



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

27 ივნისი,
თბილისი

2019

წელი

შესავალი ნაწილი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე ვლადიმერ კაკაბაძე
სხდომის მდივანი ნ---ა ჯანხოთელი

მოსარჩელე შპს „გ-----“
წარმომადგენელი ზ-----ბ ხო-----
მოპასუხე სს „ნი-----ა ტ-----“
წარმომადგენელი ნ---ა მუ-----

დავის საგანი იჯარის თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. სს „ნი----- ტრ-----“, შპს „გ-----ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს საიჯარო ქირა - 47 276.1 ლარი.

სარჩელის მიხედვით, 2019 წლის 13 ივნისს მხარეებს შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლითაც მოპასუხემ 5 წლით იჯარით აიღო მოსარჩელის კუთვნილი უძრავი ქონება მდებარე ქ. თბილისი, მ-----ს მოპირდაპირედ, კახე-----ს #4--ის მოპირდაპირედ. იჯარის საფასური თვეში წარმოადგენდა 10 620 ლარს. პირველი სამი თვის საშუალო პერიოდში გადასახადი შეადგენდა თვეში 3540 ლარს. აგრეთვე მხარეები შეთანხმდნენ, რომ მოპასუხეს უნდა გადაეხადა ავანსი ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 10 დღის ვადაში 21 240 ლარი, რაც გადაიხადა. ავანსში შედიოდა საშუალო სამი თვე 10 620 ლარი და მეოთხე თვე 10620 ლარი. მოპასუხის დავალიანება მოსარჩელის

მიმართ შეადგენს 47 276.1 ლარს. მიუხედავად დავალიანებისა, მოპასუხე ნაკისრ ვალდებულებას არ ასრულებს, რაც გამოიხატება საიჯარო ქირის გადაუხდელობაში.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე სს „ნი----- ტრ-----“ წერილობით წარმოდგენილ შესაგებლით სარჩელი არ ცნო იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ მეიჯარემ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება არ შეასრულა ჯეროვნად. კერძოდ, მოიჯარეს საიჯარო ფართი არ ჩააბარა ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით, ელექტრო ენერგიით სიმძლავრე 20კვტ-დან არ გაზარდა 80 კვტ-მდე. აღნიშნულის გამო, მოიჯარე ვერ ახორციელებდა საიჯარო ქონებით სარგებლობას. შესაბამისად, ხელშეკრულების 3.7 პუნქტის მიხედვით, მოიჯარე თავისუფლდება იმ პერიოდის საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისგან, რომლის განმავლობაშიც მას არ აქვს იჯარის საგნით სარგებლობის საშუალება.

დასახელებული პრობლემის მოგვარების მიზნით, მოიჯარემ თავად მიმართა სს თელასს და მოითხოვა სიმძლავრის გაზრდა, რისთვისაც გადაიხადა კანონით დადგენილი საფასური. სიმძლავრე გაიზარდა 2019 წლის 28 იანვარს, რასაც ადასტურებს სს თელასის მიერ გაცემული წერილი. მოპასუხე წარმოადგენს სუპერმარკეტის ქსელის მფლობელ კომპანიას. იმისთვის, რომ ობიექტმა განახორციელოს ფუნქციონირება 80 კვტ. ძაბვის ელექტროენერგია სასიცოცხლოდ აუცილებელია.

ცალსახად სახეზეა მეიჯარის მიერ მოიჯარისთვის ნაკლიანი ნივთის გადაცემის ფაქტი, რაც კანონმდებლობის და ხელშეკრულების შესაბამისად საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისგან გათავისუფლებას იწვევს. შესაბამისად ქირა შემცირდება ან მთლიანად გამოირიცხება ნაკლის არსებობის პერიოდში. ვინაიდან, საიჯარო საგნის ნაკლი აღმოიფხვრა 2019 წლის 28 იანვარს, ქირის დარიცხვაც უნდა განხორციელებული ამ პერიოდიდან. მოიჯარის მიერ ავანსის სახით გადახდილია 21 240 ლარი. შესაბამისად, იგი უნდა გაიქვითოს შემდეგი წესით, 2019 წლის იანვარი, თებერვალი, მარტი, აპრილი და 28 მაისამდე ქირა გადახდილია სრულად.

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2018 წლის 13 ივლისს შპს გრანდს (მეიჯარე) და სს ნი----- ტრ----- (მოიჯარე) შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით მეიჯარე მის საკუთრებაში არსებულ ქონებას (მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----ს მოპირდაპირედ, კახე-----ს #4--ის მოპირდაპირედ) ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით მფლობელობაში და სარგებლობაში გადასცემს მოიჯარეს.

საიჯარო ქირის ოდენობა მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების თარიღიდან პირველი სამი კალენდარული თვის განმავლობაში თვეში შეადგენს 3540 ლარს, ხოლო შემდგომ პერიოდში თვეში 10 620 ლარს.

მხარეები თანხმდებიან, რომ მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერიდან 10 დღის ვადაში მოიჯარე მეიჯარეს წინასწარ, ავანსის სახით გადაუხდის 21 240 ლარს, რაც სრულად გაიქვითება პირველი ოთხი თვის ქირიდან და აღნიშნულ პერიოდზე მოიჯარე ანგარიშსწორებას არ განახორციელებს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ 15-18)
- დანართი #1 (ს.ფ 19-20)
- მიღება-ჩაბარების აქტი საიჯარო ქონების გადაცემის შესახებ (ს.ფ 21)

3.1.2. უდავოა, რომ მოიჯარეს ავანსის სახით მეიჯარისთვის გადახდილი აქვს 21 240 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების გაანალიზების საფუძველზე სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მოპასუხეს არ აუნაზღაურებია საიჯარო ქირა და სს „ნი----- ტ-----ს“ ვალდებულება შეადგენს 47276.1 ლარს.

მოპასუხის მოსაზრებით სს „ნი----- ტ-----“ უნდა გათავისუფლდეს საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისგან, ვინაიდან მეიჯარემ დაარღვია ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება, რაც გამოიხატა ნაკლიანი საიჯარო საგნის გადაცემაში. ამ მიზნით სს ნი----- ტ----- მიუთითებს ხელშეკრულების პირობაზე, რომლის მიხედვით, მოიჯარე თავისუფლდება იმ პერიოდის საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისგან, რომლის განმავლობაშიც მას არ აქვს იჯარის საგნით სარგებლობის საშუალება. (3.7 პუნქტი)

სასამართლო სხდომაზე მოპასუხის წარმომადგენელმა განმარტა, რომ მიღება-ჩაბარების აქტის შესაბამისად საიჯარო ქონება გადაეცა 2018 წლის 18 ივლისს, თუმცა მეიჯარის მიერ სახელშეკრულებო პირობის დარღვევის (ელ.ენერგიის სიმძლავრის არ არსებობის) გამო 2019 წლის 28 იანვრამდე ვერ სარგებლობდა ქონებით მისი დანიშნულებისამებრ.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლო ყურადღებას ამახვილებს ხელშეკრულების დანართი #1-ზე, სადაც მხარეებმა კონკრეტულად განსაზღვრეს თავიანთი უფლება-მოვალეობები. მათ შორის პირობა, რომლის მიხედვით

მეიჯარე ვალდებული იყო უზრუნველყო სამფაზიანი ელექტრო ენერგიის 80 კვტ. შეყვანა საიჯარო ქონებაში, ხოლო იმ შემთხვევაში თუ მეიჯარის მიერ არ იქნებოდა შესრულებული აღნიშნული ვალდებულება, მოიჯარე უფლებას იტოვებდა დაუყოვნებლივ შეეწყვიტა ხელშეკრულება.

საქმეში არსებული მტკიცებულებებით სს ნი----- გ-----ს მხრიდან ნივთის ნაკლის აღმოჩენის შედეგად ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ ნების გახატვის ფაქტი არ დასტურდება. ეს გარემოება მეტყველებს, რომ მხარეები დარჩნენ სახელშეკრულებო ურთიერთობის ფარგლებში და მოპასუხე განაგრძობდა საიჯარო ქონებით სარგებლობას.

ხაზგასასმელია ის გარემოებაც, რომ საქმეში მოთავსებული საგადასახადო ანგარიშფაქტურებით საიჯარო ქირის დავალიანება დადასტურებულია.

სს „ნი----- გ-----ს“ სახელით წარმოდგენილ შესაგებელში შპს გ-----ს დასახელებული თანხის სისწორე შედაკებული არ გახლავთ და მოპასუხის არგუმენტი შემოიფარგლება იმ გარემოების კონსტატირებით, რომ სახელშეკრულებო ვალდებულების შეუსრულებლობის შედეგად მოიჯარე უნდა გათავისუფლდეს საიჯარო ქირის ნაწილის გადახდისაგან.

ზემოაღწერილი მსჯელობიდან გამომდინარე სასამართლო ასკვნის, რომ სს ნი---- -- გრ----- საიჯარო ქირა სრულად არ აუნაზღაურებია და მისი დავალიანება მოსარჩელის მიმართ შეადგენს 47276,1 ლარს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ 15-18)
- დანართი #1 (ს.ფ 19-20)
- საგადასახადო ანგარიშფაქტურები (ს.ფ 32-42)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება;

სამოტივაციო ნაწილი:

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

საქმეში არსებული მტკიცებულებების და დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების შეფასების შედეგად, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ შპს „გ-----ს“ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

5.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე, 361-ე, 400-ე, 581-ე, 606-ე მუხლები;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილია, რომ მხარეებს შორის წარმოშობილია იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის სამართლებრივ რეგულირებასაც ეძღვნება სამოქალაქო კოდექსის 581-ე-606-ე მუხლები და ამავე კოდექსის ქირავნობის ხელშეკრულების მარეგულირებელი ნორმები, თუკი ისინი იჯარისაგან განსხვავებულ სამართლებრივ წესრიგს არ ადგენენ.

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.

დადგენილია, რომ 2018 წლის 13 ივლისს შპს გრანდს (მეიჯარე) და სს ნი----- ტრ----- (მოიჯარე) შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით მეიჯარე მის საკუთრებაში არსებულ ქონებას (მდებარე: ქ. თბილისი, მ-----ს მოპირდაპირედ, კახე-----ს #4--ის მოპირდაპირედ) ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადით მფლობელობაში და სარგებლობაში გადასცემს მოიჯარეს.

საიჯარო ქირის ოდენობა მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების თარიღიდან პირველი სამი კალენდარული თვის განმავლობაში თვეში შეადგენს 3540 ლარს, ხოლო შემდგომ პერიოდში თვეში 10 620 ლარს. მხარეები თანხმდებიან, რომ მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერიდან 10 დღის ვადაში მოიჯარე მეიჯარეს წინასწარ, ავანსის სახით გადაუხდის 21 240 ლარს, რაც სრულად გაიქვითება პირველი ოთხი თვის ქირიდან და აღნიშნულ პერიოდზე მოიჯარე ანგარიშსწორებას არ განახორციელებს.

საქმის გარემოებათა და წარმოდგენილ მტკიცებულებათა კვლევის შედეგად სასამართლომ დადასტურებულად მიიჩნია, რომ მოპასუხის მიერ გადაუხდელი საიჯარო ქირის მოცულობა მთლიანობაში შეადგენს 47276.1 ლარს. უნდა აღინიშნოს ის გარემოებაც, რომ მოსარჩელის მიერ დასახელებული საიჯარო ქირის მოცულობის სისწორე მოპასუხის მიერ შედავებული არ ყოფილა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულია უნდა შესრულდეს კეთილსინდისიერად, ჯეროვნად, დათქმულ დროსა და ადგილას. აღნიშნული პრინციპი უზრუნველყოფს სახელშეკრულებო ურთიერთობათა სტაბილურობას და ავალდებულებს მხარეებს შეასრულონ ნაკისრი ვალდებულებები.

ამავე კოდექსის მე-400 მუხლის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, მოვალის მიერ ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილებად ითვლება, თუ შესრულებისათვის დადგენილ დროში ვალდებულება არ შესრულდება.

საქმეში არსებულ მტკიცებულებებზე დაყრდნობით სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია მოპასუხის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულება და საიჯარო გადასახადის არასრულად ანაზღაურების ფაქტი. შესაბამისად სასარჩელო მოთხოვნა მოპასუხე სს ნი----- ტ-----ს მიმართ 47276.1 ლარის დაკისრების ნაწილში დასაბუთებულია და სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები

7.1. 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 გათავისუფლებული იყოს სახელმწიფო ბიუჯეტში სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან. თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, მაშინ მოსარჩელეს ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მიეკუთვნება სარჩელის იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რაც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა. ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა სრულად მოპასუხეს უნდა დაეკისროს სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახადილი 1418.28 ლარი მოსარჩელის სასარგებლოდ. ამავდროულად მოსარჩელეს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან უნდა დაუბრუნდეს ზედმეტად გადახდილი 473.72 ლარი.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის თანახმად, იმ მხარის წარმომადგენლის დახმარებისათვის გაწეულ ხარჯებს, რომლის სასარგებლოდაც იქნა გამოტანილი გადაწყვეტილება, სასამართლო დააკისრებს მეორე მხარეს გონივრულ ფარგლებში, მაგრამ არაუმეტეს დავის საგნის ღირებულების 4 პროცენტისა, ხოლო არაქონებრივი დავის შემთხვევაში – განსახილველი საქმის მნიშვნელობისა და სირთულის გათვალისწინებით - 2000 ლარამდე ოდენობით. ამასთან, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელის მიერ გაწეული იურიდიული მომსახურების საფასური დავის საგნის ღირებულების 4% - 1891.04 ლარი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

8.1. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის;

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 24--ე, 257-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვიტა:

1. შპს „გ-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს სრულად;
2. სს „ნი----- ტრ-----“, შპს „გ-----ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს 47 276.1 ლარი.
3. სს „ნი----- ტრ-----“, შპს „გ-----ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს სარჩელზე სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 1418.28 ლარი და მოსარჩელის მიერ გაწეული იურიდიული მომსახურების საფასური 1891.04 ლარი.
4. შპს „გრანდს“ სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაუბრუნდეს სარჩელზე ზედმეტად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 473,72 ლარი, საგადახდო დავალება #7817042212.
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე
კაკაბაძე

ვლადიმერ