესახებაც ეცნობებათ მხარეებს ამ კოდექსის 70-ე–78-ე მუხლებით დადგენილი წესით. სხდომის ჩატარების შემთხვევაში მოპასუხისაგან მტკიცებულებათა მიღება არ ხდება და სასამართლო მოისმენს მოპასუხის მხოლოდ სამართლებრივ მოსაზრებებს სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით. მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხე ვა-----მა არ წარმოადგინა შესაგებელი. სასამართლომ მიიჩნია, რომ არსებობდა სასამართლო სხდომის დანიშვნის საფუძველი. სასამართლო სხდომაზე მოსმენილი იქნა მოპასუხე მხარის მოსაზრებები სასარჩელო მოთხოვნასთან დაკავშირებით.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის პირველი წინადადების თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძველებიდან.

მოცემულ შემთხვევაში მხარეებს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება. შესაბამისად აღნიშნული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მხარეებს შორის წარმოიშვა ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა.

დადგენილია, რომ მოპასუხის მხრიდან სრულად არ შესრულებულა 2017 წლის და 2018 წლის საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება. მოსარჩელის მითითებით 2017 წლის დავალიანება შეადგენს 16820 ლარს, ხოლო 2018 წლის დავალიანება - 58 870 ლარს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს

განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძღოლის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზედაც. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ვალდებულია უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

იჯარის ხელშეკრულება არის ორმხრივი, სასყიდლიანი და კონსენსუალური ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზედაც ხდება როგორც მოძრავი ისე უძრავი ქონების გადაცემა.

სასამართლო განმარტავს, რომ იჯარის ხელშეკრულება განსხვავდება ქირავნობის ხელშეკრულებისაგან, რომლის მიზანი არის მხოლოდ მოხმარება, ნივთით სარგებლობა შემოსავლის მიღების გარეშე. ხოლო იჯარით გადაცემული უძრავ-მოძრავი ქონებით სარგებლობის მიზანი არის წარმოება, როგორც შემოსავლის მიღების წყარო და არსებობის ძირითადი საშუალება. მიუხედავად აღნიშნულისა, იჯარის ხელშეკრულება თავისი არსით წარმოადგენს ქირავნობის ხელშეკრულების სახეობას. როგორც ქირავნობის ისე იჯარის ხელშეკრულების დროს ხდება სხვისი ქონების გადაცემა მფლობელობასა და სარგებლობაში. ორივე ხელშეკრულება სასყიდლიანი და დროებითია. აღნიშნულის გამო საიჯარო ურთიერთობიდან წარმოშობილი საკითხების მოწესრიგება ხდება ქირავნობის ხელშეკრულების ზოგადი ნორმებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლის თანახმად, ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებელი მოვალეა დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამქირავებელი მოვალეა გამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა.

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 დაუდონ საფუძველად მათ მოთხოვნებს ან რომელი მტკიცებულებით უნდა იქნეს დადასტურებული ეს ფაქტები.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომელზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის მიხედვით, გარემოებები, რომელიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

მოცემულ შემთხვევაში მოპასუხეს არ წარმოუდგენია შესაგებელი, შესაბამისად მის მიერ სადავოდ არ არის გამხდარი საქმის ფაქტობრივი გარემოებები.

მოცემულ შემთხვევაში მოსარჩელის მიერ სარჩელში მითითებულია , რომ მოპასუხეს აქვს საიჯარო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 2017 წლის და 2018 წლის დავალიანება 75 690 ლარის ოდენობით. სასამართლოს მიაჩნია, რომ აღნიშნული ფაქტობრივი გარემოება იურიდიულად ამართლებს სასარჩელო მოთხოვნას აღნიშნული თანხის დაკისრების შესახებ. შესაბამისად მოთხოვნა საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო - მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა - მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის. ამავე კოდექსის 418-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას. ამავე კოდექსის 419-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კრედიტორს არ შეუძლია ერთდროულად მოითხოვოს პირგასამტეხლოს გადახდაც და ვალდებულების შესრულებაც, თუკი პირგასამტეხლო არ არის გათვალისწინებული იმ შემთხვევებისათვის, როცა მოვალე თავის ვალდებულებებს არ ასრულებს დადგენილ დროში.

მხარეთა შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულების 2.5 პუნქტის თანახმად, მხარეები შეთანხმდნენ რომ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარე იხდის პირგასამტეხლოს ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაუხდელი თანხის 1%-ს. მოსარჩელე მოითხოვს ვალდებულების დარღვევიდან ხელშეკრულების შეწყვეტამდე დარიცხული პირგასამტეხლოს 199 905. 70 ლარის დაკისრებას.

სასამართლო განმარტავს, რომ პირგასამტეხლო არის მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა, რომელსაც მოვალე იხდის ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილებისათვის ან ვალდებულების სხვა სახის დარღვევისათვის. ამდენად, პირგასამტეხლო შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ ფულადი თანხის სახით. პირგასამტეხლოს თანხაზე უნდა არსებობდეს მხარეთა შეთანხმება. შეთანხმება უნდა იყოს წერილობით ფორმით დადებული.

პირგასამტეხლო, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალება, წარმოადგენს სახელშეკრულებო მოთხოვნის შესრულების მიმართ მხარის შესაბამისი ინტერესის უზრუნველყოფის საშუალებას, რომლის გადახდის ვალდებულება წარმოიშობა სახელშეკრულებო ვალდებულების დარღვევის შედეგად. პირგასამტეხლო წარმოადგენს ერთგვარ სანქციას მხარისათვის ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო. იგი კრედიტორის მხრიდან ვალდებულების შესრულების მიზნით მოვალეზე გარკვეული „ზეწოლის“ განხორციელების საშუალებაა, რათა მოვალე ფინანსური სანქციის დაკისრების შიშით აიძულოს ჯეროვნად შეასრულოს ხელშეკრულება.

სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოს შეუძლია მხარეთა ორმხრივი ინტერესების გათვალისწინებით კონკრეტული საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2017 წლის 5 მაისის განჩინება საქმე №ას-318-301-2017), პირგასამტეხლოს გონივრულობის კვლევა სასამართლო კონტროლის სფეროში ექცევა, როგორც საჯარო წესრიგის უზრუნველყოფისა და სამოქალაქო ბრუნვის მონაწილეთა კეთილისინდისიერების განმაპირობებელი ფაქტორი. საჯარო წესრიგის ცნება სამოქალაქო კოდექსში მორალურ იმპერატივებთანაა დაკავშირებული. საჯარო წესრიგი ხელს უწყობს ზნეობრივი და სამართლიანი სამოქალაქო ბრუნვის დამკვიდრებას. საჯარო წესრიგის დარღვევით ილახება არა მხოლოდ ვინმეს კერძო ინტერესები, არამედ საჯარო ინტერესები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის მიხედვით, კანონი სახელშეკრულებო თავისუფლებაში სასამართლოს ჩარევას დასაშვებად მიიჩნევს. თუმცა, ამგვარი ჩარევა გარკვეულ შეზღუდვებს ექვემდებარება, რადგან შემცირებას ექვემდებარება მხოლოდ „შეუსაბამოდ მაღალი“ პირგასამტეხლო. კანონმდებელი არ ადგენს რა გარემოებების გამო შეიძლება ჩაითვალოს პირგასამტეხლო შეუსაბამოდ მაღალ თანხად. შესაბამისად, ეს საკითხი უნდა გადაწყდეს ყოველი კონკრეტული სადაო სამართალურთიერთობის გარემოებების ერთობლივი ანალიზის შედეგად.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს არაერთ გადაწყვეტილებაში პირგასამტეხლოს შესახებ განმარტებულია შემდეგი: "პირგასამტეხლოს ოდენობის განსაზღვრისას ყურადღება ექცევა რამდენიმე გარემოებას. მათ შორის: ა) პირგასამტეხლოს, როგორც სანქციის ხასიათის მქონე ინსტრუმენტის ფუნქციას, თავიდან აიცილოს დამატებით ვალდებულების დამრღვევი მოქმედებები; ბ) დარღვევის სიმძიმესა და მოცულობას და კრედიტორისათვის წარმოქმნილი საფრთხის ხარისხს; გ) ვალდებულების დამრღვევი პირის ბრალეულობის ხარისხს; დ) პირგასამტეხლოს ფუნქციას, მოიცვას თავის თავში

ზიანის ანაზღაურება. პირგასამტეხლოს ოდენობაზე მსჯელობისას გასათვალისწინებელია მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის ხანგრძლივობა". საქართველოს უზენაესი სასამართლოს 2016 წლის 28 დეკემბრის გადაწყვეტილებაში (საქმე Nას-848-814-2016)

ამდენად, პირგასამტეხლოს გონივრულობის შეფასებისას მხედველობაშია მისაღები მოთხოვნილი პირგასამტეხლოს აშკარა შეუსაბამობა ვალდებულების დარღვევის შედეგებთან, რაც შეიძლება გამომდინარეობდეს პირგასამტეხლოს განსაკუთრებით მაღალი პროცენტიდან, ზიანის უმნიშვნელო ოდენობიდან, ვალდებულების დარღვევის მოკლე ვადიდან და ა.შ. პირგასამტეხლოს ოდენობა არაგონივრულად შეიძლება ჩაითვალოს თავად ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობის აშკარად დიდი ოდენობით განსაზღვრის გამო ან შემდგომ ხელშეკრულების შეუსრულებლობის პირობებში დარღვევის ხასიათის გათვალისწინებით იქცეს შეუსაბამოდ მაღალ ოდენობად.

სასამართლო ასევე დამატებით განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 52-ე მუხლის შესაბამისად, ნების გამოვლენის განმარტებისას ნება უნდა დადგინდეს გონივრული განსჯის შედეგად, და არა მარტოდენ გამოთქმის სიტყვასიტყვითი აზრიდან. მართალია, ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ პირგასამტეხლოზე, მაგრამ აღნიშნული სასამართლოს არ ზღუდავს, მხარეთა თანასწორობისა და უფლების განხორციელების კეთილსინდისიერების პრინციპების საფუძველზე გამოიყენოს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლით გათვალისწინებული უფლებამოსილება. ამდენად, მხარეთა შეთანხმების მიუხედავად, სასამართლოს შეუძლია შეაფასოს სამოქალაქო-სამართლებრივი პასუხისმგებლობის სახით პირგასამტეხლოს მოთხოვნილი ოდენობით დაკისრების მიზანშეწონილობა.

მართალია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას, მაგრამ ამავე კოდექსის 115-ე მუხლის თანახმად, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად, რაც პირგასამტეხლოს ნაწილში გონივრულობის და სამართლიანობის პრინციპების დაცვას მოითხოვს.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოთხოვნილი ოდენობით პირგასამტეხლო არაგონივრულად მაღალია. შესაბამისად პირგასამტეხლო უნდა შემცირდეს ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 0.05%-მდე და მოპასუხეს უნდა დაეკისროს პირგასამტეხლოს სახით 9995.28 ლარის გადახდა.

6.4. სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოცემულ საქმეზე მოსარჩელის მიერ მითითებული ფაქტობრივი გარემოებები იურიდიულად არ ამართლებს მოსარჩელის მოთხოვნას მოპასუხისათვის მიუღებელი შემოსავლის სახით 445 730 ლარის ოდენობით ზიანის ანაზღაურების დაკისრების შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 588-ე მუხლის 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. მეორე ნაწილის თანახმად, თუ მოიჯარე ვერ შესთავაზებს ასეთ მოიჯარეს, მან საიჯარო ქირა უნდა იხადოს საიჯარო ურთიერთობათა დასრულებამდე.

სასამართლო განმარტავს, რომ დავის სამართლებრივ შეფასებას სასამართლო დამოუკიდებლად ახდენს. ამ დროს იგი არ არის შებოჭილი მხარეთა მოსაზრებებით, შესაბამისად, დისპოზიციურობისა და შეჯიბრებითობის პრინციპებით (სსსკ-ის მესამე და მეოთხე მუხლები). მხარეთა შორის არსებული ურთიერთობისათვის სწორი სამართლებრივი შეფასების მიცემა სასამართლოს პრეროგატივაა, რადგანაც ასეთი შეფასების გარეშე შეუძლებელი იქნებოდა მოსარჩელის მოთხოვნის დამფუძნებელი ნორმის ან ნორმების ზუსტი განსაზღვრა და, აქედან გამომდინარე, მოთხოვნის წინაპირობების შესრულების დადგენა. ამიტომაცაა, რომ მოსარჩელე არ არის ვალდებული, მიუთითოს მოთხოვნის სამართლებრივი საფუძველი და არც მოპასუხეა ვალდებული შესაგებელში, რომლითაც ის სარჩელისაგან თავს იცავს, ზუსტი სამართლებრივი შეფასებები შეიტანოს. თავის მხრივ, არც სასამართლოა ვალდებული, გადაწყვეტილება დაასაბუთოს მხარეთა მიერ მითითებული სამართლებრივი საფუძვლებით. **სსკ-ის 588-ე მუხლის დაცვითი ფუნქცია ისაა, რომ ხელშეკრულების მოშლის შემდეგ ამ ნორმამ მეიჯარე საიჯარო შემოსავლებით უნდა უზრუნველყოს საიჯარო ქონების ახალი მოიჯარისათვის (მინიმუმ ადრინდელ მოიჯარესთან არსებული პირობებით) გადაცემამდე“.**

მოცემულ შემთხვევაში სარჩელში მითითებულია, რომ 2018 წლის 28 სექტემბერს ვა-----მა განცხადებით მიმართა მა-----იას და მოითხოვა 2013 წლის 25 ივნისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების მოშლა, რასთან დაკავშირებითაც მა-----იამ 2018 წლის 18 დეკემბერს მოიჯარეს აცნობა, რომ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო მას გააჩნია ფინანსური დავალიანება და მოითხოვა არსებული დავალიანების გადახდა. აღნიშნული დაადასტურა სასამართლო სხდომაზე მოპასუხე ვა-----მაც.

საქმეზე ასევე მითითებულია ფაქტობრივი გარემოება, რომ მა-----
-----იამ მიიღო გადაწყვეტილება, რომ 2019 წლის 18 იანვრიდან მოეშალა 2013

წლის 25 ივნისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება და აღნიშნულის შესახებ მოიჯარეს 2018 წლის 8 თებერვალს N 03/1289 წერილით აცნობა.

მოცემულ შემთხვევაში, ირკვევა, რომ როდესაც ვა-----მა მიმართა მეიჯარეს იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის მოთხოვნით, მეიჯარემ მას გაუგზავნა წერილი, რომლითაც მოთხოვა გადაუხდელი საიჯარო დავალიანების დაფარვა. მას მოიჯარისათვის გაგზავნილ წერილში არ განუმარტა, რომ მოიჯარე ვალდებული იქნებოდა გადაეხადა საიჯარო ქირა მთელი პერიოდისათვის, თუ იგი არ შესთავაზებდა მეიჯარეს ახალ მოიჯარეს. მეიჯარემ მოცემულ შემთხვევაში მოიჯარეს აცნობა მხოლოდ დავალიანების გადახდის ვალდებულების შესახებ, შესაბამისად გამოსატა ნება, რომ დავალიანების გადახდის შემდეგ თანახმა იყო შეეწყვიტა იჯარის ხელშეკრულება. სასამართლო უთითებს, რომ აღნიშნული პირობებით ხელშეკრულების შეწყვეტა იქნებოდა მხარეთა შეთანხმებით ხელშეკრულების შეწყვეტა. საყურადღებოა, რომ მოცემულ შემთხვევაში იჯარის ხელშეკრულების 4.2.2. პუნქტით მოიჯარეს უფლება აქვს მოშალოს იჯარის ხელშეკრულება ვადამდე, 1 თვით ადრე გაკეთებული წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე. ამავე ხელშეკრულების 6.4 პუნქტის მიხედვით, მხარეები უფლებამოსილნი არიან ურთიერთშეთანხმების შემთხვევაში მოშალონ ხელშეკრულება ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე.

ამასთანავე საყურადღებოა, რომ მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების შეწყვეტამდე არ მომხდარა საიჯარო ქირის დაბრუნება. აღნიშნული სასამართლო სხდომაზე თავად მოსარჩელე მხარის წარმომადგენელმაც დაადასტურა. სამოქალაქო კოდექსის 588-ე მუხლის პირველ ნაწილში საუბარია იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტამდე მოიჯარის მიერ ქონების უკან დაბრუნებაზე. ვა-----მა მეიჯარეს მიმართა ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე და არა ქონების უკან დაბრუნების თაობაზე იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტამდე. ამასთანავე საიჯარო ქონების დაბრუნება უნდა დასტურდებოდეს შესაბამისი მტკიცებულებით (მაგ. მიღება-ჩაბარების აქტი). გარემოება, რომ მეიჯარე ითხოვს მოიჯარისაგან 2019 წლის 18 იანვრამდე საიჯარო ქირის დავალიანების დაკისრებას და მოსარჩელე მხარის განმარტება იმასთან დაკავშირებით რომ იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის დავალიანების გადაუხდელობის გამო, კიდევ ერთხელ ადასტურებს რომ იჯარის ხელშეკრულების მოშლა არ მომხდარა მოიჯარის წერილის საფუძველზე.

მოსარჩელის პოზიციის გაზიარება ცალსახად გულისხმობს მოიჯარისათვის ზედმეტად მკაცრი პასუხისმგებლობის დაკისრებას, რადგანაც მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, მეიჯარეს შეუძლია 2023 წლის ივნისამდე მისაღები ქირა, ერთდროულად მიიღოს და იმავდროულად, იმავე ქონების ახალი მოიჯარისათვის გადაცემით კიდევ მიიღოს სარგებელი, რასაც შედეგად უდავოა მისი უსაფუძვლო გამდიდრება მოჰყვება.

ზემოთაღნიშნულ მსჯელობას იზიარებს უზენაესი სასამართლო თავის გადაწყვეტილებებში (მაგ. იხ. სუსგ ას-738-700-2015, 18.12.15 წ)

სასამართლო განმარტავს, რომ მხარეები თავიანთი უფლება-მოვალეობების მოცულობას განსაზღვრავენ ხელშეკრულებით. მოცემულ შემთხვევაში მხარეებმა იჯარის ხელშეკრულების დადებისას განსაზღვრეს ურთიერთვალდებულებათა მოცულობა.

დადგენილია, რომ იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა 2019 წლის 18 იანვარს მეიჯარის მიერ, ვინაიდან მოიჯარემ არ გადაიხდა საიჯარო ქირის დავალიანება.

ამდენად, მოცემულ შემთხვევაში არ არსებობს მოპასუხისათვის მიუღებელი შემოსავლის სახით საიჯარო ურთიერთობის დასრულებამდე საიჯარო ქირის დაკისრების საფუძველი, შესაბამისად ამ ნაწილში მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და სახელმწიფო ბაჟი, რომელთა გადახდისაგან განთავისუფლებული იყო მოსარჩელე, გადახდება მოპასუხეს ბიუჯეტის შემოსავლის სასარგებლოდ, მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელიც დაკმაყოფილებულია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ნახევრდება.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხემ მთავარ სხდომაზე სარჩელი ცნო 58 870 ლარის მოთხოვნის ნაწილში, დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ ცნო. სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა 85 685.28 ლარის გადახდა. მოსარჩელე განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. ამდენად მოპასუხეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 1687.5 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 49-ე, 55-ე, 232¹-ე, 243-ე, 244-ე, 249-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. მა-----ის სარჩელი ვა-----ის მიმართ დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. ვა-----ს მა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე საიჯარო ქირის დავალიანების 75 690 ლარის გადახდა.
3. ვა-----ს მა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს პირგასამტეხლოს 9995.28 ლარის გადახდა.
4. მა-----ის სარჩელი მიუღებელი შემოსავლის დაკისრების მოთხოვნით არ დაკმაყოფილდეს;
5. ვა-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის - 1687.5 ლარის გადახდა.
6. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბოლნისის რაიონული სასამართლოს მეშვეობით.
7. 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 ბოლნისის რაიონულ სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში, გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
ფხალაძე**

პაატა

