



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

25 მარტი, 2020 წელი

თბილისი

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

მოსარჩელე - შპს „სა-----ა“

წარმომადგენელი - ზი-----ი

მოპასუხე - შპს „კო-----“

წარმომადგენელი - ია-----ე

დავის საგანი - იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ფულადი ვალდებულების შესრულება

აღწერილობითი ნაწილი

1. სასარჩელო მოთხოვნები:

- 1.1. მოპასუხის შპს „კო-----“-ისთვის შპს „სა-----“-ის სასარგებლოდ მხარეთა შორის 2018 წლის 19 აპრილს გაფორმებული ხელშეკრულებით (№ი--) გათვალისწინებული იჯარის საფასურის 15,632.00 ლარის (გათვალისწინებულია გადახდილი საგარანტიო თანხა - 1000 ლარი) გადახდის დაკისრება;
- 1.2. მოპასუხის შპს „კო-----“-თვის შპს „სა-----“-ის სასარგებლოდ მხარეთა შორის 2018 წლის 19 აპრილს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებით (№ი--) გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის გამო პირგასამტეხლოს 2,162.16 ლარის გადახდის დაკისრება (პირველი თვის (არასრული თვე) საიჯარო ქირაზე - 1512

ლარზე - აღნიშნული თანხის 0,2% - 28 ვადაგადაცილებულ დღეზე პირგასამტეხლო - 84,67 ლარი; მეორე თვის გადაუხდელ საიჯარო ქირაზე - 5,292.00 ლარზე (ძირი თანხა - 1,512+3,780 ლარი) აღნიშნული თანხის 0,2% - 22 - ვადაგადაცილებულ დღეზე პირგასამტეხლო - 232,85 ლარი; მესამე თვის გადაუხდელ საიჯარო ქირაზე - 9,072.00 ლარზე (ძირი თანხა - 5,292+3,780 ლარი) აღნიშნული თანხის 0,2% - 21 ვადაგადაცილებულ დღეზე პირგასამტეხლო - 381,02 ლარი; მეოთხე თვის გადაუხდელ საიჯარო ქირაზე 12,852.00 ლარზე (ძირი თანხა - 9,072+3,780 ლარი) აღნიშნული თანხის 0,2% - 22 ვადაგადაცილებულ დღეზე პირგასამტეხლო - 565,49 ლარი; მეხუთე თვის გადაუხდელ საიჯარო ქირაზე 16,632.00 ლარზე (ძირი თანხა - 12,852+3,780 ლარი) დაერიცხა აღნიშნული თანხის 0,2% - 27 ვადაგადაცილებულ დღეზე პირგასამტეხლო - 898,13 ლარი (2018 წლის 03 მაისიდან 2018 წლის 06 სექტემბრამდე - 120 დღე - პირგასამტეხლო სულ - 2,162.16 ლარი)).

სარჩელში განმარტებულია, რომ შპს "სა-----ასა" და შპს "კო-----"-ს შორის 2018 წლის 19 აპრილს საქართველოს კანონმდებლობის, სსიპ "სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს" 2018 წლის 6 მარტის №5----- წერილის, საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს 2018 წლის 12 მარტის №1----- წერილისა და 2018 წლის 3 აპრილს ჩატარებული №----- ელექტრონული აუქციონის (განაცხადის №-----D-----) საფუძველზე დაიდო იჯარის ხელშეკრულება №ი--. აღნიშნული ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა - ქ. რუ-----ი, ია-----ს ქ. №4--ში (ს/კ 0--0-0-0.022) მდებარე შპს "სა-----ის" ბალანსზე რიცხული ბეტონის შემრევი სადგურის "ZO-----P" და მის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთიდან 2500 კვ.მ. ფართის იჯარა. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა განისაზღვრა 2018 წლის 19 აპრილიდან 2019 წლის 19 აპრილამდე, ხოლო იჯარის ღირებულება შეადგენდა თვეში 3780 ლარს დღგ-ს ჩათვლით.

ხელშეკრულების მიხედვით მეიჯარემ იკისრა ვალდებულება მოიჯარისათვის გადაეცა ხელშეკრულების საგანი მხარეთა შორის გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რომელშიც დეტალურად იქნებოდა აღწერილი ხელშეკრულების საგნის მდგომარეობა, ხოლო მოიჯარემ იკისრა ვალდებულება მეიჯარისათვის გადაეხადა ხელშეკრულების საფასური მხარეთა შორის 2018 წლის 19 აპრილს გაფორმებული ხელშეკრულებით დადგენილი ოდენობითა და წესით (3.1. პუნქტი), იჯარის საფასურის გადახდა უნდა განხორციელებულიყო თვეში ერთხელ წინასწარი გადახდებით, არაუგვიანეს საანგარიშო თვის 10 რიცხვამდე, უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით, მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე (3.2 პუნქტი). პირველი თვის იჯარის საფასურის გადახდა უნდა განხორციელებულიყო ხელშეკრულების გაფორმებიდან 10 სამუშაო დღის განმავლობაში (3.2 პუნქტი), ხოლო მოიჯარის მიერ გადახდილი საგარანტიო თანხა 1000 ლარი დაანგარიშდებოდა საბოლოო

ანგარიშსწორებისას (3.3 პუნქტი).

ხელშეკრულების მიხედვით მოიჯარემ იკისრა ვალდებულება უზრუნველყო საკუთარი ხარჯებით ხელშეკრულების საგნის ექსპლუატაცია და მიმდინარე რემონტი და ასევე მეიჯარისათვის გადაეხადა ხელშეკრულების საფასური მხარეთა შორის 2018 წლის 19 აპრილს გაფორმებული ხელშეკრულებით დადგენილი ოდენობითა და წესით.

მხარეთა შორის 2018 წლის 08 მაისს გაფორმდა მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის მიხედვითაც მეიჯარემ შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულება და გადასცა ხელშეკრულების საგანი მოიჯარეს, ხოლო მოიჯარემ მიიღო იგი. რაც შეეხება მოიჯარეს, მისი მხრიდან ხელშეკრულებით ნაკისრი საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება არ შესრულებულა.

შეთანხმებული პირობიდან გამომდინარე მოიჯარე ვალდებული იყო პირველი თვის საფასური (არასრული თვე, რადგან ხელშეკრულება გაფორმდა 19 აპრილს) - 1512,00 ლარი გადაეხადა ხელშეკრულების გაფორმებიდან 10 სამუშაო დღეში - 2018 წლის 13 მაისს, რაც მისი მხრიდან არ შესრულდა.

შესაბამისად, მოიჯარეს შპს "სა-----ის" მიმართ ერიცხება 4,5 თვის საიჯარო ქირის დავალიანება - 15,632.00 ლარი. აღნიშნული თანხა დაანგარიშებულია შემდეგნაირად - $3780 \times 4 = 15,120$ ლარი (სრული 4 თვე). $15,120 + 1,512.00 = 16,632.00$ (სრულ 4 თვეს + არასრული 1-ლი თვე); $16,632.00 - 1000 = 15632.00$ (მოიჯარის მიერ გადახდილი საგარანტიო 1000 ლარი დაანგარიშებულია საბოლოო ანგარიშსწორებისას - ხელშეკრულების 3.3 პუნქტი).

მოიჯარის მხრიდან ხელშეკრულების პირობის დარღვევის გამო მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულება შეწყვეტილ იქნა 2018 წლის 06 სექტემბრიდან.

მხარეთა შორის 2018 წლის 19 აპრილს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების 6.1. პუნქტი განსაზღვრავს მოიჯარის პასუხისმგებლობას - იჯარის საფასურის გადაუხდელობის ან დაგვიანებით გადახდის შემთხვევაში პირგასამტეხლოს გადახდას დავალიანების 0,2%-ის ოდენობით, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

მეიჯარემ მოიჯარე ვალდებულების შესრულების შესახებ გააფრთხილა 07/09/2018 წლის №გ----- წერილით, მას ასევე მიეწოდა ინფორმაცია იმის შესახებ, რომ შპს "სა-----ა" მხარეთა შორის 2018 წლის 19 აპრილს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების 5.4 პუნქტის მიხედვით 2018 წლის 06 სექტემბრიდან ცალმხრივად წყვეტდა ხელშეკრულებას.

შპს "სა-----ის" 07/09/2018 წლის წერილზე საპასუხოდ შპს "კო-----"-ის წერილის თანახმად, რომ შპს "კო-----"-ს შპს "სა-----ის" მიმართ არ გააჩნია არანაირი დავალიანება, რადგან იჯარის საგანს აქვს ნაკლი, რაც უცნობი იყო მოიჯარე მხარისათვის. თუმცა მხარეთა შორის 2018 წლის 08 მაისს გაფორმებულ მიღება-ჩაბარების აქტში ნათლად წერია, რომ ბეტონის ქარხანას აღენიშნება უმოქმედობით გამოწვეული დეფექტები და საჭიროებს აღდგენით სამუშაოებს. შესაბამისად, მხარისათვის ნათელი და ცხადი იყო, რომ ბეტონის ქარხანას აღენიშნებოდა უმოქმედობით გამოწვეული დეფექტები და საჭიროებდა აღდგენით სამუშაოებს, რაზედაც მან ხელი მოაწერა და მიიღო ქარხანა მოცემულ მდგომარეობაში.

დამატებით აღსანიშნავია, რომ ხელშეკრულების 2.4. პუნქტის მიხედვით მოიჯარე ვალდებული იყო ხელშეკრულების საგნის ექსპლუატაცია და მიმდინარე რემონტი უზრუნველყო თავისივე ხარჯებით.

30/10/2018 წლის №გ---- წერილით მეიჯარემ მოიჯარე კვლავ გააფრთხილა მხარეთა შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების 5.4. პუნქტის შესაბამისად ხელშეკრულების შპს "სა-----ის" მხრიდან ცალმხრივად შეწყვეტისა და შპს "სა-----ის" მიმართ არსებული დავალიანების გადახდის ვალდებულების შესახებ.

2. მოპასუხის პოზიცია

მოპასუხემ წარმოდგენილი შესაგებლით არ ცნო სარჩელი. შესაგებელში განმარტებულია, რომ მოპასუხისათვის უცნობი იყო საიჯარო საგნის ნაკლი, კერძოდ, ის რომ იჯარის საგნის გამოყენება მისი შეკეთების შეუძლებლობის გამო, შეუძლებელი იყო. მოპასუხემ მოსარჩელეს მიმართა წერილით 2018 წლის 10 მაისს აღნიშნული პრობლემის მოგვარების მიზნით, რასაც მოსარჩელის მხრიდან რეაგირება არ მოჰყოლია.

მოპასუხეს იჯარის საგანზე მფლობელობა არ განუხორციელებია და საგანი არ გამოუყენებია დანიშნულებისამებრ, შესაბამისად, საიჯარო დავალიანება მოპასუხეს მოსარჩელის მიმართ არ გააჩნია.

3. ფაქტობრივი გარემოებები

3.1. უდავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.1.1. 2018 წლის 19 აპრილს შპს "სა-----ასა" (მეიჯარეს) და შპს "კო-----"-ს (მოიჯარეს) შორის გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება №ი--.

ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენდა ქ. რუ-----ი, ია-----ს ქ. №4--ში (ს/კ 0--0-.0-022) მდებარე შპს "სა-----ის" ბალანსზე რიცხული ბეტონის შემრევი სადგურის "ZO-----P" და მის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთიდან 2500 კვ.მ. ფართის იჯარა (მუხლი 1).

ხელშეკრულება ძალაში შედიოდა 2018 წლის 19 აპრილიდან და მოქმედებდა 2019 წლის 19 აპრილამდე (5.1 და 5.2 პუნქტები).

იჯარის ღირებულება შეადგენდა თვეში 3780 ლარს დღგ-ს ჩათვლით (3.1 პუნქტი).

იჯარის საფასურის გადახდა უნდა განხორციელებულიყო თვეში ერთხელ წინასწარი გადახდებით, არაუგვიანეს საანგარიშო თვის 10 რიცხვამდე, უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით, მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე (3.2 პუნქტი). პირველი თვის იჯარის საფასურის გადახდა უნდა განხორციელებულიყო ხელშეკრულების გაფორმებიდან 0- სამუშაო დღეში (3.2 პუნქტი) ხოლო გადახდილი საგარანტიო თანხა 1000 ლარი დაანგარიშდებოდა საბოლოო ანგარიშსწორებისას (3.3 პუნქტი).

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

2018 წლის 19 აპრილის იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ. 30-33).

3.1.2. იჯარის ხელშეკრულების მე-2 მუხლით განისაზღვრა მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები:

მეიჯარე ვალდებული იყო მოიჯარისათვის იჯარით დროებით სარგებლობაში გადაეცა ხელშეკრულების პირველი მუხლით გათვალისწინებული ბეტონის შემრევი სადგური "ZO-----" და მის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთიდან 2500 კვ.მ. ფართი (2.1 პუნქტი);

მეიჯარე ვალდებული იყო ხელშეკრულების ძალაში შესვლისთანავე მოიჯარისათვის გადაეცა იჯარის საგნის სარგებლობისთვის საჭირო დოკუმენტები და ხელშეკრულებას მოქმედების განმავლობაში ხელი არ შეეშალა მოიჯარისათვის ხელშეკრულების საგნით სარგებლობაში (2.2 პუნქტი);

მეიჯარე ვალდებული იყო მოიჯარისათვის გადაეცა ხელშეკრულების საგანი მხარეთა შორის გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რომელშიც დეტალურად იქნებოდა ასახული ხელშეკრულების საგნის მდგომარეობა (2.3 პუნქტი);

ხელშეკრულების საგნის ექსპლუატაციასა და მიმდინარე რემონტს საკუთარი ხარჯებით

უზრუნველყოფდა მოიჯარე (2.4 პუნქტი);

მოიჯარე ვალდებული იყო გაფრთხილებოდა ხელშეკრულების საგანს, აელო ყველა აუცილებელი ზომა ხელშეკრულების საგნის საფრთხისაგან დასაცავად, ხოლო დაზიანების შემთხვევაში დაუყოვნებლივ უნდა ეცნობებინა მეიჯარისათვის და მისი მითითების შესაბამისად აღმოეფხვრა დაზიანება საკუთარი ხარჯებით (2.6 პუნქტი);

მოიჯარე ვალდებული იყო აენაზღაურებინა მეიჯარისათვის ყოველგვარი ზიანი, რაც მიაღწა ხელშეკრულების საგანს ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში (2.7 პუნქტი);

მოიჯარე ვალდებული იყო ხელშეკრულების მოშლის, შეწყვეტის ან ხელშეკრულების საგნით სარგებლობის ვადის გასვლისას ხელშეკრულების საგანი ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში დაებრუნებინა, შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე (2.8 პუნქტი);

მოიჯარე ვალდებული იყო არ გადაეცა ხელშეკრულების საგანი მესამე პირისათვის ქვეიჯარის ან სარგებლობს სხვა ფორმით (2.9 პუნქტი);

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

2018 წლის 19 აპრილის იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ. 30-33).

3.1.3. 2018 წლის 25 აპრილის „№- შეთანხმებით“ მხარეებმა 2018 წლის 19 აპრილის იჯარის ხელშეკრულებაში შეიტანეს ცვლილება, რომლის თანახმად პირველი თვის იჯარის საფასურის გადახდა უნდა განხორციელებულიყო ხელშეკრულების გაფორმებიდან 10 სამუშაო დღეში .

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:

2018 წლის 25 აპრილის №- შეთანხმება (ს.ფ. 34).

3.1.4. მხარეთა შორის 2018 წლის 08 მაისს გაფორმდა მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის მიხედვითაც მეიჯარემ გადასცა მოიჯარეს, ხოლო ამ უკანასკნელმა მიიღო ქ. რუ-----ი, ია-----ს ქ. N4--ში მდებარე ბეტონის ქარხანა (3 განყოფილებიანი ქვიშა-ლორღის ბუნკერი; კონკეირი; კომპრესორი თავისი რეზერუარით; ქიმიური ნაერთების შემრევი რეზერუარი, 2 ცალი ცემენტის ბუნკერი; წყლის რეზერუარი; სამართავარი ჯიხური; ელექტრო კარადა; მონიტორი DELL; პროცესორი Lenovo; პრინტერი BENQ; მართვის პულტი ZOOMLION და შემრევი მექანიზმი).

აქტის თანახმად, „ბეტონის ქარხანას აღენიშნება უმოქმედობით გამოწვეული დეფექტები და საჭიროებს აღდგენით სამუშაოებს“.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:
მიღება-ჩაბარების აქტი (ს.ფ. 35).

3.1.5. მხარეთა შორის 2018 წლის 19 აპრილს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულების 6.1. პუნქტის თანახმად, იჯარის საფასურის გადაუხდელობის ან დაგვიანებით გადახდის შემთხვევაში მოიჯარეს დაეკისრებოდა პირგასამტეხლო - დავალიანების 0,2%-ის ოდენობით, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებას:
2018 წლის 19 აპრილის იჯარის ხელშეკრულება (ს.ფ. 30-33).

3.1.6. მხარეებს შორის არ არის სადავო, რომ მოიჯარეს რაიმე თანხა ხელშეკრულებიდან გამომდინარე საიჯარო ქირის სახით მეიჯარის სასარგებლოდ არ გადაუხდია.

მხარეებს შორის არ არის სადავო, რომ მოიჯარეს შესაბამისი დანიშნულებით არ გამოუყენებია გადაცემული იჯარის საგანი და არ უსარგებლია ქონებით.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:
მოსარჩელის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 3-5).
მოპასუხის ახსნა-განმარტება (ს.ფ. 55-58).

3.1.7. შპს „სა-----ამ“ მოპასუხეს 2018 წლის 07 სექტემბრისა (№გ----) და 2018 წლის 10 ოქტომბრის (№გ-----) წერილებით განუმარტა, რომ მეიჯარე ცალმხრივად წყვეტდა მხარეთა შორის 2018 წლის 16 აპრილს გაფორმებულ ხელშეკრულებას 2018 წლის 06 სექტემბრიდან.

სასამართლო ემყარება შემდეგ მტკიცებულებებს:
წერილები (ს.ფ. 16-37; 41).

3.2. დადგენილი სადავო ფაქტობრივი გარემოებები

3.2.1. სასამართლოს დადგენილად მიაჩნია, რომ მხარეებს შორის 2018 წლის 19 აპრილს გაფორმებული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე იჯარის საგნის ფუნქციური დანიშნულებით გამოყენებისათვის მოიჯარის მიერ აღდგენისა და შეკეთების ვალდებულებაზე მხარეები არ შეთანხმებულან; ამასთან, მეიჯარეს არ შეუსრულებია სსკ-ის 581-ე მუხლით გათვალისწინებული კანონისმიერ ვალდებულება მოიჯარისათვის ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში ნაყოფის მიღების შესაძლებლობით უზრუნველყოფისა.

დადგენილია, რომ 2018 წლის 19 აპრილს შპს "სა-----ასა"

(მეიჯარეს) და შპს "კო-----"-ს (მოიჯარეს) შორის გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებით იჯარის საგნად განისაზღვრა ქ. რუ-----ი, ია-----ს ქ. №4--ში (ს/კ 0--0-0-022) მდებარე შპს "სა-----ის" ბალანსზე რიცხული ბეტონის შემრევი სადგურის "ZO-----P" და მის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთიდან 2500 კვ.მ. ფართი. ბეტონის შემრევი სადგურს გააჩნდა შესაბამისი ფუნქციური დანიშნულება. მხარეებს შორის სადავო გარემოებას არ წარმოადგენს ფაქტი იმის შესახებ, რომ მოიჯარეს შესაბამისი დანიშნულებით არ გამოუყენებია გადაცემული იჯარის საგანი და არ უსარგებლია ქონებით.

მხარეებმა შეათანხმეს მეიჯარისა და მოიჯარის უფლება-მოვალეობები (იხ. 3.1.2 ფაქტობრივი გარემოება); მეიჯარე ვალდებული იყო ხელშეკრულების ძალაში შესვლისთანავე მოიჯარისათვის გადაეცა იჯარის საგნის სარგებლობისთვის საჭირო დოკუმენტები და ხელშეკრულებას მოქმედების განმავლობაში ხელი არ შეეშალა მოიჯარისათვის ხელშეკრულების საგნით სარგებლობაში (2.2 პუნქტი); მეიჯარე ვალდებული იყო მოიჯარისათვის გადაეცა ხელშეკრულების საგანი მხარეთა შორის გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე, რომელშიც დეტალურად იქნებოდა ასახული ხელშეკრულების საგნის მდგომარეობა (2.3 პუნქტი); ხელშეკრულების საგნის ექსპლუატაციასა და მიმდინარე რემონტს საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოფდა მოიჯარე (2.4 პუნქტი).

მხარეთა შორის 2018 წლის 08 მაისს გაფორმდა მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის მიხედვითაც მეიჯარემ გადასცა მოიჯარეს, ხოლო ამ უკანასკნელმა მიიღო ქ. რუ-----ი, ია-----ს ქ. N4--ში მდებარე ბეტონის ქარხანა (3 განყოფილებიანი ქვიშა-ლორღის ბუნკერი; კონვეირი; კომპრესორი თავისი რეზერუარით; ქიმიური ნაერთების შემრევი რეზერუარი, 2 ცალი ცემენტის ბუნკერი; წყლის რეზერუარი; სამართავარი ჯიხური; ელექტრო კარადა; მონიტორი DELL; პროცესორი Lenovo; პრინტერი BENQ; მართვის პულტი ZOOMLION და შემრევი მექანიზმი). აქტის თანახმად, „ბეტონის ქარხანას აღენიშნება უმოქმედობით გამოწვეული დეფექტები და საჭიროებს აღდგენით სამუშაოებს“.

2018 წლის 08 მაისს გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტით მხარეებს ხელშეკრულების საგნის მდგომარეობა დეტალურად არ გაუწერიათ, მათ მხოლოდ აღნიშნეს „უმოქმედობით გამოწვეული დეფექტების“ არსებობა და „აღდგენითი სამუშაოების საჭიროება“. მხარეებს აღნიშნული აქტითაც არ შეუთანხმებიათ პირობა იმის შესახებ, თუ რომელი მხარის ვალდებულებას წარმოადგენდა „აღდგენითი სამუშაოების“ ჩატარება.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ სსკ-ის 581-ე მუხლის შესაბამისად, იჯარის ხელშეკრულებით ერთი მხარე — მეიჯარე კისრულობს ვალდებულებას, ხელშეკრულების მეორე მხარეს — მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში

გადასცეს განსაზღვრული ქონება და ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა; ხოლო მოიჯარე, თავის მხრივ, ვალდებულია გადაუხადოს მეიჯარეს ხელშეკრულებით შეთანხმებული საიჯარო ქირა, რომელიც შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულადი თანხით, ისე ნატურით.

კანონისმიერი დათქმის შესაბამისად, მეიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში უზრუნველყოს მოიჯარის მიერ ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა. განსახილველ შემთხვევაში მხარეები აღნიშნული დანაწესისაგან განსხვავებულ პირობაზე არ შეთანხმებულან. შესაბამისად, შესაძლებელია გაკეთდეს დასკვნა, რომ მეიჯარის, შპს „სა-----ის“ ვალდებულებას ხელშეკრულების პირობებიდან გამომდინარე წარმოადგენდა იჯარის საგნით მოიჯარის უზრუნველყოფა ნაყოფის მიღების შესაძლებლობით.

საქმეში წარმოდგილი შპს „კო-----“-ის 2018 წლის 10 მაისის წერილის თანახმად, შპს „სა-----ას“ ეცნობა, რომ ქარხნის ამუშავება ვერ მოხერხდა დაზიანებებისა და გაუმართაობის გამო, ასევე სპეციალისტების მიერ დადგინდა, რომ ცემენტის მიმწოდებელი (ე.წ. „შნიკი“) იყო დაზიანებული დიდი ხნის უფუნქციობის გამო, მთლიანად ქარხანას კი საპოხი მასალებით ესაჭიროება დამუშავება. ამავე წერილში მითითებულია, რომ შესაძლებელი იყო შეკეთების ხარჯი გაეწია მოიჯარეს, რაც უნდა ჩათვლილიყო საიჯარო ქირაში. აღნიშნული წერილის მოიჯარისათვის ჩაბარების გარემოება სადავო არ არის.

2018 წლის 10 მაისის წერილის პასუხად, შპს „სა-----ის“ 2018 წლის 24 მაისის წერილით მოიჯარეს ეცნობა, რომ შეკეთების ხარჯის საიჯარო ქირაში ჩათვლის პირობების შეთანხმების მიზნით მეიჯარეს ესაჭიროებოდა „ბეტონის შემრევი სადგურის ამუშავებისათვის საჭირო ღონისძიებათა ხარჯთაღრიცხვა“.

ამდენად, წარმოდგენილი წერილებით დგინდება, რომ მხარეებმა ნაწილობრივ განიხილეს პირობა მოიჯარის მიერ იჯარის საგნის შეკეთების ხარჯის საიჯარო ქირაში ჩათვლის შესახებ, თუმცა სადავო არ არის გარემოებები, რომ ამგვარი განხილვის (წერილობითი კორესპონდენციის ეტაპზე) შემდეგ მხარეები არ შეთანხმებულან მოიჯარის ვალდებულებაზე შეკეთებინა იჯარის საგანი და ამ მიზნით გაწეული ხარჯი საკომპენსაციოდ ჩათვლილიყო საიჯარო ქირაში.

სასამართლო დამატებით ყურადღებას გაამახვილებს მოსარჩელის მითითებაზე ხელშეკრულების 2.4 პუნქტიდან გამომდინარე მოიჯარის მიერ იჯარის საგნის აღდგენის ვალდებულების შესახებ: აღნიშნული პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულების საგნის ექსპლუატაციასა და მიმდინარე რემონტს საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოფდა მოიჯარე; ეს პირობა არ შეიძლება განმარტებული

იქნას იმგვარად, რომ მოიჯარის ვალდებულებას წარმოადგენდა იჯარის საგნის ფუნქციური დანიშნულებით გამოყენების მიზნით შეკეთებისა და აღდგენის სამუშაოების შესრულება და ამ მიზნით მოიჯარის მიერ ხარჯის გაწევა; ექსპლუატაციის ხარჯის გაწევის ვალდებულება მოიჯარეს წარმოეშობოდა მას შემდეგ, რაც იგი მიიღებდა უკვე ექსპლუატაციისათვის ვარგის მდგომარეობაში გადაცემულ საგანს (ამგვარი განმარტების გაკეთების შესაძლებლობას დამატებით იძლევა ის ფაქტი, რომ მხარეებს სპეციალური პირობა იჯარის საგნის შეკეთებისა და აღდგენის მოიჯარის ვალდებულების შესახებ არ გაუთვალისწინებიათ არც უშუალოდ ხელშეკრულებით და არც ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგომ), ხოლო მიმდინარე რემონტის ხარჯები კი შეიძლებოდა წარმოშობილიყო იჯარის საგნის ექსპლუატაციისა და დანიშნულებით ფუნქციონირებისას, ამგვარი ხარჯი კი ვერ იქნება გაიგივებული იჯარის საგნის ფუნქციური დანიშნულებით გამოყენების მიზნით გაწეულ აღდგენისა და შეკეთების ხარჯთან.

ამდენად, სასამართლო დადგენილად მიიჩნევს, რომ მხარეებს შორის 2018 წლის 19 აპრილს გაფორმებული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე იჯარის საგნის ფუნქციური დანიშნულებით გამოყენებისათვის მოიჯარის მიერ აღდგენისა და შეკეთების ვალდებულებაზე მხარეები არ შეთანხმებულან; ამასთან, მეიჯარეს არ შეუძლებია სსკ-ის 581-ე მუხლით გათვალისწინებული კანონისმიერ ვალდებულება მოიჯარისათვის ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში ნაყოფის მიღების შესაძლებლობით უზრუნველყოფისა.

სამოტივაციო ნაწილი

4. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სასამართლოს მიაჩნია, რომ სარჩელი უსაფუძვლოა და არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

5. კანონები, რომლებითაც სასამართლომ იხელმძღვანელა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 369-ე, 417-ე, 581-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 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-ე - 606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

სასამართლო აღნიშნავს, რომ იჯარის ხელშეკრულება თავისთავად არის კონსენსუალური და სასყიდლიანი ვალდებულებით-სამართლებრივ ხელშეკრულება, რომლის ძალითაც ხელშეკრულების ერთი მხარე — მეიჯარე კისრულობს ვალდებულებას, ხელშეკრულების მეორე მხარეს — მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში გადასცეს განსაზღვრული ქონება და ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა; ხოლო მოიჯარე, თავის მხრივ, ვალდებულია გადაუხადოს მეიჯარეს ხელშეკრულებით შეთანხმებული საიჯარო ქირა, რომელიც შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულადი თანხით, ისე ნატურით.

იჯარა კონსენსუალური ხელშეკრულებაა და იგი დადებულად ითვლება მხარეთა მიერ მის არსებით პირობებზე შეთანხმების მიღწევის მომენტიდან (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის პირველი ნაწილი); ხელშეკრულების დადებისათვის იჯარის საგნის რეალური გადაცემა აუცილებელი არ არის, თუმცა, ეს ფაქტობრივი მოქმედება თავისთავად წარმოადგენს მეიჯარის ძირითად ვალდებულებას.

სასამართლო განმარტავს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, მხარეთა შორის არსებული სახელშეკრულებო ურთიერთობის საფუძველია, 2018 წლის 19 აპრილს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულება. მხარეები შეთანხმდნენ ხელშეკრულების არსებით პირობებზე, რომლის მიხედვითაც განისაზღვრა, ხელშეკრულების საგანი - ქ. რუ-----ი, ია-----ს ქ. №4--ში (ს/კ 0--0.0-0.022) მდებარე შპს "სა-----ის" ბალანსზე რიცხული ბეტონის შემრევი სადგურის "ZO-----P" და მის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთიდან 2500 კვ.მ. ფართის იჯარა; საიჯარო ქირა - ყოველთვიურად 3780 ლარი, მოქმედების ვადა - 1 წელი (2018 წლის 19 აპრილიდან და მოქმედებდა 2019 წლის 19 აპრილამდე).

საიჯარო ურთიერთობებისათვის დამახასიათებელია, რომ მეიჯარე ვალდებულია საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილი). ეს ნიშნავს იმას, რომ ეს ქონება სარგებლობაში უნდა გადაეცეს მოსარგებლეს სარგებლობისათვის ვარგის მდგომარეობაში და იჯარის მთელი დროის განმავლობაში მეიჯარემ უნდა შეინარჩუნოს

ნივთის ეს მდგომარეობა იჯარის ხელშეკრულების შემთხვევაში ნივთის „ვარგისინობა“ გულისხმობს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობას, რაც ნიშნავს: სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, კერძოდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 533-ე მუხლის თანახმად გამჭირავებელმა უნდა გადასცეს დამჭირავებელს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო ნივთი. მეიჯარის ვალდებულება, საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს მოიჯარე ნაყოფის მიღების შესაძლებლობით, წარმოადგენს მეიჯარის კანონისმიერ ვალდებულებას. თუმცა, ნორმის დისპოზიციურობიდან გამომდინარე, მხარეებს შეთანხმებით ვალდებულებების სხვაგვარი გადანაწილებაც შეუძლიათ.

განსახლველ შემთხვევაში იჯარის ხელშეკრულებით მხარეების მიერ მოდიფიცირებული არ ყოფილა სსკ-ის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილი მეიჯარის კანონისმიერი ვალდებულება მოიჯარისათვის ნაყოფის მიღების უზრუნველყოფის ვალდებულებების გადანაწილებით;

მეიჯარემ შეასრულა იჯარის საგნის გადაცემის ვალდებულება, თუმცა დადგენილია, რომ იჯარის საგანი მოიჯარეს გადაეცა „უმოქმედობით გამოწვეული დეფექტებით“, რაც „საჭიროებდა აღდგენით სამუშაოებს“ (2018 წლის 08 მაისის მიღება-ჩაბარების აქტი). დადგენილია, რომ მეიჯარეს არ შეუსრულებია სსკ-ის 581-ე მუხლით გათვალისწინებული კანონისმიერ ვალდებულება მოიჯარისათვის ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში ნაყოფის მიღების შესაძლებლობით უზრუნველყოფისა.

მოცემულ შემთხვევაში, მოიჯარეს შესაბამისი დანიშნულებით არ გამოუყენებია გადაცემული იჯარის საგანი და არ უსარგებლია ქონებით.

სასამართლო განმარტავს, რომ საიჯარო ქირის გადახდას კანონი იჯარის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობისათვის დამახასიათებელ აუცილებელ პირობად ითვალისწინებს, რაც ამ ურთიერთობას უპირობოდ ხდის სასყიდლიანს. ამასთან, ის როგორც კონსენსუალური ხელშეკრულება დადებულად ითვლება შეთანხმების მიღწევის მომენტიდან. აქედან გამომდინარე, ქირის გადახდის ვალდებულება მოიჯარეს ხელშეკრულების დადებიდან წარმოეშობა.

სსკ-ის 581-ე მუხლით იჯარის ხელშეკრულების მხარეთა შორის ვალდებულებები ორმხრივად გადანაწილებულია იმგვარად, რომ მოიჯარეს საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება წარმოეშობა მას შემდეგ, რაც მეიჯარე შეასრულებს არა მხოლოდ საიჯარო საგნის გადაცემის ვალდებულებას, არამედ იგი უზრუნველყოფს მოიჯარეს ნაყოფის მირების შესაძლებლობით.

ზოგადი წესის თანახმად, ხელშეკრულების დადების მომენტიდან მხარეები ვალდებული არიან შეუდგნენ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების

შესრულებას. მათ არ შეუძლიათ ცალმხრივად თქვან უარი ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე. გამონაკლისს ამგვარი წესიდან შეიძლება წარმოადგენს სსკ-ის 369-ე მუხლი, როლის თანახმად, იმ პირს, რომელსაც ვალდებულება აკისრია ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, შეუძლია უარი თქვას ვალდებულების შესრულებაზე საპასუხო მოქმედების განხორციელებამდე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა იგი ვალდებული იყო თავისი ვალდებულება წინასწარ შეესრულებინა.

მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ მხარეებს არ შეუთანხმებიათ პირობა, იმის შესახებ, რომ მოიჯარე ვალდებული იყო წინასწარ შეესრულებინა საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება.

ნორმა არეგულირებს ორმხრივი ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულებას. უფრო მეტიც, ნორმის რეგულირების ფარგლებში ექცევა არა ყველა ორმხრივი ხელშეკრულება, არამედ სრულყოფილად ორმხრივად მავალდებულებელი ხელშეკრულებები (ორმხრივი სინალაგმატური ხელშეკრულებები), რაც იმას ნიშნავს, რომ ნორმა აწესრიგებს ისეთ ურთიერთობებს, როდესაც ხელშეკრულება ორივე მხარისთვის წარმოშობს ვალდებულებებს, რომლის დროსაც შესრულება და საპირისპირო შესრულება ურთიერთდამოკიდებულია. ვალდებულება კი იმიტომ სრულდება, რომ საპასუხო შესრულება იქნეს მიღებული. ასეთ ხელშეკრულებათა რიგს განეკუთვნება იჯარის ხელშეკრულებაც. ორმხრივად მავალდებულებელ ხელშეკრულებებზე ნორმის გავრცელებას განაპირობებს ის ფაქტი, რომ ასეთი ტიპის ხელშეკრულებებში საპირისპირო ვალდებულებების სამართლებრივი ბედი ერთმანეთზეა დამოკიდებული.

ნორმა დისპოზიციური ხასიათისაა. იგი მოვალეს საპასუხო შესრულების განხორციელებამდე თავისი ვალდებულების შესრულების გადადების უფლებას ანიჭებს. თუმცა, თუ მოვალის ინტერესი ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობის დროული დასრულებაა, იგი ამ უფლებით არ ისარგებლებს. ასეთ შემთხვევაში, მოვალე უფლებამოსილია, გავიდეს ხელშეკრულებიდან და მოითხოვოს პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენა (სკ-ის 352-ე და 40-ე მუხლები) ან, გრძელვადიანი ვალდებულებითსამართლებრივი ურთიერთობის პირობებში, შეწყვიტოს ხელშეკრულება და შესრულების ნაცვლად ზიანის ანაზღაურება მოითხოვოს (სკ-ის 399-ე მუხლი). განსახილველ შემთხვევაში მოიჯარეს ხელშეკრულება არ მოუშლია.

სამოქალაქო კოდექსის 369-ე მუხლის გამოყენების მიზნებისათვის აუცილებელია, სახეზე იყოს შემდეგი წინაპირობები: უნდა არსებობდეს ნამდვილი, მოქმედი, ორმხრივი ხელშეკრულება. ხელშეკრულების ნამდვილობა სადავო არ უნდა იყოს; ორმხრივი ხელშეკრულება უნდა იყოს

სინალაგმატური, ანუ ორმხრივად მავალდებულებელი; ნორმის გამოყენების მიზნებისათვის საკმარისია ასევე „კრედიტორი“ მიერ ნაწილობრივი შეუსრულებლობა (მიუხედავად იმისა, საპასუხო მოქმედების განხორციელება კრედიტორის პირველად (ძირითადი ვალდებულების შესრულება), მეორად (ზიანის ანაზღაურება), თუ დამატებით (ფასის შემცირება, ნაკლის გამოსწორება, საგნის შეცვლა, და ა.შ.) ვალდებულებას წარმოადგენს) , ასევე არაჯეროვანი შესრულება. სსკ-ის 369-ე მუხლის გამოყენების ერთ-ერთ წინაპირობას წარმოადგენს ის, რომ ვალდებულებები უნდა იყოს შესასრულებლად შემხვედრი, რაც გულისხმობს ერთ-ერთი მხარის მიერ თავისი ვალდებულების შესრულებას, რომელიც ხელშეკრულების თანახმად, მეორე მხარის მიერ მისი ვალდებულების შესრულებით არის განპირობებული. შესრულება ჯერ ერთმა მხარემ უნდა განახორციელოს და მხოლოდ ამის შემდეგ გახდება შესრულებაზე ვალდებული მეორე მხარე. განსახილველ შემთხვევაში ვალდებულებათა ამგვარ გადანაწილებას იჯარის ხელშეკრულების სამართლებრივი ბუნება განაპირობებს.

სასამართლო განმარტავს, რომ კეთილსინდისიერების პრინციპის ძირითადი ფუნქცია სამართლიანი შედეგების დადგომა და, ამავე დროს, აშკარა უსამართლო შედეგის თავიდან აცილებაა, რაც პირდაპირ უკავშირდება სამოქალაქო ურთიერთობათა სტაბილურობასა და სიმყარეს. სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო კოდექსის 369-ე მუხლით განსაზღვრული დისპოზიციის ფარგლებში შესრულებაზე უარის თქმის უფლება კეთილსინდისიერად უნდა იქნას გამოყენებული. ნორმა შეიძლება გამოყენებულ იქნეს არაჯეროვანი (ნაწილობრივი) შესრულების შემთხვევაშიც. თუმცა, უფლების კეთილსინდისიერად გამოყენების პრინციპიდან გამომდინარე, შესრულების დაყოვნების უფლების გამოყენება შეიძლება არამიზანშეწონილი იყოს მაშინ, როდესაც ნაწილობრივი შესრულების პირობებში, დარჩენილია შესასრულებელი ვალდებულების მხოლოდ მცირე ნაწილი.

იმ გარემოებების გათვალისწინებით, რომ მეიჯარეს არ შეუსრულებია სსკ-ის 581-ე მუხლით გათვალისწინებული კანონისმიერ ვალდებულება მოიჯარისათვის ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში ნაყოფის მიღების შესაძლებლობით უზრუნველყოფისა და ამავე დროს, მოიჯარეს შესაბამისი დანიშნულებით არ გამოუყენებია გადაცემული იჯარის საგანი და არ უსარგებლია ქონებით, სასამართლოს მიაჩნია, რომ მოიჯარე უფლებამოსილია უარი განაცხადოს მეიჯარისათვის საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების შესრულებაზე, რაც სასარჩელო მოთხოვნას აცლის სამართლებრივ საფუძველს და გამორიცხავს სარჩელის დაკმაყოფილებას (საიჯარო ქირის დაკისრებას).

6.2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 399-ე მუხლი განსაზღვრავს გრძელვადიანი სახელშეკრულებო ურთიერთობების მოშლის წესს. ამ მუხლის

მეორე ნაწილი ადგენს, რომ სახელშეკრულებო ვალდებულებათა დარღვევისას, ხელშეკრულების მოშლა დასაშვებია მხოლოდ ნაკლოვანებათა აღმოფხვრისათვის დადგენილი ვადის უშედეგოდ გასვლის ან უშედეგო გაფრთხილების შემდეგ. შესაბამისად გამოიყენება [40-ე მუხლის მე-2 ნაწილი](#). სამოქალაქო კოდექსის 399-ე მუხლი მხარეს, რომელიც ასრულებს ხელშეკრულებას, ანიჭებს უფლებას ხელშეკრულების დამრღვევი მხარის მიმართ, კერძოდ, მას უფლება ეძლევა შეწყვიტოს ხელშეკრულება მოშლისათვის დადგენილი წესის დაცვით.

იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების შეწყვეტის მიმართ დადგენილი შეწყვეტის ზოგადი საფუძვლები, რომლებსაც ემატება იჯარის თავში მოცემული იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის სპეციალური საფუძვლები. სსკ-ის 581-ე და 558-ე მუხლების მიხედვით, გამქირავებელს შეუძლია ხელშეკრულება მოშალოს ვადამდე, თუ დამქირავებელმა ქირა არ გადაიხადა სამი თვის განმავლობაში. ამავე კოდექსის 561-ე მუხლით კი განსაზღვრულია ქირავნობის ხელშეკრულების მოშლის ვადა, რაც შეადგენს სამ თვეს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა საქმის გარემოებებიდან ან მხარეთა შეთანხმებიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

აღნიშნული ნორმების სამართლებრივი ანალიზი ცხადჰყოფს, რომ ხელშეკრულების მოშლისათვის უნდა არსებობდეს ნამდვილი ორმხრივი ხელშეკრულება, სახეზე უნდა იყოს ხელშეკრულების დარღვევის ფაქტი და უფლებამოსილი პირის მიერ დამატებითი ვადის დაწესება ან გაფრთხილება და ამ ვადის უშედეგოდ ამოწურვა. ყველა ამ ელემენტის არსებობა წარმოშობს ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველს.

საქმეზე დადგენილი ფაქტობრივი გარემოები და ასევე სსკ-ის 369-ე მუხლით გათვალისწინებული მოიჯარის უფლების არსებობა, ცხადჰყოფს, რომ განსახილველ შემთხვევაში, სსკ-ის 399-ე მუხლის, 581-ე, 558-ე, 561-ე მუხლების შესაბამისად, არ არსებობდა მეიჯარის მიერ იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის კანონისმიერი წინაპირობები.

მოსარჩელე ითხოვს მოიჯარისათვის პირგასამტეხლოს გადახდის დაკისრებას საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობისთვის.

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.

სასამართლო განმარტავს, რომ პირგასამტეხლო წარმოადგენს მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებას, რომლის მიხედვითაც, მოვალე ვალდებულების შესრულების ვადის გადაცილებისათვის ან ვალდებულების სხვა სახის დარღვევისათვის იხდის მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრულ ფულად თანხას. პირგასამტეხლოს მიზანია ვალდებულების შეუსრულებლობის ან ვალდებულების დარღვევის თავიდან აცილება, ხოლო ვალდებულების დარღვევის პირობებში ე.წ. „პრეზუმირებული მინიმალური ზიანის“ ანაზღაურების უზრუნველყოფა, რაც, რაღა თქმა უნდა, არ წარმოადგენს ფაქტობრივი ზიანის ეკვივალენტ ფულად თანხას და არც ფაქტობრივად დამდგარი ზიანის ანაზღაურებას ემსახურება. პირგასამტეხლოს თაობაზე შეთანხმება საჭიროებს ორმხრივი ნების გამოვლენას. შეთანხმება მოითხოვს წერილობით ფორმას. პირგასამტეხლოს, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის ღონისძიების, გამოყენების წინაპირობაა ვალდებულების შეუსრულებლობა ან ვალდებულების დარღვევა.

განსახილველ შემთხვევაში მოიჯარის მიერ ვალდებულების დარღვევა არ არის დადასტურებული და არ არსებობს პირგასამტეხლოს გამოყენების ის წინაპირობა, რაც ვალდებულების შეუსრულებლობას (ან ვალდებულების დარღვევას) გულისხმობს, უფრო მეტიც, არსებობს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების შესრულებაზე სსკ-ის 369-ე მუხლით გათვალისწინებული უარის თქმის საფუძველი. შესაბამისად, მოპასუხისათვის პირგასამტეხლოს დაკისრების შესახებ სასარჩელო მოთხოვნა მოკლებულია ფაქტობრივ და სამართლებრივ საფუძვლებს და სარჩელი შესაბამის ნაწილში არ დაკმაყოფილდება.

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.

მოცემულ შემთხვევაში, ვინაიდან სარჩელი არ დაკმაყოფილდა მოსარჩელის მიერ გადახდილი ბაჟი 533,83 ლარი ჩაითვლება სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.

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, 243-ე, 244-ე, 248-ე, 257-ე, 367-ე, 369-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. შპს „სა-----ის“ სარჩელი არ დაკმაყოფილდეს.
2. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის სააპელაციო სასამართლოში დასაბუთებული გადაწყვეტილების ჩაბარებიდან 14 დღის ვადაში (მდ. თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესების დაცვით თბილისის საქალაქო სასამართლოს მეშვეობით (მდ. თბილისი, დ. აღმაშენებლის ხეივანი №64).
3. 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.
4. სსსკ-ის 4--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