



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

17 დეკემბერი, 2019 წელი

ქ. თბილისი

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

მოსარჩელე - შპს „ა-----ი“

წარმომადგენელი - ა-----ე

მოპასუხე - შპს „ჯ-----ი“

წარმომადგენელი - თ-----

დავის საგანი - თანხისა და პირგასამტეხლოს დაკისრება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

1.1. შპს „ჯ-----ს“ მოსარჩელე შპს „ა-----ის“ სასარგებლოდ დაეკისროს გადაუხდელი საიჯარო ქირა - 76123,7 ლარის და პირგასამტეხლო - 19230,46 ლარის ოდენობით;

1.2. შპს „ჯ-----ს“ მოსარჩელე შპს „ა-----ის“ სასარგებლოდ ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის საფუძველით პირგასამტეხლოს სახით 100 000 აშშ დოლარი.

სასარჩელო მოთხოვნა ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

შპს „ა-----ისა“ და შპს „ჯ-----ს“ შორის 2017 წლის 30 ოქტომბერს დაიდო იჯარის ხელშეკრულება მეიჯარის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობებზე. საიჯარო ქირა სხვადასხვა პერიოდზე სხვადასხვა ოდენობით შეთანხმდა. ხელშეკრულების მოქმედება განისაზღვრა 2038 წლის პირველ თებერვლამდე.

შპს „ჯ-----ის“ მიერ 2017 წლის ნოემბრიდან ხელშეკრულების 2.1 პუნქტით შეთანხმებული საიჯარო თანხის გადახდა ხორციელდებოდა ვადის დარღვევით, ხოლო 2019 წლის იანვრიდან სარჩელის წარმოდგენის დღემდე ქირის გადახდა საერთოდ არ განხორციელებულა. გადასახდელმა ქირამ სრულად შეადგინა 76 123,7 ლარი, ხოლო ხელშეკრულების 2.5 პუნქტით გათვალისწინებულმა პირგასამატეხლომ გადახდის ვადის დარღვევისთვის - 19 230,46 ლარი (სულ 95 354,16 ლარი).

2019 წლის აგვისტოს თვეში შპს „ჯ-----მა“ მიმართა შპს „ა-----ის“ და აცნობა, რომ იგი ცლიდა საიჯარო ფართს, შესაბამისად ცალმხრივად წყვეტდა ხელშეკრულებას.

ხელშეკრულება ითვალისწინებდა მხართა შეთანხმებას, თუ რომელიმე მხარე ცალმხრივად შეწყვეტდა იჯარის ხელშეკრულებას 2023 წლის პირველ თებერვლამდე, დაეკისრებოდა პირგასამატეხლო - 100 000 აშშ დოლარის ოდენობით. ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის საფუძველით მოპასუხეს დამატებით უნდა დაეკისროს 100 000 აშშ დოლარი.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წარდგენილი შესაგებლით არ ცნო სარჩელი და მიუთითა, რომ ხელშეკრულებაში თავიდანვე არარეალური საიჯარო თანხები იყო მითითებული. როგორც გამქირავებლები აცხადებდნენ, იყო ძალიან მომგებიანი ადგილი და ამ ობიექტზე ღირდა რემონტის ჩატარება, რაც ორივე მხარისთვის მომგებიანი უნდა ყოფილიყო. საიჯარო ფართზე შპს „ჯ-----მა“ გასწია 54590,89 ლარის ღირებულების სარემონტო სამუშაოები, ასევე ობიექტის გამართვისთვის ჯამში 18083 ლარის ღირებულების მომსახურების სამუშაოები.

საიჯარო ქირის გადახდა სისტემატიურად ხორციელდებოდა. შესაძლებელია იყო დაგვიანება, მაგრამ მოსარჩელეს პრეტენზიებით არასდროს მიუმართვას, მას არ აწყობდა ხელშეკრულების შეწყვეტა. შპს „ჯ-----მა“ ბოლო გადახდა 2019 წლის 20 მაისს განახორციელა.

ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი გახდა კომპანიის ზარალზე წასვლა, გამქირავებელთან საიჯარო ქირის დაკლებასთან დაკავშირებით არაერთი მოლაპარაკება უშედეგო აღმოჩნდა. კომპანიის წინა დირექტორის მხრიდან აბსურდული საიჯარო ხელშეკრულების გაფორმების გამო მოხდა კომპანიის გაჩერება. მოსარჩელეს არაფერი დაუკარგავს, მან მიიღო კარგად გარემონტებული შენობა და საიჯარო ქირაც, რომელიც შემდეგ წარმატებით გააქირავა კიდევ. მოსარჩელის მხრიდან იყო დაპირება ქირის ოდენობასთან დაკავშირებით, თუმცა მის მიერ მოხდა დროის შეგნებულად გაჭიანურება, რაც მათ არაკეთილსინდისიერ დამოკიდებულებაზე მიუთითებს.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2017 წლის 30 ოქტომბერს შპს „ა-----ისა“ და შპს „ჯ-----ს“ შორის დაიდო იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზე შპს „ჯ-----ს“ (მოიჯარემ) დროებით სარგებლობაში მიიღო თბილისში, ქ-----ის მიმდებარედ განთავსებული 395 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთი, მასზე განლაგებული N1 და N2 შენობა-ნაგებობებით და მსუბუქი კონსტრუქციით (საკადასტრო კოდი N-----).

ობიექტი მოიჯარეს გადაეცა 2017 წლის პირველ ნოემბერს და ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 2038 წლის 1 თებერვლამდე.

საიჯარო ფართით სარგებლობისთვის განისაზღვრა ცვალებადი საიჯარო ქირა: 2017 წლის 01 ნოემბრიდან 2018 წლის -1 იანვრამდე თვეში 1000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში, დღგ-ს ჩათვლით; 2018 წლის 01 იანვრიდან 2018 წლის 01 თებერვლამდე პერიოდში - თვეში 1500 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში დღგ-ს ჩათვლით; 2018 წლის 01 თებერვლიდან 2019 წლის 01 თებერვლამდე პერიოდში - თვეში 3500 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში, დღგ-ს ჩათვლით; 2019 წლის 01 თებერვლიდან 2026 წლის 01 თებერვლამდე - თვეში 4000 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, დღგ-ს ჩათვლით. საიჯარო ქირის მატება შეთანხმდა ასევე ხელშეკრულების მოქმედების შემდგომ პერიოდზეც.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 30.10.2017 წლის იჯარის ხელშეკრულება.

3.1.2. ხელშეკრულებით შეთანხმდა პირგასამტეხლოს დაკისრების პირობა, საიჯარო ქირის გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში მეიჯარეს უფლება აქვს დააკისროს მოიჯარეს პირგასამტეხლოს სახით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე დროულად გადაუხდელი თანხის 0,1% (2.5. პუნქტი).

ხოლო ხელშეკრულების გაფორმებიდან 2023 წლის 01 თებერვლამდე პერიოდში, თუ რომელიმე მხარის მიერ მოხდებოდა ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა, გარდა ორივე მხარის შეთანხმებისა, მეორე მხარე უფლებამოსილი იყო დააკისროს ხელშეკრულების შემწყვეტ მხარეს პირგასამტეხლო 100 000 აშშ დოლარის ოდენობით (4.3 პუნქტი).

ხელშეკრულების 4.3. პუნქტით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს გადახდის უზრუნველყოფის მიზნით მოიჯარემ იკისრა საბანკო გარანტიის 2018 წლის 01 ნოემბრამდე წარდგენის ვალდებულება (3.1.7. პუნქტი). აღნიშნული პირობა შპს „ჯ-----ის“ მხრიდან არ შესრულებულა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 30.10.2017 წლის იჯარის ხელშეკრულება;
- მოპასუხის ახსნა-განმარტება.

3.1.3. ხელშეკრულების 3.2. მუხლით განისაზღვრა მოიჯარის უფლება: თავისი სურვილისამებრ ობიექტზე დამატებით დაამონტაჟოს ყველა აუცილებელი ფუნქციონალური მოწყობილობა-დანადგარი, სხვადასხვა კონსტრუქციები და ტექნიკა, რომლებიც საჭირო იქნება ობიექტის ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული დანიშნულებით გამოყენებისათვის, ჩაატაროს ობიექტზე სარემონტო-შეკეთებითი, მოსაპირკეთებელი, სამშენებლო-სამონტაჟო, სარეკონსტრუქციო ან/და სადემონტაჟო სამუშაოები, მოახდინოს ობიექტის მოდერნიზაცია, განათავსოს მასზე შენობა-ნაგებობები, მეიჯარესთან შეთანხმებით. ამასთან, მოიჯარის მიერ ობიექტზე განხორციელებული ინვესტიციები და გაუმჯობესებანი წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისას ან ვადის გასვლისას უსასყიდლოდ გადაეცემა მეიჯარეს (3.2.1. პუნქტი).

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- 30.10.2017 წლის იჯარის ხელშეკრულება.

3.1.4. საიჯარო ხელშეკრულება მხარეებს შორის შეწყდა 2019 წლის აგვისტოს თვეში, ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტა განხორციელდა შპს „ჯ-----ის“ მიერ, მოსარჩელისადმი გაგზავნილი წერილით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა-ახსნა განმარტება;
- შპს „ჯ-----ის“ დირექტორის ვ-----ის წერილი.

3.1.5. მხარეებს შორის შეთანხმება საიჯარო ქირის შემცირებასთან დაკავშირებით არ მომხდარა.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებას:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება.

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. მოპასუხეს მოსარჩელის წინაშე 2019 წლის ივლისის ჩათვლით (ხელშეკრულების შეწყვეტამდე) პერიოდზე საიჯარო ქირის სახით გადასახდელი აქვს 76123,7 ლარს. აღნიშნული ვალდებულების წარმოშობის საფუძველი არის თავად მხარეებს შორის არსებული იჯარის ხელშეკრულება. რაც შეეხება დავალიანების ოდენობას, სასამართლო აღნიშნულის დადასტურებულად მიიჩნევს საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურის, პირადი ანგარიშიდან ამონაწერისა და მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი საგადახდო

დავალებების საფუძველზე.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ხოლო ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის მიხედვით, სასამართლოსთვის არავითარ მტკიცებულებას არა აქვს წინასწარ დადგენილი ძალა. სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

სასამართლო მიუთითებს, რომ საპროცესო კოდექსი, აწესებს მტკიცების განაწილების სტანდარტს, თუმცა თითოეული მტკიცებულების შეფასებას, სასამართლოს შინაგანი რწმენის უკავშირებს. სასამართლოს შინაგანი რწმენა ფორმირება ეფუძნება მტკიცებულებათა ყოველმხრივ და სრულ გამოკვლევას. სასამართლოს შინაგანი რწმენის ჩამოსაყალიბებლად, მხედველობაში მიიღება და ფასდება თითოეული მოვლენა, რომელიც არსებობს ამ გარემოების ირგვლივ. ამდენად, შინაგანი რწმენით მტკიცებულებათა შეფასება ხდება დამოუკიდებლად, ხდება თითოეული მტკიცებულების მნიშვნელობის განსაზღვრა და ასევე მათ ერთობლიობაში შეფასება.

კონკრეტულ შემთხვევაში შესაგებლით დავალიანების ფაქტის არსებობა თავად მოპასუხემაც დაადასტურა, თუმცა ახსნა-განმარტებით გამორიცხა მისი არსებობა, განმარტა, რომ საიჯარო ქირა მათ მიერ სრულად არის გადახდილი და დავალიანების დაანგარიშებისას მოსარჩელეს უნდა გაეთვალისწინებინა ის გარემოება, რომ საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდგომ მან მიიღო გარემონტებული საიჯარო ფართი.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის განმარტებას საიჯარო ქირის დავალიანებაში ფართზე გაწეული სარემონტო ღირებულების გაქვითვის შესახებ, კერძოდ:

დადგენილია, რომ საიჯარო ხელშეკრულებით მხარეებმა გაითვალისწინეს მოჯარის (შპს "ჯ-----ის" უფლება) თავისი სურვილისამებრ ობიექტზე განეხორციელებინა სხვადასხვა სარემონტო-მოსაპირკეთებელი, სამშენებლო-სამონტაჟო სარეკონსტრუქციო და ა.შ. სამუშაოები (ხელშეკრულების 3.2.1. პუნქტი). მხარეები იმავდროულად შეთანხმდნენ, რომ მოიჯარის მიერ

აღნიშნული სამუშაოების განორციელების შემთხვევაში განხორციელებული ინვესტიციები და გაუმჯობესებანი ხელშეკრულების შეწყვეტის ან ვადის გასვლისას უსასყიდლოდ გადაეცემა მეიჯარეს. ამდენად, სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მულის პირველი ნაწილის შინაარსის (ხელშეკრულება დადებულია ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით) გათვალისწინებით მხარეებმა გაითვალისწინეს სარემონტო სამუშაოების ხარჯის გაწევის შემთხვევაში მისი საკითხი - ხელშეკრულების შეწყვეტისას იგი უსასყიდლოდ გადაეცემა მეიჯარეს.

გარდა ამისა, საქმეში წარმოდგენილი იჯარის ხელშეკრულება არ ითვალისწინებდა ურთიერთმოთხოვნების გაქვითვის და გაანგარიშების ამგვარ ვალდებულებას. რაც შეეხება თავად გაქვითვას, ის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 442-ე მუხლის თანახმად ცალმხრივი ნების გამოვლინებითაც დადებულია ითვლება, მაგრამ უნდა არსებობდეს შესაბამისი პირობები: უნდა შემოწმდეს მოთხოვნის ნამდვილობა, ვადამოსულობა, ოდენობა და ა.შ. მოცემულ შემთხვევაში მოცემულ დავას სასამართლო იხილავს მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილი სარჩელის ფარგლებში საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლის თანახმად და მოპასუხის შესაგებელში გაქვითვის შესახებ მხოლოდ მითითება საკმარისი არ არის.

რაც შეეხება დავალიანების ოდენობას, მოსარჩელის მიერ წარმოდგენილია საგადასახადო ანგარიშფაქტურები 2017 წლის 15 დეკემბრიდან (ნოემბრის თვის საიჯარო ქირის ოდენობის მითითებით) 2019 წლის 3 ივლისის ჩათვლით (ივლისის საიჯარო ქირის ოდენობის მითითებით) პერიოდზე, რომლის თანახმად ჯამში გადასახდელი საიჯარო ქირა შეადგენს 183151,55 ლარს. აღსანიშნავია, რომ საგადასახადო ანგარიშფაქტურები უკლებლივ დადასტურებული აქვს შპს "ჯ-----ს". მოპასუხემ წარმოადგინა საგადახდო დავალებები, რომელთა მიხედვით საიჯარო ქირის სახით შპს "ჯ-----ის" მიერ ჯამში გადახდილია 107027,85 ლარი. ამდენად, გადაუხდელი საიჯარო ქირა ჯამში შეადგენს 76123,7 ლარს. აღნიშნული დავალიანების გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი მოპასუხეს არ წარმოუდგენია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- საგადახდო დავალებები;
- ანგარიშ-ფაქტურები;
- შესაგებელი, მოპასუხის ახსნა-განმარტება.

3.2.2. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ შპს "ჯ-----ს" მოსარჩელის მიმართ პირგასამტეხლოს სახით გადასახდელი აქვს 19230,46 ლარის ოდენობით.

მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი საგადახდო დავალებებში აღნიშნულია,

კონკრეტულად რომელი თვის საიჯარო ქირის დაფარვა ხდებოდა შპს "ჯ-----ის" მიერ და დგინდება, რომ ყველა შემთხვევაში მოპასუხე ახდენდა არა იმ თვის, ან წინა თვის საიჯარო ქირის, არამედ რამოდენიმე თვის დაგვიანებით ხდებოდა ქირის დაფარვა. მაგ. 05/03/2018 წლის N1520242694 საგადახდო დავალებით შპს "ჯ-----მა" გადაიხადა ნოემბრის იჯარა, N----- ანგარიშფაქტურის შესაბამისად. ამდენად, სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის პოზიციას საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების ჯეროვნად შესრულებასთან დაკავშირებით.

ხელშეკრულება ითვალისწინებდა საიჯარო ქირის გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაუხდელი თანხის 0,1% პირგასამტეხლოს დაკისრების შესახებ. მოპასუხის მიერ საიჯარო ქირის გადახდა პირველივე თვიდან ვადაგადაცილებით განხორციელდა და პირგასამტეხლოს სახით დაერიცხა 19230,6 ლარი. ვალდებულების ჯეროვან შესრულებასთან დაკავშირებით, ასევე პირგასამტეხლოს დაანგარიშებასთან დაკავშირებით ჯეროვანი შედაკება მოპასუხეს არ განუხორციელებია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- მხარეთა ახსნა-განმარტება;
- იჯარის ხელშეკრულება;
- ანგარის-ფაქტურები და საგადახდო დავალებები.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი ნაწილობრივ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 418-ე, 420-ე, 581-ე მუხლებით.

6. სამართლებრივი შეფასება

6.1. 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.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ შპს "ჯ-----ის" მხრიდან დარღვეულია იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულება და მის მიერ ხელშეკრულების შეწყვეტის პერიოდისთვის გადაუხდელი საიჯარო ქირა არის 76123,7 ლარი და გამართლებულია მოსარჩელის მოთხოვნა დავალიანების სრულად ანაზღაურების შესახებ.

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 418-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს, გარდა ამ კოდექსის 625-ე მუხლის მე-8 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

ამავე კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულია ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

ხელშეკრულებით მხარეები შეთანხმდნენ ვალდებულების სხადასხვა საფუძვლის არსებობისას პირგასამტეხლოს დაკისრების პირობაზე: საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში გადაუხდელი თანხის 0,1%-ის, ხოლო ხელშეკრულების ვადამდე, 2023 წლის 1 თებერვლამდე, ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში პირგასამტეხლოს სახით 100 000 აშშ დოლარის დაკისრების შესახებ.

სასამართლო ვერ გაიზიარებს მოპასუხის პოზიციას, რომ ვინაიდან კანონმდებლობა იცნობს ერთი სახის პირგასამტეხლოს, ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული პირობა ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში 100 000 აშშ დოლარის დაკისრების შესახებ კანონს არ შეესაბამება. სასამართლო განუმარტავს მოპასუხეს, რომ მსგავსი პირობა, როდესაც მხარეებს შორის არსებობს გრძელვადიან საიჯარო ხელშეკრულებაზე შეთანხმება, მისი ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში უზრუნველყოფს მეიჯარეს საიჯარო შემოსავლებით საიჯარო ქონების ახალი მოიჯარისთვის გადაცემამდე.

პირველ შემთხვევაში პირგასამტეხლოს ოდენობა შეადგენს 19230,46 ლარს. ხოლო მე-2 შემთხვევაში პირგასამტეხლოს ოდენობა პირდაპირ განისაზღვრა 100 000 აშშ დოლარით.

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

სასამართლო განმარტავს, რომ პირგასამტეხლოს გადახდის მიზანს წარმოადგენს კრედიტორის დარღვეული უფლების აღდგენა. შესაბამისად, პირგასამტეხლოს ოდენობა ყოველი კონკრეტული

ვალდებულების დარღვევის თანაბარზომიერი უნდა იყოს, რაც სწორედ იმაში მდგომარეობს, რომ მისი გადახდა ვალდებულების დარღვევით კრედიტორისათვის მიყენებული ზიანის მაკომპენსირებელ ფუნქციას უნდა ასრულებდეს და ამავდროულად, მხარეებს გარიგებით ნაკისრი ვალდებულების ჯეროვან და დროულ შესრულებას აიძულებდეს. მოქმედი სსკ-ით სასამართლოს მინიჭებული აქვს უფლებამოსილება შეამციროს პირგასამტეხლო, თუმცა აღნიშნული დანაწესი არ უნდა იქნას გაგებული იმდაგვარად, რომ სასამართლოს სუბიექტური შეხედულებით ნებისმიერ დროს შეუძლია შეამციროს მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული პირგასამტეხლოს ოდენობა. შემცირებას ექვემდებარება მხოლოდ „შეუსაბამოდ მაღალი“ პირგასამტეხლო. პირგასამტეხლო შეუსაბამოდ მაღალი არის თუ არა, შეფასებითი კატეგორიაა და ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში საქმის გარემოებების ერთობლივი ანალიზის შედეგად წყდება.

ამდენად, მიუხედავად იმისა, რომ მხარეები ნების თავისუფლების ფარგლებში თავად განსაზღვრავენ პირგასამტეხლოს ოდენობას, სასამართლო კანონის საფუძველზე უფლებამოსილია შეამციროს შეუსაბამოდ მაღალი პირგასამტეხლო და კონკრეტულ შემთხვევაში სამართლიანად მიიჩნევს პირგასამტეხლოს 10-ჯერ შემცირებას. შესაბამისად, შპს "ჯ-----ს" მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 1923,046 ლარისა და 10000 აშშ დოლარის გადახდა.

7. სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ არის.

8. 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 შე აქვს 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.

სარჩელზე მოსარჩელის მიერ გადახდილია სახ. ბაჟი 5000 ლარი. ვინაიდან სარჩელი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა, შპს "ჯ-----ს" მოსარჩელის სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს დაკმაყოფილებული მოთხოვნის პროპორციული სახელმწიფო ბაჟის 1382,64 ლარი, ხოლო დარჩენილი 3617,36 ლარი რჩება ბიუჯეტში გადახდილად.

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-----ი“-ს სარჩელი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. მოპასუხე შპს „ჯ-----ს“ მოსარჩელე შპს „ა-----ი“-ს სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს 2017 წლის 30 ოქტომბრის იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული - **78046.75** ლარის გადახდა, (საიდანაც გადაუხდელი იჯარის ქირის ოდენობაა - 76123.7 ლარი, შემცირებული პირგასამტეხლო - 1923.046 ლარი;
- 2.1. მოპასუხე შპს „ჯ-----ს“ მოსარჩელე შპს „ა-----ი“-ს სასარგებლოდ გადასახდელად დაეკისროს 2017 წლის 30 ოქტომბრის იჯარის ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის გამო ხელშეკრულების 4.3. პუნქტით გათვალისწინებული შემცირებული პირგასამტეხლოს სახით - 10000 (ათი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში. (სარჩელის შეტანის დღისათვის ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად - 29 275 ლარი);
3. მოპასუხე შპს „ჯ-----ს“ მოსარჩელე შპს „ა-----ი“-ს სასარგებლოდ დაეკისროს დაკმაყოფილებულ ნაწილში სარჩელზე წინასწარ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ - **1382.64 ლარის გადახდა.**
4. მოსარჩელის მიერ წინასწარ სახელმწიფო ბაჟის სახით გადახდილი 5 000 ლარიდან - **3617.36** ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად;
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატაში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში სარეზოლუციო ნაწილის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო

სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის (მის: თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი მე-12 კმ №6) 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 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