



გადაწყვეტილება
საქართველოს სახელით

25
ქ.ბოლნისი

სექტემბერი,

2019

წელი

შესავალი ნაწილი

ბოლნისის რაიონული სასამართლო
მოსამართლე პაატა ფხალაძე
სხდომის მდივანი ცაცა ებრალიძე

მოსარჩელე - მარ-----ა

წარმომადგენელი - ბე-----ი

მოპასუხე - სს „სმ-----ი“

წარმომადგენელი - სო-----ი, შო-----ი

დავის საგანი - საი-----ს და პირ-----
-ბა

აღწერილობითი ნაწილი

1.სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. მოპასუხე სს „სმ-----ს“ მარ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს საი-----ს 29 219.35 ლარის, პირგასამტეხლოს - 532 769.50 ლარის და მიუღებელი შემოსავლის სახით 13 300 ლარის გადახდა.

სარჩელის მიხედვით, 2015 წლის 8 ივლისს მა-----ს (მეიჯარე) და სს „სმ-----ს“ (მოიჯარე) შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საგანს წარმოადგენდა ქ.მ-----ს ქუჩაზე მდებარე, „მე-----ს“ საკუთრებაში არსებულ 120 (ასოცი) კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ: 83.02.18.4--). იჯარის ხელშეკრულების ვადა განისაზღვრა 5 წლით. საიჯარო ქირა წელიწადში განისაზღვრა 1 კვ/მ-ზე 70 ლარით, ხოლო ჯამური წლიური გადასახადი განისაზღვრა 8400 ლარით. საიჯარო ქირა გადაიხდებოდა ხელშეკრულების ძალაში შევლის დღიდან და ხორციელდება ყოველთვიურად 700 ლარის ოდენობით, საანგარიშო თვის დასრულებიდან 10 კალენდარული დღის

განმავლობაში.

ხელშეკრულების 3.4 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარე იხდის პირგასამტეხლოს ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაუხდელი თანხის 0.2%-ის ოდენობით.

2018 წლის 18 აპრილს სს „სმ-----მა“ წერილობით მიმართა მარ-----
-----ას და მოითხოვა 2015 წლის 8 ივლისს გაფორმებული იჯარის
ხელშეკრულების 2018 წლის 20 მაისიდან შეწყვეტა. მარ-----
ამ 2018 წლის 12 ივნისს სს „სმ-----ს“ აცნობა, რომ მას გააჩნია
დავალიანება იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე და მოითხოვა საიჯარო
ქირის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტები. მარ-----
ამ სს „სმ-----ს“ აცნობა, რომ ხელშეკრულებას ვადამდე შეწყვეტდა, თუ
მხარე წარმოადგენდა ახალ გადახდისუნარიან მოიჯარეს, რომელიც თანხმობას
განაცხადებდა იჯარის ხელშეკრულებების იმავე პირობების მიღებაზე.
მოიჯარემ 2018 წლის 20 მაისს ცალმხრივად შეწყვიტა იჯარის ხელშეკრულება.
მოიჯარემ დაარღვია იჯარის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები. მარ--
-----ამ გადაწყვიტა, რომ 2019 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით
მოეშალა იჯარის ხელშეკრულება. აღნიშნულის შესახებ 2019 წლის 7
თებერვალს წერილობით ეცნობა მოპასუხეს. მოპასუხეს მოსარჩელის მიმართ
გააჩნია დავალიანება საიჯარო ქირის სახით- 29 219.35 ლარი, პირგასამტეხლო
2015 წლის 8 ივლისიდან 2018 წლის 31 დეკემბრამდე - 532 769.50 ლარი.

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხე სს „სმ-----მა“ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ
ცნო. მოპასუხის განმარტებით, მოსარჩელის მიერ არასწორად არის
დაანგარიშებული იჯარის ქირის დავალიანება, მხარეებს შორის
ხელშეკრულება შეწყდა 2018 წლის 20 მაისს, ხოლო მოსარჩელეს ქირის თანხა
დაანგარიშებული აქვს 2018 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით. ამავე დროს არ
განმარტავს დეტალურად, თუ საიდან მიიღო მოსარჩელემ აღნიშნული ციფრი.
ასევე აბსურდულია მოსარჩელის მოთხოვნა 13 300 ლარის დაკისრების
მოთხოვნით. ხელშეკრულება აძლევდა უფლებას მოიჯარეს, რომ ერთ თვით
ადრე გაფრთხილების გზით შეეწყვიტა ხელშეკრულება და ეს უფლება
გამოყენებული იქნა.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 2015 წლის 8 ივლისს მა-----ს (მოიჯარე) და სს „სმ-----
-----ს“ (მოიჯარე) შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საგანს
წარმოადგენდა ქ.მ-----ს ქუჩაზე მდებარე, „მე-----ს“ საკუთრებაში

არსებულ 120 (ასოცი) კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ: 83.02.18.4--). იჯარის ხელშეკრულების ვადა განისაზღვრა 5 წლით. საიჯარო ქირა წელიწადში განისაზღვრა 1 კვ/მ-ზე 70 ლარით, ხოლო ჯამური წლიური გადასახადი განისაზღვრა 8400 ლარით. საიჯარო ქირა გადაიხდევის ხელშეკრულების ძალაში შევლის დღიდან და ხორციელდება ყოველთვიურად 700 ლარის ოდენობით, საანგარიშო თვის დასრულებიდან 10 კალენდარული დღის განმავლობაში.

ხელშეკრულების 3.4 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარე იხდის პირგასამტეხლოს ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაუხდელი თანხის 0.2%-ის ოდენობით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 2015 წლის 8 ივლისის იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ.17-19);
- მიღება-ჩაბარების აქტი (ს.ფ. 21);
- მხარეთა ახსნა-განმარტება (იხ. სარჩელი, სასამართლო სხდომის ოქმი)

3.1.2. 2018 წლის 18 აპრილს სს „სმ-----მა“ წერილობით მიმართა მარ-----ას და მოითხოვა 2015 წლის 8 ივლისის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების 2018 წლის 20 მაისიდან შეწყვეტა. მარ-----ამ 2018 წლის 12 ივნისს სს „სმ-----ს“ აცნობა, რომ მას გააჩნია დავალიანება იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე და მოითხოვა საიჯარო ქირის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტები. მარ-----ამ სს „სმ-----ს“ აცნობა, რომ ხელშეკრულებას ვადამდე შეწყვეტდა, თუ მხარე წარმოადგენდა ახალ გადახდისუნარიან მოიჯარეს, რომელიც თანხმობას განაცხადებდა იჯარის ხელშეკრულებების იმავე პირობების მიღებაზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- 18.04.2018 წ. სს „სმ-----ი“-ს წერილი მარ-----ის მიმართ (ს.ფ. 27) ;
- 12.06.2018 წ. მარ-----ის პასუხი სს „სმ-----ი“-ს მიმართ (ს.ფ.28)

3.1.3. მოიჯარის მიერ იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე საიჯარო ქირა გადახდილი არ არის.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

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

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. მხარეთა შორის დადებული 2018 წლის 8 ივლისის იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა 2018 წლის 20 მაისს, 1 თვით ადრე მე-----ს წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, ხელშეკრულების მოშლის გამო.

სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლის საფუძველზე, 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 102-ე მუხლის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ ნორმის თანახმად, მხარეებს შორის მტკიცების ტვირთი თანაბრად ნაწილდება, მოსარჩელეს ევალება სარჩელში მითითებული გარემოებების დასაბუთება, მოთხოვნის არსებობის ფაქტის დადასტურება, ხოლო მოპასუხე ვალდებულია ამტკიცოს სარჩელის საწინააღმდეგო ფაქტები, ისეთი გარემოებების არსებობა, რაც გამორიცხავს მისთვის ვალდებულების დაკისრებას. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 103-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით კი, მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები.

სასამართლოში მოსარჩელე მხარის მიერ წარმოდგენილია 2018 წლის 8 ივლისის იჯარის ხელშეკრულება N 02, რომლის 5.1.1 პუნქტის თანახმად, მოიჯარეს უფლება აქვს მოშალოს იჯარის ხელშეკრულება ვადამდე, 1 თვით ადრე „მე-----ს“ წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე. ასევე წარმოდგენილია სს „სმ-----ი“-ს 2018 წლის 18 აპრილის წერილი მარნეულის მუნიციპალიტეტის გამგეობის მიმართ, რომელშიც მოპასუხე მხარე უთითებს, რომ ხელშეკრულების 5.1.1 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებით, წყვეტს ხელშეკრულებას 2018 წლის 20 მაისიდან.

მხარეებს საწინააღმდეგო გარემოების დამადასტურებელი მტკიცებულება არ წარმოუდგენიათ.

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, 319-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.

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 საფუძვლებიდან.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულების შინაარსი;

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის 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. იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

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

მხარეებს შორის სადავოა იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის დრო. მე-----ს განმარტებით, მან იჯარის ხელშეკრულება შეწყვიტა 2019 წლის 1 იანვრიდან, ხოლო მოიჯარე განმარტავს, რომ იჯარის ხელშეკრულების 5.1.1 პუნქტის თანახმად, მას 1 თვიანი ვადის დაცვით ჰქონდა ხელშეკრულების შეწყვეტის უფლება და აღნიშნული უფლების საფუძველზე შეწყვიტა ხელშეკრულება 2018 წლის 20 მაისიდან.

მხარეთა შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია მოიჯარის უფლება-მოვალეობები, მათ შორის ხელშეკრულების 5.1.1 პუნქტით გათვალისწინებულია მოიჯარის უფლება მოშალოს იჯარის ხელშეკრულება ვადამდე, 1 თვით ადრე, მე-----ს“ წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე. მოსარჩელე მხარე უთითებს, ხელშეკრულების 2.4 პუნქტით გათვალისწინებულ გარემოებაზე და აღნიშნავს, რომ მხარეებს ხელშეკრულების მოშლა შეეძლოთ ურთიერთშეთანხმებით. ხელშეკრულების 2.4-ე პუნქტი ითვალისწინებს, ხელშეკრულების შეწყვეტას ურთიერთშეთანხმებით, რაც არ გამორიცხავს მოიჯარის ამავე ხელშეკრულების 5.1.1 პუნქტით გათვალისწინებულ იჯარის ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის უფლებას. ამდენად, მხარეებს შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულება ანიჭებს მოიჯარეს 1 თვიანი ვადის დაცვით მოშალის ხელშეკრულება, აღნიშნული უფლება გამოიყენა მოიჯარემ და 2018 წლის 20 მაისიდან მოშალა ხელშეკრულება. ამდენად, მხარეებს შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა 2018 წლის 20 მაისიდან. შესაბამისად 2015 წლის 8 ივლისს მხარეებს შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულება მოქმედებდა 2015 წლის 8 ივლისიდან 2018 წლის 20 მაისამდე.

სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ვალდებულია უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

დადგენილია, რომ 2018 წლის 8 ივლისის იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მოიჯარეს საიჯარო ქირა არ აქვს გადახდილი.

ამდენად, მეიჯარე სს „სმ-----ი“ ვალდებულია აანაზღაუროს საიჯარო ქირის დავალიანება 2015 წლის 8 ივლისიდან 2018 წლის 20 მაისამდე.

დადგენილია, რომ იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე, საიჯარო ქირა განისაზღვრა წელიწადში 8400 ლარის ოდენობით, რომელიც მოიჯარეს უნდა გადაეხადა ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან ყოველთვიურად 700 ლარის ოდენობით, საანგარიშო თვის დასრულებიდან 10 კალენდარული დღის განმავლობაში. აღნიშნულის გათვალისწინებით მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს საი-----ს 23 800 ლარის გადახდა.

6.3. იჯარის ხელშეკრულების 3.4 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების

დადგენილ ვადაში საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარე იხდის პირგასამტეხლოს ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაუხდელი თანხის 0.2 %-ის ოდენობით.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე ითხოვს პირგასამტეხლოს სახით 2015 წლის 8 ივლისიდან 2018 წლის 31 დეკემბრამდე 532 769.50 ლარის დაკისრებას.

დადგენილია, რომ იჯარის ხელშეკრულება მოქმედებდა 2015 წლის 8 ივლისიდან 2018 წლის 20 მაისამდე. ასევე დადგენილია, რომ მოპასუხეს არ აქვს გადახდილი საიჯარო ქირის თანხა.

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.

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.

სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლიდან გამომდინარე, პირგასამტეხლო არის შეთანხმება, რომლის საგანია მოვალის მიერ ძირითად სახელშეკრულებო ვალდებულებასთან ერთად დამატებითი ვალდებულების კისრება.

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 კეთილსინდისიერების განმაპირობებელი ფაქტორი. საჯარო წესრიგის ცნება სამოქალაქო კოდექსში მორალურ იმპერატივებთანაა დაკავშირებული. საჯარო წესრიგი ხელს უწყოს 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 №ას-848-814-2016)

მოსარჩელე ითხოვს პირგასამტეხლოს სახით მოპასუხისათვის 532 769.50 ლარის დაკისრებას. სასამართლო აღნიშნავს, რომ აღნიშნული ოდენობის პირგასამტეხლო წარმოადგენს შეუსაბამოდ მაღალ ოდენობას და იგი უნდა შემცირდეს.

მოცემულ შემთხვევაში, დადგენილი გარემოებების, გადაუხდელი საიჯარო

ქირის მოცულობის, ვადაგადაცილებული დღეების გათვალისწინებით, მოპასუხეს პირგასამტეხლოს სახით უნდა დაეკისროს 5000 ლარის გადახდა.

6.4. მოსარჩელე ასევე ითხოვს ზიანის ანაზღაურებას სამოქალაქო კოდექსის 588-ე მუხლის საფუძველზე, რომლის 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 მე-----სათვის მისაღებ მოიჯარეს. ახალი მოიჯარე თანახმა უნდა იყოს, იჯარის ხელშეკრულება მიიღოს იმავე პირობებით.

ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად კი, თუ მოიჯარე ვერ შესთავაზებს ასეთ მოიჯარეს, მან საიჯარო ქირა უნდა იხადოს საიჯარო ურთიერთობათა დასრულებამდე.

მოსარჩელემ რომ მოითხოვოს აღნიშნული მუხლით საიჯარო ქირის გადახდის დაკისრება, სახეზე უნდა იყოს შემდეგი პირობები: (ა) მხარეთა შორის განსაზღვრული ვადით დადებული იჯარის ხელშეკრულება, ბ) ხელშეკრულების ვადამდე მოშლაზე შეთანხმების არარსებობა, გ) მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების ვადამდე მოშლა, დ) მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონების მე-----სათვის მფლობელობაში დაბრუნება, ე) ამ უკანასკნელის მიერ მე-----სათვის თავის სანაცვლოდ ახალი, გადახდისუნარიანი და მისაღები მოიჯარის შეუთავაზებლობა.

სამოქალაქო კოდექსის 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. მოსარჩელის პოზიციის გაზიარება ცალსახად გულისხმობს მოიჯარისათვის ზედმეტად მკაცრი პასუხისმგებლობის დაკისრებას, რადგანაც მისი მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში, მეიჯარეს შეეძლო 2020 წლის 8 ივლისამდე მისაღები ქირა ერთდროულად მიიღოს და იმავდროულად, იმავე ქონების ახალი მოიჯარისათვის გადაცემით კიდევ მიიღოს სარგებელი, რასაც შედეგად უდავოა მისი უსაფუძვლო გამდიდრება მოჰყვება.

მოცემულ შემთხვევაში, იჯარის ხელშეკრულება მოიჯარეს ანიჭებს ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის უფლებას. აღნიშნული შეთანხმება სახელშეკრულებო თავისუფლების ფარგლებში იქნა მიღწეული. ბუნებრივია, მოსარჩელეს, როცა ის ხელშეკრულების მოშლის ამგვარ უფლებას ანიჭებდა მოპასუხეს, უნდა ჰქონოდა იმის მოლოდინი, რომ ეს უკანასკნელი ამ უფლებას გამოიყენებდა. შესაბამისად, იმის მტკიცება, რომ მოპასუხეს ეკრძალებოდა ხელშეკრულებაზე უარის თქმა, რადგანაც ეს მოსარჩელისათვის ზიანის მომტანი იყო, სამართლებრივად დაუსაბუთებელია.

ამდენად, მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხისათვის დარჩენილი საიჯარო პერიოდის საიჯარო ქირის დაკისრების შესახებ 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 საი-----
-----ს 23 800 ლარის დაკისრების ნაწილში, დანარჩენ ნაწილში სარჩელი არ ცნო. სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისრა საი-----ს 23 800 ლარის და პირგასამტეხლოს 5000 ლარის გადახდა. მოსარჩელე განთავისუფლებულია სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. ამდენად მოპასუხეს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 507 ლარის გადახდა.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-8, 49-ე, 53-ე, 243-244-ე, 248-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გადაწყვეტა

1. მოსარჩელე მარ-----ის სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

2. მოპასუხე სს „სმ-----ს“ მოსარჩელე მარ-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს საი-----ს 23 800 ლარის და პირგასამტეხლოს 5000 ლარის გადახდა;

3. სარჩელი დანარჩენ ნაწილში არ დაკმაყოფილდეს;
4. მოპასუხე სს „სმ-----ს“ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სახით 507 ლარის გადახდა;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით ბოლნისის რაიონული 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 ბოლნისის რაიონული სასამართლოში და ჩაიბაროს გადაწყვეტილების ასლი. წინააღმდეგ შემთხვევაში გასაჩივრების ვადის ათვლა დაიწყება გადაწყვეტილების გამოცხადებიდან 30-ე დღეს. ამ ვადის გაგრძელება და აღდგენა დაუშვებელია.

**მოსამართლე
ფხალაძე**

ჰაატა