

საქმე N3-----

საქმე N2/18554-17



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

02 აპრილი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის საქალაქო სასამართლოს
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - შორენა წიქარიძე
სხდომის მდივანი - გიორგი ლილუაშვილი**

მოსარჩელე - შპს „C-----“

წარმომადგენლები - დ----- კ-----, თ----- ც-----

მოპასუხე - შპს „ჯ-----“

წარმომადგენელი - ა-----, ნ----- ა-----

დავის საგანი - თანხის ანაზღაურება

აღწერილობითი ნაწილი:

1. სასარჩელო მოთხოვნა:

1.1. შპს „ჯ-----ს“ შპს „C-----“-ის სასარგებლოდ დაეკისროს 111009,25 ლარის გადახდა, საიდანაც საიჯარო ქირაა - 41 219,5 ლარი, მარკეტინგის მომსახურება - 7611,43 ლარი, კომუნალური - 1564,63 ლარი, ჯარიმა - 60613,69 ლარი.

1.2. სასამართლოს პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

სარჩელი ემყარება შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებს:

2015 წლის 24 დეკემბერს შპს „C-----“-ს და შპს „ჯ-----“-ს შორის

დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მოსარჩელემ მოპასუხეს გადასცა იჯარის უფლება კომერციულ ფართზე სავაჭრო ცენტრ „ი-----ი“-ს ტერიტორიაზე. არაერთი გაფრთხილების მიუხედავად, 2016 წლის 31 დეკემბრიდან მოპასუხეს არ გადაუხდია საიჯარო ქირა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა თანხები, ამასთან, იგი ნებაყოფლობით არ ასრულებს ნაკისრ ვალდებულებებს, რის გამოც მოსარჩელემ მომართა სასამართლოს თანხის დაკისრების მოთხოვნით.

2015 წლის 24 დეკემბერს შპს „C-----“-ს და შპს „ჯ-----“-ს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მოსარჩელემ მოპასუხეს გადასცა იჯარის უფლება კომერციულ ფართზე სავაჭრო ცენტრ „ი-----ი“-ს ტერიტორიაზე (მისამართი: ქ.თბილისი, თ-----ის ქ. N2, საკადასტრო კოდი: N0-----, ბლოკი C, შენობა N2, ფართი G--, საერთო ფართობი: 53.18კვ.მ.) იჯარის ვადა განისაზღვრა ორი წლით ობიექტის გახსნის თარიღიდან.

ხელშეკრულების 6.1 მუხლისა და დანართი 1-ის თანახმად, საიჯარო ფართისათვის გადასახდელი ქირა შეადგენდა შემდეგი მომსახურებების ჯამს:

- 1) ძირითადი ქირა (რაც არ მოიცავდა დღგ-ს) (I, II და I-ლი თვე - თვეში კვადრატულ მეტრზე 21 აშშ დოლარი, IV, V და VI თვე - 31 აშშ დოლარი, ხოლო VII თვიდან იჯარის ხელშეკრულების ბოლომდე - 40 აშშ დოლარი);
- 2) დამატებითი ქირა, რაც, თავის მხრივ, წარმოადგენდა დადებით სხვაობას თანხას, რომელიც მიღებული იყო გასული თვის ბრუნვის (დღგ-ს გარეშე) გამრავლებით ხელშეკრულებით განსაზღვრულ კოეფიციენტზე (8%) და გასული თვის მთლიან ძირითად ქირას შორის.

მე-7 მუხლის მიხედვით, ქირის გარდა, მოიჯარეს უნდა გადაეხადა მომსახურებისა და მარკეტინგის გადასახადი მეიჯარის მიერ თავისი შეხედულებისამებრ გაწეული მომსახურებების შესაბამისად, კვადრატულ მეტრზე თვეში 7 აშშ დოლარის ოდენობით (დღგ-ს გარეშე). ამგვარი მომსახურება მოიცავდა სავაჭრო ცენტრის რეკლამირებისა და პოპულარიზაციას, უსაფრთხოების უზრუნველყოფას და სხვა დეტალური ჩამონათვალი მომსახურებისა წარმოდგენილი იყო ხელშეკრულების 7.2. მუხლში.

ხელშეკრულების 10.3. მუხლის საფუძველზე, ძირითადი ქირა და

მომსახურებისა და მარკეტინგის გადასახადი გადაიხდებოდა ყოველთვიურად და წინასწარ, თვის დაწყებიდან არა უგვიანეს მე-9 სამუშაო დღისა. ხელშეკრულებაში ყველა თანხა მითითებული იყო დღგ-ს გარეშე, რომლის გადახდის ვალდებულებაც მოიჯარეს ეკისრებოდა (10.9 მუხლი). 1.4 მუხლის მიხედვით, დამატებითი ქირა უნდა გადახდილიყო ყოველთვიურად, მეიჯარისაგან ანგარიშფაქტურის მიღებიდან არაუგვიანეს 5 დღეში.

მე-8 მუხლის თანახმად, მოიჯარეს ასევე ევალებოდა საიჯარო ფართის შიდა კომუნალური მომსახურებების (როგორცაა გათბობა/გაგრილება, ტელეფონი, ინტერნეტ-კავშირი, ელექტროენერგია, წყალმომარაგება, ნაგვის გატანა) საფასურის გადახდა. 8.5 მუხლის შესაბამისად, კომუნალური გადასახადები უნდა გადახდილიყო ყოველთვიურად, შესაბამისი ანგარიშფაქტურის მიღებიდან 3 სამუშაო დღის განმავლობაში.

მოსარჩელის განმარტებით, ხელშეკრულების პირობათა საწინააღმდეგოდ, არაერთი გაფრთხილების მიუხედავად, 2016 წლის 31 დეკემბრიდან დღემდე, მოპასუხეს არ გადაუხდია საიჯარო ქირა, მომსახურება-მარკეტინგისა და კომუნალური გადასახადი, რაც ჯამურად, 2017 წლის 05 ივლისის მდგომარეობით, შეადგენს 111 009,2 ლარს, საიდანაც საიჯარო ქირაა - 41 219,5 ლარი, მარკეტინგის მომსახურება - 7611,43 ლარი, კომუნალური - 1564,63 ლარი, ჯარიმა - 60613,69 ლარი.

ხელშეკრულების 13.1 მუხლის თანახმად, მოიჯარე პასუხისმგებელია მისი ქმედებების შედეგად მეიჯარისათვის მიყენებული ზიანისათვის და, 13.2 მუხლის შესაბამისად, ეკისრება ვალდებულება, აუნაზღაუროს მეიჯარეს ყველა სახის დანაკარგი, ზიანი, სასამართლო სარჩელისა თუ სხვა ნებისმიერი ხარჯები, რომელიც მან განიცადა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დებულებების დარღვევის შედეგად.

მოპასუხის მიერ ვალდებულებათა სისტემატური და უხეში დარღვევის გამო, მოსარჩელე იძულებული გახდა, ცალმხრივად მოეშალა ხელშეკრულება დადგენილი წესის შესაბამისად, თანახმად ხელშეკრულების 24.2; 24.2,1; 24.3 მუხლებისა. ხელშეკრულება შეწყდა 2017 წლის 07 ივლისს.

ხელშეკრულების 25-ე მუხლის თანახმად, მოსარჩელე უფლებამოსილია, მოპასუხისაგან მოითხოვოს: - ხელშეკრულების შესაბამისად გადასახდელი ყველა თანხა იჯარის ვადის სრული პერიოდის განმავლობაში (ქირა,

მომსახურებისა და მარკეტინგის გადასახადი, კომუნალური და სხვა გადასახადები): ჯარიმა თითოეული დაგვიანებული დღისათვის 0.5%-ის ოდენობით; პირგასამტეხლო 6 თვის ქირის, მომსახურებისა და მარკეტინგის გადასახადის, კომუნალური გადასახადისა და სხვა შესაძლო გადასახადების ჯამის სახით.

სასამართლო სხდომაზე მოსარჩელემ დააზუსტდა მე-3 ფაქტობრივი გარემოება და განმარტა, რომ 2016 წლის 30 ივნისის ჩათვლით, მოიჯარე ნაწილობრივ და დაგვიანებით იხდიდა მიმდინარე გადასახადებს. თანხების სრულად გადაუდებლობის გამო, მოიჯარეს უგროვდებოდა დავალიანება და მხოლოდ აღნიშნულ დავალიანებას ფარავდა 2016 წლის ივლისიდან 2016 წლის დეკემბრის ჩათვლით, ხოლო ამავე პერიოდზე დარიცხული მიმდინარე ქირა და გადასახადები კი მოპასუხეს არ გადაუხდია.

ამდენად, ხელშეკრულების პირობათა საწინააღმდეგოდ, მოსარჩელის მიერ არაერთი გაფრთხილების მიუხედავად, 2016 წლის 01 ივლისიდან 2017 წლის 30 იანვრის პერიოდისათვის, მოპასუხეს არ გადაუხდია საიჯარო ქირა, მომსახურება-მარკეტინგისა და კომუნალური გადასახადი. უფრო კონკრეტულად, 2016 წლის ივლისში, მოპასუხეს დაერიცხა ძირითადი დავალიანება (იგულისხმება საიჯარო ქირა, მარკეტინგის მომსახურების საფასური და კომუნალური გადასახადები) 5654.9 ლარის ოდენობით; 2016 წლის აგვისტოში - 6256.1 ლარი; 2016 წლის სექტემბერში - 6995 ლარი; 2016 წლის ოქტომბერში - 7269.2 ლარი; 2016 წლის ნოემბერში - 7770.3 ლარი; 2016 წლის დეკემბერში - 8143 ლარი; 2017 წლის იანვარში - 8306.9 ლარი (ჯამში - 50 395,5 ლარი). საიჯარო ქირა, მარკეტინგის მომსახურების საფასური და კომუნალური გადასახადების დავალიანება აკუმულირებულია 2016 წლის ივლისიდან 2017 წლის იანვრის ჩათვლით პერიოდისათვის.

აღნიშნულ დავალიანებაზე, ხელშეკრულების 25-ე მუხლის შესაბამისად, დაირიცხა ჯარიმა 0.5%-ის ოდენობით თითოეულ დაგვიანებულ დღეზე 2017 წლის 06 ივლისამდე პერიოდისათვის (ხელშეკრულების შეწყვეტამდე), რამაც შეადგინა 60 613.7 ლარი.

ამდენად, მოპასუხის დავალიანება მოსარჩელის მიმართ ჯამში შეადგენს 111 209,2 ლარს (მათ შორის, საიჯარო ქირა - 41 219,5 ლარი, მარკეტინგის მომსახურება - 7611,43 ლარი, კომუნალური - 1564,63 ლარი, ჯარიმა - 60613,69 ლარი).

ხელშეკრულების 13.1 მუხლის თანახმად, მოიჯარე პასუხისმგებელია მისი ქმედებების შედეგად მეიჯარისათვის მიყენებული ზიანისათვის და 13.2 მუხლის შესაბამისად, ეკისრება ვალდებულება, აუნაზღაუროს მეიჯარეს ყველა სახის დანაკარგი, ზიანი, სასამართლო სარჩელისა თუ სხვა ნებისმიერი ხარჯები, რომელიც მან განიცადა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დებულებების დარღვევის შედეგად.

ამ ეტაპზე, მოსარჩელე მოითხოვს საიჯარო ქირის, მარკეტინგის მომსახურების, კომუნალური გადასახადებისა და ჯარიმის ანაზღაურებას ჯამში 111 009.2 ლარის ოდენობით (სარჩელი და სხდომის ოქმი, წერილობითი ახსნა-განმარტება ტ.2, ს.ფ. 15-18).

2. მოპასუხის პოზიცია

2.1. მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით სარჩელი არ ცნო და განმარტა, რომ 2015 წლის 24 დეკემბერში მხარეთა შორის ნამდვილად დაიდო იჯარის ხელშეკრულება იმ პირობებით, რაც ხელშეკრულებაშია მოცემული, თუმცა მოსარჩელემ თავისი ქმედებით ხელშეკრულება 2017 წლის 14 იანვარს შეწყვიტა და არა 2017 წლის 07 ივლისს, როგორც ამას სარჩელში უთითებდა. სწორედ 2017 წლის 14 იანვრიდან მას აღარ მისცემია საშუალება, რომ ესარგებლა მის მიერ იჯარით აღებული ფართით და გენახორციელებინა ეკონომიკური საქმიანობა. გარდა აღნიშნულისა, მოსარჩელე მათ არ აძლევდა უფლებას მესამე პირთათვის უკან დაებრუნებინათ საიჯარო ქონებაში განთავსებული მათი კუთვნილი საქონელი (ტანისამოსი), რის გამოც მოპასუხემ განიცადა მძიმე მატერიალური ზარალი (მესამე პირების წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო, რაც პირდაპირ გამომდინარეობდა მოსარჩელის უკანონო ქმედებებიდან). მოსარჩელის უკანონო ქმედებების გამოხატულებას წარმოადგენდა მისი მხრიდან მიზანმიმართული ხელშეშლა მოპასუხის ეკონომიკური საქმიანობისა, რაც გამოიხატებოდა არაერთგზის სამუშაო პროცესში ელექტრო ენერგიის, წლის მომარაგების შეწყვეტაში, რაც აფერხებდა სამუშაო პროცესს და მატერიალურ ზარალს აყენებდა მოპასუხეს. აღნიშნულ ფაქტებს მოსარჩელე უკავშირებდა არსებულ დავალიანებას და იმუქრებოდა საიჯარო ფართის დალუქვით, რაც მან შეასრულა კიდევ 2017 წლის 14 იანვარს. აღნიშნული გაუმართლებელი იყო, რადგან მხოლოდ 1 თვის საიჯარო ქირის დავალიანება ჰქონდა იმ დროსათვის.

მოპასუხის განმარტებით, მხარეთა შორის 2017 წლის 04 აგვისტოს გაფორმდა ხელშეკრულება, რომლის მიხედვითაც მოსარჩელემ მოპასუხეს გადასცა საიჯარო ფართში განთავსებული საქონელი მხოლოდ იმ პირობით, რომ მოპასუხის მიმართ არ განაცხადებდა პრეტენზიას საიჯარო ქონებაზე მის მიერ ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების თაობაზე, რითაც საგრძნობლად გაუმჯობესდა საიჯარო ქონება (საიჯარო ქონების გაუმჯობესებისათვის გაწეულ იქნა დიდი ოდენობით ხარჯი - 55000 ლარი). მოსარჩელის მიერ ადგილი ქონდა მოპასუხის იძულებას დაედო წინამდებარე ხელშეკრულება, რადგან სხვა გზით იგი არ თანხმდებოდა მის უკანონო მფლობელობაში არსებული საქონლის მისთვის გადმოცემას. მოპასუხე იძულებული იყო დაედო ამგვარი შეთანხმება, რადგან მას ყოველდღიურად ადგებოდა მატერიალური ზიანი მოსარჩელის უკანონო ქმედებებისგან. კერძოდ, მოპასუხე ანგარიშვალდებული იყო მესამე პირების წინაშე. კერძოდ, მოპასუხეს მესამე პირების წინაშე ეკისრებოდა ვალდებულება მათი (მესამე პირების) საქონლის რეალიზაციაზე, ხოლო გარკვეული დროის განმავლობაში რეალიზაციის განუხორციელებლობის შემთხვევაში მათ უკან დაბრუნებაზე.

მოპასუხის განმარტებით, მოსარჩელე ფაქტობრივად ითხოვს იმ პერიოდის საიჯარო ქირის, ასევე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა გადასახადების მოპასუხესათვის დაკისრებას, რომელი პერიოდის განმავლობაშიც მოსარჩელემ მას არ მისცა საიჯარო ქირით სარგებლობის უფლება, კერძოდ, 2017 წლის იანვრიდან ივლისის ჩათვლით პერიოდზე. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ნათელია მოსარჩელის უკანონო ქმედებები, რომელთაც მძიმე მატერიალური ზიანი მიადგა მოპასუხეს. შესაბამისად, მოსარჩელის მოთხოვნა მოკლებული იყო ყოველგვარ სამართლებრივ დასაბუთებას და იგი არ უნდა დაკმაყოფილებულიყო სასამართლოს მიერ (შესაგებელი და სხდომის ოქმი).

მოპასუხის მიერ დამატებით წარმოდგენილი წერილობითი პოზიციის თანახმად, მოსარჩელემ ახსნა-განმარტების დროს დაამატა ახალი ფაქტობრივი გარემოება და შეცვალა უკვე წარმოდგენილი ფაქტობრივი გარემოებები. მოსარჩელის მიერ სარჩელში მე-3 ფაქტობრივ გარემოებაში მითითებული იყო, რომ მოპასუხეს 2016 წლის 31 დეკემბრიდან დღემდე არ ჰქონდა გადახდილი საიჯარო ქირა, რამაც 2017 წლის 06 ივლისის მდგომარეობით შეადგინა 111 009,20 ლარი. მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი პოზიცია კი სრულად ცვლის აღნიშნულ მე-3 ფაქტობრივ გარემოებას, რომლის უფლებაც მოსარჩელის წარმომადგენელს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 219-ე და 83-ე მუხლების

შესაბამისად, არ ჰქონდა და სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მოპასუხის თანხმობის გარეშე ფაქტობრივი გარემოების შეცვლა (და არა დაზუსტება და დაკონკრეტება) დაუშვებელია (იხ. წერილობითი პოზიცია ტ.2, ს.ფ. 22).

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. დადგენილი უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

უდავო გარემოებები არ გამოკვეთილა.

4. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

4.1. 2015 წლის 24 დეკემბერს შპს „C-----“-სა და შპს „ჯ-----ი“-ს შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მოსარჩელემ მოპასუხეს გადასცა იჯარის უფლება კომერციულ ფართზე სავაჭრო ცენტრის „ი-----ი“-ს ტერიტორიაზე (მისამართი: ქ.თბილისი, თ-----ის ქ. N2, ს/კ NO-----, ბლოკი C, შენობა N2, ფართი G--, საერთო ფართობი 53.18 კვ.მ ნებადართული სარგებლობა: საცალო მაღაზიის ოპერირება საფირმო სახელწოდებით). იჯარის ხელშეკრულების ვადა განისაზღვრა 2 წლის ვადით.

ამავე ხელშეკრულებით „მომსახურებისა და მარკეტინგის გადასახადი“ ნიშნავს გადასახადს მეიჯარის მიერ გაწეული მომსახურებისთვის, მათ შორის - მაგრამ არა მხოლოდ - მარკეტინგთან დაკავშირებული მომსახურებისთვის.

„მომსახურება“ ნიშნავს მეიჯარის მიერ 7.2 მუხლით გათვალისწინებულ მომსახურების გაწევას ან ისეთ მომსახურებას, რომელიც მოიჯარემ შეიძლება საკუთარი შეხედულებისამებრ დროდადრო გაწიოს.

7.2. პუნქტის თანახმად, მეიჯარის მიერ გაწეული მომსახურება, მისივე შეხედულებისამებრ, შეისაძლოა მოიცავდეს შემდეგს: ერთობლივი სარგებლობის გარე და შიდა ფართების კომუნალური მომსახურება; საიჯარო ფართზე მიკუთვნებული მიწისა და სავაჭრო ცენტრის შენობის გადასახადების, მოსაკრებლებისა და ხარჯების (მათ შორის ქონების გადასახადის) გადახდა.

კომუნალურ გადასახადებს აქვთ 8.2. მუხლით განსაზღვრული მნიშვნელობა.

8.1. მუხლის თანახმად, მოიჯარემ უნდა გადაიხადოს იმ კომუნალური

მომსახურების საფასური, რომელიც მოიხმარება საიჯარო ფართის შიგნით, როგორიცაა გათბობა/გაგრილება, ტელეფონი, ინტერნეტ კავშირი, ელექტროენერგია, წყალმომარაგება, ნაგვის გატანა (შემდგომში **„კომუნალური მომსახურებები“**).

8.2. მუხლის შესაბამისად, საიჯარო ფართის კომუნალური მომსახურებების გადასახადები (**„კომუნალური გადასახადები“**) გადაიხდება საიჯარო ფართის ჩაბარების თარიღიდან.

ერთიან კომუნალურ გადასახადს აქვს 8.6. მუხლით განსაზღვრული მნიშვნელობა.

8.6. მუხლის თანახმად, გახსნის თარიღამდე და ჩაბარების ოქმი შემდეგ განხორციელებული სარემონტო სამუშაოებისათვის გათვალისწინებული კომუნალური გადასახადები და მომსახურებისა და მარკეტინგის გადასახადი გადაიხდება 8.7-ე მუხლით გათვალისწინებული ერთიანი თანხის სახით (**„ერთიანი კომუნალური გადასახადი“**).

6.1. მუხლის მიხედვით, საიჯარო ფართისათვის გადასახდელი ქირა (**„ქირა“**) წარმოადგენს ჯამს ქირისა, რომლის ოდენობა მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების პირველ დანართში და რომელიც მოიცავს დღგ-ს (**„ძირითადი ქირა“**). ეს თანხა შესწორდება ყოველწლიურად მე-9 მუხლის შესაბამისად.

6.1.2. **დამატებითი ქირა**, რომელიც წარმოადგენს დადებით სხვაობას, 1) თანხას, რომელიც მიღებულია გასული თვის ბრუნვის (დღგ-ის გარეშე) გამრავლებით წინამდებარე ხელშეკრულების 1-ელ დანართში მოცემულ კოეფიციენტზე (დამატებითი ქირის კოეფიციენტი 8%) და 2) გასული თვის მთლიან ძირითად ქირას შორის (დამატებითი ქირა). არასრული თვის შემთხვევაში, დამატებითი ქირა გამოითვლება პროპორციულობის საფუძველზე ასეთი არასრული თვის დღეების რაოდენობის, ძირითადი ქირის და ბრუნვის პროპორციულად.

ამავე ხელშეკრულების 6.2 პუნქტით, ქირის გადახდა უნდა მოხდეს გახსნის თარიღიდან საიჯარო ფართის სარემონტო სამუშაოების მდგომარეობის მიუხედავად.

დანართი 1-ის თანახმად ძირითადი ქირა I, II და III ტვე -21 აშშ დოლარი,

თვეში, კვადრატულ მეტრზე IV, V და VI თვე - 31 აშშ დოლარი თვეში კვადრატულ მეტრზე, VII თვიდან იჯარის ხელშეკრულების ბოლომდე 40 აშშ დოლარი თვეში კვადრატულ მეტრზე.).

ხელშეკრულების 4.2 პუნქტის თანახმად, მოიჯარის მიერ ვადის გაგრძელების სურვილის შემთხვევაში მან წერილობით უნდა აცნობოს მეიჯარეს ამ სურვილის შესახებ ვადის ამოწურვამდე სულ მცირე 6 თვით ადრე. თუ ვადის ამოწურვამდე სულ მცირე 3 თვით ადრე არ იქნება მიღწეული შეთანხმება იჯარის ახალი პირობების თაობაზე, იჯარა შეწყდება ამ ხელშეკრულების შესაბამისად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იჯარის ხელშეკრულება (ტ.1, ს. ფ.17-56)
- დანართი N1 (ტ. 1, ს.ფ.55-56)
- 2015 წლის 28 დეკემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1, ს.ფ. 69-70)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.2. 2015 წლის 24 დეკემბრის შპს „C-----“-სა და შპს „ჯ-----“-ის შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულების 10.3 მუხლის მიხედვით, იჯარის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ძირითადი ქირა და მომსახურებისა და მარკეტინგის გადასახადი გადაიხდება ყოველთვიურად და წინასწარ, ხელშეკრულების მთლიანი ვადის განმავლობაში, მეიჯარის მიერ ანგარიშფაქტურის ჩაბარების საჭიროების გარეშე. გადახდა უნდა განხორციელდეს თითოეული თვის დაწყებიდან არაუგვიანეს მე-9 სამუშაო დღეს.

ხელშეკრულების 10.4 მუხლის თანახმად, დამატებითი ქირა გადახდილი უნდა იქნეს ყოველთვიურად წინამდებარე მუხლის შესაბამისად. გასული კალენდარული თვისათვის გადასახდელი დამატებითი ქირა გამოითვლება მეიჯარის მიერ ბრუნვის ყოველთვიურ ბალანსის საფუძველზე, რომელსაც ხელს აწერენ მოიჯარის ბუღალტრები და რომელსაც მოიჯარე გასაცემს მეიჯარეს არაუგვიანეს ყოველი სანგარიშო თვის შემდეგი თვის 12 რიცხვისა, მოიჯარე დამატებით ქირას გადაიხდის მეიჯარისგან ანგარიშფაქტურის მიღებიდან არაუგვიანეს 5 დღეში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იჯარის ხელშეკრულება და დანართი N1 (ტ.1, ს. ფ.17-56)

- 2015 წლის 28 დეკემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1, ს.ფ. 69-70)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.3. 2015 წლის 24 დეკემბრის იჯარის ხელშეკრულების 17.4 მუხლის საფუძველზე, მოიჯარე საკუთარი ხარჯებით და რისკით განახორციელებს სარემონტო სამუშაოებს: 17.4.1 საქმიანობის და რემონტის სამუშაოების სახელმძღვანელოს, სარემონტო სამუშაოების პროექტის, შიდა განაწესის და მეიჯარის მიერ განსაზღვრული სხვა გონივრული მოთხოვნების; 17.4.2 სავაჭრო ცენტრის არასამუშაო საათებში თუ სხვაგვარად არ იქნება შეთანხმებული მეიჯარესთან, ისე, რომ ხელი არ შეუშალოს ან/და სხვა მოიჯარეების საქმიანობას სავაჭრო ცენტრში. 17.4.3 სათანადოდ და პროფესიონალურ დონეზე, გულმოდგინედ და ვარგისი და შესაფერისი მასალის გამოყენებით; 17.4.4 ისე, რომ სამუშაოები გახსნის თარიღამდე დასრულდეს.

ხელშეკრულების 17.5 მუხლის თანახმად, მოიჯარე არ განახორციელებს საიჯარო ფართის ინტერიერის ან ექსტერიერის სტრუქტურული თუ სხვა ხასიათის ცვლილებებს, როგორცაა მაგალითად, საიჯარო ფართის ტერიტორიის დაყოფა) და არ გააკეთებს არც ერთი სახის წარწერას (ლოგოს, განათებულ ლოგოს და ა.შ) იჯარის ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში მეიჯარის წერილობითი თანხმობის გარეშე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იჯარის ხელშეკრულება (ტ.1, ს. ფ.17-55)
- დანართი N1 (ტ. 1, ს.ფ.55-56)
- 2015 წლის 28 დეკემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1, ს.ფ. 69-70)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.4. 2015 წლის 24 დეკემბრის შპს „C-----“-სა და შპს „ჯ-----“-ის შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულების 18.2.1 მუხლის თანახმად, მეიჯარე უფლებამოსილია: დააშენოს, გააფართოვოს, შეცვალოს, შეინარჩუნოს, გაარემონტოს, გამოცვალოს და განაახლოს სავაჭრო ცენტრის (საერთო სარგებლობის გარე და შიდა ფართების ჩათვლით) და მიმდებარე მიწის ან მეიჯარის შენობების ნებისმიერი ნაწილი ან ნაწილები. 18.2.2 მუხლის შესაბამისად, უფლებამოსილია ისე შეცვალოს სავაჭრო ცენტრის დიზაინი, როგორც მას მიაჩნია მიზანშეწონილად და 18.2.3 მუხლის მიხედვით, კი შეცვალოს საერთო სარგებლობის შიდა და გარე ფართის დანიშნულება და ჩაკეტოს ან გააკონტროლოს მისასვლელი გზები ისე, როგორც მას მიაჩნია მიზანშეწონილად მაშინაც, თუკი ეს აბრკოლებს ან ხელს უშლის საიჯარო

ფართზე მუშაობას ან ფართზე შესვლას, თუკი სავაჭრო ცენტრის შემთხვევაში მუდმივად შენარჩუნებულია საიჯარო ფართთან მისადგომი.

ხელშეკრულების 18.3 მუხლის თანახმად, მეიჯარეს ასევე შეუძლია საიჯარო ფართზე განახორციელოს საექსპლუატაციო ან სარემონტო სამუშაოები მოიჯარის თანხმობის გარეშე იმდენად, რამდენადაც ასეთი სამუშაოები აუცილებელი იქნება. მოიჯარეს უფლება არ აქვს, ხელი შეუშალოს ასეთ სამუშაოებს და დაუშვებს მასზე ამ სამუშაოების განმახორციელებელი პირების შესვლას. წინააღმდეგ შემთხვევაში იგი აუნაზღაურებს მეიჯარეს შესაბამის ზარალს.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იჯარის ხელშეკრულება და დანართი N1 (ტ.1, ს. ფ.17-55)
- 2015 წლის 28 დეკემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1, ს.ფ. 69-70)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.5. ხელშეკრულების 13.1 მუხლის მიხედვით, მოჯარე პასუხისმგებელია მისი ქმედებების შედეგად მეიჯარისთვის მიყენებული ზიანისთვის, ხოლო 13.2 მუხლის თანახმად კი ეკისრება ვალდებულება, აუნაზღაუროს მეიჯარეს ყველა სახის დანაკარი, ზიანი სასამართლო სარჩელის თუ სხვა ნებისმიერი ხარჯები, რომელიც მან განიცადა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დებულებების დარღვევის შედეგად.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იჯარის ხელშეკრულება და დანართი N1 (ტ.1, ს. ფ.17-56)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.6. ხელშეკრულების 23.1 მუხლის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტისას ამ ხელშეკრულების 24-ე მუხლის შესაბამისად ან ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის შემთხვევაში მოიჯარემ უნდა დაუბრუნოს მეიჯარეს საიჯარო ფართი იმავე მდგომარეობაში, რომელშიც მან ჩაიბარა მეიჯარისგან.

ხელშეკრულების 23.2 მუხლის საფუძველზე, საიჯარო ფართის დაბრუნებისას ხელშეკრულების მხარეებმა ხელი უნდა მოაწერონ განცხადებას საიჯარო ფართის მდგომარეობის შესახებ, სადაც ჩამოთვლილი იქნება ნივთები, რომელიც გატანილი უნდა იქნას საიჯარო ფართის ტერიტორიიდან, რომლებიც

უნდა გამოიცვალოს, ან განახლდეს და ასევე ნივთებიც, რომლების საიჯარო ფართის ტერიტორიაზე შეიძლება დარჩეს. მოიჯარე საიჯარო ფართიდან გაიტანს ყველა ნიშანს, აბრას, უწყებას, აფიშას, პოსტერს, რეკლამას, ანტენას, ინვენტარს, ავეჯს-თუკი მეიჯარე გარკვევით არ გადაწყვეტს მათ დატოვებას-და გონივრულობის ფარგლებში აუნაზღაურებს მეიჯარეს საიჯარო ფართის დაცლისას მიყენებულ ზარალს. აქვე იგულისხმება, რომ მხარეები სპეციალურად თანხმდებიან, რომ მეიჯარე არ გადაუხდის მოიჯარეს ანაზღაურებას საიჯარო ფართზე დატოვებული ნივთებისთვის. თუკი მოიჯარე არ შეასრულებს თავის ვალდებულებებს და არ გაიტანს საიჯარო ფართიდან შესაბამის ნივთებს, მეიჯარეს შეუძლია მათი გატანის ორგანიზება მოიჯარის ხარჯზე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იჯარის ხელშეკრულება (ტ.1, ს. ფ.17-55)
- დანართი N1 (ტ.1, ს.ფ. 55-56)
- 2015 წლის 28 დეკემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1, ს.ფ. 69-70)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.7. 2015 წლის 24 დეკემბრის შპს „C-----“-სა და შპს „ჯ-----“-ის შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულების 24.2. მუხლის თანახმად მეიჯარეს უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს იჯარის ხელშეკრულება იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე არღვევს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ არსებით ვალდებულებებს მათ შორის, მაგრამ არა მხოლოდ, შემდეგ შემთხვევებში: 24.2.1 - მოიჯარე არ ასრულებს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რომელიმე გადახდის ვალდებულებას მათ შორის, მაგრამ არა მხოლოდ, არ იხდის ქირას, მომსახურების და მარკეტინგის გადასახადს ან კომუნალურ გადასახადებს, თუ დარღვევის გამოსწორება არ მოხდება 10 სამუშაო დღის განმავლობაში მას შემდეგ, რაც ის მიიღებს მეიჯარის წერილობით შეტყობინებას. 24.2.5 - მოიჯარე ვერ მოახერხებს საიჯარო ფართის გახსნას გახსნის თარიღიდან 10 სამუშაო დღის განმავლობაში ან არ ჩაიბარებს საიჯარო ფართს ჩაბარების თარიღზე და შემდგომში 10 სამუშაო დღის განმავლობაში.

ხელშეკრულების 25.1 მუხლის მიხედვით, თუ მოიჯარე ამ ხელშეკრულების შესაბამისად არ გადაიხდის ან ნაწილობრივად გადაიხდის ნებისმიერ თანხას/გადასახადს და დაგვიანება გასტანს გადახდისთვის განკუთვნილი ვადიდან 5 სამუშაო დღეზე მეტი დროის განმავლობაში: 25.1.1 მოიჯარე

ვალდებულია მეიჯარის მოთხოვნის საფუძველზე გადაიხადოს ჯარიმა თითოეული დაგვიანებული დღისათვის 0,5 %-ის ოდენობით და 25.1.2 მეიჯარე უფლებამოსილია საიჯარო ფართს გამოურთოს ელექტროენერგია, წყალი და ბუნებრივი აირი დავალიანების დაფარვამდე.

ხელშეკრულების 25.4. მუხლის თანახმად, დარღვევების შემთხვევის გამო ამ ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია პირგასამტეხლოს სახით გადაიხადოს 6 თვის ქირის, მომსახურების და მარკეტინგის გადასახადის, კომუნალური გადასახადის და სხვა შესაძლო გადასახადების ჯამი.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იჯარის ხელშეკრულება და დანართი N1 (ტ.1, ს. ფ.17-56)
- 2015 წლის 28 დეკემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1, ს.ფ. 69-70)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.8. ხელშეკრულების 25-ე მუხლის შესაბამისად, განსაზღვრული იყო ჯარიმის დარიცხვის წესი და ოდენობა.

მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელემ მოპასუხეს დაარიცხა ჯარიმა 0.5%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე 2017 წლის 06 ივლისამდე პერიოდისათვის (მოსარჩელის განმარტებით იმ პერიოდამდე, როდესაც მან შეწყვიტა ხელშეკრულება), რამაც შეადგინა 60 613.7 ლარი.

ამდენად, მოპასუხის დავალიანებამ 2017 წლის 06 ივლისის მდგომარეობით შეადგინა 111 209,2 ლარი (მათ შორის, საიჯარო ქირა - 41 219,5 ლარი, მარკეტინგის მომსახურება -7611,43 ლარი, კომუნალური - 1564,63 ლარი, ჯარიმა - 60613,69 ლარი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იჯარის ხელშეკრულება (ტ.1, ს. ფ.17-55)
- 2015 წლის 28 დეკემბრის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ტ.1, ს.ფ. 69-70)
- ცნობა დავალიანება (ტ.1, ს.ფ.57-58)
- გაფრთხილების წერილები (ტ.1, ს.ფ. 59-61)
- მოსარჩელის ახსნა-განმარტება

4.9. 2017 წლის 14 აგვისტოს მხარეთა შორის მოხდა შეთანხმება, რომლის მიხედვითაც 2 დღის ვადაში მოიჯარე გაათავისუფლებდა საიჯარო ფართს,

მისი კუთვნილი მოძრავი ნივთებისგან (მხოლოდ ავეჯი და გადაყიდი პროდუქცია).

შეთანხმების 1.5. პუნქტის მიხედვით, მეიჯარის წინაშე არსებული დავალიანების შემცირების მიზნით, მოიჯარე სრულად გადასცემდა მეიჯარეს საიჯარო ფართში ჩატარებულ სარემონტო სამუშაოებს, ასეთი სამუშაოების შესრულების შედეგად, საიჯარო ფართში განხორციელებული ნებისმიერი გაუმჯობესების ჩათვლით; მოიჯარე არ გამოთქვამდა არავითარ პრეტენზიას აღნიშნულ სამუშაოებთან ან/და საიჯარო ფართში დამონტაჟებულ ნებისმიერ გაუმჯობესებებთან დაკავშირებით, როგორც ამ შეთანხმების ხელმოწერის მომენტში, ისე, ნებისმიერ დროს მისი ხელმოწერის შემდეგ.

1.6. პუნქტის თანახმად კი, მეიჯარე თანახმა იყო, მოიჯარის მიერ საიჯარო ფართში ჩატარებული სარემონტო სამუშაოების ღირებულება გამოქვითა სარჩელის ღირებულებიდან; სარემონტო სამუშაოების ღირებულების შეფასება მოხდებოდა მეიჯარის მიერ; თუ მხარეების 3 (სამი) სამუსაო დღის ვადაში ვერ შეთანხმდნებოდნენ მეიჯარის მიერ წარმოდგენილ შეფასებაზე, სარემონტო სამუშაოების ღირებულების შეფასება მოხდებოდა მეიჯარის მიერ შერჩეული დამოუკიდებელი ექსპერტის მიერ, რომლის მომსახურების ხარჯს გადაიხდიდა მოიჯარე.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 2017 წლის 14 აგვისტოს შეთანხმება (ტ.1, ს. ფ.103-05)
- მხარეთა ახსნა-განმარტება

4.10. სასამართლოს მიაჩნია, რომ წარმოდგენილი მტკიცებულებების, ასევე თავად მხარეთა ახსნა-განმარტების შესაბამისად, 2015 წლის 24 დეკემბრის შპს „C-----“-სა და შპს „ჯ-----“-ის შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულების მოპასუხის მიერ მითითებული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევის გამო **შეწყდა 2017 წლის 14 იანვარს.**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- იჯარის ხელშეკრულება (ტ.1, ს. ფ.17-55)
- ცნობა დავალიანება (ტ.1, ს.ფ.57-58)
- გაფრთხილების წერილები (ტ.1, ს.ფ. 59-61)

სამოტივაციო ნაწილი:

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებათა გათვალისწინებით სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი საფუძვლიანია და უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.

6. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე, 317-ე, 361-ე, 581-ე, 417-ე, 420-ე მუხლები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლი

7. სამართლებრივი შეფასება

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

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.

ხელშეკრულების შინაარსის თავისუფალი განსაზღვრა გულისხმობს, რომ მხარეებს შეუძლიათ დადონ ნებისმიერი ხელშეკრულება, მათ შორის ისეთიც, რომელიც არ არის კანონით გათვალისწინებული, მაგრამ არ ეწინააღმდეგება მას. ამდენად, ხელშეკრულება არის მხარეთა მიერ მიღწეული კონსენსუსის შედეგი, რომელიც იწვევს მხარეთა მიმართ უფლებებისა და ვალდებულებების წარმოშობას მათივე ნების საფუძველზე.

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 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 საშუალებებზეც. ამავე მუხლის მეორე ნაწილის მიხედვით იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

განსახილველ შემთხვევაში დადგენილია, რომ 2015 წლის 24 დეკემბერს შპს „C-“ და შპს „ჯ-“ შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება (შემდგომში „ხელშეკრულება“), რომლის საფუძველზეც მოსარჩელემ მოპასუხეს გადასცა იჯარის უფლება კომერციულ ფართზე სავაჭრო ცენტრ „ი-“ ტერიტორიაზე (მისამართი: ქ.თბილისი, თ-ის ქ. N2, საკადასტრო კოდი: N0-, ბლოკი C, შენობა N2, ფართი G-, საერთო ფართობი: 53.18 კვ.მ.) იჯარის ვადა განისაზღვრა ორი წლით ობიექტის გახსნის თარიღიდან.

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

ვალდებულების შესრულების ცნება გულისხმობს არა მხოლოდ შესრულებისაკენ მიმართულ მოქმედებას, არამედ შესრულების შედეგს. ქმედება შესრულებულად რომ ჩაითვალოს აუცილებელია მოვალემ შესრულება ზუსტად ისე განახორციელოს, როგორც ამაზე მხარეები იყვნენ შეთანხმებულნი.

წარმოდგენილი საქმის მასალებით დასტურდება, რომ 2015 წლის 24 დეკემბრის შპს „C-“ და შპს „ჯ-“ შორის დადებული იჯარის ხელშეკრულების მოპასუხის მიერ მითითებული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევის გამო **შეწყდა 2017 წლის 14 იანვარს.** აღნიშნულს საფუძველს იძლევა ის გარემოება, რომ სწორედ მითითებული თარიღისთვის მოპასუხეს შეეზღუდა იჯარით აღებული ფართით სარგებლობა და მითითებული დროის შემდეგ არ უსარგებლია მისით. შესაბამისად, მიუხედავად იმისა, განხორციელდა თუ არა წინასწარი შეტყობინება ან თუნდაც შემდგომი შეტყობინება ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე, ფაქტია და მხარეებიც სადავოდ არ ხდიან, რომ სწორედ 2017 წლის 14 იანვრის შემდეგომ მოპასუხეს აღარ უსარგებლია დაქირავებული ფართით მოსარჩელის ქმედებიდან გამომდინარე.

საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით, კერძოდ, 2015 წლის 24 დეკემბრის

ხელშეკრულებისა და ასევე დავალიანების დაფარვის გრაფიკით (ტ.1, ს.ფ. 57-58) დგინდება ის გარემოება, თუ როდის იხდიდა მოპასუხე საიჯარო ქირას და რა დავალიანებები იფარებოდა მოსარჩელის ანგარიშზე ჩარიცხული თანხებით. მართალია მითითებული დავალიანების დაფარვის გრაფიკი შედგენილია მხოლოდ მოსარჩელის მიერ ცალმხრივად, თუმცა მოპასუხის მიერ აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება საქმეში არ წარმოდგენილა.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო ასევე ყურადღებას გაამახვილებს იმ გარემოებაზეც, რაც მოპასუხე მხარემ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე გახადა სადავო. ამ უკანასკნელის განმარტებით, მოსარჩელემ ახსნა-განმარტების წარმოდგენის დროს შეცვალა სარჩელის მითითებული ფაქტობრივი გარემოება მისი თანხმობის გარეშე, რაც დაუშვებელი იყო და სასამართლოს არ უნდა გაეზიარებინა.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოების შემადგენელი ნაწილია ასევე მხარის მიერ მითითებული მტკიცებულება. მოსარჩელე არც ფაქტობრივ გარემოებებში და არც სასარჩელო მოთხოვნაში უთითებს, რომ მის მიერ სასარჩელო მოთხოვნით წამოყენებული თანხის ოდენობა მოპასუხეს დაუგროვდა 2017 წლის იანვრიდან 06 ივლისის ჩათვლით პერიოდზე. მოსარჩელემ მხოლოდ 2017 წლის 06 ივლისის მდგომარეობით არსებულ დავალიანებაზე გაამახვილა ყურადღება, თუმცა იქვე მითითებული აქვს დანართი² – „ასანაზღაურებელი დავალიანების კალკულაცია“, სადაც დეტალურად არის წარმოდგენილი თითოეული თვის დავალიანება. მოსარჩელეს ამავე მტკიცებულებაზე აქვს მითითება სარჩელის მე-6 ფაქტობრივ გარემოებაშიც, სადაც პირდაპირ წერია, რომ „ამ ეტაპზე, მოსარჩელე ითხოვს საიჯარო ქირის, მარკეტინგის მომსახურების, კომუნალური გადასახადებისა და ჯარიმის ანაზღაურებას. თანხების დეტალური კალკულაცია წარმოდგენილია დანართში.“

ამდენად, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელე მხარის მიერ სასამართლოს მთავარ სხდომაზე მხარის ახსნა-განმარტების ეტაპზე არ მიუთითებია ახალ ფაქტობრივ გარემოებაზე, ასევე არ შეუცვლილა უკვე წარმოდგენილი ფაქტობრივი გარემოებები.

იმის გათვალისწინებით, რომ მოსარჩელის მიერ არ მომხდარა სარჩელში მითითებული ფაქტობრივი გარემოებების დამატება ან/და შეცვლა, საქმეზე წარმოდგენილი მტკიცებულებებით სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია,

რომ 2016 წლის 30 ივნისის ჩათვლით, მოიჯარე ნაწილობრივ და დაგვიანებით იხდიდა მიმდინარე გადასახადებს. მოიჯარეს უგროვებოდა რა დავალიანება და მხოლოდ აღნიშნულ დავალიანებას ფარავდა 2016 წლის ივლისიდან 2016 წლის დეკემბრის ჩათვლით, ხოლო ამავე პერიოდზე დარიცხული მიმდინარე ქირა და გადასახადები მოპასუხეს არ გადაუხდია. აღნიშნულის საწინააღმდეგო მტკიცებულება მოპასუხე მხარეს არ წარმოუდგენია, რითაც დადასტურდებოდა, რომ მის მიერ სადავო პერიოდზე ხდებოდა ვალდებულების შესრულება როგორც არსებული დავალიანების გადახდის ფარგლებში, ასევე მიმდინარე დავალიანების.

ამდენად, სასამართლოს დადასტურებულად მიაჩნია, რომ 2016 წლის 01 ივლისიდან 2017 წლის 30 იანვრის პერიოდისათვის, მოპასუხეს არ გადაუხდია საიჯარო ქირა, მომსახურება-მარკეტინგისა და კომუნალური გადასახადი. უფრო კონკრეტულად, 2016 წლის ივლისის თვეში, მოპასუხეს დაერიცხა ძირითადი დავალიანება (იგულისხმება საიჯარო ქირა, მარკეტინგის მომსახურების საფასური და კომუნალური გადასახადები) 5654.9 ლარის ოდენობით; 2016 წლის აგვისტოში - 6256.1 ლარი; 2016 წლის სექტემბერში - 6995 ლარი; 2016 წლის ოქტომბერში - 7269.2 ლარი; 2016 წლის ნოემბერში - 7770.3 ლარი; 2016 წლის დეკემბერში - 8143 ლარი; 2017 წლის იანვარში - 8306.9 ლარი.

ასევე უნდა აღინიშნოს, რომ მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით განსაზღვრული იქნა პირგასამტეხლოს არსებობა. შესაბამისად, მოპასუხეს ხელშეკრულების პირობების დარღვევისთვის დაირიცხა ჯარიმა 0.5%-ის ოდენობით თითოეულ დაგვიანებულ დღეზე 2017 წლის 06 ივლისამდე პერიოდისათვის, რამაც შეადგინა 60 613.7 ლარი.

ამდენად, მოპასუხის დავალიანება მოსარჩელის მიმართ შეადგენს საიჯარო ქირას - 41 219,5 ლარს, მარკეტინგის მომსახურების საფასურს - 7611,43 ლარს, კომუნალურ გადახდებს - 1564,63 ლარსა და ჯარიმას - 60613,69 ლარს.

7.2 საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის მიხედვით პირგასამტეხლო – მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა – მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის.

განსახილველ შემთხვევაში დადგებილია, რომ ხელშეკრულების 25.1 მუხლის

თანახმად თუ მოიჯარე ამ ხელშეკრულების შესაბამისად არ გადაიხდის ან ნაწილობრივად გადაიხდის ნებისმიერ თანხას/გადასახადს და დაგვიანება გასტანს გადახდისთვის განკუთვნილი ვადიდან 5 სამუშაო დღეზე მეტი დროის განმავლობაში: 25.1.1 მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარის მოთხოვნის საფუძველზე გადაიხადოს ჯარიმა თითოეული დაგვიანებული დღისათვის 0,5 %-ის ოდენობით და 25.1.2 მეიჯარე უფლებამოსილია საიჯარო ფართს გამოუერთოს ელექტროენერგია, წყალი და ბუნებრივი აირი დავალიანების დაფარვამდე.

ხელშეკრულების 25.4. მუხლის მიხედვით დარღვევების შემთხვევის გამო ამ ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია პირგასამტეხლოს სახით გადაიხადოს 6 თვის ქირის, მომსახურების და მარკეტინგის გადასახადის, კომუნალური გადასახადის და სხვა შესაძლო გადასახადების ჯამი.

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

აღნიშნული ნორმის დეფინიციის თანახმად, სამოქალაქო საპროცესო კოდექსი ადგენს სასამართლოს შესაძლებლობას შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო, რათა არ მოხდეს სამოქალაქო ბრუნვისათვის მიუღებელი და არაგონივრული ტვირთის მხარისათვის დაკისრება, რაც თავის მხრივ კრედიტორის უსაფუძვლოდ გამდიდრებას გამოიწვევს. სასამართლოს მიერ პირგასამტეხლოს ოდენობის შემცირება სწორედ მხარეთა უფლებებამოვალეობების დაბალანსებას ემსახურება. მითითებულ შემთხვევაში, სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოთხოვნილი პირგასამტეხლოს ოდენობა, 60613,69 ლარი წარმოადგენს შეუსაბამოდ მაღალ პირგასამტეხლოს. სასამართლო მიუთითებს, რომ პირგასამტეხლო, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის დამატებითი საშუალება, მიზნად ისახავს კრედიტორის დარღვეული უფლების აღდგენას და არა მის უსაფუძვლო გამდიდრებას. შესაბამისად, პირგასამტეხლო უნდა იყოს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ვალდებულების დარღვევის თანაზომიერი, გონივრული და არ შეიძლება მნიშვნელოვნად და შეუსაბამოდ აღემატებოდეს მას.

სასამართლო მიიჩნევს, რომ მოსარჩელის მიერ მოთხოვნილი პირგასამტეხლოს თანხა უნდა იქნეს შემცირებული გონივრულ ოდენობამდე, კერძოდ, 1000

ლარამდე.

7.3. კიდევ ერთი საკითხი, რაზეც სასამართლო გაამახვილებს ყურადღებას არის, მოპასუხის მიერ შესაგებელში გაჟღერებული პოზიცია, რომ სასამართლოს სარჩელის დაკმაყოფილების დროს უნდა გაეთვალისწინებინა მოპასუხის მიერ საიჯარო ქირის სარემონტო სამუშაოები.

მოცემულ შემთხვევაში სასამართლო რამდენიმე გარემოებაზე გააკეთებს აქცენტს, კერძოდ:

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლოს წარმოებაში არ იყო დავა იმ საკითხზე, რომელიც შემხებლობაში იქნებოდა მოიჯარის მიერ განხორციელებულ სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოებთან, ამდენად, სასამართლომ იმსჯელა მხოლოდ იმ საკითხებზე, რაც სასარჩელო მოთხოვნებით იქნა წარმოდგენილი. რაც შეეხება მოპასუხის მიერ წარმოდგენილ 2017 წლის 14 აგვისტოს შეთანხმებას, ეს უკანასკნელი არ ეხება საიჯარო და სხვა სახის დავალიანებაზე მხარეთა შეთანხმებას, არამედ შეეხება მხოლოდ საიჯარო ფართში არსებულ მოიჯარის კუთვნილ ნივთების თაობაზე, ასევე მოიჯარის მიერ ჩატარებულ სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით მხარეთა გარიგებას, რის გამოც იგი ვერ ადასტურებს მოცემულ კონკრეტულ საქმეში არსებულ სადავო გარემოებს.

7.4. რაც შეეხება მოსარჩელის შუამდგომლობას გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად გადაცემის შესახებ, უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 1¹ ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დავებთან დაკავშირებით პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად, თუ ეს პირდაპირ არის გათვალისწინებული ხელშეკრულებით.

მხარეთა შორის 2015 წლის 24 დეკემბერს დადებული იჯარის ხელშეკრულების 28.3. მუხლი თანახმად, ხელშეკრულების მხარეები თანხმდებიან საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის შესაბამისად, საქართველოს პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულებაზე.

მოცემულ კონკრეტულ შემთხვევაში, ვინაიდან მხარეთა მიერ წერილობით იქნა შეტანხმება პირველი ინსტანციის გადაწყვეტილების დაუყოვნებლივ აღსრულებასთან დაკავშირებით, მოცემულ შემთხვევაში სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოსარჩელის შუამდგომლობა აღნიშნულ ნაწილში საფუძვლიანია და სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს.

8. საპროცესო ხარჯები

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე მუხლით 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. 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, 2 000 ლარამდე ოდენობით.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, საქმეზე გადახდილი ბაჟი 3331 ლარი (ტ.1, ს.ფ. 72) და სარჩელის უზრუნველყოფის განცხადებაზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 50 ლარის ოდენობით (ტ.1, ს.ფ. 73) უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად, ხოლო მოპასუხეს კი მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს, სასამართლოს მიერ დაკმაყოფილებული სასარჩელო მოთხოვნის პროპორციულად 1542,59 ლარისა და 50 ლარის ანაზღაურება.

მოპასუხის მიერ 03/07/2018 წელს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 50 ლარის ოდენობით (სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების საჩივრის ნაწილში) (ტ.1, ს.ფ. 204) უნდა დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

ამასთან, მოპასუხეს მოსარჩელის სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის

მიერ გაწეული საადვოკატო მომსახურების ხარჯის ნაწილი 100 ლარის ოდენობით.

9. უზრუნველყოფის ღონისძიებასთან დაკავშირებული საკითხები

სსსკ-ის 1991-ე მუხლის მიხედვის სარჩელის მიღებაზე უარის თქმის, სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის, სარჩელის განუხილველად დატოვების ან საქმის წარმოების შეწყვეტის შემთხვევაში სასამართლო თავისი გადაწყვეტილებით (განჩინებით) აუქმებს ამ სარჩელთან დაკავშირებით გამოყენებულ უზრუნველყოფის ღონისძიებას, რაც საჩივრდება ამ გადაწყვეტილების (განჩინების) გასაჩივრებისათვის კანონით დადგენილი წესით. მხარეთა მორიგების შემთხვევაში სასამართლო აუქმებს უზრუნველყოფის ღონისძიებას, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმდებიან.

განსახილველ შემთხვევაში, ვინაიდან მოსარჩელის სასარჩელო მოთხოვნა ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ძალაში უნდა დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 13 ივლისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რითაც ყადაღა დაედო შპს „ჯ-----ის“ (ს/კ N4-----) კუთვნილ საბანკო ანგარიშებზე განთავსებულ ფულად სახსრებს (შემდეგ საბანკო დაწესებულებებში: სს „თიბისი ბანკი“, სს „ბანკი რესპუბლიკა“, სს „ტერაბანკი“, სს „ბითიუნი ბანკი“, სს „საქართველოს ბანკი“, სს „ინვესტბანკი“, სს „ბანკი ქართუ“, სს „ლიბერთი ბანკი“, სს „ხალიკ ბანკი“, სს „პროკრედიტ ბანკი“, სს „ვი თი ბი ბანკი ჯორჯია“, თ.რ. სს „ზირაათ ბანკი“ (თბილისის ფილიალი)/ ნებისმიერ ვალუტაში) – 111 009,25 ლარის ფარგლებში.

სარეზოლუციო ნაწილი:

სასამართლომ იხელმძღვანელა სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3, მე-4, მე-8, 243-ე-244-ე, 2487249-ე, 257-ე, 364-365-ე და 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. შპს „C-----“-ს სარჩელი შპს „ჯ-----“-ის მიმართ თანხის დაკისრების თაობაზე - დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ

1.1. შპს „ჯ-----ი“-ს შპს „C-----“-ის სასარგებლოდ 2015 წლის 24 დეკემბრის იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე დაეკისროს საიჯარო ქირის დავალიანება - 41 219,5 ლარის, მარკეტინგის მომსახურების

ღირებულება - 7611,43 ლარის, კომუნალური გადასახადები - 1564,63 ლარისა და შემცირებული ჯარიმა - 1000 ლარის ოდენობით გადახდა.

1.2. პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

2. მოსარჩელის მიერ 11/07/2017 წელს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 3331 ლარისა და 50 ლარის ოდენობით - დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

3. მოპასუხე შპს „ჯ-----ს“ მოსარჩელის შპს „C-----“-ის სასარგებლოდ დაეკისროს ამ უკანასკნელის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის ნაწილის - დაკმაყოფილებული სასარჩელო მოთხოვნის პროპორციულად 1542,59 ლარისა და 50 ლარის ანაზღაურება, ასევე საადვოკატო მომსახურების ხარჯის ნაწილის - 100 ლარის ანაზღაურება.

4. მოპასუხის მიერ 03/07/2018 წელს გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 50 ლარის ოდენობით (სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების საჩივრის ნაწილში) - დარჩეს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

5. გადაწყვეტილების აღსრულებამდე ძალაში დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 13 ივლისის განჩინებით გამოყენებული სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება, რითაც ყადაღა დაედო შპს „ჯ-----ის“ (ს/კ N4-----) კუთვნილ საბანკო ანგარიშებზე განთავსებულ ფულად სახსრებს (შემდეგ საბანკო დაწესებულებებში: სს „თიბისი ბანკი“, სს „ბანკი რესპუბლიკა“, სს „ტერაბანკი“, სს „ბითიეი ბანკი“, სს „საქართველოს ბანკი“, სს „ინვესტბანკი“, სს „ბანკი ქართუ“, სს „ლიბერთი ბანკი“, სს „ხალიკ ბანკი“, სს „პროკრედიტ ბანკი“, სს „ვი თი ბი ბანკი ჯორჯია“, თ.რ. სს „ზირაათ ბანკი“ (თბილისის ფილიალი)/ ნებისმიერ ვალუტაში) – 111 009,25 ლარის ფარგლებში.

6. გადაწყვეტილება დაუყოვნებლივ აღსრულების ნაწილში (გადაწყვეტილების 1.2. პუნქტი) საჩივრდება მხარისათვის დასაბუთებული გადაწყვეტილების გადაცემიდან 12 (თორმეტი) დღის ვადაში კერძო საჩივრით თბილისის სააპელაციო სასამართლოში თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.

7. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში (მის: თბილისი, გრ. რობაქიძის N7ა) დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან **14 დღის ვადაში**,

სარეზოლუციო ნაწილის **მე-8 პუნქტით** გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 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 არუგვიანეს 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

შორენა წიქარიძე