



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

30 ივლისი, 2019 წ.

ქ. რუსთავი

**რუსთავის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე მაია შოშიაშვილი
სხდომის მდივანი გიორგი ჩუბინიძე**

მოსარჩელე – სპს „-----ა“

წარმომადგენელი – ბ----- ბ-----ე-----ი

მოპასუხე – შპს „ე-----ი“

დირექტორი - ლ---- ჩ----ე

დავის საგანი – თანხის დაკისრება, დაკავებული ფართის
გამოთავისუფლება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოპასუხე შპს „ე-----ს“ მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანება სასამართლოსთვის მომართვის დროს არსებული მდგომარეობით 7850 ლარის ოდენობით და დაევალოს მის მიერ დაკავებული ფართის გამონთავისუფლება, ასევე, სარჩელის დაკმაყოფილების შემთხვევაში დაკისრებულ თანხას დაემატოს დაკავებული ფართის იჯარის საფასური ყოველთვიურად 200 ლარის ოდენობით გადაწყვეტილების აღსრულებამდე.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ სასარჩელო მოთხოვნა უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს, რადგან საიჯარო ხელშეკრულება მხარეებს შორის 2015 წელს შეწყდა და აღარ გაგრძელებულა როგორც ხდებოდა წინა წლებში 2012 დან 2015 წლამდე. რაც შეეხება დავალიანებას სრულადაა დაფარული და არანაირი თანხა არ აქვთ გადასახდელი „ბ----- და კომპანიის“ მიმართ.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2012 წლის ოქტომბრიდან სპს „ბ-----“ და შპს „ე-----ს“ შორის დადებულია ხელშეკრულება 32 კვ.მ. ფართის იჯარით გადაცემის შესახებ. იჯარის ხელშეკრულებები გრძელდებოდა ყოველი მომდევნო წლისთვის , 2015 წლის 31 დეკემბერს ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის შემდგომ ახალი ხელშეკრულება მხარეთა შორის აღარ დადებულა. იჯარის საფასური შეადგენდა ყოველთვიურ გადასახადს 200 ლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

იჯარის ხელშეკრულებები.

3.1.2. შპს „ე-----ს“ 2015 წლის 15 აგვისტოს მდგომარეობით მოსარჩელის მიმართ ჰქონდა დავალიანება 3600 ლარის ოდენობით, რაც გადახდილია სამ ჯერზე - 2015 წლის 31 აგვისტოს - 1000 ლარი, 2017 წლის 1 ივნისს - 1750 ლარი და 2017 წლის 1 ივლისს - 1000 ლარი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

შედარების აქტი და გადახდის ქვითრები.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მხარეთა შორის იჯარის ხელშეკრულება თავდაპირველად დაიდო 2012 წლის ოქტომბერში 2012 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით, ვადის ამოწურვის შემდგომ ხელშეკრულება მხარეთა შორის კვლავაც წერილობით იდებოდა, 2015 წლის 31 დეკემბერს ვადის ამოწურვის შემდგომ მხრეებს ხელშეკრულება აღარ გაუფორმებიათ. თუმცა იჯარით აღებული ფართი კვლავაც მოიჯარის მიერ დაკავებულია.

შპს „ე-----ი“ - ს კუთვნილი ნივთები ამჟამადც განთავსებულია სპს „ბ-----“ და კომპანიას - გან 2012 წლის ოქტომბერში ნაქირავებ 32 კვ.მ. ფართში. მოპასუხეს აღნიშნული ნივთების გატანის და ფართის გათავისუფლების მცდელობა, რომ ჰქონდა , აღნიშნული გარემოება მოპასუხემ ვერ დაადასტურა. გარდა განმარტებისა, მას ამ გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება სასამართლოსთვის არ წარუდგენია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს: მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.2.2. მოპასუხეს გადახდილი აქვს შედარების აქტით აღიარებული დავალიანება (იჯარის ქირა) 2015 წლის 15 აგვისტოს მდგომარეობით. ამ პერიოდის შემდგომაც იჯარით აღებული ფართი კვლავაც დაკავებული ქვს

მოპასუხეს. შესაბამისად, 2015 წლის 15 აგვისტოდან სასამართლოსთვის მომართვამდე (2019 წლის იანვარი) შპს „ე-----ს“ მოსარჩელის მიმართ აქვს დავალიანება 7850 ლარის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

შედარების აქტი, გადახდის ქვითრები, იჯარის ხელშეკრულებები.

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 საფუძვლად 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 თანახმად, გარემოებები, რომელიც კანონის თანახმად უნდა დადასტურდეს გარკვეული სახის მტკიცებულებებით არ შეიძლება დადასტურდეს სხვა სახის მტკიცებულებებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის თანახმად, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს სასამართლო სხდომაზე მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არ არსებობის შესახებ. მოსაზრებები, რომელიც საფუძვლად უდევს სასამართლოს შინაგან რწმენას უნდა აისახოს გადაწყვეტილებაში.

მოსარჩელემ დაუდასტურა სასამართლოს მოპასუხის მხრიდან გადაუხდელი ქირის დავალიანების არსებობა, მოპასუხემ ვერ შეძლო დადასტურება, რომ მას ქირა სრულად აქვს გადახდილი, ხოლო იჯარით აღებული ფართიდან კუთვნილი ნივთების გამოტანას ვერ ახერხებს თავად მოსარჩელის (ფართის მესაკუთრე) ბრალით.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლი;

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლი;

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე, 172-ე, 183-ე, 316-ე, 317-ე, 361-ე, 531-ე, 558-ე, 567-ე მუხლები.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის კონვენციის დამატებითი ოქმის პირველი მუხლის პირველი აბზაცის თანახმად, ყოველ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს აქვს თავისი საკუთრების შეუფერხებელი სარგებლობის უფლება. მხოლოდ საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის შეიძლება ჩამოერთვას ვინმეს თავისი საკუთრება კანონითა და საერთაშორისო სამართლის ზოგადი პრინციპებით გათვალისწინებულ პირობებში.

საქართველოს კონსტიტუციის მე-19 მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, საკუთრებისა და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 170-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 172-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 531-ე მუხლის თანახმად, ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებული მოვალეა დამქირავებელს გადასცეს ნივთი განუსაზღვრელი ვადით. თავის მხრივ დამქირავებული კი მოვალეა დამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა.

დადგენილია რომ მხარეთა შორის არსებობდა წერილობითი შეთანხმება ფართის იჯარით გადაცემისა და ქირის ოდენობის შესახებ, რომ მოპასუხის მიერ ქირის გადახდა (ყოველთვიურად 200 ლარი) არ მომხდარა 2015 წლის 15 აგვისტოდან. ქირის გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობა კი წარმოადგენს სამოქალაქო კოდექსის 558-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების ვადაზე ადრე მოშლის საფუძველს. აღნიშნული მუხლის თანახმად, სამი თვის ქირის გადაუხდელობა ხელშეკრულების მოშლის საფუძველია.

სამოქალაქო კოდექსის 405-ე მუხლის თანახმად, თუ ხელშეკრულების ერთი მხარე არღვევს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებას, მაშინ ხელშეკრულების მეორე მხარეს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე ვალდებულების შესრულებისათვის მის მიერ დამატებით

განსაზღვრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ. თუ ვალდებულების დარღვევის ხასიათიდან გამომდინარე, არ გამოიყენება დამატებითი ვადა, მაშინ დამატებითი ვადის განსაზღვრას უთანაბრდება გაფრთხილება. თუკი ვალდებულება მხოლოდ ნაწილობრივ დაირღვა, მაშინ კრედიტორს შეუძლია უარი თქვას ხელშეკრულებაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ვალდებულების დარღვევით ნაწილის შესრულებამ მისთვის დაკარგა ინტერესი. ამავე მუხლის, მეორე ნაწილის თანახმად, არ არის აუცილებელი დამატებითი ვადის დაწესება ან გაფრთხილება, თუ: აშკარაა, რომ მას არავითარი შედეგი არ ექნება;

მოსარჩელეს უფლება აქვს მოშალოს ქირავნობის ხელშეკრულება დამქირავებლის მიერ ქირის გადაუხდელობის გამო და მოითხოვოს მოიჯარისგან გამონთავისუფლებული ფართის გადაცემა.

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

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361.2 მუხლის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება.

დადგენილია, რომ მხარეთა შორის არსებობდა ფართის ქირავნობის თაობაზე წერილობითი შეთანხმება, დადგენილია რომ მოპასუხეს არა აქვს სარჩელში მითითებულ პერიოდში ქირა გადახდილი. შესაბამისად, მას უნდა დაეკისროს ქირავნობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თანხა - ქირა , დავალიანება შეადგენს 7850 ლარს.

6.3. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 567-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ დამქირავებელი ქირავნობის ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ უკან არ აბრუნებს გაქირავებულ ნივთს, მაშინ დამქირავებელს უფლება აქვს მოითხოვოს დაყოვნების განმავლობაში დადგენილი ქირის გადახდა, როგორც ზიანის ანაზღაურება.

დადგენილია, რომ მოპასუხე დღესაც ფლობს დაქირავებულ ნივთს, მისი კუთვნილი ნივთებია განთავსებული ნაქირავებ ფართში, ამიტომ მას უნდა დაეკისროს დაკავებული ფართის გამონთავისუფლებამდე ყოველთვიურად 200 ლარის გადახდა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად და მოპასუხე შპს „ე-----ს“ სპს „-----ას“ სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების 7850 ლარის გადახდა, მასვე დაევალოს დაკავებული ფართის გამოთავისუფლება და დაეკისროს დაკავებული ფართის გამოთავისუფლებამდე ყოველთვიურად 200 ლარის გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ. ზიანის ანაზღაურება 4213,25 ლარის (2018 წლის 22 ოქტომბრის ფაქტი) და 5466, 26 ლარის (2018 წლის 17 ივლისის ფაქტი) ოდენობით.

7. პროცესის ხარჯები

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის 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.

ამ ნორმის თანახმად, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს მოსარჩელისათვის გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ანაზღაურება, რადგან სარჩელი სრულად დაკმაყოფილდა.

შპს „ე-----ს“ სპს „-----ას“ სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 236 ლარის ანაზღაურება.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

აღნიშნულ საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფა გამოყენებული არ არის.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-ე, 244-ე, 247-ე, 248-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით

გადაწყვიტა:

1. სპს „-----ას“ სარჩელი შპს „ე-----ის“ მიმართ თანხის

დაკისრების თაობაზე დაკმაყოფილდეს.

2. შპს „ე-----ს“ სპს „-----ას“ სასარგებლოდ დაეკისროს იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავალიანების 7850 ლარის გადახდა, მასვე დაევალოს დაკავებული ფართის გამოთავისუფლება და დაეკისროს დაკავებული ფართის გამოთავისუფლებამდე ყოველთვიურად 200 ლარის გადახდა მოსარჩელის სასარგებლოდ. ზიანის ანაზღაურება 4213,25 ლარის (2018 წლის 22 ოქტომბრის ფაქტი) და 5466, 26 ლარის (2018 წლის 17 ივლისის ფაქტი) ოდენობით.

3. შპს „ე-----ს“ სპს „-----ას“ სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი თანხის 236 ლარის ანაზღაურება.

4. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით რუსთავის 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 რუსთავის საქალაქო სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

მოსამართლე:

მაია შოშიაშვილი