

№ბს-879-875(კ-17)

ა—ა ბს-879-875(კ-17)

15 მარტი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

**ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა
შემადგენლობა:**

მაია ვაჩაძე (თავმჯდომარე, მომხსენებელი),
მოსამართლეები: ნუგზარ სხირტლაძე, ვასილ როინიშვილი

საქმის განხილვის ფორმა - ზეპირი მოსმენის გარეშე

კასატორი _ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

მოწინააღმდეგე მხარე _ მ-----ა

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება _ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 6 აპრილის გადაწყვეტილება

დავის საგანი _ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების
შეუსრულებლობის გამო
თანხის დაკისრება

ა ლ წ ე რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი :

2016 წლის 8 აგვისტოს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ
სასარჩელო განცხადებით მიმართა ფოთის საქალაქო სასამართლოს,
მოპასუხის - მ-----ას მიმართ.

მოსარჩელის განმარტებით, თვითმმართველ ქ.ფოთის მერიასა
(უფლებამონაცვლე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო) და მ-----
-----ას შორის, 2006 წლის 15 ნოემბერს, „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, გაფორმდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (დაუზუსტებელი ფართობი: 50 კვ.მ, საკადასტრო კოდი №04.41.05.022.020), მდებარე - ქ.ფოთი, 9 აპრილის ხეივანი, იჯარის ხელშეკრულება 20 წლის ვადით. ხელშეკრულების 4.4. მუხლის თანახმად, მხარეთა მიერ განისაზღვრა მიწის იჯარის ქირა 1100 ლარის ოდენობით წელიწადში. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის 2013 წლის 6 აგვისტოს №1/1-660 ბრძანების პირველი პუნქტის „ა.ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, მომსახურების ცენტრმა შეისწავლა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების მდგომარეობა, რის შედეგადაც დადგინდა, რომ იჯარის ხელშეკრულების თანახმად, მოიჯარის მიერ 2013 წლის 15 ნოემბრის მდგომარეობით გადასახდელი საიჯარო ქირა შეადგენდა 7700 ლარს. საფინანსო სამმართველოს 2014 წლის 18 ივნისის №29215 სამსახურებრივი ბარათით ირკვეოდა, რომ მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირა არ ყოფილა გადახდილი.

2014 წლის 17 ივნისს სააგენტოს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის მომსახურების ცენტრმა მოპასუხეს გაუგზავნა შეტყობინება №12/722317, იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების მოთხოვნის თაობაზე, რომლითაც ეცნობა, რომ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ხელშეკრულება შეიძლება ვადამდე შეწყვეტილიყო ხელშეკრულების 8.1 მუხლის „ბ“ და 8.2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტების საფუძველზე. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 29 სექტემბრის №1/1-2173 ბრძანებით შეწყდა 2006 წლის 15 ნოემბერს ქ.ფოთის მერიასა და ფიზიკურ პირ მ-----ას შორის გაფორმებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის იჯარის ხელშეკრულება.

მოსარჩელის განმარტებით, 2014 წლის 28 ოქტომბრის №54531/05 წერილით, მ-----ამ მიმართა სააგენტოს საიჯარო ქირის დავალიანების 2 წელზე განაწილვადების მოთხოვნით. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 19 ნოემბრის წერილით მ-----ას ეცნობა, რომ დაკმაყოფილდა მისი 2014 წლის 28 ოქტომბრის განცხადება და დავალიანების დაფარვა უნდა განხორციელებულიყო 2014 წლის 1 დეკემბრიდან ეტაპობრივად ორი წლის განმავლობაში, ყოველი თვის 15 რიცხვამდე, 360,81 ლარის ოდენობით, განცხადებაში მითითებულ საბანკო ანგარიშებზე. როგორც 2016 წლის 27 მაისის სააგენტოს საფინანსო სამსახურის №40885 სამსახურებრივი ბარათით დასტურდება, მ-----ას საიჯარო თანხის დაფარვის მიზნით თანხის ჩარიცხვა მითითებულ ანგარიშზე არ განუხორციელებია.

ზემოხსენებულიდან გამომდინარე, მოსარჩელემ მოპასუხისათვის თვითმმართველ ქ.ფოთის მერიას (უფლებამონაცვლე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო) და მ-----ას შორის 2006 წლის 15 ნოემბერს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის

- 8659,43 ლარის გადახდის დაკისრება მოითხოვს.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 21 სექტემბრის გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

საქმის მასალების შესაბამისად, თვითმმართველ ქ. ფოთის მერსა და მ-----ას შორის 2006 წლის 15 ნოემბერს დადებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის იჯარის შესახებ №18 ხელშეკრულების თანახმად, მ-----ას 20-წლიანი სარგებლობის უფლებით, ქ.ფოთში, კუნძულის უბანში, 9 აპრილის ხეივანის №1-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 50 კვ.მ მიწის (საიდენტიფიკაციო კოდი 41/5/22/20) ნაკვეთი გადაეცა. ხელშეკრულების 4.9. პუნქტით ასევე განისაზღვრა, რომ მეიჯარის მიერ კონკურსში ან აუქციონში მონაწილეობისათვის გადახდილი „ბე“ ჩაითვლებოდა იჯარის ვადის დასასრულს გადასახდელი იჯარის ქირაში.

2014 წლის 28 აპრილის საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით, ქ.ფოთში, 9 აპრილის ხეივანზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 04.41.05.022.020) მოიჯარე არის მ-----ა.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 17 ივნისის წერილის შესაბამისად, მ-----ას დაევალა წარმოედგინა იჯარის ხელშეკრულებაზე თანდართული მიწის ნაკვეთის ნახაზი, საიჯარო ქონების აღწერის ოქმი, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წლიური საიჯარო ქირის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტების ასლები და იჯარით გადაცემული რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 04.41.05.022.020) დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემის დაზუსტების მიზნით, საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსია.

საფინანსო სამსახურის უფროსის 2014 წლის 18 ივნისის №29215 სამსახურებრივი ბარათით სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის უფროსს ეცნობა, რომ მოიჯარე მ-----ას მიერ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის ხელშეკრულების შესაბამისად, 15.11.2006 წლიდან დღემდე სახაზინო კოდეზზე №300424042, №300423113, №300423047 და №300423043 გადახდილი თანხები არ იძებნება.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართ 2014 წლის 18 ივლისის განცხადების მიხედვით, მ-----ამ ითხოვა წლიური შესატანი თანხის განახევრება და დარჩენილი საიჯარო დავალიანების გაუქმება.

სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის 2014 წლის 13 აგვისტოს სამსახურებრივი ბარათით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამსახურს ეცნობა, რომ მ-----ას მიერ 2013 წლის 15 ნოემბრის მდგომარეობით გადასახდელი საიჯარო ქირა სულ შეადგენს 7700 ლარს. ასევე, ეცნობა, რომ ხელშეკრულების 6.3 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოიჯარეს ევალებოდა იჯარით

გადაცემული 50 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთის კეთილმოწყობა, რაც მოიჯარის მიერ არ შესრულებულა.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 29 სექტემბრის №1/1-2173 ბრძანებით, ფიზიკურ პირ მ-----ასა და ქ.ფოთის მერიას შორის გაფორმებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის იჯარის შესახებ ხელშეკრულება შეწყდა.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართ 2014 წლის 28 ოქტომბრის განცხადების შესაბამისად, მ-----ამ ითხოვა დავალიანების - 8659,43 ლარის ორ წელზე განწილვადება.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 19 ნოემბრის წერილით მ-----ას ეცნობა, რომ დაკმაყოფილდა მისი 2014 წლის 28 ოქტომბრის განცხადება და დავალიანების დაფარვა უნდა განხორციელებულიყო 2014 წლის 1 დეკემბრიდან ეტაპობრივად ორი წლის განმავლობაში.

საქალაქო სასამართლოს განმარტებით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. შესრულება შეიძლება გამოიხატოს მოქმედებისაგან თავის შეკავებაშიც. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ვალდებულება წარმოიშობა ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან.

სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მიხედვით, ყოველი შესრულება გულისხმობს ვალდებულების არსებობას. ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

სამოქალაქო კოდექსის 319-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, კერძო სამართლის სუბიექტებს შეუძლიათ კანონის ფარგლებში თავისუფლად დადონ ხელშეკრულებები და განსაზღვრონ ამ ხელშეკრულებათა შინაარსი. ამავე კოდექსის 327-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. სასამართლოს განმარტებით, ვალდებულების შესრულების თაობაზე დაცვისას, მტკიცების ტვირთი ეკისრება მოვალეს, მან უნდა დაამტკიცოს, რომ ვალი გადაიხადა და ამით ვალდებულება შეწყდა. აგრეთვე სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლზე, ხანდაზმულობაზე. „ხანდაზმულობა“ სამოქალაქო სამართალში ნიშნავს, იმას რომ რომელიმე ურთიერთობა, მდგომარეობა, მოვლენა მოხდა იმდენად დიდი ხნის წინ, რომ ხანგრძლივი დროის გასვლა განსაზღვრული სახის გავლენას ახდენს პირთა უფლებებსა და ვალდებულებებზე. ხანდაზმულობა არის ვადა, რომლის განმავლობაში პირს, რომლის უფლებაც დაირღვა, შეუძლია, მოითხოვოს

თავისი უფლების იძულებით განხორციელება ან დაცვა. ხანდაზმულობის ვადის გასვლა სპობს უფლების იძულებითი განხორციელების შესაძლებლობას. ხანდაზმულობის ვადის დასაწყისი ეფარდება იმ დღეს, როდესაც წარმოიშვა მოთხოვნის უფლება. მოთხოვნის უფლება წარმოიშვა იმ დღიდან, როცა პირმა გაიგო ან უნდა გაეგო თავისი უფლების დარღვევის შესახებ, მაშინ ხანდაზმულობის ვადის დენა იწყება იმ მომენტიდან, როცა საქმის გარემოებების მიხედვით უნდა შეეცყო უფლების დარღვევის შესახებ. ზოგიერთ შემთხვევაში ითვლება, რომ სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილისათვის ცნობილია მოთხოვნის უფლების წარმოშობის დრო და ამ დროიდან დაიწყება ხანდაზმულობის ვადის დენა.

სასამართლოს განმარტებით, მოსარჩელის მოთხოვნა მოპასუხეზე დავალიანების - 8659,43 ლარის დაკისრების შესახებ ხანდაზმულია, რადგან არ არსებობს არანაირი მტკიცებულება ამ მოთხოვნის გაქარწყლების თაობაზე. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის თანახმად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა. ამავე კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნების - ექვს წელს. ამავე კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეცყო უფლების დარღვევის შესახებ.

საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ სასარჩელო მოთხოვნა წარმოშობილია საიჯარო სახელშეკრულებო ურთიერთობიდან შესასრულებელი ვალდებულებიდან გამომდინარე, რის გამოც, ზემოაღნიშნული მუხლების შესაბამისად, ამ მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადა სამი წელია. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 144-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ ვალდებული პირი უფლებამოსილია უარი თქვას მოქმედების შესრულებაზე. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სასამართლომ სარჩელი ხანდაზმულად მიიჩნია.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 21 სექტემბრის გადაწყვეტილება სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილება მოითხოვა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 6 აპრილის გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 21 სექტემბრის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; მ-----ას სსიპ სახელმწიფო ქონების

ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისრა 5359.43 ლარი; ხოლო დანარჩენ ნაწილში სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

სააპელაციო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ქ.ფოთის მთავრობის 2006 წლის 15 სექტემბრის №102 დადგენილებით მ-----ას, როგორც აუქციონში გამარჯვებულს, 20-წლიანი სარგებლობის უფლებით დაუდასტურდა ქ.ფოთში, კუნძულის უბანში, 9 აპრილის ხეივანის №1-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 50 კვ.მ მიწის (ს.ფ. 41.5.22.20) ნაკვეთი, რომლის წლიურმა საიჯარო ქირამ შეადგინა 1100 ლარი, მიმდებარედ არსებული 100 კვ.მ მიწის ფართის კეთილმოწყობით.

2006 წლის 15 ნოემბრის №18 ხელშეკრულებით ქ.ფოთში, კუნძულის უბანში, 9 აპრილის ხეივანის №1-ში მდებარე, 50 კვ.მ მიწის ნაკვეთი იჯარის უფლებით 20 წლის ვადით გადაეცა მ-----ას (ს/კ. 04.41.05.022.020). ხელშეკრულების 4.4. მუხლის შესაბამისად, საიჯარო ქირა განისაზღვრა წელიწადში 1100 ლარის ოდენობით.

ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან, რომელიც მომზადებულია 2014 წლის 28 აპრილს, ირკვევა, რომ ქ.ფოთში, 9 აპრილის ხეივანში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (დაზუსტებული ფართობი) 50 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა სახელმწიფო.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 17 ივნისის წერილის თანახმად, მ-----ას დაევალა წარმოედგინა იჯარის ხელშეკრულებაზე თანდართული მიწის ნაკვეთის ნახაზი, საიჯარო ქონების აღწერის ოქმი, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წლიური საიჯარო ქირის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტების ასლები და იჯარით გადაცემული რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 04.41.05.022.020) დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემის დაზუსტების მიზნით საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსია.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საფინანსო სამსახურის უფროსის 2014 წლის 18 ივნისის №29215 სამსახურებრივი ბარათით ირკვევა, რომ მოიჯარე მ-----ას მიერ, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის ხელშეკრულების შესაბამისად, 15.11.2006 წლიდან დღემდე სახაზინო კოდებზე №300424042, №300423113, №300423047 და №300423043 გადახდილი თანხები არ იძებნება.

მ-----ამ 2014 წლის 18 ივლისის განცხადებით მიმართა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს და ითხოვა წლიური შესატანი თანხის განახევრება, კერძოდ, 550 ლარის დაკისრება და დანარჩენი საიჯარო დავალიანების გაუქმება.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 13 აგვისტოს №40335 სამსახურებრივი ბარათით ირკვევა, რომ მოიჯარე მ-----ას მიერ 2013 წლის 15 ნოემბრის მდგომარეობით გადასახდელმა საიჯარო ქირამ შეადგინა 7700 ლარი. საფინანსო სამმართველოს 2014 წლის 18 ივნისის №29215 სამსახურებრივი ბარათით ირკვევა, რომ მოიჯარის მიერ საიჯარო ქირა არ არის

გადახდილი, ამასთან, ხელშეკრულების 6.3. მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, მოიჯარეს ევალეზა იჯარით გადაცემული 50 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთის კეთილმოწყობა, რაც მოიჯარის მიერ არ შესრულებულა, ასევე იჯარით გადაცემული მიწის ნაკვეთზე გაცემული მშენებლობის ნებართვის საფუძველზე (პროექტი შეთანხმებულია ადგილობრივ თვითმმართველობასთან) მოიჯარის მიერ აშენებულ იქნა სავაჭრო ობიექტი, რაც დღემდე ფუნქციონირებს.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 29 სექტემბრის №1/1-2173 ბრძანებით შეწყდა 2006 წლის 15 ნოემბრის საიჯარო ხელშეკრულება და განისაზღვრა ქირის დავალიანების ამოღების ღონისძიებები.

2014 წლის 28 ოქტომბერს მ-----ამ №5453/05 წერილით მიმართა სააგენტოს საიჯარო ქირის დავალიანების 2 წელზე გადანაწილების მოთხოვნით.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 2014 წლის 19 ნოემბრის წერილით მ-----ას აცნობა, რომ დაკმაყოფილდა მისი მოთხოვნა და საიჯარო ქირის დავალიანება უნდა დაეფარა 2014 წლის 1 დეკემბრიდან ეტაპობრივად 2 წლის განმავლობაში - ყოველი თვის 15 რიცხვამდე 360.81 ლარის ოდენობით.

2016 წლის 27 მაისის მდგომარეობით მ-----ას შეთანხმებით გათვალისწინებული თანხები არ გადაუხდია.

სააპელაციო პალატის განმარტებით, აღნიშნულთან დაკავშირებით საყურადღებოა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს კანონი (ძალადაკარგულია საქართველოს 06/22/2007 წლის №5049 კანონით), რაც საფუძვლად დაედო 2000 წლის 10 აგვისტოს ხელშეკრულებას. მითითებული ნორმატიული აქტის მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ეს კანონი აწესრიგებს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის (შემდგომში – სახელმწიფო მიწის) მართვისა და განკარგვის საკითხებს და განსაზღვრავს იმ სახელმწიფო ორგანოთა კომპეტენციას, რომლებიც სახელმწიფო მიწით განკარგვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებში წარმოადგენენ სახელმწიფოს. ამავე კანონის პირველი მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით კი, განკარგვა გულისხმობს ამ კანონის შესაბამისად სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფიზიკური ან იურიდიული პირისათვის საკუთრებაში ან სარგებლობაში გადაცემას. ასეთი უძრავი ნივთის განკარგვისათვის უფლებამოსილი ორგანოს შესახებ მითითებულია კანონის მე-3 მუხლში, რომლის მე-3 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ამ კანონით რაიონის, ქალაქის, რომელიც არ შედის რაიონის შემადგენლობაში, აღმასრულებელი ორგანოების კომპეტენციას განეკუთვნება სახელმწიფოს სახელით იჯარის, აღნაგობის, ქირავნობის, უზუფრუქტისა და ნასყიდობის ხელშეკრულებების გაფორმება.

ზემოაღნიშნულ ნორმათა შინაარსიდან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ მოსარჩელესა (სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო, როგორც ფოთის მერიის უფლებამონაცვლე) და მოპასუხეს შორის 2006 წლის 15 ნოემბერს, ამავე პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, გაფორმდა ადმინისტრაციული ხელშეკრულება, რადგან იგი ემსახურებოდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო უფლებამოსილების განხორციელების მიზანს - სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კონკრეტული სუბიექტისათვის სარგებლობაში გადაცემას.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 25¹-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციულ ხელშეკრულების დადებასთან, შესრულებასა და შეწყვეტასთან დაკავშირებული დავები განიხილება საერთო სასამართლოების მიერ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით. ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნები ხელშეკრულებათა შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 316-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. ამავე კოდექსის 317-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ვალდებულების წარმოშობისათვის აუცილებელია მონაწილეთა შორის ხელშეკრულება. 327-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით, ხოლო 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

სააპელაციო სასამართლოს მითითებით, მოცემულ შემთხვევაში, მოსარჩელე სადავოდ ხდის მოპასუხის მხრიდან მასთან დადებული ხელშეკრულების შეუსრულებლობის ფაქტს. უდავოდ დადგენილია, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს, ქ.ფოთის მერიასა და მ-----ას შორის 2006 წლის 15 ნოემბერს გაფორმდა №18 ხელშეკრულება, რომლითაც სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული, ქ. ფოთში, კუნძულის უბანში, 9 აპრილის ხეივანის №1-ში მდებარე 50 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდით №41.5.22.20, იჯარით - 20 წლის ვადით გადაეცა მოპასუხეს. ხელშეკრულება ხელმოწერილია მხარეთა მიერ და რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. აღნიშნული ხელშეკრულების 4.4. მუხლის თანახმად, მიწის წლიურმა ნორმატიულმა საიჯარო ქირამ შეადგინა 1100 ლარი.

ხელშეკრულების შეწყვეტამდე სააგენტოს წერილობითი გაფრთხილებისა და ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ დავალიანების აღიარებისა და თანხის განაწილვადების მიუხედავად, მოპასუხეს დათქმული საიჯარო ქირა არ გადაუხდია. შესაბამისად, მ-----ას მიერ გადასახდელმა

თანხამ, 2014 წლის 29 სექტემბრის (ხელშეკრულების შეწყვეტის თარიღი) მდგომარეობით, შეადგინა 8 659,43 ლარი (7 წელი - 7700 ლარი, 10 თვე - 916,66 ლარი და 14 დღე - 42,77 ლარი).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 128-ე მუხლის თანახმად, სხვა პირისაგან რაიმე მოქმედების შესრულების ან მოქმედებისაგან თავის შეკავების მოთხოვნის უფლებაზე ვრცელდება ხანდაზმულობა. ამავე კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა - ექვს წელს. ამავე კოდექსის 130-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობა იწყება მოთხოვნის წარმოშობის მომენტიდან. მოთხოვნის წარმოშობის მომენტად ჩაითვლება დრო, როცა პირმა შეიტყო ან უნდა შეეტყო უფლების დარღვევის შესახებ.

კონკრეტულ შემთხვევაში, საიჯარო ხელშეკრულება დადებულია 2006 წლის 15 ნოემბერს - 20 წლის ვადით. ხელშეკრულება შეწყდა 2014 წლის 29 სექტემბერს. მოსარჩელემ საიჯარო ქირის ანაზღაურების მოთხოვნით სარჩელი შეიტანა 2016 წლის 8 აგვისტოს. აქედან გამომდინარე, სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, სსკ-ის 129-ე მუხლით გათვალისწინებული ხანდაზმულობის გათვალისწინებით ანაზღაურებას ექვემდებარება 5 359.43 ლარი.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 6 აპრილის გადაწყვეტილება საკასაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, რომელმაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარჩელის დაუკმაყოფილებელ ნაწილში გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა.

კასატორის განმარტებით, „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, თვითმმართველი ქ. ფოთის მერიასა (უფლებამონაცვლე - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო) და მ-----ას შორის 2006 წლის 15 ნოემბერს გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომლის 4.4 მუხლის თანახმად, მოიჯარემ იკისრა ყოველწლიურად გადაეხადა მიწის იჯარის ქირა - 1100 ლარის ოდენობით. თუმცა ხელშეკრულების შეწყვეტამდე სააგენტოს წერილობითი გაფრთხილებისა და ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ დავალიანების აღიარებისა და თანხის განაწილვადების მიუხედავად, მოპასუხეს დათქმული საიჯარო ქირის გადახდა დღემდე არ განუხორციელებია. შესაბამისად, მ-----ას მიერ გადასახდელმა თანხამ, 2014 წლის 29 სექტემბრის (ხელშეკრულების შეწყვეტის თარიღი) მდგომარეობით, შეადგინა 8659,43 ლარი.

კასატორის მოსაზრებით, ხანდაზმულობის საკითხთან მიმართებით, უმნიშვნელოვანესია ის გარემოება, რომ მ-----ამ 2014 წლის 28 ოქტომბრის წერილით, სრულად აღიარა მოსარჩელის მიმართ არსებული თავისი დავალიანება - 8659,43 ლარის ოდენობით და ითხოვა თანხის გადახდის განაწილვადება, რაც სააგენტოს მიერ დაკმაყოფილდა (სააგენტოს 2014 წლის 19

ნომბრის №4/44468 წერილი). მ-----ას წერილი უდავოა, რომ წარმოადგენს მოვალის მიერ ვალის აღიარების დამადასტურებელ უტყუარ მტკიცებულებას, რის გამოც - 8659,43 ლარის გადახდის 3-წლიანი ხანდაზმულობის ვადის ათვლა თავიდან დაიწყო 2014 წლის 28 ოქტომბერს, ხოლო სარჩელი სასამართლოში შეტანილ იქნა ამ ვადის გასვლამდე 2016 წლის 8 აგვისტოს.

კასატორის მითითებით, სამოქალაქო კოდექსის 137-ე მუხლის თანახმად, ხანდაზმულობის ვადის დენა წყდება, თუ ვალდებული პირი უფლებამოსილი პირის წინაშე ავანსის, პროცენტის გადახდით გარანტიის გაცემით ან სხვაგვარად აღიარებს მოთხოვნის არსებობას. ამავე კოდექსის 141-ე მუხლის მიხედვით კი, თუ შეწყდება ხანდაზმულობის ვადის დენა, მაშინ შეწყვეტამდე განვლილი დრო მხედველობაში არ მიიღება და ვადა დაიწყება თავიდან.

სამოქალაქო კოდექსის 341-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, იმ ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის, რომლითაც აღიარებულ იქნა ვალდებულებითი ურთიერთობის არსებობა (ვალის არსებობის აღიარება), აუცილებელია წერილობითი აღიარება. ამავე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, თუ ვალის არსებობა აღიარებულია ანგარიშსწორების (გადახდის) საფუძველზე ან მორიგების გზით, მაშინ ფორმის დაცვა არ არის აუცილებელი. კასატორის განმარტებით, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საპასუხო წერილით, რომლითაც მ-----ას თხოვნა დაკმაყოფილდა და განესაზღვრა ახალი ვადა და გრაფიკი ვალდებულების შესასრულებლად, ფაქტობრივად წარმოადგენს მხარეთა შორის მორიგებას, ახალი ვალდებულების წარმოშობას და შესაბამისად, ხანდაზმულობის ვადის ახლიდან ათვლის საფუძველს.

ვალის არსებობის აღიარებით ხდება ახალი ხელშეკრულების დადება, რაც იმას ნიშნავს, რომ ვალის აღიარების ხელშეკრულებით დგინდება ახალი დამოუკიდებელი ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა, წარმოიშობა ახალი მოთხოვნა, მიუხედავად ძველი ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობისა და ნამდვილობისა.

კასატორი აღნიშნულ საკითხთან მიმართებაში მიუთითებს ასევე საკასაციო სასამართლოს მიერ დადგენილ პრაქტიკაზე (სუსგ №ას-839-890-2011. 08.11.2011წ; სუსგ №ას-226-213-2015. 18.05.2015წ.) და განმარტავს, რომ სააპელაციო სასამართლომ სადავო საკითხზე მიიღო უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკისგან განსხვავებული გადაწყვეტილება.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 6 ოქტომბრის განჩინებით საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 34-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, დასაშვებობის შესამოწმებლად წარმოებაში იქნა მიღებული სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 7 დეკემბრის განჩინებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი მიჩნეულ იქნა დასაშვებად და მისი განხილვა დაინიშნა მხარეთა დასწრების გარეშე.

ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლო საქმის მასალების გაცნობის, საკასაციო საჩივრის საფუძვლიანობის შესწავლისა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობის შემოწმების შედეგად მიიჩნევს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 6 აპრილის გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში და ამ ნაწილში საქმეზე მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს.

წარმოდგენილი სარჩელით მოსარჩელემ მოპასუხისათვის თვითმმართველ ქ. ფოთის მერიას (უფლებამონაცვლე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო) და მ-----ას შორის 2006 წლის 15 ნოემბერს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის - 8659,43 ლარის გადახდის დაკისრება მოითხოვა.

მოსარჩელე დავისადმი კანონიერ ინტერესს ასაბუთებდა იმ გარემოებაზე მითითებით, რომ მოპასუხე - მ-----ამ არ გადაიხადა საიჯარო ქირა, რის გამოც მეიჯარემ - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ (ქ.ფოთის მერიის უფლებამონაცვლე) ცალმხრივად შეწყვიტა მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულება.

ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 21 სექტემბრის გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 6 აპრილის გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; გაუქმდა ფოთის საქალაქო სასამართლოს 2016 წლის 21 სექტემბრის გადაწყვეტილება და საქმეზე მიღებულ იქნა ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ; მ-----ას სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისრა 5359.43 ლარი; ხოლო დანარჩენ ნაწილში სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

აღსანიშნავია, რომ ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 6 აპრილის გადაწყვეტილება სარჩელის დაუკმაყოფილებლობის ნაწილში სააპელაციო წესით გაასაჩივრა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, რომელმაც გასაჩივრებულ

ნაწილში გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის სრულად დაკმაყოფილება მოითხოვა, ხოლო აღნიშნული გადაწყვეტილება მ-----ასათვის სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ 5359.43 ლარის დაკისრების ნაწილში მ-----ას არ გაუსაჩივრებია. ამდენად, გადაწყვეტილება ამ ნაწილში შესულია კანონიერ ძალაში და მოცემულ შემთხვევაში საკასაციო სასამართლოს მსჯელობის საგანს მხოლოდ მ-----ასათვის (8659,43-5359,43) 3300 ლარის გადახდის დაკისრება წარმოადგენს.

საკასაციო სასამართლოს მითითებით, სააპელაციო სასამართლომ მოსარჩელეს სარჩელის სრულად დაკმაყოფილებაზე ხანდაზმულობის მოტივით უთხრა უარი.

ამდენად, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ კონკრეტული დავის გადაწყვეტისას მნიშვნელოვანია სახელშეკრულებო ურთიერთობებისას ხანდაზმულობასთან დაკავშირებული საკითხების განმარტება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს საქმეზე დადგენილ შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე: თვითმმართველ ქ. ფოთის მერსა და მ-----ას შორის 2006 წლის 15 ნოემბერს დადებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის იჯარის შესახებ №18 ხელშეკრულების თანახმად, მ-----ას 20-წლიანი სარგებლობის უფლებით გადაეცა ქ.ფოთში, კუნძულის უბანში, 9 აპრილის ხეივანის №1-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 50 კვ.მ მიწის (კოდი 41/5/22/20) ნაკვეთი. ხელშეკრულების 4.9. პუნქტით განისაზღვრა, რომ მეიჯარის მიერ კონკურსში ან აუქციონში მონაწილეობისათვის გადახდილი „ბე“ ჩაითვლებოდა იჯარის ვადის დასასრულს გადასახდელი იჯარის ქირაში.

2014 წლის 28 აპრილის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით, ქ.ფოთში, 9 აპრილის ხეივანზე მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 04.41.05.022.020) მოიჯარეა მ-----ა.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 17 ივნისის წერილის შესაბამისად, მ-----ას დაევალა წარედგინა იჯარის ხელშეკრულებაზე თანდართული მიწის ნაკვეთის ნახაზი, საიჯარო ქონების აღწერის ოქმი, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წლიური საიჯარო ქირის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტების ასლები და იჯარით გადაცემული რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი 04.41.05.022.020) დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემის დაზუსტების მიზნით საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ელექტრონული ვერსია.

საფინანსო სამსახურის უფროსის 2014 წლის 18 ივნისის №29215 სამსახურებრივი ბარათით სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის უფროსს ეცნობა, რომ მოიჯარე მ-----ას მიერ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის ხელშეკრულების შესაბამისად, 15.11.2006 წლიდან დღემდე სახაზინო კოდეზზე №300424042, №300423113, №300423047 და №300423043 გადახდილი

თანხები არ იძებნება.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართ 2014 წლის 18 ივლისის განცხადების მიხედვით, მ-----ამ ითხოვა წლიური შესატანი თანხის განახევრება და დარჩენილი საიჯარო დავალიანების გაუქმება.

სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის უფროსის, გოჩა კანკავას 2014 წლის 13 აგვისტოს სამსახურებრივი ბარათით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამართლებრივი უზრუნველყოფის სამსახურს ეცნობა, რომ მ-----ას მიერ 2013 წლის 15 ნოემბრის მდგომარეობით გადასახდელი საიჯარო ქირა სულ შეადგენდა 7700 ლარს. ასევე, ეცნობა, რომ ხელშეკრულების 6.3 მუხლის „ე“ პუნქტის თანახმად, მოიჯარეს ევალეობდა იჯარით გადაცემული 50 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებული 100 კვ.მ მიწის ნაკვეთის კეთილმოწყობა, რაც მოიჯარის მიერ არ შესრულებულა.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 29 სექტემბრის №1/1-2173 ბრძანებით, ფიზიკურ პირ მ-----ასა და ქ.ფოთის მერიას შორის გაფორმებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის იჯარის შესახებ ხელშეკრულება შეწყდა.

2014 წლის 28 ოქტომბერს მ-----ამ №5453/05 წერილით მიმართა სააგენტოს საიჯარო ქირის დავალიანების 2 წელზე გადანაწილების მოთხოვნით.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2014 წლის 19 ნოემბრის წერილით მ-----ას ეცნობა, რომ დაკმაყოფილდა მისი 2014 წლის 28 ოქტომბრის განცხადება და დავალიანების დაფარვა უნდა განხორციელებულიყო 2014 წლის 1 დეკემბრიდან ეტაპობრივად 2 წლის განმავლობაში.

საკასაციო სასამართლოს განმარტებით, თვითმმართველ ქ. ფოთის მერიასა და მ-----ას შორის 2006 წლის 15 ნოემბერს დადებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის იჯარის შესახებ №18 ხელშეკრულება წარმოადგენს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას, იგი ემსახურებოდა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო უფლებამოსილების განხორციელების მიზანს. თვითმმართველმა ერთეულმა და ფიზიკურმა პირმა გამოხატეს ორმხრივი ნება, რითაც აღიარეს შესაბამისი ვალდებულებითი ურთიერთობის არსებობა.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 25¹-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებასთან, შესრულებასა და შეწყვეტასთან დაკავშირებული დავები განიხილება საერთო სასამართლოების მიერ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით.

ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული

ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნები ხელშეკრულებათა შესახებ.

საკასაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

ვალდებულების ჯეროვანი შესრულება გულისხმობს სათანადო მოვალის მიერ, სათანადო ვალდებულების, სათანადო კრედიტორის წინაშე შესრულებას სათანადო დროსა და ადგილას. კრედიტორისთვის მნიშვნელოვანია ვალდებულების შესრულების შედეგის დადგომა, რომელიც შესრულების ქმედებით მიიღწევა და აშკარაა, რომ შესრულების შედეგი ნაკისრ ვალდებულებას შეესაბამება.

საკასაციო სასამართლო მიუთითებს, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 341-ე მუხლის პირველ ნაწილზე, რომლის მიხედვით, იმ ხელშეკრულების ნამდვილობისათვის, რომლითაც აღიარებულ იქნა ვალდებულებითი ურთიერთობის არსებობა (ვალის არსებობის აღიარება), აუცილებელია წერილობითი აღიარება, ხოლო მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ვალის არსებობა აღიარებულია ანგარიშსწორების (გადახდის) საფუძველზე ან მორიგების გზით, მაშინ ფორმის დაცვა არ არის აუცილებელი.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ აღნიშნული ნორმის საფუძველზე ვალდებულების არსებობის აღიარების უფლება აქვს მხოლოდ იმ მოვალეს, რომელსაც კანონისმიერი თუ სახელშეკრულებო ვალდებულების ძალით, ეკისრება შესრულების მოვალეობა, ანუ ვალის არსებობის აღიარების უფლება აქვს მხოლოდ შესაბამის უფლებამოსილ პირს - მოვალეს, რომელსაც იმავდროულად შეუძლია იკისროს კიდევ ვალის გადახდის მოვალეობაც. ვალის არსებობის აღიარება, როგორც ვალდებულების არსებობის დამოუკიდებელი კომპონენტი ხელწერილის შინაარსიდან უნდა მომდინარეობდეს, კერძოდ, ხელწერილით პირი უნდა აღიარებდეს გარკვეულ ვალდებულებით სამართლებრივი ურთიერთობის არსებობას და კისრულობდეს მისი შესრულების ვალდებულებას. ვალის არსებობის აღიარების ხელშეკრულების თავისებურება სწორედ იმაში მდგომარეობს, რომ მასში ვალდებულების შესრულების მზაობა იკვეთება.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ სამოქალაქო სამართლის კოდექსით განსაზღვრულია სასარჩელო ხანდაზმულობის საერთო ვადები, სასარჩელო ხანდაზმულობაში იგულისხმება დრო, რომლის განმავლობაშიც პირს, ვისი უფლებაც დარღვეულია, შეუძლია, მოითხოვოს თავისი უფლებების იძულებით განხორციელება ან დაცვა. ხანდაზმულობა არის დარღვეული უფლების იძულებითი დაცვის ვადა და იგი უშუალოდ უკავშირდება სარჩელის უფლებას. სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადის გასვლა გავლენას ახდენს მოთხოვნის ანუ სარჩელის დაკმაყოფილების საფუძვლიანობაზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 129-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელშეკრულებო მოთხოვნების ხანდაზმულობის ვადა შეადგენს

სამ წელს, ხოლო უძრავ ნივთებთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო მოთხოვნებისა - ექვს წელს. ამავე კოდექსის 128-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, ხანდაზმულობის საერთო ვადა განისაზღვრება 10 წლით. აღნიშნული ვადის გასვლის შემდეგ მოთხოვნა ხანდაზმულია, მიუხედავად იმისა, პირმა იცოდა თუ არა თავისი უფლების დარღვევის შესახებ. ხანდაზმულობის ათწლიანი ვადა ასრულებს სადავო სამართლებრივ ურთიერთობას და გამორიცხავს სადავო სამართალურთიერთობიდან გამომდინარე მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობას, წინააღმდეგ შემთხვევაში მოთხოვნის დაკმაყოფილება გამოიწვევს სხვათა უფლების შელახვას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 137-ე მუხლის (ხანდაზმულობის ვადის დენის შეწყვეტა) შესაბამისად, ხანდაზმულობის ვადის დენა წყდება, თუ ვალდებული პირი უფლებამოსილი პირის წინაშე ავანსის, პროცენტის გადახდით, გარანტიის მიცემით ან სხვაგვარად აღიარებს მოთხოვნის არსებობას. ამავე კოდექსის 144-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ ვალდებულმა პირმა მოვალეობა შეასრულა ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ, მას არა აქვს უფლება, მოითხოვოს შესრულებულის დაბრუნება, თუნდაც მოვალეობის შესრულების მომენტში მას არ სცოდნოდა, რომ ხანდაზმულობის ვადა გასული იყო.

საკასაციო სასამართლო განმარტავს, რომ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 137-ე მუხლით რეგლამენტირებული ვალდებული პირის მიერ უფლებამოსილი პირის წინაშე მოთხოვნის არსებობის აღიარება, რაც ხანდაზმულობის ვადის დენის შეწყვეტის საფუძველია, სახეზეა აღნიშნული კოდექსის 144-ე მუხლის (ვალდებული პირის უფლება ხანდაზმულობის ვადის გასვლისას) მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული მოვალეობის შესრულების შემთხვევაში. ამდენად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 144-ე მუხლის მე-2 ნაწილში მითითებულ მოვალეობის შესრულებას უთანაბრდება მოვალის დაპირება - ვალდებული პირის მიერ უფლებამოსილი პირის წინაშე ვალის არსებობის აღიარება ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ, ანუ თუ ვალდებულმა პირმა კონკრეტული მოთხოვნის ხანდაზმულობის ვადის გასვლის შემდეგ აღიარა ხსენებული მოთხოვნის არსებობა და დაპირდა გადახდას, ხანდაზმულობის ვადის გასვლის ფაქტს, სამართლებრივად აღარ აქვს არავითარი მნიშვნელობა მხარის შესაბამისი მატერიალური უფლების სასამართლო წესით რეალიზაციისათვის.

კონკრეტულ შემთხვევაში, საქმეში წარმოდგენილი მასალების შესაბამისად დასტურდება, რომ 2014 წლის 28 ოქტომბრის №5453/05 წერილით მ-----ამ მიმართა სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს, რომლის შესაბამისად, ვინაიდან ვერ შეძლო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესრულება, ითხოვა საიჯარო ქირის დავალიანების - 8659,43 ლარის 2 წელზე გადანაწილება (ს.ფ. 40-41). სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 2014 წლის 19 ნოემბრის წერილით მ-----ას აცნობა, რომ დაკმაყოფილდა მისი მოთხოვნა და საიჯარო ქირის დავალიანება უნდა

დაეფარა 2014 წლის 1 დეკემბრიდან ეტაპობრივად 2 წლის განმავლობაში - ყოველი თვის 15 რიცხვამდე 360.81 ლარის ოდენობით (ს.ფ. 42). აღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლოს მიაჩნია, რომ მ-----ას მხრიდან ადგილი ჰქონდა ვალის აღიარებას და დაპირებას, რომ იგი დავალიანებას გადაიხდიდა 2 წლის განმავლობაში, რაც სამოქალაქო კოდექსის 137-ე მუხლის შესაბამისად, ხანდაზმულობის ვადის დენის შეწყვეტის საფუძველია.

ამდენად, საკასაციო სასამართლო იზიარებს კასატორის განმარტებებს ვალის აღიარებისა და ხანდაზმულობის ვადის დენის შეწყვეტის შესახებ და მიიჩნევს, რომ არამართებულია სააპელაციო სასამართლოს დასაბუთება სარჩელის ნაწილობრივ ხანდაზმულად მიჩნევის თაობაზე.

გარდა ზემოთ აღნიშნულისა, საკასაციო სასამართლო დამატებით განმარტავს, რომ სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეები ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად განახორციელონ თავიანთი უფლება-მოვალეობები. კეთილსინდისიერად ქცევის ვალდებულება ემყარება სამართალში საზოგადოდ მოქმედ კეთილსინდისიერების ვარაუდს. ნორმალური სამოქალაქო ბრუნვის საფუძველად მიიჩნევა არა სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილეთა ინტერესების დაპირისპირება, არამედ მათი სოლიდარობა ერთმანეთის მიმართ. ამასთან, კეთილსინდისიერების პრინციპი არის როგორც ნორმატიული, ასევე სუბიექტური ნების განმარტების ინსტრუმენტი, რაც თავის მხრივ, გულისხმობს იმასაც, რომ მართალია, კონტრაქტის ქცევა უნდა შეესაბამებოდეს ფორმალურად მოქმედ მატერიალურ სამართალს, მაგრამ მისი განხორციელება კონკრეტულ შემთხვევებში არ უნდა იყოს უსამართლო ან/და არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს მეორე მხარის საფუძვლიან ნდობას. კეთილსინდისიერების პრინციპი ძირითადად გულისხმობს იმას, რომ კონტრაქტმა მხედველობაში მიიღოს მეორე მხარის ინტერესები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საკასაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი საკასაციო საჩივარი შეიცავს დასაბუთებულ არგუმენტაციას გასაჩივრებულ ნაწილში სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილების გაუქმების თაობაზე, რის გამოც სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს, გასაჩივრებულ ნაწილში უნდა გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 6 აპრილის გადაწყვეტილება და საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლის საფუძველზე ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი სრულად უნდა დაკმაყოფილდეს.

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი :

საკასაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 411-ე მუხლით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს საკასაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს;

2. გაუქმდეს ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის 2017 წლის 6 აპრილის გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ ნაწილში და ამ ნაწილში მიღებულ იქნეს ახალი გადაწყვეტილება;

3. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი დაკმაყოფილდეს სრულად;

4. მ-----ას სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს საიჯარო ქირის - 3300 (8659,43-5359,43) ლარის გადახდა;

5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება საბოლოოა და არ საჩივრდება.

თავმჯდომარე

მ. ვაჩაძე

მოსამართლეები:

ნ. სხირტლაძე

ვ. როინიშვილი