



გ ა ნ ჩ ი ნ ე ბ ა
საქართველოს სახელით

25 მაისი, 2018 წელი
თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ
შემდეგი შემადგენლობით:**

მოსამართლე - მერაბ ლომიძე

სხდომის მდივანი - ხვთისო აზარაშვილი

აპელანტი (მოსარჩელე) - ა-----ნ დ-----ა

წარმომადგენელი - ი-----ი დ-----ა

**მოწინააღმდეგე მხარე (მოპასუხე) - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული
სააგენტო**

წარმომადგენლები - მ-----ი, ს-----ე

დავის საგანი - იჯარის ხელშეკრულების ვადის გაგრძელება

**გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - თბილისის საქალაქო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 19 თებერვლის გადაწყვეტილება**

**აპელანტის მოთხოვნა - გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი
გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილება**

2. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება

გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 19 თებერვლის გადაწყვეტილებით ა-----ნ დ-----ას სარჩელი არ დაკმაყოფილდა.

დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.1. საქალაქო სასამართლომ დადგენილად მიიჩნია, რომ ა-----ნ დ-----ასა და გარდაბნის რაიონის გამგეობას შორის 2003 წლის 17 თებერვალს გაფორმდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების 1.1. პუნქტით დასტურდება, რომ იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთის ფართობია 70 ჰექტარი. ხელშეკრულების ვადა, ხელშეკრულების 1.2. პუნქტის თანახმად, შეადგენს 10 წელს. ხელშეკრულების 3.6. პუნქტით მხარეებმა განსაზღვრეს, რომ მოიჯარეს უფლება ჰქონდა მოეთხოვა მეიჯარისათვის საიჯარო ურთიერთობის გაგრძელება, თუ: ა. მიწის იჯარა მეიჯარის მეურნეობისათვის წარმოადგენს საარსებო საფუძველს; ბ. მიწის ნაკვეთი სასიცოცხლოდ აუცილებელია მოიჯარის მეურნეობის შესანარჩუნებლად და იჯარის მოშლა, თუნდაც ხელშეკრულების შესაბამისად, მოიჯარისა და მისი ოჯახისათვის იმდენად მტკივნეულია, რომ მას არა აქვს გამართლება თვით მეიჯარის პატივსადები ინტერესებითაც კი.

2.2. საჯარო რეესტრის მიერ 2010 წლის 12 ივლისს მომზადებული ამონაწერით დასტურდება, რომ გარდაბანში, ახალი სამგორის ტერიტორიაზე, N----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე არის სახელმწიფო. ამონაწერის თანახმად, მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია მოიჯარედ 2003 წლის 12 მარტიდან ა-----ნ დ-----ა 17.02.03წ. იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე. საჯარო რეესტრის მიერ 2011 წლის 17 აგვისტოს მომზადებული ამონაწერით დასტურდება, რომ გარდაბანში, ახალი სამგორის ტერიტორიაზე, N----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე არის სახელმწიფო. ამონაწერის თანახმად, მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია მოიჯარედ 2003 წლის 12 მარტიდან ა-----ნ დ-----ა 17.02.03წ. იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე.

2.3. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 26 აპრილის წერილით ა-----ნ დ-----ას 22.02.13წ. N----- განცხადების პასუხად ეცნობა, რომ მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე სააგენტო მოკლებული იყო შესაძლებლობას დადებითად გადაეწყვიტა მის განცხადებაში მითითებული საკითხი.

2.4. ა-----ნ დ-----ამ 2014 წლის 22 აპრილს მიმართა განცხადებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის მომსახურების ცენტრს და განმარტა, რომ ჯეროვნად აქვს შესრულებული საიჯარო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებები და ითხოვა N----- და N----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთებზე იჯარის ხელშეკრულების ვადის გაგრძელება იმ მოტივით, რომ მიწის ნაკვეთზე მოწყობილი ფერმა მისი ოჯახის ერთადერთ შემოსავალს და საარსებო წყაროს წარმოადგენდა. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის მომსახურების ცენტრმა ა-----ნ დ-----ას საიჯარო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების, კერძოდ, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრების და ხელშეკრულების ასლის წარდგენა მოსთხოვა

2014 წლის 3 ივნისის N----- წერილით. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის მომსახურების ცენტრს ამავე სააგენტოს 08.07.14წ. N----- სამსახურებრივი ბარათით ეცნობა, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონი არ ითვალისწინებს იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გაგრძელების შესაძლებლობას, რის გამოც არ არსებობდა ა-----ნ დ-----ას მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი. თავისი მხრივ, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის მომსახურების ცენტრმა 15.07.14წ. N----- წერილით ა-----ნ დ-----ას აცნობა 08.07.14წ. N----- სამსახურებრივი ბარათის შინაარსი და გადაუგზავნა ხსენებული დოკუმენტი. 2014 წლის 22 აპრილის განცხადების პასუხად ა-----ნ დ-----ას 2015 წლის 16 თებერვალსაც აცნობა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 16.02.15წ. N----- წერილით, რომ იჯარის ვადის გაგრძელების თაობაზე მოთხოვნა ვერ დაკმაყოფილდებოდა ამ ეტაპზე და მითითებული იქნა ქვემო ქართლში სახელმწიფო რწმუნებულის გუბერნატორის ადმინისტრაციის 2015 წლის 8 თებერვლის N----- წერილზე. სააგენტოს 16.02.15წ. N----- წერილში მითითებული ქვემო ქართლში სახელმწიფო რწმუნებულის გუბერნატორის ადმინისტრაციის 2015 წლის 8 თებერვლის N----- წერილის თანახმად, N----- და N----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთებს სოფლის მოსახლეობა იყენებს საძოვრად და სოფლის მოსახლეობას სურს აღნიშნული მიწის ნაკვეთებით სარგებლობა კანონით დადგენილი წესით.

დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით

2.5. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ პუნქტის თანახმად, სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანი შეიძლება იყოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება, შესრულება ან შეწყვეტა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით ფიზიკურ ან იურიდიულ პირთან, აგრეთვე სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოსათან დადებული სამოქალაქო-სამართლებრივი ხელშეკრულება.

2.6. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობა, შეცვლა ან შეწყვეტა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის გზით მოწესრიგების უფლებამოსილება მას კანონით აქვს მინიჭებული, მოაწესრიგოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით.

2.7. განსახილველ შემთხვევაში მხარეებს შორის სახელშეკრულებო

ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოშობილია 2003 წელს. კერძოდ, საქმეზე დადგენილია, რომ ა-----ნ დ-----ასა და გარდაბნის რაიონის გამგეობას შორის 2003 წლის 17 თებერვალს გაფორმდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების 1.1. პუნქტით დასტურდება, რომ იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთის ფართობია 70 ჰექტარი. ხელშეკრულების ვადა, ხელშეკრულების 1.2. პუნქტის თანახმად, შეადგენს 10 წელს. ხელშეკრულების 3.6. პუნქტით მხარეებმა განსაზღვრეს, რომ მოიჯარეს უფლება ჰქონდა მოეთხოვა მეიჯარისათვის საიჯარო ურთიერთობის გაგრძელება, თუ: ა. მიწის იჯარა მეიჯარის მეურნეობისათვის წარმოადგენს საარსებო საფუძველს; ბ. მიწის ნაკვეთი სასიცოცხლოდ აუცილებელია მოიჯარის მეურნეობის შესანარჩუნებლად და იჯარის მოშლა, თუნდაც ხელშეკრულების შესაბამისად, მოიჯარისა და მისი ოჯახისათვის იმდენად მტკივნეულია, რომ მას არა აქვს გამართლება თვით მეიჯარის პატივსადები ინტერესებითაც კი. ამდენად, ხელშეკრულების მოქმედების ვადა ამოიწურა 2013 წლის თებერვალში. ა-----ნ დ-----ამ მიმართა ადმინისტრაციულ ორგანოს და მოითხოვა ხელშეკრულების ვადის გაგრძელება ხელშეკრულების 3.6 პუნქტის საფუძველზე.

2.8. საქალაქო სასამართლომ განმარტა, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის 47-ე მუხლით განისაზღვრა მხოლოდ პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისათვის განცხადების მიმართვის დროებითი წესი. რაც შეეხება სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე ხელშეკრულების ვადის გაგრძელებას, რაიმე სპეციალური რეგულირება „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული არ ყოფილა. ამდენად, სადავო სამართალურთიერთობა უნდა იქნეს განხილული „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის შესაბამისად, რომელიც აწესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს. კანონით განსაზღვრულია, რომ სახელმწიფო ქონების სარგებლობაში გადაცემა არის სახელმწიფო ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო ქონება სარგებლობაში გადაიცემა ვადით ან უვადოდ, სასყიდლით ან უსასყიდლოდ, აუქციონის ფორმით ან მის გარეშე. ამავე კოდექსის 36-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ფიზიკურ პირს ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს სახელმწიფო ქონებას სასყიდლით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის ფორმებით, აუქციონის საფუძველზე, ქონების მმართველის თანხმობით, გადასცემს ის სახელმწიფო ორგანო, აფხაზეთის ან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ორგანო, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო ან საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომელსაც ეს ქონება სარგებლობაში აქვს გადაცემული ან ბალანსზე ერიცხება. თუ სახელმწიფო ქონება არ არის სარგებლობაში გადაცემული, მას ფიზიკურ პირს ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს სარგებლობაში გადასცემს ქონების მმართველი დადგენილი წესით. იმავე მუხლის მეორე ნაწილით დადგენილია, რომ ფიზიკური პირისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ქონების სასყიდლით ან უსასყიდლოდ,

აუქციონის გარეშე გადაცემა, გარდა უძრავ ნივთზე სერვიტუტის უფლების დადგენისა, შესაძლებელია მხოლოდ საქართველოს მთავრობის თანხმობით. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქალაქო სასამართლომ მიიჩნია, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონი არ ითვალისწინებს იჯარის ხელშეკრულების ვადის გაგრძელებას. კანონით გათვალისწინებულია სახელმწიფო ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა აუქციონის ფორმით ან აუქციონის გარეშე მხოლოდ საქართველოს მთავრობის თანხმობით. ამდენად, საქალაქო სასამართლოს მოსაზრებით, მოპასუხე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს უარი ხელშეკრულების ვადის გაგრძელებაზე შეესაბამება „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის მოთხოვნებს და არ არსებობს ა-----ნ დ-----ას სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

3. საპელააციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები

3.1. აპელანტის მითითებით, საქალაქო სასამართლომ არ იმსჯელა საქმეში მოყვანილ ფაქტობრივ გარემოებებზე, არ მისცა სამართლებრივი შეფასება და ისე მიიღო გადაწყვეტილება. საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებების შესწავლისა და მათი ურთიერთშეჯერების საფუძველზე სასამართლო მივიდოდა იმ დასკვნამდე, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო არ არის ჩამოყალიბებული, არ გააჩნია მოცემულ საქმეზე ერთიანი პოზიცია და სხვადასხვა ხერხებით ცდილობს თავი აარიდოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შესრულებას. კერძოდ, ერთ შემთხვევაში ქონების ეროვნული სააგენტო უარს ამბობს მოთხოვნაზე იმ საფუძვლით, რომ არ არსებობს მოთხოვნის სამართლებრივი ნორმა, მეორე შემთხვევაში ითხოვს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდის დამადასტურებელ ქვითრებს, ხოლო მესამე შემთხვევაში უთითებს ქვემო ქართლში სახელმწიფო რწმუნებულის გუბერნატორის ადმინისტრაციის წერილზე, რომლის თანახმადაც იჯარით გაცემულ მიწის ნაკვეთებს მოსახლეობა იყენებს საძოვრად.

3.2. აპელანტის წარმომადგენლის განმარტებით, სასამართლომ გამოიყენა კანონი, რომელიც არ უნდა გამოეყენებინა. სასარჩელო მოთხოვნაზე უარის თქმის საფუძვლად სასამართლო უთითებს და ხელმძღვანელობს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონით. აღნიშნული კანონი აწესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს. მოქმედი კანონით ვერ დარეგულირდება სადავო ურთიერთობები, რომლებიც წარმოიშვა მხარეთა შორის გაფორმებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულების პირობებით.

3.3. აპელანტის მითითებით, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა. სზაკ-ს 65-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობა, შეცვლა ან შეწყვეტა ადმინისტრაციული

ხელშეკრულების დადების გზით. ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება ამ კოდექსის ნორმები და საქ. სკ-ით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნები ხელშეკრულებათა შესახებ. საქ. სამოქალაქო კოდექსის 327-ე მუხლის 1-ლი პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები ყველა მის არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით. უდაო ფაქტს წარმოადგენს ის გარემოება, რომ მხარეთა შორის 2003 წლის 17 თებერვალს გაფორმდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის ხელშეკრულება. ადმინისტრაციული ხელშეკრულება ორმხრივი ნების გამოვლენის აქტია, რომელიც ტიპიურ ხელშეკრულებათა რიცხვს განეკუთვნება, სადაც ნათლად არის გაწერილი და ჩამოყალიბებული მხარეთა ვალდებულებები და უფლება-მოვალეობები, რაც ნიშნავს იმას, რომ ხელშეკრულებაში მითითებული, რომელიმე პირობის არარსებობის შემთხვევაში მხარეთა შორის ხელშეკრულება არ დაიდებოდა. საქ. სკ-ის 327-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულებით შეიძლება წარმოიშვას მომავალი ხელშეკრულების დადების ვალდებულება. მოცემულ შემთხვევაში იჯარის ხელშეკრულების 3.6. პუნქტით მხარეებმა განსაზღვრეს, რომ მოიჯარეს (აპელანტ ა-----ნ დ-----ას) უფლება ჰქონდა მოეთხოვა მეიჯარისათვის (მოწინააღმდეგე მხარე სახელმწიფოსათვის) საიჯარო ურთიერთობის გაგრძელება თუ: ა) მიწის იჯარა მეიჯარის მეურნეობისათვის წარმოადგენს საარსებო საფუძველს; ბ) მიწის ნაკვეთი სასიცოცხლოდ აუცილებელია მოიჯარის მეურნეობის შესანარჩუნებლად და იჯარის მოშლა თუნდაც ხელშეკრულების შესაბამისად მოიჯარისა და მისი ოჯახისათვის იმდენად მტკივნეულია, რომ მას არა აქვს გამართლება თვით მეიჯარის პატივსადები ინტერესებითაც კი. სასარჩელო მოთხოვნა დამყარებული იყო ხელშეკრულებაში მითითებული პირობების მოთხოვნათა შესაბამისად, რომელსაც ასევე არეგულირებს საქ. სკ-ის 604-ე მუხლი. მიგვაჩნია, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილების მიღებისას უნდა ეხემძღვანელა საქ. სკ-ით, რომელიც არეგულირებს ხელშეკრულების დადების, მასში მითითებული პირობების შესრულების წესს და სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარასთან დაკავშირებულ კოდექსით გათვალისწინებულ ნორმებს.

4. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვების დასაბუთება:

სააპელაციო პალატამ განიხილა საქმის მასალები, მოისმინა მხარეთა ახსნა-განმარტებები, შეამოწმა გადაწყვეტილების კანონიერება-დასაბუთებულობა და მიიჩნევს, რომ სააპელაციო საჩივარი არ უნდა დაკმაყოფილდეს შემდეგ გარემოებათა გამო:

სააპელაციო პალატა თვლის, რომ სააპელაციო საჩივარში მითითებული გარემოებები არ ქმნიან სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებულ შემადგენლობას და შესაბამისად, გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი. საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. იმავე მუხლის მეორე ნაწილის შესაბამისად, სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას სასამართლო ხელმძღვანელობს 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით. სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 390-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად, თუ სააპელაციო სასამართლო ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ ან/და სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით, მაშინ დასაბუთება იცვლება მათზე მითითებით.

ფაქტობრივი დასაბუთება

4.1. სააპელაციო სასამართლო სრულად ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, თბილისის საქალაქო სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იხიარებს სააპელაციო პალატაც.

4.2. საქმის მასალებით დადგენილია, რომ ა-----ნ დ-----ასა და გარდაბნის რაიონის გამგეობას შორის 2003 წლის 17 თებერვალს გაფორმდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების 1.1. პუნქტით დასტურდება, რომ იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთის ფართობია 70 ჰექტარი. ხელშეკრულების ვადა, ხელშეკრულების 1.2. პუნქტის თანახმად, შეადგენს 10 წელს. ხელშეკრულების 3.6. პუნქტით მხარეებმა განსაზღვრეს, რომ მოიჯარეს უფლება ჰქონდა მოეთხოვა მეიჯარისათვის საიჯარო ურთიერთობის გაგრძელება, თუ: ა. მიწის იჯარა მეიჯარის მეურნეობისათვის წარმოადგენს საარსებო საფუძველს; ბ. მიწის ნაკვეთი სასიცოცხლოდ აუცილებელია მოიჯარის მეურნეობის შესანარჩუნებლად და იჯარის მოშლა, თუნდაც ხელშეკრულების შესაბამისად, მოიჯარისა და მისი ოჯახისათვის იმდენად მტკივნეულია, რომ მას არა აქვს გამართლება თვით მეიჯარის პატივსადები ინტერესებითაც კი.

4.3. საჯარო რეესტრის მიერ 2010 წლის 12 ივლისს მომზადებული ამონაწერით დასტურდება, რომ გარდაბანში, ახალი სამგორის ტერიტორიაზე, N----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე არის სახელმწიფო. ამონაწერის თანახმად, მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია მოიჯარედ 2003 წლის 12 მარტიდან ა-----ნ დ-----ა 17.02.03წ. იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე. საჯარო რეესტრის მიერ 2011 წლის 17 აგვისტოს მომზადებული ამონაწერით დასტურდება, რომ გარდაბანში, ახალი სამგორის ტერიტორიაზე, N-----

საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე არის სახელმწიფო. ამონაწერის თანახმად, მიწის ნაკვეზე რეგისტრირებულია მოიჯარედ 2003 წლის 12 მარტიდან ა-----ნ დ-----ა 17.02.03წ. იჯარის ხელშეკრულების საფუძველზე.

4.4. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2013 წლის 26 აპრილის წერილით ა-----ნ დ-----ას 22.02.13წ. N----- განცხადების პასუხად ეცნობა, რომ მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე სააგენტო მოკლებული იყო შესაძლებლობას დადებითად გადაეწყვიტა მის განცხადებაში მითითებული საკითხი.

4.5. ა-----ნ დ-----ამ 2014 წლის 22 აპრილს მიმართა განცხადებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის მომსახურების ცენტრს და განმარტა, რომ ჯეროვნად აქვს შესრულებული საიჯარო ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულებები და ითხოვა N----- და N----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთებზე იჯარის ხელშეკრულების ვადის გაგრძელება იმ მოტივით, რომ მიწის ნაკვეთზე მოწყობილი ფერმა მისი ოჯახის ერთადერთ შემოსავალს და საარსებო წყაროს წარმოადგენდა. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის მომსახურების ცენტრმა ა-----ნ დ-----ას საიჯარო ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების, კერძოდ, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრების და ხელშეკრულების ასლის წარდგენა მოსთხოვა 2014 წლის 3 ივნისის N----- წერილით. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის მომსახურების ცენტრს ამავე სააგენტოს 08.07.14წ. N----- სამსახურებრივი ბარათით ეცნობა, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონი არ ითვალისწინებს იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გაგრძელების შესაძლებლობას, რის გამოც არ არსებობდა ა-----ნ დ-----ას მოთხოვნის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი. თავისი მხრივ, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს ქვემო ქართლის მომსახურების ცენტრმა 15.07.14წ. N----- წერილით ა-----ნ დ-----ას აცნობა 08.07.14წ. N----- სამსახურებრივი ბარათის შინაარსი და გადაუგზავნა ხსენებული დოკუმენტი. 2014 წლის 22 აპრილის განცხადების პასუხად ა-----ნ დ-----ას 2015 წლის 16 თებერვალსაც აცნობა სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ 16.02.15წ. N----- წერილით, რომ იჯარის ვადის გაგრძელების თაობაზე მოთხოვნა ვერ დაკმაყოფილდებოდა ამ ეტაპზე და მითითებული იქნა ქვემო ქართლში სახელმწიფო რწმუნებულის გუბერნატორის ადმინისტრაციის 2015 წლის 8 თებერვლის N----- წერილზე. სააგენტოს 16.02.15წ. N----- წერილში მითითებული ქვემო ქართლში სახელმწიფო რწმუნებულის გუბერნატორის ადმინისტრაციის 2015 წლის 8 თებერვლის N----- წერილის თანახმად, N----- და N----- საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთებს სოფლის მოსახლეობა იყენებს საძოვრად და სოფლის მოსახლეობას სურს აღნიშნული მიწის ნაკვეთებით სარგებლობა კანონით დადგენილი წესით.

სამართლებრივი დასაბუთება

4.6. სააპელაციო სასამართლო ასევე სრულად იზიარებს პირველი ინსტანციის სასამართლოს შეფასებებს და დასკვნებს საქმის სამართლებრივ საკითხებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, საქალაქო სასამართლომ სწორი სამართლებრივი შეფასება მისცა საქმეში წარმოდგენილ მტკიცებულებებს.

4.7. სააპელაციო პალატა სრულად იზიარებს საქალაქო სასამართლოს მსჯელობას მასზედ, რომ საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ბ“ პუნქტის თანახმად, სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანი შეიძლება იყოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება, შესრულება ან შეწყვეტა. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ პუნქტის თანახმად, ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით ფიზიკურ ან იურიდიულ პირთან, აგრეთვე სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოსთან დადებული სამოქალაქო-სამართლებრივი ხელშეკრულება.

4.8. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 65-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი, შესაძლებელია ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობა, შეცვლა ან შეწყვეტა ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით. ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობა, რომლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის გზით მოწესრიგების უფლებამოსილება მას კანონით აქვს მინიჭებული, მოაწესრიგოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების გზით.

4.9. განსახილველ შემთხვევაში მხარეებს შორის სახელშეკრულებო ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა წარმოშობილია 2003 წელს. კერძოდ, საქმეზე დადგენილია, რომ ა-----ნ დ-----ასა და გარდაბნის რაიონის გამგეობას შორის 2003 წლის 17 თებერვალს გაფორმდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების 1.1. პუნქტით დასტურდება, რომ იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთის ფართობია 70 ჰექტარი. ხელშეკრულების ვადა, ხელშეკრულების 1.2. პუნქტის თანახმად, შეადგენს 10 წელს. ხელშეკრულების 3.6. პუნქტით მხარეებმა განსაზღვრეს, რომ მოიჯარეს უფლება ჰქონდა მოეთხოვა მეიჯარისათვის საიჯარო ურთიერთობის გაგრძელება, თუ: ა. მიწის იჯარა მეიჯარის მეურნეობისათვის წარმოადგენს საარსებო საფუძველს; ბ. მიწის ნაკვეთი სასიცოცხლოდ აუცილებელია მოიჯარის მეურნეობის შესანარჩუნებლად და იჯარის მოშლა, თუნდაც ხელშეკრულების შესაბამისად, მოიჯარისა და მისი ოჯახისათვის იმდენად მტკივნეულია, რომ მას არა აქვს გამართლება თვით მეიჯარის პატივსაღები ინტერესებითაც კი. ამდენად, ხელშეკრულების მოქმედების ვადა ამოიწურა 2013 წლის თებერვალში. ა-----ნ დ-----ამ მიმართა ადმინისტრაციულ ორგანოს და მოითხოვა ხელშეკრულების ვადის გაგრძელება ხელშეკრულების 3.6 პუნქტის

საფუძველზე.

4.10. საქალაქო სასამართლომ მართებულიად განმარტა, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის 47-ე მუხლით განისაზღვრა მხოლოდ პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისათვის განცხადების მიმართვის დროებითი წესი. რაც შეეხება სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე ხელშეკრულების ვადის გაგრძელებას, რაიმე სპეციალური რეგულირება „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონით გათვალისწინებული არ ყოფილა. ამდენად, სადავო სამართალურთიერთობა უნდა იქნეს განხილული „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის შესაბამისად, რომელიც აწესრიგებს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვასთან, განკარგვასა და სარგებლობაში გადაცემასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს. კანონით განსაზღვრულია, რომ სახელმწიფო ქონების სარგებლობაში გადაცემა არის სახელმწიფო ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის 33-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სახელმწიფო ქონება სარგებლობაში გადაიცემა ვადით ან უვადოდ, სასყიდლით ან უსასყიდლოდ, აუქციონის ფორმით ან მის გარეშე. ამავე კოდექსის 36-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, ფიზიკურ პირს ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს სახელმწიფო ქონებას სასყიდლით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის ფორმებით, აუქციონის საფუძველზე, ქონების მმართველის თანხმობით, გადასცემს ის სახელმწიფო ორგანო, აფხაზეთის ან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ორგანო, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო ან საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომელსაც ეს ქონება სარგებლობაში აქვს გადაცემული ან ბალანსზე ერიცხება. თუ სახელმწიფო ქონება არ არის სარგებლობაში გადაცემული, მას ფიზიკურ პირს ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს სარგებლობაში გადასცემს ქონების მმართველი დადგენილი წესით. იმავე მუხლის მეორე ნაწილით დადგენილია, რომ ფიზიკური პირისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ქონების სასყიდლით ან უსასყიდლოდ, აუქციონის გარეშე გადაცემა, გარდა უძრავ ნივთზე სერვიტუტის უფლების დადგენისა, შესაძლებელია მხოლოდ საქართველოს მთავრობის თანხმობით. ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატაც მიიჩნევს, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონი არ ითვალისწინებს იჯარის ხელშეკრულების ვადის გაგრძელებას. კანონით გათვალისწინებულია სახელმწიფო ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა აუქციონის ფორმით ან აუქციონის გარეშე მხოლოდ საქართველოს მთავრობის თანხმობით. ამდენად, სააპელაციო პალატის მოსაზრებითაც, მოპასუხე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს უარი ხელშეკრულების ვადის გაგრძელებაზე შეესაბამება „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ კანონის მოთხოვნებს და არ არსებობს ა-----ნ დ-----ას სარჩელის დაკმაყოფილების სამართლებრივი საფუძველი.

5. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ სახეზე არ არის გასაჩივრებული

გადაწყვეტილების გაუქმების სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლებით გათვალისწინებული საფუძვლები ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით, მხარის მიერ არ ყოფილა წარმოდგენილი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად მტკიცებულებები, რომლებიც გააბათილებდა პირველი ინსტანციის სასამართლოს გადაწყვეტილებით დადგენილ გარემოებებს და გაკეთებულ სამართლებრივ დასკვნებს.

6. საპროცესო ხარჯები

სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 53-ე-55-ე მუხლების შესაბამისად, აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბი

ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი

თბილისის სააპელაციო სასამართლომ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილით, 34-ე მუხლით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 390-ე, 391-ე, 395-ე, 397-ე მუხლებით და

და ა დ გ ი ნ ა:

1. ა-----ნ დ-----ას სააპელაციო საჩივარი არ დაკმაყოფილდეს.
2. უცვლელად დარჩეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2016 წლის 19 თებერვლის გადაწყვეტილება.
3. აპელანტის მიერ სააპელაციო საჩივარზე გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდილად.
4. განჩინება შეიძლება გასაჩივრდეს საკასაციო წესით მხარეებისათვის დასაბუთებული განჩინების კანონით დადგენილი წესით ჩაბარებიდან 21 (ოცდაერთი) დღის ვადაში საქართველოს უზენაეს სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე: ქ. თბილისი ძმ. ზუბალაშვილების ქუჩა №32) თბილისის სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის (მდებარე: ქ. თბილისი, გრ. რობაქიძის 7ა) მეშვეობით.

მოსამართლე

მერაბ ლომიძე