



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

11 ნოემბერი, 2019 წელი
თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე მადი ჩანტლაძე
სხდომის მდივანი სალომე მემარნიშვილი

მოსარჩელე - სსიპ სა-----ი

წარმომადგენელი - ნი-----ი

მოპასუხე - შპს „ვი-----ა“

წარმომადგენლები - დი-----ი, თი-----ე

დავის საგანი - იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ფულადი
ვალდებულების შესრულება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნები:

1.1. მოპასუხისათვის მოსარჩელის სასარგებლოდ №1-----, №1----- და
№1----- საიჯარო ხელშეკრულებებიდან წარმოშობილი დავალიანების
(ქირის) 61 873.00 ლარის გადახდის დაკისრება.

1.2. მოპასუხისათვის მოსარჩელის სასარგებლოდ №1-----, №1-----, №-
----- №1----- და №1----- საიჯარო ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე
პირგასამტეხლოს 128 839.00 ლარის გადახდის დაკისრება.

მოსარჩელის განმარტებით, 2016 წლის 19 ივლისს სა-----
სა და შპს „ვი-----ა“-ს შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება (№12 2016-3),
რომლის თანახმად უნ-----მა (მეიჯარემ) გადასცა შპს „ვი-----ა“-ს
(მოიჯარეს) თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, კო-----ას ქ. №71-ში
მდებარე, სსიპ სა-----ის მეშვიდე სასწავლო კორპუსის
პირველ სართულზე არსებული 100 კვ.მ. იჯარის ხანგრძლივობა განისაზღვრა 5

წლის ვადით, 2021 წლის 19 ივლისამდე. ყოველთვიური გადასახადი შეადგენდა 2200 ლარს. ხელშეკრულების მე-4 მუხლის თანახმად, საიჯარო ქირის დათქმულ ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარეს დაეკისრებოდა პირგასამტეხლო ყოველ გადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0,1 %-ის ოდენობით. იმის გამო, რომ მოიჯარე სისტემატიურად არღვევდა საიჯარო ქირის გადახდას, ხელშეკრულებით დადგენილ ვადებში არ იხდიდა საიჯარო ქირას, უნ-----ის მიერ დაერიცხა პირგასამტეხლო, რამაც შეადგინა 9826 ლარი. მიუხედავად უნ-----ის წერილობითი შეტყობინებებისა მოიჯარეს აღნიშნული დავალიანება არ დაუფარავს.

2016 წლის 19 ივლისს სა-----სა და შპს „ვი-----ა“-ს შორის საფუძველზე გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება (№1-----), რომლის თანახმად უნ-----მა (მეიჯარემ) გადასცა შპს „ვი-----ა“-ს (მოიჯარეს) თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, კო-----ას ქ. №7--ში მდებარე, სსიპ სა-----ის მეოთხე სასწავლო კორპუსის ცოკოლის სართულზე არსებული 475 კვ.მ. იჯარის ხანგრძლივობა განისაზღვრა 5 წლის ვადით, 2021 წლის 19 ივლისამდე. ყოველთვიური ქირა შეადგენს 14962 ლარს. ხელშეკრულების მე-4 მუხლის თანახმად საიჯარო ქირის დათქმულ ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარეს დაეკისრებოდა პირგასამტეხლო ყოველ გადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0,1%-ის ოდენობით. იმის გამო, რომ მოიჯარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადებში არ იხდიდა საიჯარო ქირას, უნ-----ის მიერ დაერიცხა პირგასამტეხლო, რამაც შეადგინა 64 737 ლარი, ხოლო საიჯარო ქირის დავალიანებამ შეადგინა 39 631 ლარი. მიუხედავად უნ-----ის წერილობითი შეტყობინებებისა მოიჯარეს აღნიშნული დავალიანება არ დაუფარავს.

2016 წლის 19 ივლისს სა-----სა და შპს „ვი-----ა“-ს შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება (№1-----), რომლის თანახმად უნ-----მა (მეიჯარემ) გადასცა შპს „ვი-----ა“-ს (მოიჯარეს) თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, კო-----ას ქ. №7--ში მდებარე, სსიპ სა-----ის მეოთხე სასწავლო კორპუსის ცოკოლის სართულზე არსებული 141 კვ.მ. იჯარის ხანგრძლივობა განისაზღვრა 5 წლით, 2021 წლის 19 ივლისამდე, ყოველთვიური ქირა - 4653 ლარით. ხელშეკრულების მე-4 მუხლის თანახმად საიჯარო ქირის დათქმულ ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარეს დაეკისრებოდა პირგასამტეხლო ყოველ გადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0,1%-ის ოდენობით. იმის გამო, რომ მოიჯარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადებში არ იხდიდა საიჯარო ქირას, უნ-----ის მიერ დაერიცხა პირგასამტეხლო, რამაც შეადგინა 16 095 ლარი. მიუხედავად უნ-----ის წერილობითი შეტყობინებებისა მოიჯარეს აღნიშნული დავალიანება არ დაუფარავს.

2016 წლის 19 ივლისს სა-----სა და შპს „ვი-----ა“-ს

შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება (№1-----), რომლის თანახმად უნ-----
-----მა (მეიჯარემ) გადასცა შპს „ვი-----ა“-ს (მოიჯარეს) თბილისში, ვაკე-
საბურთალოს რაიონში, კო-----ას ქ. №7--ში მდებარე, სსიპ სა-----
-----ის მესამე-მეოთხე სასწავლო კორპუსის ცოკოლის სართულზე
არსებული 256,03 კვ.მ. იჯარის ხანგრძლივობა განისაზღვრა 3 წლით, 2019
წლის 19 ივლისამდე, ყოველთვიური გადასახადი - 8065 ლარით.
ხელშეკრულების მე-4 მუხლის თანახმად საიჯარო ქირის დათქმულ ვადაში
გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარეს დაეკისრებოდა პირგასამტეხლო
ყოველ გადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0,1%-ის ოდენობით. იმის
გამო, რომ მოიჯარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადებში არ იხდიდა საიჯარო
ქირას, უნ-----ის მიერ დაერიცხა პირგასამტეხლო, რამაც შეადგინა 19 154
ლარი, ხოლო საიჯარო ქირის დავალიანებამ შეადგინა 11255 ლარი.
მიუხედავად უნ-----ის წერილობითი შეტყობინებებისა მოიჯარეს
აღნიშნული დავალიანება არ დაუფარავს.

2016 წლის 19 ივლისს სა-----სა და შპს „ვი-----ა“-ს
შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება (№1-----) გარიგების თანახმად უნ---
-----მა (მეიჯარემ) გადასცა შპს ვილა მარას (მოიჯარეს) თბილისში, ვაკე-
საბურთალოს რაიონში, კო-----ას ქ. №7--ში, სსიპ სა-----
ის მესამე-მეოთხე სასწავლო კორპუსის ცოკოლის სართულზე არსებული 251,8
კვ.მ. იჯარის ხანგრძლივობა განისაზღვრა 3 წლით, 2021 წლის 19 ივლისამდე,
ყოველთვიური გადასახადი - 7931 ლარით. ხელშეკრულების მე-4 მუხლის
თანახმად საიჯარო ქირის დათქმულ ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში
მოიჯარეს დაეკისრებოდა პირგასამტეხლო ყოველ გადაცილებულ დღეზე
გადასახდელი თანხის 0,1%-ის ოდენობით. იმის გამო, რომ მოიჯარე
ხელშეკრულებით დადგენილ ვადებში არ იხდიდა საიჯარო ქირას, უნ-----ის
მიერ დაერიცხა პირგასამტეხლო, რამაც შეადგინა 19 027 ლარი, ხოლო საიჯარო
ქირის დავალიანებამ შეადგინა 10 987 ლარი. მიუხედავად უნ-----ის
წერილობითი შეტყობინებებისა, მოიჯარეს აღნიშნული დავალიანება არ
დაუფარავს.

მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს №1-----, №1----- და
№1----- საიჯარო ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე ქირის 61 873.00 ლარისა
და №1-----, №1-----, №----- №1----- და №1----- საიჯარო
ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე პირგასამტეხლოს 128 839.00 ლარის
გადახდა.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხის წარმომადგენელმა წერილობით წარმოდგენილი შესაგებლით
ნაწილობრივ, საიჯარო ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე გადაუხდელი
ქირის - 61 873,00 ლარის ნაწილში ცნო სარჩელი. მოპასუხე მხარემ, მიუხედავად

იმისა, რომ სადავოდ არ გადახდა საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებების დარღვევა, არ დაეთანხმა 128 839,00 ლარის ოდენობით პირგასამტეხლოს დაკისრების მოთხოვნას და მიუთითა, რომ პირგასამტეხლოს გადახდა მოპასუხეს არ უნდა დაეკისროს, რადგან ორგანიზაციამ შეძლოს ფუნქციონირების გაგრძელება.

მოპასუხის წარმომადგენელმა სასამართლოს მოსამზადებელ სხდომაზე ცნო პირგასამტეხლოს დაკისრების შესახებ მოთხოვნა 64 419,5 ლარის ნაწილში (იხ. 2019 წლის 11 ოქტომბრის სასამართლო სხდომის ოქმი, 17:08:25).

3. ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.1.1. 2016 წლის 19 ივლისს სა-----სა და შპს „ვი-----ა“-ს შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება (№1-----), რომლის თანახმად უნ-----მა (მეიჯარემ) გადასცა შპს „ვი-----ა“-ს (მოიჯარეს) თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, კო-----ას ქ. №71-ში მდებარე, სსიპ სა-----ის მეშვიდე სასწავლო კორპუსის პირველ სართულზე არსებული 100 კვ.მ.

იჯარის ხანგრძლივობა განისაზღვრა 5 წლის ვადით, 2021 წლის 19 ივლისამდე.

ყოველთვიური გადასახადი შეადგენდა 2200 ლარს.

ხელშეკრულების მე-4 მუხლის თანახმად საიჯარო ქირის დათქმულ ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარეს დაეკისრებოდა პირგასამტეხლო ყოველ გადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0,1 %-ის ოდენობით.

სასამართლო ემყარება შემეგ მტკიცებულებას:

იჯარის ხელშეკრულება (№1-----) (ს.ფ. 34-37).

3.1.2. 2016 წლის 19 ივლისს სა-----სა და შპს „ვი-----ა“-ს შორის საფუძველზე გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება (№13 2016-3), რომლის თანახმად უნ-----მა (მეიჯარემ) გადასცა შპს „ვი-----ა“-ს (მოიჯარეს) თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, კო-----ას ქ. №7--ში მდებარე, სსიპ სა-----ის მეოთხე სასწავლო კორპუსის ცოკოლის სართულზე არსებული 475 კვ.მ.

იჯარის ხანგრძლივობა განისაზღვრა 5 წლის ვადით, 2021 წლის 19 ივლისამდე.

ყოველთვიური ქირა შეადგენს 14962 ლარს.

ხელშეკრულების მე-4 მუხლის თანახმად საიჯარო ქირის დათქმულ ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარეს დაეკისრებოდა პირგასამტეხლო ყოველ გადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0,1%-ის ოდენობით.

იჯარის ხელშეკრულებიდან (№1-----) გამომდინარე საიჯარო ქირის დავალიანებამ შეადგინა 39 631 ლარი.

სასამართლო ემყარება შემეგ მტკიცებულებებს:

იჯარის ხელშეკრულება (№1-----) (ს.ფ. 29-32).

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 3-5).

მოპასუხის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 63).

სა-----ის აღრიცხვა-ანგარიშგების დეპარტამენტის ცნობა შპს „ვი-----ა“-ს საიჯარო დავალიანების შესახებ (ს.ფ. 48).

3.1.3. 2016 წლის 19 ივლისს სა-----სა და შპს „ვი-----ა“-ს შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება (№1-----), რომლის თანახმად უნ-----მა (მეიჯარემ) გადასცა შპს „ვი-----ა“-ს (მოიჯარეს) თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, კო-----ას ქ. №7--ში მდებარე, სსიპ სა-----ის მეოთხე სასწავლო კორპუსის ცოკოლის სართულზე არსებული 141 კვ.მ.

იჯარის ხანგრძლივობა განისაზღვრა 5 წლით, 2021 წლის 19 ივლისამდე, ყოველთვიური ქირა - 4653 ლარით.

ხელშეკრულების მე-4 მუხლის თანახმად საიჯარო ქირის დათქმულ ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარეს დაეკისრებოდა პირგასამტეხლო ყოველ გადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0,1%-ის ოდენობით.

სასამართლო ემყარება შემეგ მტკიცებულებას:

იჯარის ხელშეკრულება (№1-----) (ს.ფ. 39-42).

3.1.4. 2016 წლის 19 ივლისს სა-----სა და შპს „ვი-----ა“-ს შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება (№1-----), რომლის თანახმად უნ-----მა (მეიჯარემ) გადასცა შპს „ვი-----ა“-ს (მოიჯარეს) თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, კო-----ას ქ. №7--ში მდებარე, სსიპ სა-----ის მესამე-მეოთხე სასწავლო კორპუსის ცოკოლის სართულზე არსებული 256,03 კვ.მ.

იჯარის ხანგრძლივობა განისაზღვრა 3 წლით, 2019 წლის 19 ივლისამდე, ყოველთვიური გადასახადი - 8065 ლარით.

ხელშეკრულების მე-4 მუხლის თანახმად საიჯარო ქირის დათქმულ ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარეს დაეკისრებოდა პირგასამტეხლო ყოველ გადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0,1%-ის ოდენობით.

№1----- იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე საიჯარო ქირის დავალიანებამ შეადგინა 11 255 ლარი.

სასამართლო ემყარება შემეგ მტკიცებულებებს:

იჯარის ხელშეკრულება (№1-----) (ს.ფ. 19-22).

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 3-5).

მოპასუხის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 63).

სა-----ის აღრიცხვა-ანგარიშების დეპარტამენტის ცნობა შპს „ვი-----ა“-ს საიჯარო დავალიანების შესახებ (ს.ფ. 48).

3.1.5. 2016 წლის 19 ივლისს სა-----სა და შპს „ვი-----ა“-ს შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება (№1-----) გარიგების თანახმად უნ-----მა (მეიჯარემ) გადასცა შპს ვილა მარას (მოიჯარეს) თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, კო-----ას ქ. №7--ში, სსიპ სა-----ის მესამე-მეოთხე სასწავლო კორპუსის ცოკოლის სართულზე არსებული 251,8 კვ.მ.

იჯარის ხანგრძლივობა განისაზღვრა 3 წლით, 2021 წლის 19 ივლისამდე, ყოველთვიური გადასახადი - 7931 ლარით.

ხელშეკრულების მე-4 მუხლის თანახმად საიჯარო ქირის დათქმულ ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარეს დაეკისრებოდა პირგასამტეხლო ყოველ გადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0,1%-ის ოდენობით.

№1----- იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე საიჯარო ქირის დავალიანებამ შეადგინა 10 987 ლარი.

სასამართლო ემყარება შემეგ მტკიცებულებებს:

იჯარის ხელშეკრულება (№1-----) (ს.ფ. 24-27).

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 3-5).

მოპასუხის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 63).

სა-----ის აღრიცხვა-ანგარიშების დეპარტამენტის ცნობა შპს „ვი-----ა“-ს საიჯარო დავალიანების შესახებ (ს.ფ. 48).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. №1----- იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 2019 წლის 1-ლი

მარტის მდგომარეობით მეიჯარისათვის პირგასამტეხლოს სახით დარიცხული დავალიანება შეადგენს 9 826 ლარს.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 3-5).

მოპასუხის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 63).

მოსარჩელის მიერ მოპასუხისათვის გაგზავნილი წერილები (ს.ფ. 44-47).

სა-----ის აღრიცხვა-ანგარიშების დეპარტამენტის ცნობა შპს „ვი-----“-ს საიჯარო დავალიანების შესახებ (ს.ფ. 48).

3.2.2. №1----- იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 2019 წლის 1-ლი მარტის მდგომარეობით მეიჯარისათვის პირგასამტეხლოს სახით დარიცხული დავალიანება შეადგენს 64 737 ლარს.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 3-5).

მოპასუხის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 63).

მოსარჩელის მიერ მოპასუხისათვის გაგზავნილი წერილები (ს.ფ. 44-47).

სა-----ის აღრიცხვა-ანგარიშების დეპარტამენტის ცნობა შპს „ვი-----“-ს საიჯარო დავალიანების შესახებ (ს.ფ. 48).

3.2.3. №1----- იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 2019 წლის 1-ლი მარტის მდგომარეობით მეიჯარისათვის პირგასამტეხლოს სახით დარიცხული დავალიანება შეადგენს 16 095 ლარს.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 3-5).

მოპასუხის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 63).

მოსარჩელის მიერ მოპასუხისათვის გაგზავნილი წერილები (ს.ფ. 44-47).

სა-----ის აღრიცხვა-ანგარიშების დეპარტამენტის ცნობა შპს „ვი-----“-ს საიჯარო დავალიანების შესახებ (ს.ფ. 48).

3.2.4. №1----- იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 2019 წლის 1-ლი მარტის მდგომარეობით მეიჯარისათვის პირგასამტეხლოს სახით დარიცხული დავალიანება შეადგენს 19 154 ლარს.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 3-5).

მოპასუხის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 63).

მოსარჩელის მიერ მოპასუხისათვის გაგზავნილი წერილები (ს.ფ. 44-47).

სა-----ის აღრიცხვა-ანგარიშების დეპარტამენტის ცნობა შპს „ვი-----ა“-ს საიჯარო დავალიანების შესახებ (ს.ფ. 48).

3.2.5. №1----- იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 2019 წლის 1-ლი მარტის მდგომარეობით მეიჯარისათვის პირგასამტეხლოს სახით დარიცხული დავალიანება შეადგენს 19 027 ლარს.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:

მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 3-5).

მოპასუხის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 63).

მოსარჩელის მიერ მოპასუხისათვის გაგზავნილი წერილები (ს.ფ. 44-47).

სა-----ის აღრიცხვა-ანგარიშების დეპარტამენტის ცნობა შპს „ვი-----ა“-ს საიჯარო დავალიანების შესახებ (ს.ფ. 48).

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სა-----ის სარჩელი საფუძვლიანია და ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე, 420-ე მუხლებით;

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით. იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძლოლის 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. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით, იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-ე - 606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული. იჯარის შემთხვევაში ადგილი აქვს ქონების გადაცემას სასყიდლიანი სარგებლობისათვის განსაზღვრული ან განუსაზღვრელი ვადით ნაყოფის მიღების შესაძლებლობით, რაც ამ შემთხვევაში გამოიხატა სამეწარმეო

სუბიექტის მიერ უძრავი ქონების ქირავნობაში.

იჯარა წარმოადგენს ორმხრივ, კონსენსუალურ და სასყიდლიან ვალდებულებით-სამართლებრივ ხელშეკრულებას. იჯარა კონსენსუალური ხელშეკრულებაა და იგი დადებულია ითვლება მხარეთა მიერ მის არსებით პირობებზე შეთანხმების მიღწევის მომენტიდან.

სასამართლო განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა შორის არსებული სახელშეკრულებო ურთიერთობის საფუძველია, 2016 წლის 19 ივლისს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებები (№1-----, №1-----, №----- №1----- და №1-----). მხარეები შეთანხმდნენ ხელშეკრულების არსებით პირობებზე (სსკ-ის 327-ე მუხლი), რომლის მიხედვითაც განისაზღვრა: №1----- ხელშეკრულებიდან გამომდინარე იჯარის საგანზე - თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, კო-----ას ქ. №71-ში მდებარე, სსიპ სა-----ის მეშვიდე სასწავლო კორპუსის პირველ სართულზე არსებული 100 კვ.მ, საიჯარო ქირა - ყოველთვიურად 2200,00 ლარი, მოქმედების ვადა - 5 წელი, №1----- ხელშეკრულებიდან გამომდინარე იჯარის საგანზე - თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, კო-----ას ქ. №7--ში მდებარე, სსიპ სა-----ის მეოთხე სასწავლო კორპუსის ცოკოლის სართულზე არსებული 475 კვ.მ, საიჯარო ქირა - ყოველთვიურად 14 962,00 ლარი, მოქმედების ვადა - 5 წელი; №14-2016-2 ხელშეკრულებიდან გამომდინარე იჯარის საგანზე - თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, კო-----ას ქ. №7--ში მდებარე, სსიპ სა-----ის მეოთხე სასწავლო კორპუსის ცოკოლის სართულზე არსებული 141 კვ.მ, საიჯარო ქირა - ყოველთვიურად 4 653,00 ლარი, მოქმედების ვადა - 5 წელი; №1----- ხელშეკრულებიდან გამომდინარე იჯარის საგანზე თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, კო-----ას ქ. №7--ში მდებარე, სსიპ სა-----ის მესამე-მეოთხე სასწავლო კორპუსის ცოკოლის სართულზე არსებული 256,03 კვ.მ, საიჯარო ქირა - ყოველთვიურად 8065,00 ლარი, მოქმედების ვადა - 3 წელი; №1----- ხელშეკრულებიდან გამომდინარე იჯარის საგანზე თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში, კო-----ას ქ. №7--ში მდებარე, სა-----ის მესამე-მეოთხე სასწავლო კორპუსის ცოკოლის სართულზე არსებული 251,8 კვ.მ, საიჯარო ქირა - ყოველთვიურად 7931,00 ლარი, მოქმედების ვადა - 3 წელი.

აღნიშნული ხელშეკრულებები წარმოადგენს მხარეთა შორის ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელ საფუძველს, რომელთა პირობების დარღვევა იწვევს მხარეთა პასუხისმგებლობას.

მხარეებს შორის სადავო გარემოებას არ წარმოადგენს ფაქტი, რომ №1-----, №1----- და №1----- იჯარის ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე მოიჯარის დავალიანების გადაუხდელი ქირის სახით შეადგენს 61 873.00 ლარს, რისი ანაზღაურებაც, სსკ-ის 581-ე მუხლის შესაბამისად, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს

მოსარჩელის სასარგებლოდ.

6.2. დადგენილია, რომ სა-----სა და შპს „ვი-----“-ს შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებებით მხარეებმა გაითვალისწინეს პირობა, რომ საიჯარო ქირის დათქმულ ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარეს დაეკისრებოდა პირგასამტეხლო ყოველ გადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0,1%-ის ოდენობით; დადგენილია, რომ №1-----, №1-----, №----- №1----- და №1----- საიჯარო ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე მოიჯარეს ერიცხება პირგასამტეხლო, ჯამურად, 128 839.00 ლარის ოდენობით.

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 თანახმად, ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს, გარდა ამ კოდექსის 625-ე მუხლის მე-8 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას.

აღნიშნული ნორმის მიხედვით, პირგასამტეხლო მოვალეს უპირობოდ ეკისრება. ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში კრედიტორს შეუძლია მოითხოვოს მოვალის მიერ პირგასამტეხლოს გადახდა. განსახილველ შემთხვევაში, არსებობს მხარეების მიერ დადებული წერილობითი გარიგებები, რომელიც ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილებისათვის ადგენს პირგასამტეხლოს. დადგენილია, რომ მოიჯარემ დაარღვია იჯარის ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე საიჯარო თანხის გადახდის ვალდებულება. ამდენად, არსებობს ყველა პირობა, რომ სასარჩელო მოთხოვნა პირგასამტეხლოს დაკისრების შესახებ დაკმაყოფილდეს.

სამოქალაქო კოდექსის 420-ე მუხლის თანახმად, სასამართლოს შეუძლია საქმის გარემოებების გათვალისწინებით შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო.

პირგასამტეხლო წარმოადგენს ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის დამატებით საშუალებას. ვალდებულების დარღვევამდე პირგასამტეხლო ემსახურება ვალდებულების შესრულების სტიმულირებას, ვინაიდან მოვალემ იცის, რომ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მას მოუწევს გარკვეული საზღაურის გადახდა. პირგასამტეხლო ატარებს პრევენციული და მინიმალური ზიანის ანაზღაურების ფუნქციას, შესაბამისად პირგასამტეხლო რომელიც გადააჭარბებს ამ ოდენობას, იძენს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლოს სტატუსს. მნიშვნელოვანია, რომ პირგასამტეხლო მოვალეს უპირობოდ ეკისრება, მიუხედავად იმისა, ვალდებულების

დარღვევით კრედიტორმა ზიანი განიცადა თუ არა. მართალია, კრედიტორს ენიჭება პირგასამტეხლოს უპირობოდ მოთხოვნის უფლება, მაგრამ მისი ოდენობის განსაზღვრისას სასამართლომ მხედველობაში უნდა მიიღოს, თუ როგორია შესრულების ღირებულების, მისი შეუსრულებლობისა და არაჯეროვანი შესრულებით გამოწვეული ზიანის თანაფარდობა პირგასამტეხლოს ოდენობასთან.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ პირგასამტეხლოს მიზანია კრედიტორის დარღვეული უფლების აღდგენა და არა გამდიდრება. შესაბამისად, პირგასამტეხლო უნდა იყოს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ვალდებულების დარღვევის თანაზომიერი და გონივრული.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ შეუსაბამოდ მაღალია ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირგასამტეხლოს განაკვეთი - გადაუხდელი საიჯარო ქირის 0,1%-ის ოდენობით, შეუსაბამოა ვალდებულების დარღვევის შედეგად მოსალოდნელ სავარაუდო ზიანთან მიმართებაში. დამრღვევის მხრიდან ბრალის ხარისხის, დარღვევის სიმძიმისა და დარღვევის შედეგებიდან გამომდინარე, სასამართლოს გონივრულად მიაჩნია, რომ პირგასამტეხლოს ოდენობა შემცირდეს და განისაზღვროს თითოეული (1-----, №1-----, №----- №1----- და №1-----) ხელშეკრულებიდან გამომდინარე შემსყიდველის მიერ ვადის გადაცილებისათვის 0,05%-ით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, რაც განსაზღვრულ შემთხვევაში შეადგენს 64 419,5 ლარს.

მოპასუხის წარმომადგენელმა სარჩელი ცნო იჯარის ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე ძირითადი დავალიანების 61 873,00 ლარისა და პირგასამტეხლოს 64 419,5 ლარის ნაწილში, ჯამურად, 126 292,5 ლარის ნაწილში.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების შესაბამისად, 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. მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ. მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს - ცნოს სარჩელი.

სასამართლო განმარტავს, რომ დისპოზიციურობის პრინციპი სამართალწარმოებაში ესაა საპროცესო კანონმდებლობით გათვალისწინებული და გარანტირებული შესაძლებლობა, მხარეებმა თავისუფლად ისარგებლონ ან განკარგონ თავიანთი მატერიალური და საპროცესო უფლებები. დისპოზიციურობის პრინციპის ერთ-ერთი გამოვლინებაა მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობა.

მოცემულ შემთხვევაში, მოპასუხემ გამოიყენა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლით გათვალისწინებული უფლება და ცნო სარჩელი 126 292,5 ლარის ნაწილში.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 208-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მიხედვით, თუ მოსამზადებელ სხდომაზე მოპასუხე ცნობს სარჩელს, მოსამართლე გამოიტანს გადაწყვეტილებას სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

ზემოაღნიშნული მუხლის თანახმად, მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობა შესაბამის ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველია.

7. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, 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 ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, მაშინ ამ მუხლში აღნიშნული თანხა მოსარჩელეს მიეკუთვნება იმ მოთხოვნის პროპორციულად, რომელიც სასამართლოს გადაწყვეტილებით იქნა დაკმაყოფილებული, ხოლო მოპასუხეს - სარჩელის მოთხოვნის იმ ნაწილის პროპორციულად, რომელზედაც მოსარჩელეს უარი ეთქვა.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ მოპასუხე სასამართლოს მთავარ სხდომამდე ცნობს სარჩელს მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან. ამავე მუხლის მესამე ნაწილის თანახმად, თუ სარჩელის ცნობა დავის საგნის მხოლოდ ნაწილს შეეხება, სახელმწიფო ბაჟის გადახდის ვალდებულება განისაზღვრება დარჩენილი ნაწილის შესაბამისად.

მოპასუხის მიერ სარჩელის 126 292,5 ლარის ნაწილში ცნობის გამო, მოსარჩელეს უნდა დაუბრუნდეს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 3 311,5 ლარი.

8. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

განსახილველ შემთხვევაში სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8; 53-ე, 49-ე, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 257-ე, 364-ე, 365-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. სა-----ის სარჩელი მოპასუხის შპს „ვი-----ა“ -ს მიმართ ნაწილობრივ დაკმაყოფილდეს:
 - 1.1. დაეკისროს მოპასუხე შპს „ვი-----ა“ -ს სა-----ის სასარგებლოდ იჯარის ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე საიჯარო ქირის 61 873,00 ლარის გადახდა;
 - 1.2. დაეკისროს მოპასუხე შპს „ვი-----ა“ -ს სა-----ის სასარგებლოდ იჯარის ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე პირგასამტეხლოს 64 419,5 ლარის გადახდა.
2. დაუბრუნდეს სა-----ს მის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან 5 000,00 ლარიდან 3 311,5 ლარი (საგადახდო მოთხოვნა №21644, ტრანზაქციის განხორციელების თარიღი 03/04/2019).
3. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში (მდ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) სარეზოლუციო ნაწილის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (მდ. თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი №64).
4. 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.
5. სსსკ-ის 46-ემუხლით გათვალისწინებული პირებისათვის, ასევე პატიმრობაში მყოფი იმ პირებისათვის, რომლებსაც არ ჰყავთ წარმომადგენელი, გადაწყვეტილების ასლის გაგზავნასა და ჩაბარებას უზრუნველყოფს სასამართლო ამავე კოდექსის 70-ე-78-ე მუხლებით დადგენილი წესით.

მოსამართლე

მადი ჩანტლაძე