



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

11 ნოემბერი 2019 წელი

ქ.

თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ივერი აბაშიძე
სხდომის მდივანი - გვანცა გიორგაძე

მოსარჩელე - შპს „ა-----“

წარმომადგენელი - ე-----

მოპასუხე - შპს „ა რ-----“

წარმომადგენელი - ვ-----ი

დავის საგანი - თანხის დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. შპს „ა რ-----ს“ მოსარჩელე შპს „ა-----ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს გადაუხდელი საიჯარო ქირა - 18914,87 ლარი;

1.2. შპს „ა რ-----ს“ მოსარჩელე შპს „ა-----ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს 2019 წლის 1 აპრილიდან 2019 წლის 2 სექტემბრის ჩათვლით, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 0,2% პირგასამტეხლოს გადახდა, რაც ჯამში შეადგენს 5863,60 ლარს;

1.3. შპს „ა რ-----ს“ მოსარჩელე შპს „ა-----ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს კომუნალური მომსახურების (წყლისა და ბუნებრივი აირის) გადაუხდელი დავალიანება - 173,98 ლარი.

სასარჩელო მოთხოვნა ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

მხარეებს შორის 2014 წლის 19 ნოემბერს გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულებით მოპასუხეს 5 წლის ვადით, იჯარის უფლებით გადაეცა თბილისში, 2----- N2-ში მდებარე შენობა N1-ში არსებული 381,46 კვ.მ. უძრავი ქონება. ხელშეკრულება დარეგისტრირდა საჯარო რეესტრში. საიჯარო ქონების სარგებლობისთვის პირველ 12 თვიან პერიოდზე შპს „ა----- ----მ“ მოპასუხეს გაუწია შეღავათი და საიჯარო ქირად დაუდგინა თვეში 2600 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში, ხოლო 2015 წლის 1 დეკემბრიდან საიჯარო ვადის ბოლომდე საიჯარო ქირა შეადგენდა 3100 აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში.

მოპასუხე ხშირად არღვევდა ქირის გადახდის ვადებს და ითხოვდა შეღავათების მისთვის გაკეთებას, რაც მოსარჩელემ გაითვალისწინა და არ გამოიყენა მის წინააღმდეგ საჯარიმო სანქციები, ასევე რამოდენიმეჯერ შეუმცირა კიდევ საიჯარო ქირა.

გარკვეული პერიოდის შემდეგ შპს „ა რ-----ს“ დაუგროვდა დავალიანება. მოპასუხემ კატეგორიულად არ ისურვა ხელშეკრულებიდან გასვლა და სთხოვა მოსარჩელეს, საიჯარო ფართში დაეტოვებინა შემცირებული ქირით, იმ პირობით, რომ დარჩენილ დავალიანებას ეტაპობრივად დაფარავდა. თანხმობის მიუხედავად, მოპასუხემ დაარღვია პირობა და ბოლო 2 წლის განმავლობაში მაქსიმალურად არიდებდა თავს დავალიანების გადახდას, არღვევდა ქირის გადახდის ვადებს და იძლეოდა ტყუილ დაპირებებს. ვალდებულების არაჯეროვანი შესრულების გამო მოსარჩელემ მოითხოვა ხელშეკრულების შეწყვეტა, თუმცა მოპასუხე არ გადიოდა ფართიდან და არც ხელშეკრულების შეწყვეტის დოკუმენტს აწერდა ხელს.

საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე შეთანხმება 2019 წლის 10 იანვარს შედგა და მოპასუხემ აიღო ვალდებულება დაეცალა ფართი და დაეფარა მიმდინარე კომუნალური გადასახადები 2019 წლის 20 იანვრამდე, ხოლო დარჩენილი საიჯარო ქირა - 18914,87 ლარი სრულად გადაეხადა 2019 წლის 1 აპრილამდე.

მოპასუხემ დროულად არ დაცალა ფართი და 2019 წლის თებერვლის ჩათვლით განაგრძობდა ფართით სარგებლობას, ხოლო შემდეგ ფართში დატოვა მისთვის უსარგებლო ძველი ნივთები და დაუბრუნა მოსარჩელეს გასაღები. ამასთან, გადაუხდელი დატოვა კომუნალური გადასახადები, ხოლო ძველი საიჯარო დავალიანება სარჩელის წარმოდგენის დღემდე არ გადაუხდია.

ხელშეკრულება ითვალისწინებდა დავალიანების ვადაგადაცილების გამო ჯარიმის დაკისრებას, რის უფლებასაც იყენებს მოსარჩელე და საიჯარო დავალიანებასთან ერთად ითხოვს 2019 წლის 1 აპრილიდან 2019 წლის 2 სექტემბრის პერიოდისთვის ჯარიმის სახით 5863,60 ლარის ანაზღაურებას.

გარდა ამისა, მოპასუხეს გადასახდელი აქვს კომუნალური მომსახურების საფასური - 173,98 ლარი, რომლის ანაზღაურებაც მოსარჩელეს მოუწია.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო სარჩელი და მიუთითა, რომ საიჯარო პერიოდის განმავლობაში არავითარი შეღავათი მოპასუხეს არ გაუწევია. საიჯარო ფართში შპს „ა რ-----მა“ აწარმოა სარემონტო სამუშაოები, რომლის ღირებულება გაცილებით მეტია, ვიდრე საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 500 აშშ დოლარიანი შეღავათისა.

არ იყო სწორი მოსარჩელის პოზიცია, რომ შპს „ა რ-----ი“ არღვევდა საიჯარო ხელშეკრულების პირობებს, სხვა შემთხვევაში ურთიერთობა 5 წლის განმავლობაში ვერ გაგრძელდებოდა. თავად დავალიანების ოდენობაც უსაფუძვლოდ გაზრდილი იყო. შესაბამისად, უსაფუძვლო იყო საურავის დარიცხვაც. გარდა ამისა, ობიექტზე ორგანიზაციას დარჩა დირექტორის კუთვნილი მოძრავი ქონება, 22000 ლარად ღირებული სხვადასხვა დასახელების საოფისე ინვენტარი, რის გატანის საშუალებასაც მოსარჩელე არ იძლევა.

არასწორი იყო მოსარჩელის პოზიცია კომუნალური მომსახურების ხარჯის გადაუხდელობის შესახებ, გადასახადები გადახდილია იმ პერიოდის მიხედვით, როდესაც ამ ფართით შპს „ა რ-----ი“ სარგებლობდა, სხვანაირად არც მოხდებოდა აბონენტის ცვლილება.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2014 წლის 19 ნოემბერს შპს „ა-----ს“ (შემდგომში შპს „ა-----ს“) და შპს „ა რ-----ს“ შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე შპს „ა რ-----მა“ (მოიჯარემ) დროებით სარგებლობაში მიიღო თბილისში, 2----- N2-ის, შენობა-ნაგებობა N1-ში მდებარე 381,46 კვ.მ ფართი.

საიჯარო პერიოდი მოიცავდა 2014 წლის 1 დეკემბრიდან 2019 წლის 31 ნოემბრის ჩათვლით პერიოდს.

საიჯარო ფართით სარგებლობისთვის მოიჯარეს 2014 წლის 1 დეკემბრიდან 2015 წლის 31 ნოემბრის ჩათვლით პერიოდში უნდა გადაეხადა თვეში 2600 ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში დღგ-ს გათვალისწინებით, ხოლო 2015 წლის 1 დეკემბრიდან საიჯარო ქირა განისაზღვრა თვეში 3100 აშშ დოლარის ექვივალენტით ეროვნულ ვალუტაში, დღგ-ს ჩათვლით.

ხელშეკრულებით განისაზღვრა მოიჯარის პასუხისმგებლობა საიჯარო ქირის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულის წესით გადაუხდელობის შემთხვევაში, რა დროსაც მას დაეკისრებოდა საურავი გადაუხდელი თანხის 0,2% ყოველ ვადაგადაცილებულ კალენდარულ დღეზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 19.11.2014 წლის ხელშეკრულება არასაცხოვრებელი ფართის იჯარის შესახებ;
- ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან.

3.1.2. იჯარის ხელშეკრულების თანახმად, მოიჯარის გადასახდელ თანხას შეადგენდა ასევე მის მიერ გაწეული კომუნალური ხარჯები. ამასთან, მეიჯარის მოთხოვნის შემთხვევაში მოიჯარეს მისთვის უნდა წარედგინა მიმდინარე კომუნალური და საკომუნიკაციო მომსახურების გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები და საბუთები.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 19.11.2014 წლის ხელშეკრულება არასაცხოვრებელი ფართის იჯარის შესახებ.

3.1.3. საიჯარო ხელშეკრულებით მხარეთა შორის შეთანხმების საგანს წარმოადგენდა ასევე ობიექტზე რემონტის გაწევის საკითხი, კერძოდ: მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარესთან შეთანხმებით და თავისი ხარჯებით ჩაუტაროს ქირავნობის ობიექტს რემონტი და გაუმჯობესებანი მისი ნორმალური ექსპლოატაციის უზრუნველსაყოფად, ამასთან რემონტი და გაუმჯობესებების ხარჯები მოიჯარეს არ აუნაზღაურდება და არ ჩაეთვლება საიჯარო ქირაში, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდნენ.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 19.11.2014 წლის ხელშეკრულება არასაცხოვრებელი ფართის იჯარის შესახებ.

3.1.4. საიჯარო ხელშეკრულებაში საიჯარო ქირის ოდენობის ნაწილში რამოდენიმეჯერ შევიდა ცვლილება, მათ შორის 2018 წლის 30 ივნისს ერთობლივი შეთანხმებით განხორციელდა დამატება, რომლის თანახმად:

ა) 2017 წლის 1 ივლისიდან 2017 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით საიჯარო პერიოდისთვის საიჯარო ქირად თვეში განისაზღვრა 2000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში დღგ-ს ჩათვლით.

ბ) 2018 წლის 1 იანვრიდან 2018 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით საიჯარო

პერიოდისთვის საიჯარო ქირად თვეში განისაზღვრა 2600 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში დღგ-ს ჩათვლით;

გ) მეიჯარემ იკისრა ვალდებულება საიჯარო დავალიანება სრულად გადაეხადა 2018 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 30.06.2018 წლის დამატებითი შეთანხმება იჯარის ხელშეკრულებაზე.

3.1.5. იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა 2019 წლის 10 იანვარს. შეწყვეტის შესახებ შეთანხმებით მხარეებმა დაადგინეს შეწყვეტის დროისთვის შეუსრულებელი ვალდებულებები, კერძოდ:

ა) მოიჯარე (შპს „ა რ-----ი“) ვალდებულია დავალიანება 18914,87 ლარი დაფაროს არაუგვიანეს 2019 წლის 1 აპრილისა სრულად, წინააღმდეგ შემთხვევაში მეიჯარე უფლებამოსილია დაარიცხოს მოიჯარეს პირგასამტეხლო, გადაუხდელი თანხის 0,2% ყოველ ვადაგადაცილებული დღისთვის.

საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტას წინ უძღოდა მხარეთა შორის შედარების აქტის გაფორმება, რომლის თანახმად შესადარებელი პერიოდის ბოლო მდგომარეობით შპს „ა რ-----ის“ მიერ გადასახდელად დარჩენილი ფულადი ვალდებულება განისაზღვრა 18914,87 ლარით

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს;

- 10.01.2019 წლის შეთანხმება იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ;
- 31.12.2018 წლის შედარების აქტი.

3.1.6. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდგომ საიჯარო ფართში დარჩა შემდეგი მოძრავი ქონება:

- 3 ცალი მეორადი კონდიციონერი (MIDEA) 5 წლის ნახმარი;
- 20 ცალი მეორადი მაგიდა;
- 3 ცალი მეორადი დივანი.

აღნიშნული ნივთები შპს „ა-----ამ“ დროებით, შენახვისა და სარგებლობის უფლებით, გადასცა სს „ს-----ს“

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- ავეჯის მიღება-ჩაბარების 01.07.2019 წლის აქტი.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. მოპასუხის საიჯარო დავალიანება მოსარჩელის წინაშე 2019 წლის 10 იანვრის ჩათვლით (ხელშეკრულების შეწყვეტამდე პერიოდში) შეადგენს 18914,87 ლარს, ხოლო კომუნალური მომსახურების დავალიანება - 173,98 ლარს. აღნიშნული ვალდებულების წარმოშობის საფუძველი არის თავად მხარეებს შორის იჯარის ხელშეკრულება. რაც შეეხება დავალიანების ოდენობას, სასამართლო აღნიშნულს დადასტურებულად მიიჩნევს არასაცხოვრებელი ფართის იჯარის შესახებ ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე შეთანხმებისა და მიღება-ჩაბარების აქტის, ასევე კომუნალური გადასახადების გაანგარიშების ცხრილის საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლით განმტკიცებული შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარეობს მხარის თავისუფლება, მისი მოთხოვნის დამადასტურებელი მტკიცებულებების წარდგენაში. კერძოდ, მხარე აღჭურვილია უფლებით, თავადვე განსაზღვროს თუ რა ფაქტებითა და მტკიცებულებებით დაადასტუროს მისი მოთხოვნა, მან საკუთარი შეხედულებით, დამოუკიდებლად უნდა განსაზღვროს და გადაწყვიტოს თუ რა ფაქტობრივი საფუძვლის მითითებით გაამყაროს მისი მოთხოვნის მართებულობა, ამ მხრივ მხარეს აქვს აბსოლუტური შესაძლებლობა, მიუთითოს ნებისმიერ ფაქტსა თუ მოვლენაზე, რაც, მისი აზრით, ადასტურებს მისი მოთხოვნის კანონიერებას.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. იმ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით. ამავე კოდექსის 103-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, კი მტკიცებულებებს სასამართლოს წარუდგენენ მხარეები. სასამართლოს შეუძლია შესთავაზოს მხარეებს წარმოადგინონ დამატებითი მტკიცებულებები.

საქართველოს სამოქალაქო სამართალსა და საპროცესო სამართალში არსებობს მტკიცების ტვირთის სამართლიანი და ობიექტური განაწილების სტანდარტი. მტკიცების ტვირთი განაწილებულ უნდა იქნეს იმგვარად, რომ მოსარჩელესა და მოპასუხეს უნდა დაეკისროთ იმ ფაქტების დამტკიცების ტვირთი, რომელთა მტკიცება მათთვის უფრო მარტივი და ობიექტურად შესაძლებელია. კერძოდ, მოსარჩელემ უნდა დაადასტუროს გარემოებები, რომლებზედაც იგი ამყარებს სასარჩელო მოთხოვნას, ხოლო მოპასუხემ კი ის გარემოებები, რომლებსაც შესაგებელი ეფუძნება. მტკიცების ტვირთის გადანაწილებას არამარტო საპროცესო-სამართლებრივი მნიშვნელობა აქვს, არამედ არსებითი

მატერიალურ-სამართლებრივი მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან მხარის მიერ ამ საპროცესო მოვალეობის შეუსრულებლობას ან არაჯეროვნად განხორციელებას, შედეგად მოჰყვება ამავე მხარისათვის უარყოფითი - არახელსაყრელი შედეგი.

სასამართლო განმარტავს, რომ სასამართლო სადავო გარემოებების არსებობა-არარსებობის დადგენისას ინდივიდუალურად და ერთობლიობაში აფასებს საქმეში არსებულ მტკიცებულებებს, რის შედეგად აყალიბებს თავის შინაგან რწმენას გამოსაკვლევ საკითხის მიმართ. საპროცესო კოდექსი, აწესებს მტკიცების განაწილების სტანდარტს, თუმცა თითოეული მტკიცებულების შეფასებას, სასამართლოს შინაგან რწმენას უკავშირებს. მტკიცებულებათა შინაგანი რწმენით შეფასება, როგორც სამოქალაქო პროცესის მთავარი პრინციპი ცხადჰყოფს, რომ არავითარ მტკიცებულებას არ გააჩნია წინასწარ დადგენილი ძალა. მიუხედავად იმისა, რომ სასამართლოს შინაგანი რწმენა განპირობებულია სუბიექტური კრიტერიუმით, აღნიშნული პრინციპი არ არის შეუზღუდავად უზრუნველყოფილი და უნდა ეფუძნებოდეს მტკიცებულებათა ყოველმხრივ გამოკვლევას. სასამართლოს შინაგანი რწმენის ჩამოსაყალიბებლად, მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული და შეფასებული თითოეული დეტალი, რომელიც არსებობს ამ გარემოების ირგვლივ. ამდენად, შინაგანი რწმენით მტკიცებულებათა შეფასების მეთოდი, მოიცავს როგორც დამოუკიდებლად თითოეული მტკიცებულების მნიშვნელობის განსაზღვრას.

დავალიანების ფაქტის არსებობას თავად მოპასუხე ადასტურებს როგორც 2018 წლის 31 დეკემბრის შედარების აქტზე ხელმოწერით, ასევე საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტის შეთანხმებით, სადაც აფიქსირებს შეწყვეტის დროისთვის არსებულ საიჯარო დავალიანების ოდენობას - 18914,87 ლარს. ამასთან, მოპასუხეს არ წარმოუდგენია რაიმე მტკიცებულება, რომ ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდგომ მის მიერ მოხდა საიჯარო დავალიანების შემცირება. საგულისხმოა ის გარემოება, რომ სასამართლო სხდომაზე მოპასუხის წარმომადგენელმა დაადასტურა დავალიანების არსებობა, თუმცა მისი გადახდა დაუკავშირა საიჯარო ფართში დარჩენილი ავეჯის დაბრუნებას, მხოლოდ ამის შემდგომ გადაიხდიდა დავალიანებას.

მოპასუხე ასევე მიუთითებს, რომ მოსარჩელეს არ აქვს დავალიანების მოთხოვნის უფლება, ვინაიდან საიჯარო ფართში მის მიერ გაწეული სარემონტო სამუშაოების ღირებულება დავალიანების ოდენობაზე მეტია. აღნიშნულთან დაკავშირებით სასამართლო მიუთითებს საიჯარო ხელშეკრულების 3.2.7. პუნქტზე, სადაც მხარეებმა წინასწარვე გაითვალისწინეს ქირავნობის ობიექტზე მიმდინარე რემონტის გაწევის ხარჯის საკითხი (**გადაწყვეტილების 3.1.3. პუნქტი**), რაც არ წარმოუშობს მოპასუხეს რემონტის ხარჯში საიჯარო დავალიანების გაქვითვის მოთხოვნის უფლებას.

რაც შეეხება კომუნალური მომსახურების ხარჯის ოდენობას, აბონენტის ბარათების საფუძველზე სასამართლო დადგენილად მიიჩნევა, რომ დავალიანება ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდგომ წარმოიშვა. მოსარჩელე ადასტურებს, რომ საიჯარო ფართის მეიჯარისთვის ხელშეკრულების შეწყვეტისთანავე არ გადაცემა განუხორციელებიათ და ეს მოგვიანებით განხორციელდა, ამ პერიოდში კი მოპასუხე კვლავ განაგრძობდა ფართით სარგებლობას. აღნიშნული გარემოება კი მიუთითებს, რომ აღნიშნული დავალიანება საიჯარო ფართით ფაქტობრივად სარგებლობის დროს წარმოშობილია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შედარების აქტი;
- შეწყვეტის შეთანხმება;
- აბონენტის ბარათები;
- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ შპს „ა-----ს“ სარჩელი სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. სამართლებრივი შეფასება

5.1. 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.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილება განიხილება ვალდებულების არაჯეროვან შესრულებად.

განსახილველ შემთხვევაში, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევა, რომ იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებები მოიჯარე შპს „ა რ-----

----მა“ ხელშეკრულებებით განსაზღვრულ ვადებში არ შეასრულა. შესაბამისად, კრედიტორი უფლებამოსილია მოითხოვოს იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებების შესასრულებლად გადაუხდელი იჯარის თანხისა და კომუნალური მომსახურების დავალიანების გადახდა.

5.2. 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, როგორც იჯარის ხელშეკრულებით, ასევე იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის შეთანხმებით მხარეები შეთანხმდნენ პირგასამტეხლოს ოდენობაზე. მისი გადახდის ვალდებულება მოიჯარეს წარმოეშვა მის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის. დადგენილია, რომ მოიჯარემ დაარღვია ხელშეკრულებით ნაკისრი ფულადი ვალდებულებები და შეთანხმებულ ვადებში იჯარის საფასური არ გადაიხადა. შესაბამისად, არსებობს მოიჯარისათვის ხელშეკრულებით შეთანხმებული პირგასამტეხლოს დაკისრების ყველა პირობა. ამასთან, არ არსებობს სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის გამოყენების საფუძველი, ვინაიდან სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი პირგასამტეხლო შეუსაბამოდ მაღალი არ არის.

6. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არი არის.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 52-ე მუხლის პირველი ნაწილის

თანახმად, ხარჯები (სახელმწიფო ბაჟი და საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ხარჯები), კანონით გათვალისწინებული შემთხვევების გარდა, წინასწარ შეაქვს მხარეს, რომელმაც შესაბამისი საპროცესო მოქმედების შესრულება მოითხოვა.

საქართველოს 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 გადახდისგან.

სარჩელსა და სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე მოსარჩელის მიერ გადახდილია 798,5 ლარი. ვინაიდან სარჩელზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის ოდენობა შეადგენს 748,57 ლარს, სარჩელი სრულად დაკმაყოფილების საფუძვლით შპს „ა რ-----ს“ მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 748,5 ლარის, ხოლო სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლო 0,07 ლარის გადახდა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 53-ე, 243-244-ე, 248-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მოსარჩელე შპს „ა-----ს“ სარჩელი დაკმაყოფილდეს.
2. მოპასუხე შპს „ა რ-----ს“ შპს „ა-----ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს, საიჯარო ქირის დავალიანება 18 914,87 ლარის გადახდა;
3. მოპასუხე შპს „ა რ-----ს“ შპს „ა-----ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული, საურავის გადახდა 2019 წლის 01 აპრილიდან - 2019 წლის 02 სექტემბრის ჩათვლით პერიოდზე, რაც შეადგენს - 5 863,60 ლარს;
4. მოპასუხე შპს „ა რ-----ს“ შპს „ა-----ს“ სასარგებლოდ დაეკისროს, მოხმარებული წყლისა და ბუნებრივი აირის კომუნალური ხარჯის გადაუხდელი საფასურის - 173,98 ლარის გადახდა;
5. მოპასუხე შპს „ა რ-----ს“ შპს „ა-----ს“ სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ - 748.50 ლარის გადახდა;
6. მოპასუხე შპს „ა რ-----ს“ სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს სარჩელზე გადასახდელი სახელმწიფო ბაჟის სახით - 0.07 ლარის გადახდა;
7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო

სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში სარეზოლუციო ნაწილის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (მის: თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ №6) მეშვეობით;

8. 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

ივერი აბაშიძე