



გადაწყვეტილება

საქართველოს სახელით

11.06.2019 წ.

ქ. ქუთაისი

შესავალი ნაწილი

ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია

მოსამართლე - დარინა აბულაძე

სხდომის მდივანი - სოფიო ბრეგვაძე

მოსარჩელე - წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერია;

წარმომადგენელი- მ-----ი, თ-----ე;

მოპასუხე - ვ-----ე;

დავის საგანი - თანხის დაკისრება;

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. ვ-----ეს - წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერიის სასარგებლოდ დაეკისროს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის 4699,05 ლარის და პირგასამტეხლოს 929,74 ლარის- ჯამში 5628,79 ლარის გადახდა.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებას: 2016 წლის 14 აპრილს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტსა და მოიჯარე ვ-----ეს შორის გაფორმდა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების ელექტრონული აუქციონის ფორმით, პირობებით სარგებლობის უფლებით გადაცემის #7 ხელშეკრულება ქალაქ წყალტუბოში, რ-----ა, ცენტრალური პარკის ტერიტორიაზე მდებარე უძრავი ქონების კაფე-ბარის შენობის- 398 კვმ ფართზე და მასზე დამაგრებული არასასოფლო - სამეურნეო მიწის ნაკვეთის- 5730 კვმ ფართის იჯარით გადაცემასთან დაკავშირებით. წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მიერ 2018 წლის #3----- წერილით მიეცა გაფრთხილება ვ-----ეს, გადაეხადა საიჯარო ქირა და პირგასამტეხლო. 2018 წლის 16 თებერვალს ვ-----ემ მიმართა განცხადებით საიჯარო ქირისა და პირგასამტეხლოს გადავადების მოთხოვნით 2018 წლის 14 მარტამდე, რაც წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მხრიდან გათვალისწინებული იქნა. 2018 წლის 17 მაისს ვ-----ემ კვლავ მიმართა მოსარჩელეს საიჯარო ქირისა და პირგასამტეხლოს გადავადების მოთხოვნით 2018 წლის 16 ივნისამდე, რაც ასევე დაკმაყოფილებული იქნა მოსარჩელის მიერ. მოპასუხე ვ-----ეს 2018

წლის 12 ივნისს გაეგზავნა წერილობითი გაფრთხილება, გამოესწორებინა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო გამოწვეული დარღვევა, გადაეხადა საიჯარო ქირა და პირგასამტეხლო.

მოსარჩელემ აღნიშნა, რომ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 03 ივლისის #31 1999 ბრძანებით შეწყდა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტსა და ვ-----ეს შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება და დაეკისრა საიჯარო ქირის და პირგასამტეხლოს გადახდა. (იხ. სარჩელი).

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე ვ-----ემ წარმოდგენილი შესაგებლით, ასევე სასამართლო სხდომაზე სარჩელი ნაწილობრივ 2647,05 ლარის მოთხოვნის ნაწილში ცნო და განმარტა, რომ მის მიერ ხელშეკრულების დადების დროს გადახდილ იქნა 2052 ლარი, რაც უნდა გამოაკლდეს მოთხოვნილ თანხას. ასევე განმარტა, რომ პირგასამტეხლო შეუსაბამოდ მაღალია და უნდა შემცირდეს. (იხ. შესაგებელი, 23.04.2019წ სხდომის ოქმი).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2016 წლის 14 აპრილს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტსა და ვ-----ეს შორის გაფორმდა ქ. წყალტუბოში, მ. ბალანჩივაძის ქუჩა #2ა-ში, წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების იჯარის ფორმით, პირობებით სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება #7.

3.1.2. 2016 წლის 14 აპრილის #7 ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონება- კაფე-ბარის შენობა -398 კვმ და მასზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთი- 5730 კვმ, მდებარე ქ. წყალტუბოში, რ-----ა, ცენტრალური პარკის ტერიტორია.

3.1.3. 2016 წლის 14 აპრილის #7 ხელშეკრულებით განისაზღვრა საიჯარო ქირა და გადახდის ვადები. ხელშეკრულების 4.1. მუხლის თანახმად, წლიური საიჯარო ქირა შეადგენდა 7524 ლარს, რაც მოიჯარეს უნდა გადაეხადა ნაწილ-ნაწილ- წლის განმავლობაში ოთხჯერ, 1881-1881 ლარის ოდენობით, პირველი შენატანი უნდა განხორციელებულიყო 25 აპრილამდე, მეორე- 25 ივლისამდე, მესამე- 25 ოქტომბრამდე, მეოთხე- 25 იანვრამდე. ხელშეკრულების მიხედვით, მოიჯარეს უფლება ჰქონდა საიჯარო თანხა სრულად დაეფარა ნებისმიერ დროს.

3.1.4. 2016 წლის 14 აპრილის #7 ხელშეკრულების 7.2. პუნქტით განისაზღვრა პირგასამტეხლოს ოდენობა, ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში- გადაუხდელი ქირის 0,1% დარღვევის დღიდან ყოველვადაგადაცილებულ დღეზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

-14.04.2016წ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების იჯარის ფორმით, პირობებით სარგებლობის უფლებით გადაცემის

ხელშეკრულება #7;

3.1.5. წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის 2018 წლის 17 იანვრის #3---- წერილით და 2018 წლის 17 მაისის წერილით, ვ-----ე გაფრთხილებული იქნა, გადაეხადა საიჯარო ქირა და პირგასამტეხლო. 2018 წლის 16 თებერვალს, ასევე 2018 წლის 17 მაისს ვ-----ემ განცხადებით მიმართა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტს საიჯარო ქირისა და პირგასამტეხლოს გადავადების მოთხოვნით, რაც წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მიერ დაკმაყოფილებული იქნა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებს:

- წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერიის 17.01.2018წ და 17.05.2018წ წერილები;
- მოიჯარე ვ-----ის წერილები;

3.1.6. წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 03 ივლისის #3----- ბრძანებით, შეწყდა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტსა და ვ-----ეს შორის 2016 წლის 14 აპრილს დადებული #7 იჯარის ხელშეკრულება. ვ-----ეს დაეკისრა საიჯარო ქირის 4699,05 ლარის და პირგასამტეხლოს 929,74 ლარის გადახდა.

მოპასუხე ვ-----ეს 2018 წლის 05 ივლისს გაეგზავნა წერილი #3----- საიჯარო ქირის და პირგასამტეხლოს გადახდის თაობაზე, თუმცა მოპასუხის მიერ ვალდებულება არ იქნა შესრულებული.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებს:

- წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერიის 03.07.2018წ #3----- ბრძანება;
- წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერიის 05.07.2018წ წერილი;

3.1.7. წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერიის შიდა აუდიტის და მონიტორინგის სამსახურის 2018 წლის 20 თებერვლის დასკვნის მიხედვით, ვ-----ის მოთხოვნით, საიჯარო ქირის გადავადებით გადახდის ვადის დადგომისათვის, 2018 წლის 14 მარტის მდგომარეობით საიჯარო ქირა ჯამურად შეადგენს 3762 ლარს, ხოლო პირგასამტეხლოს ჯამური თანხა განისაზღვრა 353,44 ლარის ოდენობით.

3.1.8. დადგენილია, რომ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერიის შიდა აუდიტის და მონიტორინგის სამსახურის 2018 წლის 26 ივნისის დასკვნის მიხედვით, ვ-----ის მოთხოვნით, საიჯარო ქირის გადავადებით გადახდის ვადის დადგომისათვის, 2018 წლის 26 ივნისის მდგომარეობით საიჯარო ქირა ჯამურად შეადგენს 5699,05 ლარს, ხოლო პირგასამტეხლოს ჯამური თანხა განისაზღვრა 884,74 ლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებს:

- შიდა აუდიტის და მონიტორინგის სამსახურის 2018 წლის 20 თებერვლის დასკვნა;

- შიდა აუდიტის და მონიტორინგის სამსახურის 2018 წლის 26 ივნისის დასკვნა;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

ფაქტობრივი გარემოებები მხარეთა მიერ სადავოდ არ არის გამხდარი. მოპასუხე მხარე არ ეთანხმება პირგასამტეხლოს ოდენობას, რაც მოითხოვს სამართლებრივ შეფასებას.

სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ ხელშეკრულების 4.6. პუნქტით განსაზღვრული - აუქციონში გამარჯვებული პირის გადახდილი ბე/საბანკო გარანტია 2052 ლარი, რომელიც მის მიერ იქნა გადახდილი ხელშეკრულების დადების დროს, უნდა ჩაითვალოს გადასახდელი ქირის ოდენობაში. მოპასუხის ეს პოზიცია უსაფუძვლო და დაუსაბუთებელია.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად სამართალწარმოება მიმდინარეობს შეჯიბრებითობის საფუძველზე. მხარეები სარგებლობენ თანაბარი უფლებებითა და შესაძლებლობებით, რათა დაასაბუთონ თავიანთი მოთხოვნები, უარყონ ან გააქარწყლონ მეორე მხარის მიერ წამოყენებული მოთხოვნები, მოსაზრებები თუ მტკიცებულებები.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის პირველი ნაწილით, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები. მითითებული ნორმა ითვალისწინებს მხარის ვალდებულებას მის მიერ მითითებული კონკრეტული გარემოებების დადასტურება უზრუნველყოს შესაბამისი მტკიცებულებებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი. აღნიშნული სტანდარტის თანახმად, მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცება, რომელთა მტკიცება მათთვის ობიექტურად შესაძლებელია. მტკიცების ტვირთი ეკისრება მას, ვინც ამტკიცებს და არა მას, ვინც უარყოფს.

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლო მიიჩნევს, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ. მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს საიჯარო თანხა 4699,05 ლარი, ხოლო პირგასამტეხლოს დაკისრების შესახებ მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და პირგასამტეხლოს სახით მოპასუხეს უნდა დაეკისროს 200 ლარის ოდენობით.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს მოსაქალაქო საპროცესო კოდექსის 131-ე, 208-ე მუხლები.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 361-ე, 327-ე, 581-ე, 416-ე, 421-ე, 423-ე, 417-ე, 418-ე, 115-ე, 420-ე მუხლები

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ყოველი პირისთვის უზრუნველყოფილია უფლების სასამართლო წესით დაცვა. საქმის განხილვას სასამართლო შეუდგება იმ პირის განცხადებით, რომელიც მიმართავს მას თავისი უფლების ან კანონით გათვალისწინებული ინტერესების დასაცავად. განსახილველ შემთხვევაში, მოსარჩელემ თავისი უფლების დაცვის მიზნით, სარჩელით მიმართა სასამართლოს.

ადამიანის უფლებათა ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველი პარაგრაფი ავალდებულებს სასამართლოს, დაასაბუთოს თავისი გადაწყვეტილება, რაც არ უნდა იქნეს გაგებული თითოეულ არგუმენტზე დეტალური პასუხის გაცემად (იხ. ჯღარკავა საქართველოს წინააღმდეგ, №7932/03; Van de Hurk v. Netherlands, par.61, Garcia Ruiz v. Spain [GC] par.26; Jahnke and Lenoble v France (dec.); Perez v France [GC], par. 81). ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლო ყურადღებას გაამახვილებს დავის გადაწყვეტისთვის მნიშვნელოვან შემდეგ გარემოებებზე:

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316.1 მუხლის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავ კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მხარეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის თანახმად ხელშეკრულება დადებულიად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581.1. მუხლის მიხედვით, 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 საშუალებებზეც.

ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 558-ე მუხლის თანახმად, გამქირავებელს შეუძლია ხელშეკრულება მოშალოს ვადამდე, თუ დამქირავებელმა ქირა არ გადაიხადა სამი თვის განმავლობაში.

განსახილველ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ 2016 წლის 14 აპრილს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტსა და ვ-----ეს შორის გაფორმდა ქ. წყალტუბოში, მ. ბალანჩივაძის ქუჩა #2ა-ში, წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების იჯარის ფორმით, პირობებით სარგებლობის უფლებით გადაცემის ხელშეკრულება #7. ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონება- კაფე-ბარის შენობა -398 კვმ და მასზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთი- 5730 კვმ, მდებარე ქ. წყალტუბოში, რ-----ა, ცენტრალური პარკის ტერიტორია. ხელშეკრულების 4.1. მუხლის თანახმად, წლიური საიჯარო ქირა შეადგენდა 7524 ლარს, რაც მოიჯარეს უნდა გადაეხადა ნაწილ-ნაწილ- წლის განმავლობაში ოთხჯერ, 1881-1881 ლარის ოდენობით, პირველი შენატანი უნდა განხორციელებულიყო 25 აპრილამდე, მეორე- 25 ივლისამდე, მესამე- 25 ოქტომბრამდე, მეოთხე- 25 იანვრამდე. წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის 2018 წლის 17 იანვრის #3----- წერილით და 2018 წლის 17 მაისის წერილით, ვ----- -ე გაფრთხილებული იქნა, გადაეხადა საიჯარო ქირა და პირგასამტეხლო. 2018 წლის 16 თებერვალს, ასევე 2018 წლის 17 მაისს ვ-----ემ განცხადებით მიმართა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტს საიჯარო ქირისა და პირგასამტეხლოს გადავადების მოთხოვნით, რაც წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მიერ დაკმაყოფილებული იქნა. წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 03 ივლისის #3----- ბრძანებით, შეწყდა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტსა და ვ----- -ეს შორის 2016 წლის 14 აპრილს დადებული #7 იჯარის ხელშეკრულება.

6.4. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის თანახმად, მხარეები იწყებენ საქმის წარმოებას სასამართლოში, ამ კოდექსში ჩამოყალიბებული წესების შესაბამისად, სარჩელის ან განცხადების შეტანის გზით, ისინი განსაზღვრავენ დავის საგანს და თვითონვე იღებენ გადაწყვეტილებას სარჩელის (განცხადების) შეტანის შესახებ. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ, მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს -

ცნოს სარჩელი. მოცემულ შემთხვევაში, როგორც უკვე აღინიშნა მოპასუხემ სარჩელი ცნო საიჯარო ქირის 2647,05 ლარის მოთხოვნის ნაწილში, რაც შეესაბამება სამოქალაქო სამართალწარმოების ძირითად პრინციპს - დისპოზიციურობას. იმავე კოდექსის კოდექსის 131-ე მუხლით, ერთი მხარის მიერ ასეთი გარემოების არსებობის ან არარსებობის დადასტურება (აღიარება), რომელზედაც მეორე მხარე ამყარებს თავის მოთხოვნებსა თუ შესაგებელს, სასამართლომ შეიძლება საკმარის მტკიცებულებად ჩათვალოს და საფუძვლად დაუდოს სასამართლო გადაწყვეტილებას. კოდექსის 208.3 მუხლის თანახმად, თუ მოსამზადებელ სხდომაზე მოპასუხე ცნობს სარჩელს, მოსამართლე გამოიტანს გადაწყვეტილებას სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ. ხსენებულ ნორმათა სამართლებრივი ანალიზი საფუძველს იძლევა დასკვნისათვის, რომ მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობა საიჯარო ქირის 2647,05 ლარის დაკისრების ნაწილში, წარმოადგენს მოთხოვნის ამ ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილების საკმარის საფუძველს.

6.5. სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის პოზიციას იმის თაობაზე, რომ ხელშეკრულების 4.6. პუნქტით განსაზღვრული - აუქციონში გამარჯვებული პირის გადახდილი ბე/საბანკო გარანტია 2052 ლარი, რომელიც მის მიერ იქნა გადახდილი ხელშეკრულების დადების დროს, უნდა ჩაითვალოს გადასახდელი ქირის ოდენობაში.

სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ ხელშეკრულების 4.6. პუნქტის თანახმად, აუქციონში გამარჯვებულ პირს გადახდილი ბე/საბანკო გარანტია 2052 ლარი, ეთვლება სარგებლობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ბოლო წლის გადასახდელი ქირის ოდენობაში.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 416-ე მუხლის თანახმად, მხარეებს შეუძლიათ ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად ხელშეკრულებით გაითვალისწინონ დამატებითი საშუალებებიც: პირგასამტეხლო, ბე და მოვალის გარანტია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 421-ე მუხლის თანახმად, ბედ მიიჩნევა ფულადი თანხა, რომელსაც ხელშეკრულების ერთი მხარე აძლევს მეორე მხარეს და ამით დასტურდება ხელშეკრულების დადების ფაქტი. ამავე კოდექსის 423.1. მუხლის თანახმად, თუ ბეს მიმცემი ბრალეულად დაარღვევს მასზე დაკისრებულ ვალდებულებას, ბე რჩება მის მიმღებს. ამასთან, ბე ჩაითვლება ზიანის ანაზღაურების ანგარიშში.

მოცემულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ მოიჯარის მიერ (ბეს მიმცემის) ხელშეკრულების პირობების დარღვევის გამო, წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერის 2018 წლის 03 ივლისის #3----- ბრძანებით, შეწყდა წყალტუბოს მუნიციპალიტეტსა და ვ-----ეს შორის 2016 წლის 14 აპრილს დადებული #7 იჯარის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების მე-5 მუხლის მიხედვით, მოსარჩელის საკუთრებაში არსებული ქონება მოპასუხე მხარეს საკუთრებაში გადაეცა 15 წლით. მხარეთა შეთანხმების შესაბამისად ვ-----ის მიერ

გადახდილი ბე- 2052 ლარი, აუქციონში გამარჯვებულ პირს გადახდილად ეთვლება სარგებლობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ბოლო წლის გადასახდელი ქირის ოდენობაში.

სასამართლო განმარტავს, რომ ძირითადი ვალდებულების დარღვევა, გარკვეულ უარყოფით სამართლებრივ შედეგებს იწვევს. როცა ბეს მიმცემი ბრალეულად დაარღვევს მასზე დაკისრებულ ვალდებულებას, ბე რჩება მის მიმღებს. ამდენად, მოპასუხე მხარის მოსაზრება, რომ მის მიერ გადახდილი ბე - 2052 ლარი ჩაითვალოს საიჯარო ქირაში, არ გამომდინარეობს მხარეთა შეთანხმებიდან და სამართლებრივი ნორმებიდან.

6.6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო არის მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა, რომელიც მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის. ამავე კოდექსის 418-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების თანახმად, ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს. შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას.

მოცემულ შემთხვევაში, სადავოს არ წარმოადგენს ის გარემოება რომ მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით შეთანხმებული იქნა მოიჯარის მიერ პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება. კერძოდ, 2016 წლის 14 აპრილის #7 ხელშეკრულების 7.2. პუნქტით განისაზღვრა პირგასამტეხლოს ოდენობა, ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში- გადაუხდელი ქირის 0,1% დარღვევის დღიდან ყოველვადაგადაცილებულ დღეზე.

მოცემულ საქმეზე მოსარჩელე მოითხოვს პირგასამტეხლოს - 929,74 ლარის მოპასუხისათვის გადახდის დაკისრებას მხარეთა შორის შეთანხმებული პირობების 7.2. პუნქტის დარღვევისათვის, რაც დღეში შეადგენს 1.8 ლარს.

სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსი აღიარებს და ეფუძნება „pacta sunt servanda-ს“ (ხელშეკრულება უნდა შესრულდეს) პრინციპს, რომლის თანახმად ხელშეკრულების მხარემ, რომელმაც იკისრა ვალდებულება, უნდა შეასრულოს ხელშეკრულებით მისივე ნებით შეთანხმებული უფლება-მოვალეობები.

პირგასამტეხლო წარმოადგენს ვალდებულების შესრულების მიმართ მხარის შესაბამისი ინტერესის უზრუნველყოფის საშუალებას, რომლის გადახდის ვალდებულების წარმოშობა დაკავშირებულია ვალდებულების დარღვევასთან.

პირგასამტეხლო ეკისრება მხარეს იმ დროიდან, როდესაც უნდა ყოფილიყო შესრულებული დარღვეული ვალდებულება – ამ ვალდებულების შესრულებამდე. 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.

პირგასამტეხლო დამატებითი (აქცესორული) ვალდებულებაა, რაც იმას ნიშნავს, რომ მისი წარმოშობა და ნამდვილობა ძირითადი ვალდებულების არსებობაზეა დამოკიდებული.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 115-ე მუხლის თანახმად, სამოქალაქო უფლება უნდა განხორციელდეს მართლზომიერად. დაუშვებელია უფლების გამოყენება მარტოოდენ იმ მიზნით, რომ ზიანი მიადგეს სხვას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლით, სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებათა გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ზემოაღნიშნული ნორმა პირგასამტეხლოს შემცირების შესაძლებლობას იძლევა. პირგასამტეხლოს შემცირების უფლება სასამართლოს აქვს მინიჭებული. ეს ის იშვიათი გამონაკლისთაგანია, როდესაც კანონი სახელშეკრულებო თავისუფლებაში ჩარევას დასაშვებად მიიჩნევს. თუმცა, ამგვარი ჩარევა გარკვეულ შეზღუდვებს ექვემდებარება. კანონის სიტყვასიტყვითი განმარტების შედეგად, მაღალი პირგასამტეხლო არ მცირდება. შემცირებას მხოლოდ „შეუსაბამოდ მაღალი“ პირგასამტეხლო ექვემდებარება. პირგასამტეხლო შეუსაბამოდ მაღალია თუ არა, შეფასებითი კატეგორიაა და ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმის გარემოებების ერთობლივი ანალიზის შედეგად წყდება. ამასთან, შეფასების მიზნებისათვის მხედველობაში მიიღება პირგასამტეხლოს აშკარა შეუსაბამობა ვალდებულების დარღვევის შედეგებთან, რაც შეიძლება გამომდინარეობდეს პირგასამტეხლოს განსაკუთრებით მაღალი პროცენტიდან, ზიანის უმნიშვნელო ოდენობიდან, ვალდებულების დარღვევის მოკლე ვადიდან და ა.შ. სასამართლო აღნიშნავს, რომ პირგასამტეხლო, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის დამატებითი საშუალება მიზნად ისახავს კრედიტორის დარღვეული უფლების აღდგენას და არა მის უსაფუძვლოდ გამდიდრებას. შესაბამისად, პირგასამტეხლო უნდა იყოს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ვალდებულების დარღვევის თანაზომიერი, გონივრული და არ შეიძლება მნიშვნელოვნად აღემატებოდეს ძირითად დავალიანებას.

სასამართლოს მიაჩნია, რომ მხარეთა ხელშეკრულებით შეთანხმებული პირგასამტეხლოს ოდენობა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე – 0.1%-ის ოდენობით, არაგონივრულია და უნდა შემცირდეს და მოპასუხე მხარეს ხელშეკრულებიდან გამომდინარე პირგასამტეხლოს სახით უნდა დაეკისროს -

200 ლარის გადახდა.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 39-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის თანახმად, სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს დავის საგნის ღირებულების 3%-ს, მაგრამ არანაკლებ 100 ლარისა. ამ მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, მაგისტრატი მოსამართლის განსჯად საქმეებზე სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა ყველა ინსტანციის სასამართლოში შეადგენს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი ოდენობის ნახევარს.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის 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. ამავე კოდექსის 49-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. მოპასუხემ ცნო მოთხოვნა 2647,05 ლარის მოთხოვნის ნაწილში. შესაბამისად მოპასუხე უნდა გათავისუფლდეს სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან მის მიერ აღიარებული სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში. მოსარჩელე წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერია კანონის საფუძველზე გათავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან, შესაბამისად, მოპასუხეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება 50 ოდენობით, მის მიერ არ აღიარებული და სასამართლოს მიერ დაკმაყოფილებული სასარჩელო მოთხოვნის პროპორციულად.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 49-ე, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 247-ე, 257-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერიის სარჩელი დაკმაყოფილდეს

ნაწილობრივ;

2. ვ-----ეს- მოსარჩელე წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერიის სასარგებლოდ დაეკისროს 4899,05 ლარის გადახდა, საიდანაც საიჯარო ქირის თანხა შეადგენს 4699,05 ლარს, პირგასამტეხლო 200 ლარს;

3. ვ-----ეს დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის 50 ლარის გადახდა სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ქუთაისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

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 ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე

დარინა აბულაძე