



გადაწყვეტილება საქართველოს სახელით

09 მარტი, 2020 წელი

ქ. თბილისი

თბილისის საქალაქო სასამართლო
სამოქალაქო საქმეთა კოლეგია
მოსამართლე - ხათუნა კაკაბაძე
სხდომის მდივანი - დალი მახაური

მოსარჩელე - სსიპ სა-----ი,

წარმომადგენელი - ნი-----ი,

მოპასუხე - შპს „არ-----ი“,

წარმომადგენელი - მი-----ი,

დავის საგანი - საიჯარო ქირის დავალიანების და პირგასამტეხლოს დაკისრება.

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნა

მოსარჩელე - სსიპ სა-----ის სასარებლოდ მოპასუხე შპს „არ-----ს“ დაეკისროს საიჯარო ქირის დავალიანების - 20 707 ლარის და პირგასამტეხლოს 6 211.87 ლარის, სულ 26 918.90 გადახდა.

სარჩელი ეფუძნება შემდეგ გარემოებებს:

მოსარჩელე სსიპ სა-----სა და მოპასუხე შპს „არ-----ს“ შორის 2016 წლის 2 სექტემბერს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე მოპასუხეს გადაეცა უნ-----ო კორპუსის მე-5 სართულზე მდებარე 250 კვ.მ არასაცხოვრებელი ფართი კვების ობიექტის მოსაწყობად.

მოიჯარემ ობიექტური სირთულეების გამო ქონების გადაცემისთანავე ვერ დაიწყო საქმიანობა საიჯარო ქონებაში, რის გამოც უნივერსიტეტის სენატის 2017 წლის 27 დეკემბრის N5 დადგენილების საფუძველზე გათავისუფლდა 2016 წლის 2 სექტემბრიდან დარიცხული საიჯარო ქირის გადახდისგან, ხოლო ხელშეკრულების მოქმედება ძალაში შევიდა 2018 წლის 1 იანვრიდან, რის თობაზე მხარეთა შორის გაფორმდა შესაბამისი შეთანხმება.

იმის გამო, რომ მოიჯარის მხრიდან სისტემატურად ირღვეოდა საიჯარო ქირის გადახის ვალდებულება, უნივერსიტეტი წერილობით შეტყობინებით აძლევდა დარღვევის გამოსწორების ვადას და არიცხავდა ხელშეკრულების მე-4 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ პირგასამტეხლოს, რაც შეადგენდა

გადაუხდელი საიჯარო ქირის 0.1 %-ს ყოველ ვადაგადაცეილებულ დღეზე.

2019 წლის 21 მარტს, მოპასუხემ წერილობით მიმართა მოსარჩელეს და მოითხოვა ხელშეკრულების შეწყვეტა იმ მიზნით, რომ საიჯარო პირობების მისთვის მიუღებელი იყო. მოსარჩელის წარმომადგენლის მითითებით, როგორც ხსენებული წერილის, ისე იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხის მხრიდან მუდმივად ირღვეოდა საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები, უნივერსიტეტმა 2019 წლის 01 აპრილიდან NO----- ბრძანებით შეწყვიტა იჯარის ხელშეკრულება.

ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ მოპასუხეს განესაზღვრა ვადა დავალიანების დაფარვისა და საიჯარო ფართის დაცლის მოთხოვნით, მიუხედავად აღნიშნულისა მოპასუხეს დავალიანება არ დაუფარავს.

მოსარჩელემ მოითხოვა საიჯარო ქირის დავალიანების - 20 707 ლარის და პირგასამტეხლოს 6 211.87 ლარის, სულ 26 918.90 დაკისრება.

2.2 მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ საქმის მოსამზადებელ სხდომაზე სარჩელი ნაწილობრივ ცნო, კერძოდ, 4 თვის საიჯარო ქირის დავალიანების, 10 411 ლარის, ნაწილში.

მოპასუხემ წარმოდგენილ შესაგებელში განმარტა, რომ მხარეებს შორის გაფორმებული შეთანხმებით ხელშეკრულების მოქმედება ძალაში შევიდა 2018 წლის 1 იანვრიდან, თუმცა, მოპასუხეს მოსარჩელის მიზეზით არ მიეცა შესაძლებლობა 2018 წლის 1 მაისამდე ფაქტობრივად გამოეყენებინა იჯარის საგანი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობით, კვების ობიექტის მოწყობის მიზნით.

მოპასუხისთვის გაუგებია, თუ რა პრინციპით არიცხავს მოსარჩელე პირგასამტეხლოს 2018 წლის 1 თებერვლიდან 2019 წლის 1 აპრილამდე, იმის გათვალისწინებით, რომ მოპასუხეს 2018 წლის თებერვლის შემდეგ რამდენიმე გადახდა აქვს განხორციელებული.

მოპასუხეს მოსარჩელისთვის გადახდილი აქვს 16 203.6 ლარი. ამასთან განმარტავს, რომ მოსარჩელის ბრალეულობით მოპასუხემ ვერ შეძლო იჯარის საგნით სარგებლობა, ამიტომ საიჯარო ქირის დარიცხვა უნდა დაიწყოს მოსარჩელის მიერ ნივთობრივად უნაკლო იჯარის საგნის მოპასუხისთვის გადაცემის შემდეგ.

ამასთან, პირგასამტეხლო არის შეუსაბამოდ მაღალი და გაუგებარია მისი გამოთვლის პრინციპი.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. სსიპ სა-----სა და მოპასუხე შპს „არ-----ს“ შორის 2016 წლის 02 სექტემბერს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე მოპასუხეს გადაეცა ქ. თ-----

იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 2019 წლის 02 სექტემბრის ჩათვლით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს.ფ. 2-17);
- იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ. 18-21);
- მიღება-ჩაბარების აქტი (ს. ფ. 22).

3.1.2 იჯარის ხელშეკრულების მიხედვით, ყოველთვიური საიჯარო ქირა შეადგენდა 2 574 ლარს, რაც გადახდილი უნდა ყოფილიყო არაუგვიანეს ყოველი თვის ბოლო კალენდარული რიცხვისა.

მოპასუხის მიერ ბეს სახით გადახდილი 7 020 ლარი ჩაითვალა ბოლო საიჯარო წლის ბოლო თვის საიჯარო ქირის ანგარიშში.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს.ფ. 2-17);
- იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ. 18-21);
- 09.03.2020 სხდომის ოქმი.

3.1.3 იჯარის ხელშეკრულება შეწყდა 2019 წლის 01 აპრილს.

ხელშეკრულების შეწყვეტის თხოვნით მოპასუხემ მოსარჩელეს მიმართა 2019 წლის 21 მარტს. მოსარჩელის მიერ 01.04.2019 წ.-ს მიღებული N0----- ბრძანებით შეწყვეტილ იქნა შპს „არ-----სა“ და სსიპ საქართველოს ტექნიკურ უნივერსიტეტს შორის 2016 წლის 02 სექტემბერს შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს.ფ. 2-17);
- სა-----ის N0----- ბრძანება (ს.ფ. 26);
- შესაგებელი (ს.ფ. 41-50).

3.2 სადავო ფაქტობრივი გარემოებები:

3.2.1. სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მხარეებს შორის საიჯარო ურთიერთობა ფაქტობრივად დაიწყო 2018 წლის 1-ლი იანვრიდან, შესაბამისად, ამ თარიღიდან მოსარჩელე უფლებამოსილი იყო დაერიცხა საიჯარო ქირა.

შესაბამისად, სასამართლო არ იზიარებს მოპასუხის მითითებას მასზედ, რომ საიჯარო ქირის დარიცხვა უნდა დაწყებულიყო იმ დროიდან, როდესაც მოპასუხემ ფაქტობრივად დაიწყო საიჯარო ქონებით სარგებლობა, შემდეგ გარემოებათა გამო:

სასამართლო მიუთითებს სამოქალაქო პროცესში მოქმედ მტკიცების ტვირთის ობიექტური განაწილების სტანდარტზე და განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-4 მუხლში ჩამოყალიბებული შეჯიბრებითობის პრინციპიდან გამომდინარე სარჩელის აღძვრისა და დავის განხილვის მიმდინარეობისას მოსარჩელე ვალდებულია, სათანადო მტკიცებულებათა წარმოდგენით გაამყაროს სასარჩელო მოთხოვნა, ხოლო მოპასუხე – შესაბამისად გააქარწყლოს მოთხოვნა. ამავე კოდექსის 102-ე მუხლის 1-ლი და მე-2 ნაწილების თანახმად, თითოეულმა მხარემ უნდა დაამტკიცოს

გარემოებანი, რომლებზედაც იგი ამყარებს თავის მოთხოვნებსა და შესაგებელს. ამ გარემოებათა დამტკიცება შეიძლება თვით მხარეთა (მესამე პირთა) ახსნა-განმარტებით, მოწმეთა ჩვენებით, ფაქტების კონსტატაციის მასალებით, წერილობითი თუ ნივთიერი მტკიცებულებებითა და ექსპერტთა დასკვნებით.

ამავე კოდექსის 105-ე მუხლის საფუძველზე, სასამართლო აფასებს მტკიცებულებებს თავისი შინაგანი რწმენით, რომელიც უნდა ემყარებოდეს მათ ყოველმხრივ, სრულ და ობიექტურ განხილვას, რის შედეგადაც მას გამოაქვს დასკვნა საქმისათვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებების არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

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.

მოპასუხემ, როგორც მითითებულ იქნა სადავო გახდა ის გარემოება, თუ რა თარიღიდან უნდა დაწყებულიყო საიჯარო ხელშეკრულების მოქმედება და მიუთითა, რომ დარიცხვა უნდა დაწყებულიყო იმ დროიდან, როდესაც მოპასუხემ ფაქტობრივად დაიწყო საიჯარო ქონებით სარგებლობა, რასაც სასამართლო არ ეთანხმება და აღნიშნავს, რომ 2016 წლის 02 სექტემბერს მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების შემდეგ, მოსარჩელის წარმომადგენლობითი საბჭოს 2017 წლის 27 დეკემბრის N5 დადგენილების საფუძველზე, მოპასუხე შპს „არ-----ი“ გათავისუფლდა 2016 წლის 02 სექტემბრიდან დარიცხული საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისგან; 2018 წლის 26 თებერვლის შეთანხმებით, მხარეებმა წერილობითი შეთანხმებით ცვლილება შეიტანეს ხელშეკრულებაში, რომლის მიხედვითაც, ხელშეკრულების 1-ლი მუხლის მე-2 პუნქტი ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით: „ხელშეკრულება ძალაში შედის 2018 წლის 1 იანვრიდან და მოქმედებს 2019 წლის 02 სექტემბრის ჩათვლით“, ხოლო მეორე მუხლის თანახმად, საქმეში მონაწილე მხარეები შეთანხმდნენ, რომ საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის დარიცხვა განხორციელდებოდა 2018 წლის 01 იანვრიდან, რასაც წინ უძღოდა მოსარჩელის მიერ 2017 წლის 27 დეკემბრის N5 დადგენილება საიჯარო ქირის 2018 წლის 1-ლი იანვრიდან დარიცხვის შესახებ.

ხსენებული მტკიცებულებების შეფასებიდან გამომდინარე, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ **მხარეებს შორის საიჯარო ურთიერთობა ფაქტობრივად დაიწყო 2018 წლის 1-ლი იანვრიდან, შესაბამისად, ამ თარიღიდან მოსარჩელე უფლებამოსილი იყო დაერიცხა საიჯარო ქირა,**

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს.ფ. 2-17);
- სა-----ის N5 დადგენილება (ს.ფ. 24);
- შეთანხმება იჯარის ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის შესახებ (ს.ფ. 23).
- შესაგებელი (ს.ფ. 41- 50);
- 09.03.2020 სხდომის ოქმი.

3.2.2 მოსარჩელის განმარტებით, მოპასუხის მიერ საიჯარო დროის განმავლობაში საიჯარო ქირის სახით გადახდილ იქნა მხოლოდ 17 903 ლარი, ამ თანხიდან 7 020 ლარი წარმოადგენდა ბეს თანხას.

მოპასუხეს ეს გაანგარიშება წერილობითი მტკიცებულების წარმოდგენის გზით სადავოდ არ გაუხდია, ამიტომ მტკიცებულებათა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 105-ე მუხლის დანაწესიდან გამომდინარე შეფასების გათვალისწინებით, სასამართლო არ იზიარებს განმარტებებს დავალიანების ოდენობასთან დაკავშირებით, კერძოდ, მოპასუხის მიერ შესაგებელში ჩამოყალიბებულ განმარტებას, რომ მოსარჩელისთვის გადახდილი აქვს 16 203.6 ლარი, ისევე, როგორც განმარტებას ზეპირ მოსმენის სხდომაზე, რომ გადახდილი აქვს დაახლოებით 16 000 ლარი.

ამასთან სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 248-ე მუხლით, რომლის თანახმად, სასამართლოს უფლება არა აქვს მიაკუთვნოს მხარეს ის, რაც მას არ უთხოვია, ან იმაზე მეტი, ვიდრე ის მოითხოვდა.

წერილობითი მტკიცებულებების წარმოუდგენლობის ვითარებაში სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მოპასუხის მიერ საიჯარო ქირის სახით გადახდილია 17 903 ლარი. ამასთან, მოთხოვნის კანონიერების საკითხის გათვალისწინებით, მოპასუხის განმარტების გაზიარების შემთხვევაში, მოსარჩელეს საიჯარო ქირის დავალიანების სახით უნდა მიეკუთვნოს იმაზე მეტი თანხა, ვიდრე მოითხოვდა, რაც საქართველოს საპროცესო კოდექსის აღნიშნული მუხლით დაუშვებელია.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- სარჩელი (ს.ფ. 2-17);
- შესაგებელი (ს.ფ. 41-50)
- მხარეთა განმარტებები - 09.03.2020 სხდომის ოქმი.

3.2.3. სასამართლო ადგენს, რომ მოსარჩელემ პირგასამტეხლოს დარიცხვა განახორციელა ხელშეკრულების ამოქმედებიდან პირველივე თვის საიჯარო ქირის ვადაგადაცილების თარიღიდან.

მოპასუხე სადავოდ მიიჩნევს, თუ რა თარიღიდან და რა პრინციპით არიცხავს პირგასამტეხლოს მოსარჩელე.

მოსარჩელის განმარტებით, პირგასამტეხლოს დარიცხვა განახორციელდა 2018 წლის 1-ლი თებერვლიდან, რადგან მოპასუხე არ ახორციელებდა გეგმიური გადახდებს, პირველი გადახდა განახორციელა 2019 წლის 20 მარტს, იმ დროისთვის, როდესაც მოსარჩელის მიერ უკვე გაგზავნილი იყო რამდენიმე წერილი საიჯარო ქირის გადაუხდელობის გამო ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ შეტყობინებით. ეს განმარტება მოპასუხეს სადავოდ არ გაუხდია.

ხელშეკრულების 4.1. მუხლის თანახმად, „ხელშეკრულებით განსაზღვრული საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში „მოიჯარეს“ ეძლევა წერილობითი გაფრთხილება, რომელშიც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა და ეკისრება პირგასამტეხლო გადაუხდელი საიჯარო ქირის 0.1 %-ით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე“.

შესაბამისად, მოსარჩელე უფლებამოსილი იყო დაერიცხა პირგასამტეხლო 2018 წლის 1-ლი თებერვლიდან. მოსარჩელის მიერ 2018 წლის 1 თებერვლიდან პირგასამტეხლოს დარიცხვის კანონიერად მიჩნევის მიუხედავად, მოსარჩელემ ვერ დაასაბუთა გაანგარიშების შესაბამისობა ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პირობასთან. აღნიშნულიდან გამომდინარე, კი სასამართლო არ იზიარებს მოსარჩელის განმარტებას პირგასამტეხლოს ოდენობასთან დაკავშირებით.

სასამართლო ეყრდნობა შემდეგ მტკიცებულებებს:

- შესაგებელი (ს.ფ. 41-50)

- მხარეთა განმარტებები - 09.03.2020 სხდომის ოქმი.

საქმის გადაწყვეტისათვის მნიშვნელობის მქონე სხვა გარემოებაზე მხარეებს არ მიუთითებიათ.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

დადგენილი ფაქტობრივი გარემოებების და მტკიცებულებების შეფასებისა და ურთიერთშეჯერების შედეგად სასამართლო მივიდა დასკვნამდე, რომ სარჩელი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ; შპს „არ-----ს“ სსიპ სა-----
-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს საიჯარო ქირის დავალიანება 20 707 ლარი და პირგასამტეხლო 3 000 ლარი.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე, 327-ე, 581-ე, 417-ე, 418-ე, 420-ე მუხლები.

სამართლებრივი შეფასება

6.1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 317-ე მუხლის 1-ლი ნაწილიდან გამომდინარე, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების, ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სასამართლო ამ მუხლიდან გამომდინარე, აღნიშნავს, რომ სამოქალაქო სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა შორის ვალდებულების წარმოშობის ძირითადი და ყველაზე გავრცელებული საფუძვლიანი ხელშეკრულებაა, დელიქტის, უსაფუძვლო გამდიდრების და კანონით გათვალისწინებულ სხვა საფუძვლებთან ერთად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ 2016 წლის 02 სექტემბერს მოსარჩელეს და მოპასუხეს შორის გაფორმდა ხელშეკრულება არასაცხოვრებელი ფართის სარგებლობაში გადაცემის შესახებ, შესაბამისად მხარეებს შორის წარმოიშვა საიჯარო სამართლებრივი ურთიერთობა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის 1-ლი 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 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.

სასამართლო განმარტავს, რომ იჯარის ხელშეკრულება რეალური, სინალაგმატური ხელშეკრულებაა. საიჯარო ურთიერთობისთვის დამახასიათებელი არსებითი პირობებია: მეიჯარის მიერ ქონების დროებით სარგებლობაში გადაცემა, რისი მიზანიც არის მოიჯარის მიერ ნაყოფის, ან შემოსავლის მიღება; მოიჯარის ვალდებულება საიჯარო ქირის გადახდა.

სასამართლო ხაზს უსვამს, რომ მეიჯარე ვალდებულია გადასცეს მოიჯარეს საიჯარო ქონება. შემოსავლის მიღება მოიჯარის აქტიურობაზეა დამოკიდებული. შეძლებს თუ არა მოიჯარე შემოსავლის მიღებას, რამდენად მაღალი იქნება მისი შემოსავალი, ან მთელი საიჯარო დროის განმავლობაში გაგრძელდება თუ არა შემოსავლის მიღება მოიჯარის მიერ, არ წარმოადგენს მეიჯარის პასუხისმგებლობის საკითხს და ეს გარემოებები გავლენას ვერ მოახდენს საიჯარო ქირის მოთხოვნის უფლებაზე.

ამგვარად, საიჯარო ქირის გადახდა მთელი საიჯარო დროის განმავლობაში მეიჯარის ვალდებულებაა, რაც უპირობოდ უნდა შესრულდეს.

მოპასუხეს საიჯარო ქირის ოდენობა სადავოდ არ გაუხდია, მან მიუთითა მხოლოდ თანხის გადახდის ათვლის დროზე და მხოლოდ ამ კუთხით არ დაეთანხმა მოსარჩელის მოთხოვნას, დანარჩენ ნაწილში საიჯარო დავალიანებას დაეთანხმა.

დადგენილია, რომ: 2016 წლის 02 სექტემბერს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება ფაქტობრივად ამოქმედდა 2018 წლის 1-ლი იანვრიდან. შესაბამისად, საქმეზე მოპასუხისთვის გადასახდელი საიჯარო ქირის ოდენობის გამოთვლის მიზნისთვის საიჯარო ქირის დარიცხვის ვადის დასაწყისად მიჩნეულ იქნა 2018 წლის 1-ლი იანვარი, რა თარიღზეც მხარეები საბოლოოდ შეთანხმდნენ, როგორც საიჯარო ურთიერთობის დაწყების დროზე (იხ. გადაწყვეტილების 3.2.1. პ.);

საიჯარო ქირის ოდენობასთან დაკავშირებით მოპასუხის მიერ საწინააღმდეგო მტკიცებულების წარმოუდგენლობის ვითარებაში სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლების გათვალისწინებით, სასამართლო კანონიერად მიიჩნევს სასარჩელო მოთხოვნას მოპასუხისთვის, საიჯარო ქირის დავალიანების სახით 20 707 ლარის დაკისრების შესახებ.

ამასთან, სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოპასუხემ სარჩელი ნაწილობრივ ცნო საქმის მოსამზადებელ სხდომაზე, კერძოდ, საიჯარო ქირის დავალიანების მოთხოვნილი ოდენობიდან 10 411 ლარის ნაწილში.

სასამართლო მიუთითებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-3 მუხლში ჩამოყალიბებულ დისპოზიციურობის პრინციპზე. ამ მუხლის მე-2 ნაწილიდან გამომდინარე, მხარეებს შეუძლიათ საქმის წარმოება მორიგებით დაამთავრონ, მოსარჩელეს შეუძლია უარი თქვას სარჩელზე, ხოლო მოპასუხეს –

ცნოს სარჩელი.

ამავე კოდექსის 208-ე მუხლის მე-3 ნაწილის თანახმად, თუ მოსამზადებელ სხდომაზე მოპასუხე ცნობს სარჩელს, მოსამართლე გამოიტანს გადაწყვეტილებას სარჩელის დაკმაყოფილების შესახებ.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობა სასამართლოსთვის საკმარისი საფუძველია, დააკმაყოფილოს სარჩელი.

ამ დავის გადაწყვეტის მიზნისთვის მოპასუხის მიერ სარჩელის ცნობას მნიშვნელობა ენიჭება სასამართლოს მიერ სახელმწიფო ბაჟის განაწილების საკითხზე მსჯელობისთვის; სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოსარჩელის მიერ სარჩელის ცნობა სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძველს წარმოადგენს 10 411 ლარის ნაწილში. ამ თანხის მიხედვით იმსჯელებს სასამართლო სახელმწიფო ბაჟის განაწილების საკითხის გადაწყვეტისას.

სარჩელის ცნობასთან ერთად, სასამართლოსთვის საიჯარო ქირის დავალიანების მოთხოვნის ნაწილში სარჩელის დაკმაყოფილების პირობაა ის გარემოება, რომ მოთხოვნა დასაბუთებულია და არსებობს მისი დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საიჯარო ქირის დავალიანების მოთხოვნის ნაწილში სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს სრულად.

6.2 სასამართლო აღნიშნავს, რომ სახელშეკრულებო ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად, მხარეებმა შეიძლება ხელშეკრულებაში შეიტანონ მოთხოვნის უზრუნველყოფის იმგვარი საშუალების გამოყენების პირობა, როგორიცაა პირგასამტეხლო.

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 თანახმად, ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს. შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას.

პირგასამტეხლო წარმოადგენს ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის დამატებით საშუალებას. მისი მიზანია ხელშეკრულების დროული და ჯეროვანი შესრულების წახალისება, ასევე, ზოგჯერ – ვალდებულების შეუსრულებლობის პრევენცია.

ამასთან, ვალდებულების შეუსრულებლობის, ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის მოვალისთვის პირგასამტეხლოს დაკისრების აუცილებელ პირობას წარმოადგენს აღნიშნულზე მხარეების წერილობითი ფორმით შეთანხმება.

სასამართლო განმარტავს, რომ წერილობითი საიჯარო ხელშეკრულების მე-4

მუხლით გათვალისწინებული იყო პირგასამტეხლო, საიჯარო ქირის გადახდის ვადის გადაცილებისთვის.

სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია ამგვარი ვადაგადაცილება და ასკვნის, რომ 2018 წლის 1-ლი თებერვლიდან პირგასამტეხლოს დარიცხვის საფუძველი მოსარჩელეს გააჩნდა (იხ. გადაწყვეტილების 3.2.2. პ.).

სასამართლო აღნიშნავს, რომ დაუსაბუთებელია მოსარჩელის მიერ პირგასამტეხლოს გაანგარიშების წესი. მოსარჩელემ სარწმუნოდ ვერ დაასაბუთა, თუ რა წესით გამოთვალა პირგასამტეხლო და ვერ დაასაბუთა ის გარემოება, რომ პირგასამტეხლოს სარჩელით მოთხოვნილი ოდენობა შესაბამისობაში იყო ხელშეკრულების შესაბამის დებულებასთან.

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

პირგასამტეხლოს ოდენობის შემცირებაზე მსჯელობისას სასამართლო მხედველობაში იღებს საქმის გარემოებებს, კერძოდ, ვალდებულების შესრულების ხარისხს, მხარეთა სტატუსს, მათ მდგომარეობას, იმ ეკონომიკურ ტვირთის მოცულობას, რაც შეიძლება გამოიწვიოს ვალდებული მხარისთვის პირგასამტეხლოს დაკისრებამ.

პირგასამტეხლოს შემცირებისას მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული ისიც, რომ ვალდებულების დამრღვევი მხარისთვის პირგასამტეხლოს დაკისრება არ შეიძლება პირგასამტეხლოს მიზანთან შეუსაბამო აღმოჩნდეს; მისი ოდენობა უნდა იყოს გონივრული, ვალდებულების დარღვევის რისკის შესაბამისი.

საქართველოს სასამართლო პრაქტიკაში დამკვიდრებული განმარტების თანახმად, „პირგასამტეხლოს მიზანია კრედიტორის დარღვეული უფლების აღდგენა და არა გამდიდრება“ (იხ. მაგალითად, სუსგ *ნას-1560-1463-2012*).

მოცემულ საქმეზე სასამართლო პირგასამტეხლოს ამცირებს იმ მოტივით, რომ მოსარჩელის მიერ პირგასამტეხლოს მოთხოვნილი ოდენობა შეუსაბამოა შესასრულებელი ფულადი ვალდებულების ოდენობასთან, ამასთან დაუსაბუთებელია მოსარჩელის მიერ მისი გამოთვლის წესი.

განსახილველ შემთხვევაში სასამართლო მოპასუხისთვის დასაკისრებელი პირგასამტეხლოს გონივრულ ოდენობად მიიჩნევს 3 000 ლარს. შესაბამისად, სასარჩლო მოთხოვნა პირგასამტეხლოს დაკისრების ნაწილში უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და მოპასუხისთვის დარიცხული პირგასამტეხლო შემცირდეს 3 000 ლარამდე.

7. საპროცესო ხარჯები

საპროცესო ხარჯების განაწილების საკითხი უნდა გადაწყდეს შემდეგნაირად:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 49-ე მუხლის მეორე ნაწილის თანახმად, თუ სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოსარჩელე უარს იტყვის

სარჩელზე, მოპასუხე ცნობს სარჩელს ან მხარეები მორიგდებიან, მხარეები მთლიანად თავისუფლდებიან სახელმწიფო ბაჟის გადახდისაგან.

ამავე კოდექსის 53-ე მუხლის 1-ლი 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 გადახდისაგან.

მოცემულ საქმეზე, სასამართლოს მთავარ სხდომამდე მოპასუხემ სარჩელი ნაწილობრივ ცნო, კერძოდ, საიჯარო ქირის დავალიანების გამო 10 411 ლარის დაკისრების ნაწილში, შესაბამისად, ამ ნაწილის პროპორციულად გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 312.33 ლარი უნდა დაუბრუნდეს მოსარჩელეს, ხოლო სასარჩელო მოთხოვნის გადაწყვეტილებით დაკმაყოფილებული ნაწილის პროპორციულად, მოპასუხეს უნდა დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის ნაწილი, კერძოდ, 13 296 ლარის 3 %-ის, 398.88 ლარის ოდენობით.

8.სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება

საქმეზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიება გამოყენებული არ ყოფილა.

სარეზოლუციო ნაწილი

სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის მე-8, 49-ე, 53-ე, 243-ე-244-ე, 248-ე-249-ე, 257-ე, 259¹-ე, 364-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. მოსარჩელე სსიპ სა-----ის სარჩელი შპს „არ-----ის“ მიმართ დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ.
2. შპს „არ-----ს“ სსიპ სა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს საიჯარო ქირის დავალიანება 20 707 ლარი და პირგასამტეხლო 3 000 ლარი.
3. შპს „არ-----ს“ სსიპ სა-----ის სასარგებლოდ დაეკისროს სახელმწიფო ბაჟის სანაცვლოდ - 398.88 ლარის გადახდა.
4. სსიპ სა-----ს მის მიერ სახელმწიფო ხაზინის ერთიან ანგარიშზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟის 808.00 ლარის ნაწილი - **312.33 ლარი** (საგადახდო მოთხოვნა №3----, ბანკის კოდი TRESGE22, სახაზინო კოდი 300 773 150).
5. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში, სარეზოლუციო ნაწილის მომდევნო პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით.
6. გადაწყვეტილების გასაჩივრების მსურველი მხარე, თუ ის ესწრება

გადაწყვეტილების გამოცხადებას ან მისთვის ცნობილია გადაწყვეტილების გამოცხადების თარიღი, ვალდებულია გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილის გამოცხადებიდან არა უადრეს 20 და არა უგვიანეს 30 დღისა, გამოცხადდეს 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

ხათუნა კაკაბაძე