

საქმე N3ზ/839-17



გ ა დ ა წ ყ ვ ე ტ ი ლ ე ბ ა

საქართველოს სახელით

| შ ე ს ა ვ ა ლ ი :

29 ივნისი, 2018 წელი

ქ. თბილისი

**თბილისის სააპელაციო სასამართლოს
ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატა**

მოსამართლე - მანანა ჩოხელი

სხდომის მდივანი - ლიანა გელაშვილი

აპელანტი - ზ----- თ-----ი;

წარმომადგენელი - ი-----ე

მოწინააღმდეგე მხარე - სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;

წარმომადგენელი - ს-----ე

დავის საგანი - საიჯარო ქირისა და ხელშეკრულების პირობების დარღვევისათვის პირგასამტეხლოს დაკისრება;

გასაჩივრებული გადაწყვეტილება - მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 6 მარტის გადაწყვეტილება;

II ა დ წ ყ რ ი ლ ო ბ ი თ ი ნ ა წ ი ლ ი

1. აპელანტის მოთხოვნა:

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 6 მარტის გადაწყვეტილების გაუქმება და ახალი გადაწყვეტილების მიღებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმა.

2. მოწინააღმდეგე მხარის პოზიცია:

მოწინააღმდეგე მხარის წარმომადგენელი არ დაეთანხმა სააპელაციო საჩივარს და ითხოვა გადაწყვეტილების უცვლელად დატოვება.

3. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითება.

3.1. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების სარეზოლუციო ნაწილი:

მცხეთის რაიონული სასამართლოს 2017 წლის 6 მარტის გადაწყვეტილებით სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი დაკმაყოფილდა; ზ----- თ-----ს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისრა საიჯარი ქირის - 5----- ლარის გადახდა; ზ----- თ-----ს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისრა პირგასამტეხლოს - 5----- ლარის გადახდა; ზ----- თ-----ს სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ დაეკისრა სახელმწიფო ბაჟის გადახდა 3----- ლარის ოდენობით.

3.2. დასკვნები ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს შ----- მომსახურების ცენტრს და ზ----- თ-----ს შორის 2015 წლის 10 ნოემბერს გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება, რომლითაც ზ----- თ-----ს 15 წლის ვადით იჯარით გადაეცა მ----- სოფელ ს-----ოში მდებარე 2----- კვადრატული მეტრი (საკადასტრო კოდი: 7-----) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს შ----- მომსახურების ცენტრს და ზ----- თ-----ს შორის 2015 წლის 10 ნოემბერს გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება, რომლითაც ზ----- თ-----ს 15 წლის ვადით იჯარით გადაეცა მ----- სოფელ ს-----ოში მდებარე 1----- კვადრატული მეტრი (საკადასტრო კოდი: 7-----) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს შ----- მომსახურების ცენტრს და ზ----- თ-----ს შორის 2015 წლის 10 ნოემბერს გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება, რომლითაც ზ----- თ-----ს 15 წლის ვადით იჯარით გადაეცა 5--- კვადრატული მეტრი (საკადასტრო კოდი: 7-----) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

2015 წლის 10 ნოემბრის საიჯარო ხელშეკრულებების 2.1. მუხლის თანახმად, მოიჯარეს ქონების სარგებლობისათვის ყოველწლიურად უნდა გადაეხადა 2--- კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საიჯარო ქირა 1--- ლარი, 1----- კვ.მ მიწის ნაკვეთზე 7--- ლარი და 5--- კვ.მ მიწის ნაკვეთზე 1-- ლარი, რომელიც ამავე ხელშეკრულებების 2.2. პუნქტის თანახმად, მოიჯარეს უნდა გადაეხადა ყოველი წლის 31 დეკემბრამდე.

ამავე ხელშეკრულებების 6.2. მუხლის შესაბამისად, „ხელშეკრულების“ 2.1. მუხლით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში, „მოიჯარეს“ ეკისრება პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის 0,1% ოდენობით დარღვევის დღიდან, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

ამავე ხელშეკრულებების 3.1.1. მუხლის თანახმად, მოიჯარე უზრუნველყოფდა ხელშეკრულებით გადაცემულ ქონებაზე ყოველი წლის დეკემბრის თვეში საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროსათვის ინფორმაცია წარედგინა „ხელშეკრულების დანართი N2 შესაბამისად“.

ამავე ხელშეკრულებების 3.1.2. მუხლის თანახმად, მოიჯარე უზრუნველყოფს ხელშეკრულებით გადაცემულ ქონებაზე 5 (ხუთი) წელიწადში ერთხელ, ხოლო თუ იჯარის ვადის გასვლამდე დარჩენილია 5 (ხუთი) წელიწადი - იჯარის ვადის ამოწურვამდე ერთი თვით ადრე, ნიადაგის ნაყოფიერებისა და ხარისხის შენარჩუნება-გამოკვლევის მიზნით ნიადაგის ანალიზის დამადასტურებელი დოკუმენტის საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროსათვის წარდგენას.

ამავე ხელშეკრულებების 3.1.7. მუხლის თანახმად, მოიჯარე უზრუნველყოფს „ხელშეკრულების“ 3.1.1. მუხლით დადგენილი ვალდებულების შესრულების დადასტურების მიზნით ყოველი კალენდარული წლის დასრულებიდან არაუგვიანეს 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღისა „გამყიდველისათვის“ საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მიერ გაცემული დოკუმენტაციის წარდგენას.

ამავე ხელშეკრულებების 6.2. მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების 3.1.1. მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში „მოიჯარეს“ ეკისრებოდა პირგასამტეხლო თითოეული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 500 ლარის ოდენობით.

ამავე ხელშეკრულებების 6.3. მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების 3.1.2. მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში „მოიჯარეს“ ეკისრებოდა პირგასამტეხლო თითოეული

ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 500 ლარის ოდენობით.

ამავე ხელშეკრულებების 6.5. მუხლის თანახმად, „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, თითოეული ვალდებულების დარღვევისათვის „მოიჯარეს“ ეკისრება პირგასამტეხლო 500 (ხუთასი) ლარის ოდენობით.

ამავე ხელშეკრულებების 6.6. მუხლის თანახმად, „მოიჯარის“ მიერ „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული ვალდებულებების განმეორებით (დამატებით ვადაში) შეუსრულებლობის და/ან დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობის შემთხვევაში „მოიჯარეს“ უფლება აქვს ცალმხრივად მოშალოს „ხელშეკრულება“. ამ შემთხვევაში „მოიჯარეს“ არ უნაზღაურდება მის მიერ გაწეული ხარჯები.

საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 2015 წლის 12 ნოემბერი) დასტურდება, რომ მ----- სოფელ ს----- --ოში მდებარე 2---- კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 7-----) რეგისტრირებულია როგორც სახელმწიფო საკუთრება, ხოლო იჯარის უფლება რეგისტრირებული იყო ზ----- თ-----ის სახელზე. ამონაწერის თანახმად, სარგებლობის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია იჯარის ხელშეკრულება.

საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 2015 წლის 12 ნოემბერი) დასტურდება, რომ მ----- სოფელ ს----- --ოში მდებარე 1---- კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 7-----) რეგისტრირებულია როგორც სახელმწიფო საკუთრება, ხოლო იჯარის უფლება რეგისტრირებული იყო ზ----- თ-----ის სახელზე. ამონაწერის თანახმად, სარგებლობის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია იჯარის ხელშეკრულება.

საქმეში წარმოდგენილი ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან (მომზადების თარიღი: 2015 წლის 12 ნოემბერი) დასტურდება, რომ მ----- სოფელ ს----- --ოში მდებარე 5--- კვ.მ. სასოფლო-სამეურნეო (სახნავი) დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: 7-----) რეგისტრირებულია როგორც სახელმწიფო საკუთრება, ხოლო იჯარის უფლება რეგისტრირებული იყო ზ----- თ-----ის სახელზე. ამონაწერის თანახმად, სარგებლობის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად მითითებულია იჯარის ხელშეკრულება.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 14 დეკემბრის N1-- ----, N1-----, N1----- წერილებით დასტურდება, რომ ზ----- თ-----ი დამატებით გაფრთხილებული იქნა ხელშეკრულებით ნაკისრი

ვალდებულების შესრულებისათვის. კერძოდ, 2016 წლის 30 იანვრამდე, ხელშეკრულებების 3.1.7. მუხლის თანახმად, მოიჯარეს უნდა უზრუნველყო „ხელშეკრულების“ 3.1.1. მუხლით დადგენილი ვალდებულების შესრულების დადასტურების მიზნით, ყოველი კალენდარული წლის დასრულებიდან არაუგვიანეს 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღისა, „გამყიდველისათვის“ საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მიერ გაცემული დოკუმენტაციის წარდგენა. აქვე ეცნობა, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საიჯარო ქირის გადახდა მის მიერ უნდა განხორციელებულიყო არაუგვიანეს 2015 წლის 30 დეკემბრისა. ამასთან, დამატებით ეცნობა, რომ აღნიშნული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იყო შესაბამისი პირგასამტეხლო.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 1 თებერვლის N1-- --- წერილით ზ--- თ-----ს, ხელშეკრულების 3.1.1. მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის, ამავე ხელშეკრულების 6.3. მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, დაეკისრა პირგასამტეხლო 500 (ხუთასი) ლარის ოდენობით. ასევე ზ--- თ-----ს ეცნობა, რომ 2015 წლის 10 ნოემბრის იჯარის ხელშეკრულების თანახმად, (საკადასტრო კოდი: 7-----) ქონებით სარგებლობისათვის წლიური საიჯარო ქირა შეადგენდა 1--- ლარს, ხოლო ხელშეკრულების 2.2. მუხლის თანახმად, ყოველწლიური საიჯარო ქირა უნდა გადახდილიყო ყოველი წლის 31 დეკემბრამდე, რაც ზ--- თ-----ის მიერ არ იქნა გადახდილი და ამავე ხელშეკრულების 6.2. მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, დაეკისრა პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის (1--- ლარის) 0.1.% ოდენობით, დარღვევის დღიდან, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, კერძოდ, 5-----. ამავე წერილით ზ--- თ-----ს ეთხოვა, რომ აღნიშნული წერილის მიღებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში, მომსახურების ცენტრში წარედგინა საიჯარო ქირის -1--- ლარის, პირგასამტეხლოს - 5-----ს და 500 ლარის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 1 თებერვლის N1-- --- წერილით ზ--- თ-----ს, ხელშეკრულების 3.1.1. მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის, ამავე ხელშეკრულების 6.3. მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, დაეკისრა პირგასამტეხლო 500 (ხუთასი) ლარის ოდენობით. ასევე, ზ--- თ-----ს ეცნობა, რომ 2015 წლის 10 ნოემბრის იჯარის ხელშეკრულების თანახმად, (საკადასტრო კოდი: 7-----) ქონების სარგებლობისათვის წლიური საიჯარო ქირა შეადგენდა 7--- ლარს, ხოლო ხელშეკრულების 2.2. მუხლის თანახმად, ყოველწლიური საიჯარო ქირა უნდა გადახდილიყო ყოველი წლის 31 დეკემბრამდე, რაც ზ--- თ-----ის მიერ არ იქნა გადახდილი და ამავე ხელშეკრულების 6.2. მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, დაეკისრა

პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის (7--- ლარის) 0.1.% ოდენობით დარღვევის დღიდან, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, კერძოდ, 2----- ლარი. ამავე წერილით ზ----- თ-----ს ეთხოვა, რომ აღნიშნული წერილის მიღებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში, მომსახურების ცენტრში წარედგინა საიჯარო ქირის - 7--- ლარის, პირგასამტეხლოს - 2----- ლარის და 500 ლარის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 01 თებერვლის N1----- წერილით ზ----- თ-----ს, ხელშეკრულების 3.1.1. მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის, ამავე ხელშეკრულების 6.3. მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, დაეკისრა პირგასამტეხლო 500 (ხუთასი) ლარის ოდენობით. ასევე, ზ----- თ-----ს ეცნობა, რომ 2015 წლის 10 ნოემბრის იჯარის ხელშეკრულების თანახმად, (საკადასტრო კოდი: 7-----) ქონების სარგებლობისათვის წლიური საიჯარო ქირა შეადგენდა 1-- ლარს, ხოლო ხელშეკრულების 2.2. მუხლის თანახმად, ყოველწლიური საიჯარო ქირა უნდა გადახდილიყო ყოველი წლის 31 დეკემბრამდე, რაც ზ----- თ-----ის მიერ არ იქნა გადახდილი და ამავე ხელშეკრულების 6.2. მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად დაეკისრა პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის (1--) 0.1.% ოდენობით დარღვევის დღიდან, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, კერძოდ, 5--- ლარი. ამავე წერილით ზ----- თ-----ს ეთხოვა, რომ აღნიშნული წერილის მიღებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში, მომსახურების ცენტრში წარედგინა საიჯარო ქირის - 1-- ლარის, პირგასამტეხლოს - 5--- ლარის და 500 ლარის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 26 თებერვლის N1----- წერილით ზ----- თ-----ს განმეორებით ეცნობა ხელშეკრულების 3.1.1. მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის, რომ ამავე ხელშეკრულების 6.3. მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, დაეკისრა პირგასამტეხლო 500 (ხუთასი) ლარის ოდენობით. ასევე, ზ----- თ-----ს ეცნობა, რომ 2015 წლის 10 ნოემბრის იჯარის ხელშეკრულების თანახმად, (საკადასტრო კოდი: 7-----) ქონების სარგებლობისათვის წლიური საიჯარო ქირა შეადგენდა 7--- ლარს, ხოლო ხელშეკრულების 2.2. მუხლის თანახმად, ყოველწლიური საიჯარო ქირა უნდა გადახდილიყო ყოველი წლის 31 დეკემბრამდე, რაც ზ----- თ-----ის მიერ არ იქნა გადახდილი და ამავე ხელშეკრულების 6.2. მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, დაეკისრა პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის (7--- ლარის) 0.1.% ოდენობით დარღვევის დღიდან, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, კერძოდ, 4----- ლარი. ამავე წერილით ზ----- თ-----ს განემარტა, რომ აღნიშნული წერილის მიღებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში, მომსახურების ცენტრში წარედგინა საიჯარო ქირის - 7--- ლარის, პირგასამტეხლოს - 4----- ლარის და 500 ლარის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 12 თებერვლის N1----- წერილით ზ----- თ-----ს განმეორებით ეცნობა, რომ ხელშეკრულების 3.1.1. მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის, ამავე ხელშეკრულების 6.3. მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, დაეკისრა პირგასამტეხლო 500 (ხუთასი) ლარის ოდენობით. ასევე ზ----- თ-----ს ეცნობა, რომ 2015 წლის 10 ნოემბრის იჯარის ხელშეკრულების თანახმად, (საკადასტრო კოდი: 7-----) ქონების სარგებლობისათვის წლიური საიჯარო ქირა შეადგენდა 7--- ლარს, ხოლო ხელშეკრულების 2.2. მუხლის თანახმად, ყოველწლიური საიჯარო ქირა უნდა გადახდილიყო ყოველი წლის 31 დეკემბრამდე, რაც ზ----- თ-----ის მიერ არ იქნა გადახდილი და ამავე ხელშეკრულების 6.2. მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, დაეკისრა პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის (1-- ლარის) 0.1.% ოდენობით დარღვევის დღიდან, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, კერძოდ, 5--- ლარი. ამავე წერილით ზ----- თ-----ს განემარტა, რომ აღნიშნული წერილის მიღებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში, მომსახურების ცენტრში წარედგინა საიჯარო ქირის -1-- ლარის, პირგასამტეხლოს - 5--- ლარის და 500 ლარის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 11 მაისის N1----- წერილით ზ----- თ-----ს განმეორებით ეცნობა, რომ 2015 წლის 10 ნოემბრის იჯარის ხელშეკრულების თანახმად, (საკადასტრო კოდი: 7-----) ქონების სარგებლობისათვის წლიური საიჯარო ქირა შეადგენდა 1--- ლარს, ხოლო ხელშეკრულების 2.2. მუხლის თანახმად, ყოველწლიური საიჯარო ქირა უნდა გადახდილიყო ყოველი წლის 31 დეკემბრამდე, რაც ზ----- თ-----ის მიერ არ იქნა გადახდილი და ამავე ხელშეკრულების 6.2. მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, დაეკისრა პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის (1--- ლარის) 0.1.% ოდენობით დარღვევის დღიდან, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, კერძოდ, 2----- ლარი. ამავე წერილით ზ----- თ-----ს განემარტა, რომ აღნიშნული წერილის მიღებიდან 15 კალენდარული დღის ვადაში, მომსახურების ცენტრში წარედგინა საიჯარო ქირის - 1--- ლარის, პირგასამტეხლოს - 2----- ლარის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 16 ივნისის N1----- - წერილით ზ----- თ-----ს განმეორებით ეცნობა, რომ 2015 წლის 10 ნოემბრის იჯარის ხელშეკრულების თანახმად, (საკადასტრო კოდი: 7-----) ქონების სარგებლობისათვის წლიური საიჯარო ქირა შეადგენდა 1--- ლარს, ხოლო ხელშეკრულების 2.2. მუხლის თანახმად, ყოველწლიური საიჯარო ქირა უნდა გადახდილიყო ყოველი წლის 31 დეკემბრამდე, რაც ზ----- თ-----ის მიერ არ იქნა გადახდილი და ამავე ხელშეკრულების 6.2. მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, დაეკისრა პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის (1--- ლარის) 0.1.% ოდენობით დარღვევის დღიდან, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე,

კერძოდ, 263,5-----. ამავე წერილით ზ-----ს განემარტა, რომ მომსახურების ცენტრში წარედგინა საიჯარო ქირის - 1--- ლარის, პირგასამტეხლოს - 263,5-----ს გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები, რისთვისაც დამატებით განესაზღვრა 15 დღე. ასევე ეცნობა, რომ ხელშეკრულების 6.6. მუხლის თანახმად, დამატებით ვადაში ზ-----ს მიერ ხელშეკრულების პირობათა შეუსრულებლობა ან/და პირგასამტეხლოს გადაუხდელობა განიხილებოდა ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის საფუძველად. აღნიშნულ შემთხვევაში „მოიჯარეს“ არ აუნაზღაურდება მის მიერ გაწეული ხარჯები.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 11 მაისის N1----- წერილით ზ-----ს განმეორებით ეცნობა, რომ 2015 წლის 10 ნოემბრის იჯარის ხელშეკრულების თანახმად, (საკადასტრო კოდი: 7-----), ქონების სარგებლობისათვის წლიური საიჯარო ქირა შეადგენდა 7--- ლარს, ხოლო ხელშეკრულების 2.2. მუხლის თანახმად, ყოველწლიური საიჯარო ქირა უნდა გადახდილიყო ყოველი წლის 31 დეკემბრამდე, რაც ზ-----ს მიერ არ იქნა გადახდილი და ამავე ხელშეკრულების 6.2. მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, დაეკისრა პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის (7--- ლარის) 0.1.% ოდენობით დარღვევის დღიდან, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, კერძოდ, 1--- ლარი. ამავე წერილით ზ-----ს განემარტა, რომ აღნიშნული წერილის მიღებიდან 15 კალენდარული დღის ვადაში, მომსახურების ცენტრში წარედგინა საიჯარო ქირის -7--- ლარის, პირგასამტეხლოს - 1--- ლარის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 16 ივნისის N1----- - წერილით ზ-----ს განმეორებით ეცნობა, რომ 2015 წლის 10 ნოემბრის იჯარის ხელშეკრულების თანახმად, (საკადასტრო კოდი: 7-----) ქონების სარგებლობისათვის წლიური საიჯარო ქირა შეადგენდა 7--- ლარს, ხოლო ხელშეკრულების 2.2. მუხლის თანახმად, ყოველწლიური საიჯარო ქირა უნდა გადახდილიყო ყოველი წლის 31 დეკემბრამდე, რაც ზ-----ს მიერ არ იქნა გადახდილი და ამავე ხელშეკრულების 6.2. მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად, დაეკისრა პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის (7--- ლარის) 0.1.% ოდენობით დარღვევის დღიდან, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, კერძოდ, 1--- ლარი. ამავე წერილით ზ-----ს ეთხოვა, რომ მომსახურების ცენტრში წარედგინა საიჯარო ქირის - 7--- ლარის, პირგასამტეხლოს - 1--- ლარის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები, რისთვისაც დამატებით განესაზღვრა 15 დღე. ასევე ეცნობა, რომ ხელშეკრულების 6.6. მუხლის თანახმად, დამატებით ვადაში ზ-----ს მიერ ხელშეკრულების პირობათა შეუსრულებლობა ან/და პირგასამტეხლოს გადაუხდელობა განიხილებოდა ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის საფუძველად. აღნიშნულ შემთხვევაში „მოიჯარეს“ არ აუნაზღაურდება მის მიერ გაწეული ხარჯები.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 11 მაისის N1-----
წერილით ზ-----ს განმეორებით ეცნობა, რომ 2015 წლის 10 ნოემბრის
იჯარის ხელშეკრულების თანახმად, (საკადასტრო კოდი: 7-----) ქონების
სარგებლობისათვის წლიური საიჯარო ქირა შეადგენდა 1-- ლარს, ხოლო
ხელშეკრულების 2.2. მუხლის თანახმად, ყოველწლიური საიჯარო ქირა უნდა
გადახდილიყო ყოველი წლის 31 დეკემბრამდე, რაც ზ-----ს მიერ არ
იქნა გადახდილი და ამავე ხელშეკრულების 6.2. მუხლის მოთხოვნათა
შესაბამისად, დაეკისრა პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის (1-- ლარის)
0.1.% ოდენობით დარღვევის დღიდან, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე,
კერძოდ, 2---- ლარი. ამავე წერილით ზ-----ს ეთხოვა, რომ აღნიშნული
წერილის მიღებიდან 15 კალენდარული დღის ვადაში, მომსახურების ცენტრში
წარედგინა საიჯარო ქირის - 1-- ლარის, პირგასამტეხლოს - 2---- ლარის
გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 16 ივნისის N1-----
- წერილით ზ-----ს განმეორებით ეცნობა, რომ 2015 წლის 10 ნოემბრის
იჯარის ხელშეკრულების თანახმად, (საკადასტრო კოდი: 7-----) ქონების
სარგებლობისათვის წლიური საიჯარო ქირა შეადგენდა 1-- ლარს, ხოლო
ხელშეკრულების 2.2. მუხლის თანახმად, ყოველწლიური საიჯარო ქირა უნდა
გადახდილიყო ყოველი წლის 31 დეკემბრამდე, რაც ზ-----ს მიერ არ
იქნა გადახდილი და ამავე ხელშეკრულების 6.2. მუხლის მოთხოვნათა
შესაბამისად, დაეკისრა პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის (1-- ლარის)
0.1.% ოდენობით დარღვევის დღიდან, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე,
კერძოდ, 2---- ლარი. ამავე წერილით ზ-----ს ეთხოვა, რომ
მომსახურების ცენტრში წარედგინა საიჯარო ქირის - 1-- ლარის,
პირგასამტეხლოს - 2---- ლარის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრები,
რისთვისაც დამატებით განესაზღვრა 15 დღე. ასევე ეცნობა, რომ
ხელშეკრულების 6.6. მუხლის თანახმად, დამატებით ვადაში ზ-----ს
მიერ ხელშეკრულების პირობათა შეუსრულებლობა ან/და პირგასამტეხლოს
გადაუხდელობა განიხილებოდა ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის
საფუძველად. აღნიშნულ შემთხვევაში „მოიჯარეს“ არ აუნაზღაურდება მის მიერ
გაწეული ხარჯები.

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს შ-----
მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 30 აგვისტოს N-----
ბრძანებებით ცალმხრივად შეწყდა მ----- სოფელ ს-----ოში: 2--- კვ.მ
მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 7-----); 1---- კვ.მ მიწის ნაკვეთზე
(საკადასტრო კოდი: 7-----) და 5--- კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 7-
-----) სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს შ-----
--- მომსახურების ცენტრსა და ზ-----ს შორის 2015 წლის 10 ნოემბერს
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის ხელშეკრულებები.

სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 1 სექტემბრის N7-- წერილით დასტურდება, რომ 2015 წლის 10 ნოემბერს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებების შესაბამისად, მ----- სოფელ ს-----ოში (საკადასტრო კოდი: 7-----; 7-----; 7-----) მდებარე ქონების იჯარის გაფორმების მიზნით ზ----- თ-----ის მიერ გადახდილია საგარანტიო თანხები შემდეგი სახით: 15.10.2015 – 3-----ი (საკადასტრო კოდი: 7-----); 29.10.2015 წელი 1-- ლარი (საკადასტრო კოდი: 7-----); 29.10.2015 წელი 1-- ლარი (საკადასტრო კოდი: 7-----).

3.3. დასკვნები სამართლებრივ გარემოებებთან დაკავშირებით:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 2.2 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანს შეიძლება წარმოადგენდეს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება, შესრულება ან შეწყვეტა. ამავე კოდექსის 25¹ მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ხელშეკრულების დადებასთან, შესრულებასთან და შეწყვეტასთან დაკავშირებული დავები განიხილება საერთო სასამართლოების მიერ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ხელშეკრულება არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით ფიზიკურ ან იურიდიულ პირთან, აგრეთვე სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოსთან დადებული სამოქალაქო სამართლებრივი ხელშეკრულება. ამავე კოდექსის 65-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება ამ კოდექსის ნორმები და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნები ხელშეკრულებათა შესახებ.

ვალდებულება შეიძლება წარმოიშვას ხელშეკრულების საფუძველზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ის ნაწარმოებია ზიანის მიყენების (დელიქტის), უსაფუძვლო გამდიდრების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლებიდან (მუხლი 317.1). ამდენად, ვალდებულების წარმოშობის ერთ-ერთ საფუძველს წარმოადგენს - ორი ან მეტი პირის შეთანხმება (ხელშეკრულება), რომელიც მიზნად ისახავს კონკრეტული სამართლებრივი შედეგის მიღწევას, რაც გამოიხატება ხელშემკვერელი მხარეების მზაობაში - დათმონ საკუთარი თავისუფლების ან ქონების ნაწილი ე.ი. ორმხრივად შეიბოჭონ თავი. ამავე კოდექსის 327-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის თანახმად, ხელშეკრულება დადებულად ითვლება, თუ მხარეები მის ყველა არსებით პირობაზე შეთანხმდნენ საამისოდ გათვალისწინებული ფორმით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა, გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძღოლის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები.

ამავე კოდექსის 592-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულებით მიწის ნაკვეთი სასოფლო-სამეურნეო მიზნით გადაეცემა სამეურნეო გამოყენებისათვის განკუთვნილ საცხოვრებელ ან სამეურნეო ნაგებობებთან (საწარმოსთან) ერთად ან ასეთი ნაგებობის გარეშე. ამ მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარაზე ვრცელდება იჯარის წესები, თუ სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარისათვის სხვა რამ არ არის დადგენილი.

2015 წლის 10 ნოემბერს მოსარჩელე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს შ----- მომსახურების ცენტრსა და ზ----- თ-----ს შორის წერილობით გაფორმდა სამი იჯარის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც მოპასუხეს იჯარით დროებით სარგებლობაში გადაეცა უძრავი ქონება, ხოლო ზ----- თ-----ი ვალდებული იყო, გადაეხადა შეთანხმებული თანხა მოსარჩელისათვის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ვალდებულია უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას. ამ მოთხოვნათა შეუსრულებლობა ვალდებულების დარღვევაა.

მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულებების 2.2. მუხლით განისაზღვრა, რომ საიჯარო ქირის გადახდა უნდა განხორციელებულიყო კალენდარული წლის ბოლოს. შესაბამისად, 2015 წლის 31 დეკემბრისთვის ზ----- თ-----ს წარმოეშვა ვალდებულება, გადაეხადა საიჯარო ქირა. ამდენად, სასამართლომ არ გაიზიარა მოპასუხის არგუმენტი, რომ მას საიჯარო ქირა უნდა გადაეხადა 2016 წლის დეკემბრის თვეში. ასევე, მას ევალებოდა ყოველი კალენდარული წლის დასრულებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში წარედგინა საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მიერ გაცემული დოკუმენტი. ეს ვალდებულება მას უნდა შეესრულებინა 2016 წლის 30 იანვრამდე, რაც ასევე არ შეუსრულებია. ამგვარად, მოსარჩელის მხრიდან შესრულებულ ვალდებულებას (კერძოდ ქონების მფლობელობაში გადაცემას) არ მოჰყოლია მოპასუხის მხრიდან საპასუხო ვალდებულების შესრულება.

კერძოდ - მოიჯარე ზ-----თ-----მა ვერ უზრუნველყო მოსარჩელისათვის ხელშეკრულებებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება: კერძოდ საიჯარო ქირის გადახდა და ამავე ხელშეკრულებების 3.1.1. მუხლითა და 3.1.2. მუხლებით გათვალისწინებული პირობების შესრულება.

მხარეთა შორის 2015 წლის 10 ნოემბერს გაფორმებული ხელშეკრულების 6.2. მუხლის თანახმად - „ხელშეკრულების“ 2.1. მუხლით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში „მოიჯარეს“ ეკისრება პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის 0,1%-ის ოდენობით დარღვევის დღიდან, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო არის მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა, რომელიც მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის. ამავე კოდექსის 418-ე მუხლის შესაბამისად, ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს. შეთანხმება პირგასამტეხლოს შესახებ მოითხოვს წერილობით ფორმას.

სასამართლომ აღნიშნა, რომ დადგენილია მოიჯარის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობა. იჯარის ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე ვალდებულების დარღვევის გამო მოსარჩელეს წარმოეშვა პირგასამტეხლოს გადახდის მოთხოვნის უფლება, რაც გამომდინარეობს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 416-417-ე მუხლების დანაწესიდან, რომელიც თავისი არსით წარმოადგენს მოვალის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის დამატებით საშუალებას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასამართლომ მიიჩნია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სარჩელი საფუძვლიანია, იგი უნდა დაკმაყოფილდეს და მოპასუხე - ზ-----ს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს 2015 წლის 10 ნოემბრიდან 2016 წლის 30 აგვისტომდე საიჯარო ქირის გადახდა 5-----ლარის (ხ-----) ოდენობით (საკადასტრო კოდზე: 7----- საიჯარო ქირა შეადგენს 1---ლარს); (საკადასტრო კოდზე 7----- საიჯარო ქირა შეადგენს 4----ლარს); (საკადასტრო კოდზე: 7----- საიჯარო ქირა შეადგენს 1----ლარს). ასევე, ზ-----ს უნდა დაეკისროს პირგასამტეხლო სულ 5-----ლარის ოდენობით, კერძოდ, 2015 წლის 10 ნოემბერს გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულებების 3.1.1. და 3.1.7. მუხლებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის, ამავე ხელშეკრულებების 6.3. მუხლის თანახმად, 1500 (ათას ხუთასი) ლარის ოდენობით (თითოეული

ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 500 ლარი), ამავე ხელშეკრულებების 6.5. მუხლის თანახმად 1500 (ათას ხუთასი)ლარის ოდენობით (თითოეული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 500 ლარი), ხოლო ამავე ხელშეკრულებების 6.2. პუნქტის თანახმად, საიჯარო ქირის - 1--- ლარის გადაუხდელობისათვის - 3- --- ლარი; 7--- ლარის გადაუხდელობისათვის - 1----- ლარი, 1-- ლარის გადაუხდელობისათვის - 4--- ლარის გადახდა.

4. სააპელაციო საჩივრის ფაქტობრივი და სამართლებრივი საფუძვლები:

აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არ დაადგინა და არ შეაფასა ის გარემოება, მიუხედავად მხარეთა შორის საიჯარო ქირის ყოველწლიურად გადახდის შესახებ (31 დეკემბერს) შეთანხმებისა, 2015 წლის 31 დეკემბრისთვის ანუ ხელშეკრულების დადებიდან ერთ თვესა და 20 დღეში, იმ პირობებში, როდესაც საიჯარო ხელშეკრულებები დადებულია 2015 წლის 10 ნოემბერს, ეკისრებოდა თუ არა მოიჯარეს 2015 წლის საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება, საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროსათვის ინფორმაციის წარდგენა და 5 წელიწადში ერთხელ ნიადაგის ნაყოფიერებისა და ხარისხის შენარჩუნება-გამოკვლევის მიზნით ნიადაგის ანალიზის დამადასტურებელი დოკუმენტის საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროსათვის წარდგენა, ასევე, ამ ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის არსებობდა თუ არა საიჯარო ხელშეკრულებებით დათქმული პირგასამტეხლოს დაკისრების კანონისმიერი საფუძველი. სასამართლომ არ დაადგინა, როდის გადაეცა მოიჯარეს მეიჯარისაგან საიჯარო მიწის ნაკვეთები. მართალია, საიჯარო ხელშეკრულებები გაფორმდა 2015 წლის 10 ნოემბერს და საჯარო რეესტრში აღრიცხულია 2015 წლის 12 ნოემბერს, მაგრამ საქმეში არ მოიპოვება მტკიცებულება (მიღება-ჩაბარების აქტები), კონკრეტულად როდის გადაეცა აღნიშნული მიწის ნაკვეთები მოიჯარეს, რასაც უკავშირდება საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება.

აპელანტი აღნიშნავს, რომ საიჯარო ხელშეკრულებების 3.1.7 მუხლის თანახმად, მოიჯარეს ეკისრება ვალდებულება უზრუნველყოს, ხელშეკრულების 3.1.1 მუხლით დადგენილი ვალდებულების შესრულების დადასტურების მიზნით ყოველი კალენდარული წლის დასრულებიდან არაუგვიანეს 30 კალენდარული დღისა „გამყიდველისათვის“ საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მიერ გაცემული დოკუმენტაციის წარდგენა. მოცემულ შემთხვევაში კი, გაუგებარია მითითებული N2 დანართით გათვალისწინებული რომელი სამუშაოს განხორციელების შესაძლებლობა ჰქონდა მოიჯარეს საიჯარო ხელშეკრულებების დადებიდან ერთი თვის ვადაში (ჯერ კიდევ ფაქტობრივად საიჯარო მიწის ნაკვეთების გადაცემამდე), რომლის შესახებ შესაბამის ორგანოში ინფორმაციის წარუდგენლობა განაპირობებდა

მისთვის პირგასამტეხლოს დაკისრებას.

სააპელაციო საჩივრის მიხედვით, სასამართლომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს წერილების საფუძველზე ისე დაადგინა, რომ მოიჯარეს მეიჯარემ გაუგზავნა და აცნობა საიჯარო ქირის, პირგასამტეხლოსა და ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის შესახებ, რომ გამოკვლეული არ არის, რამდენად გაეგზავნა და ჩაბარდა ეს შეტყობინებები მხარეს.

აპელანტი მიიჩნევს, რომ სასამართლომ გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გამოტანისას დაარღვია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393.2 მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და 394-ე მუხლის „ე“ და „ე1“ ქვეპუნქტების მოთხოვნები, 249-ე მუხლი. აპელანტი, ადამიანის უფლებათა და ძირითად თავისუფლებათა დაცვის ევროპული კონვენციის მე-6 მუხლის პირველ პუნქტზე მითითებით, აღნიშნავს, რომ სამართლიანი სასამართლოს უფლება გულისხმობს სასამართლოს ვალდებულებას, დაასაბუთოს მის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება. პროცესის მონაწილეებისათვის, ისევე როგორც საზოგადოებისათვის, ნათელი უნდა იყოს განსჯის ის პროცესი, რომელიც სასამართლომ გაიარა კონკრეტული გადაწყვეტილების მიღებამდე. გადაწყვეტილებაში ასახული უნდა იყოს სასამართლოს მოსაზრებები და სამართლებრივი დასკვნები, რომლებმაც დავის სწორედ ამგვარი გადაწყვეტა გამოიწვია. სასამართლო დაცვის უფლების განხორციელება უნდა იყოს სრული, რაც გულისხმობს არა მხოლოდ ყველას შესაძლებლობას მიმართოს სასამართლოს, არამედ სასამართლოს ვალდებულებას, გამოიტანოს სამართლიანი და დასაბუთებული გადაწყვეტილება. ეს მოთხოვნა მიზნად ისახავს მხარის მიერ გასაჩივრების უფლების განხორციელების შესაძლებლობის უზრუნველყოფას. იგივე უფლებები გამყარებულია საქართველოს კონსტიტუციის 42-ე მუხლით, რომელიც გულისხმობს არა მხოლოდ უფლების დასაცავად სასამართლოსათვის მიმართვის გარანტიას, არამედ სამართლიანი, გამჭვირვალე სასამართლოს უფლებას, სადაც სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა ეყრდნობოდეს მხარეთა მიერ წარმოდგენილი არგუმენტებისა და მტკიცებულებების ამომწურავად შეფასებას. აპელანტი თვლის, რომ სასამართლომ მოპასუხის მიერ წარმოდგენილი არგუმენტები და მტკიცებულებები სწორად არ შეაფასა და გასაჩივრებული გადაწყვეტილება დაუსაბუთებელია, რაც გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების აბსოლუტურ საფუძველს ქმნის.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არ გამოიყენა კანონი, რომელიც უნდა გამოეყენებინა, კერძოდ, საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-4, მე-17 და მე-19 მუხლები, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 102-ე და 105-ე მუხლები. აპელანტის მოსაზრებით, სასამართლომ არ გამოარკვია და არ დაადგინა

საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებები: როდესაც საიჯარო ხელშეკრულებების თანახმად არსებობს მხარეთა შეთანხმება საიჯარო ქირის ყოველწლიურად გადახდის შესახებ 31 დეკემბრამდე, ეკისრებოდა თუ არა მოიჯარეს 2015 წლის 31 დეკემბერს 2015 წლის 10 ნოემბერს დადებული საიჯარო ხელშეკრულებით შეთანხმებული 2015 წლის საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება სრულად. მით უფრო, როდესაც საიჯარო ხელშეკრულებები არ შეიცავს მხარეთა რაიმე შეთანხმებას საიჯარო ქირის წინსწრებით დაფარვის თაობაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აპელანტი ითხოვს სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმებას და ახალი გადაწყვეტილებით სარჩელის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმას.

III ს ა მ ო ტ ი ვ ა ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

5. გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების და ახალი გადაწყვეტილების მიღების დასაბუთება:

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის პირველი მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, თუ ამ კოდექსით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში გამოიყენება საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის დებულებანი.

საქართველოს სსკ-ის 377-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სააპელაციო სასამართლო, ამოწმებს გადაწყვეტილებას სააპელაციო საჩივრის ფარგლებში, ფაქტობრივი და სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამავე მუხლის მეორე ნაწილით სამართლებრივი თვალსაზრისით შემოწმებისას, სასამართლო ხელმძღვანელობს საქართველოს სსკ-ის 393-ე და 394-ე მუხლების მოთხოვნებით.

სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 389-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება აღწერილობითი და სამოტივაციო ნაწილების ნაცვლად უნდა შეიცავდეს საქმის გარემოებებთან დაკავშირებით გასაჩივრებული გადაწყვეტილების დასკვნებზე მითითებას, შესაძლო

ცვლილებების ან დამატებების გათვალისწინებით.

5.1. ფაქტობრივი დასაბუთება:

სააპელაციო პალატა ეთანხმება პირველი ინსტანციის სასამართლოს

შეფასებებს და დასკვნებს საქმის ფაქტობრივ გარემოებებთან დაკავშირებით. სააპელაციო პალატის მოსაზრებით, სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმის ფაქტობრივი გარემოებები, რასაც იზიარებს სააპელაციო პალატაც და უთითებს მათზე. ამასთან, დამატებით ადგენს, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 14 დეკემბრის N1-----, N1-----, N1----- წერილები ზ----- თ-----ს გაეგზავნა „საქართველოს ფოსტის“ მეშვეობით, საფოსტო გზავნილის ნომერი 0-----, რაც 2015 წლის 24 დეკემბერს ჩაბარდა ადრესატის მეუღლეს - ლ-----ეს.

5.2. სამართლებრივი დასაბუთება:

სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ პირველი ინსტანციის სასამართლომ სწორად დაადგინა საქმეში არსებული ფაქტობრივი გარემოებები, თუმცა დადგენილ ფაქტობრივ გარემოებებს მისცა არასწორი სამართლებრივი შეფასება, არასწორად განმარტა კანონი, რამაც საბოლოოდ არასწორ გადაწყვეტილებამდე მიიყვანა პირველი ინსტანციის სასამართლო, რაც განაპირობებს გასაჩივრებული გადაწყვეტილების შეცვლით ახალი გადაწყვეტილების მიღებას.

განსახილველ შემთხვევაში დავის საგანს წარმოადგენს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს შ----- მომსახურების ცენტრსა და ზ----- თ-----ს შორის 2015 წლის 10 ნოემბერს დადებული იჯარის ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე საიჯარო ქირისა და პირგასამტეხლოს დაკისრება, ასევე საიჯარო ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის ჯარიმის დაკისრება.

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის მე-2 მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად სასამართლოში ადმინისტრაციული დავის საგანს შეიძლება წარმოადგენდეს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადება, შესრულება ან შეწყვეტა. ამავე კოდექსის 25¹ მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, ადმინისტრაციულ ხელშეკრულების დადებასთან, შესრულებასთან და შეწყვეტასთან დაკავშირებული დავები განიხილება საერთო სასამართლოების მიერ ადმინისტრაციული სამართალწარმოების წესით.

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ადმინისტრაციული ხელშეკრულება არის ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საჯარო უფლებამოსილების განხორციელების მიზნით ფიზიკურ ან იურიდიულ პირთან, აგრეთვე სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოსთან დადებული სამოქალაქო სამართლებრივი ხელშეკრულება. ამავე კოდექსის 65-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად

ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას გამოიყენება ამ კოდექსის ნორმები და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული დამატებითი მოთხოვნები ხელშეკრულებათა შესახებ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 581-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება დროებით სარგებლობაში და საიჯარო დროის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძლოლის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებებზედაც.

ამავე კოდექსის 592-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულებით მიწის ნაკვეთი სასოფლო-სამეურნეო მიზნით გადაეცემა სამეურნეო გამოყენებისათვის განკუთვნილ საცხოვრებელ ან სამეურნეო ნაგებობებთან (საწარმოსთან) ერთად ან ასეთი ნაგებობის გარეშე. ამ მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარაზე ვრცელდება იჯარის წესები, თუ სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარისათვის სხვა რამ არ არის დადგენილი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 533-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, ქირა გადახდილი უნდა იქნეს ქირავნობის ხელშეკრულების ვადის დამთავრებისას. თუ ქირის გადახდა დროის მონაკვეთებით განისაზღვრება, მაშინ იგი გადახდილი უნდა იქნეს დროის ამ მონაკვეთების გასვლის შემდეგ.

ზემოაღნიშნულ ნორმათა საფუძველზე, სააპელაციო სასამართლო განმარტავს, რომ იჯარის ხელშეკრულება წარმოადგენს ნივთის მფლობელობასა და სარგებლობაში გადაცემის ერთ-ერთ საშუალებას, რომელიც იმავდროულად სასყიდლიან ხელშეკრულებათა რიცხვს მიეკუთვნება. იჯარის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მეიჯარის ძირითადი ვალდებულება მოიჯარისთვის ნივთის გადაცემაში გამოიხატება, ხოლო მოიჯარის ძირითად ვალდებულებას საიჯარო ქირის გადახდა წარმოადგენს. ამასთანავე, საიჯარო ქირის გადახდის წესი და ვადა დამოკიდებულია მხარეთა ნებაზე, სწორედ მხარეები განსაზღვრავენ ქირის სახეს და გადახდის წესს, თავის მხრივ, მოიჯარემ სწორედ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესის შესაბამისად უნდა უზრუნველყოს იჯარის ქირის გადახდა, რამეთუ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 361-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, ვალდებულება უნდა შესრულდეს ჯეროვნად, კეთილსინდისიერად, დათქმულ დროსა და ადგილას.

კონკრეტულ შემთხვევაში დადგენილია, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს შ----- მომსახურების ცენტრსა (მოიჯარე) და ზ----- თ-----ს (მოიჯარე) შორის 2015 წლის 10 ნოემბერს გაფორმდა სამი საიჯარო ხელშეკრულება, რომლებითაც ზ----- თ-----ს 15 წლის ვადით იჯარით გადაეცა მ----- სოფელ ს-----ოში მდებარე 2--- კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 7-----), 1--- კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 7-----) და 5--- კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: 7-----) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები. საიჯარო ხელშეკრულებების შესაბამისად, მოიჯარეს ქონების სარგებლობისათვის ყოველწლიურად უნდა გადაეხადა 2--- კვ.მ მიწის ნაკვეთზე საიჯარო ქირა 1--- ლარი, 1--- კვ.მ მიწის ნაკვეთზე 7--- ლარი და 5--- კვ.მ მიწის ნაკვეთზე 1-- ლარი, რომელიც ამავე ხელშეკრულებების 2.2. პუნქტის თანახმად, მოიჯარეს უნდა გადაეხადა ყოველი წლის 31 დეკემბრამდე.

დადგენილია, რომ ზ----- თ-----ის მიერ ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება არ შესრულებულა. ამასთანავე, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2016 წლის 1 სექტემბრის N7--- წერილით დასტურდება, რომ 2015 წლის 10 ნოემბერს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებების შესაბამისად, მ----- სოფელ ს-----ოში (საკადასტრო კოდი: 7-----; 7-----; 7-----) მდებარე ქონების იჯარის გაფორმების მიზნით ზ----- თ-----ის მიერ გადახდილია საგარანტიო თანხები შემდეგი სახით: 15.10.2015 – 3-----ი (საკადასტრო კოდი: 7-----); 29.10.2015 წელი 1-- ლარი (საკადასტრო კოდი: 7-----); 29.10.2015 წელი 1-- ლარი (საკადასტრო კოდი: 7-----). სწორედ იჯარის ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის საფუძველით, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს შ----- მომსახურების ცენტრის უფროსის 2016 წლის 30 აგვისტოს N----- ბრძანებებით ცალმხრივად შეწყდა ზემოაღნიშნული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის ხელშეკრულებები. ერთ-ერთ სასარჩელო მოთხოვნას კი წარმოადგენს საიჯარო ქირის დაკისრება.

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ ვინაიდან საიჯარო ქირის გადახდა წარმოადგენს მოიჯარის არსებით ვალდებულებას, აპელანტს ხელშეკრულებით განსაზღვრული წესისამებრ უნდა გადაეხადა ქირა. წარმოდგენილი იჯარის ხელშეკრულებებით განსაზღვრულია საიჯარო ქირის წლიური ოდენობა, რომელიც უნდა გადახდილიყო ყოველწლიურად, ყოველი წლის 31 დეკემბრამდე.

აპელანტი მიუთითებს, რომ ვინაიდან ხელშეკრულება დაიდო 2015 წლის 10 ნოემბერს, უნდა დადგინდეს რამდენად წარმოიშვა პირველი გადახდის ვალდებულება 2015 წლის 31 დეკემბერს. სასამართლო აღნიშნავს, რომ

საიჯარო ქირის გადახდის წესი სწორედ მხარეთა, მათ შორის, ზ--- თ----- ის, თავისუფალი ნების გამოვლენის შედეგად განისაზღვრა. კერძოდ, მხარეები შეთანხმდნენ ქირის ყოველწლიურად, 31 დეკემბრამდე გადახდის თაობაზე. ამასთანავე, მხარეებმა გაითვალისწინეს მხოლოდ ეს ზოგადი წესი და 2015 წლისათვის დამოუკიდებლად, რაიმე განსხვავებული წესი არ დაუდგენიათ. საგულისხმოა, რომ სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2015 წლის 14 დეკემბრის N1-----, N1-----, N1----- წერილებით ზ--- თ-----ს ეცნობა, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყოველთვიური საიჯარო ქირის გადახდა მის მიერ უნდა განხორციელებულიყო არაუგვიანეს 2015 წლის 30 დეკემბრისა. ამასთან, დამატებით ეცნობა, რომ აღნიშნული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იყო შესაბამისი პირგასამტეხლო. აღნიშნული წერილები კი ზ--- თ-----ს გაეგზავნა „საქართველოს ფოსტის“ მეშვეობით, საფოსტო გზავნილის ნომერი 0-----, რაც 2015 წლის 24 დეკემბერს ჩაბარდა ადრესატის მეუღლეს - ლ-----ს. ამდენად, იჯარის ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე 2015 წლის საიჯარო ქირა უნდა გადახდილიყო 2015 წლის 31 დეკემბრამდე, ხოლო 2016 წლის - 2016 წლის 31 დეკემბრამდე. ამასთანავე, სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ, რადგან საიჯარო ქირის გადახდა უშუალოდ და პირდაპირ უკავშირდება ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდს, ზ--- თ-----ს საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება ეკისრებოდა სწორედ 2015 წლის 10 ნოემბრიდან (ხელშეკრულების დადებიდან) 2016 წლის 30 აგვისტოს ჩათვლით (ხელშეკრულების შეწყვეტამდე). სასამართლო ვერ გაიზიარებს აპელანტის მითითებას საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისას საიჯარო ქონების გადაცემის მომენტის დადგენის საჭიროებაზე, ვინაიდან წარმოდგენილი ხელშეკრულებების 11.1. მუხლით თავად მხარეებმა განსაზღვრეს, რომ ხელშეკრულებები ძალაში შედის მხარეთა ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. ამდენად, 2015 წლის 10 ნოემბრიდან ხელშეკრულებები ძალაში შევიდა და მხარეებს იგი ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად უნდა შეესრულებინათ. რაც შეეხება საიჯარო ქონების გადაცემას, თუკი მეიჯარემ არ უზრუნველყო მისი დროული გადაცემა, აღნიშნულიდან გამომდინარე, ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა შესაძლებელია წარმოადგენს სხვა დავის საგანს, თუმცაღა მოცემული სასარჩელო მოთხოვნის ფარგლებში სააპელაციო სასამართლო მითითებულს ვერ შეაფასებს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან საიჯარო ქირის გაანგარიშება უნდა დაუკავშირდეს ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდს, აპელანტს წლიური საიჯარო ქირის პროპორციულად უნდა გადაეხადა 2015 წლის ქირა 2015 წლის 10 ნოემბრიდან 2015 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით, ხოლო 2016 წლის საიჯარო ქირის გადახდა უნდა მოხდეს წლიური საიჯარო ქირის პროპორციულად 2016 წლის პირველი იანვრიდან 2016 წლის 30 აგვისტოს

ჩათვლით. ამდენად, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზ--- თ-----ს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს საიჯარო ქირის გადახდა 2015 წლის 10 ნოემბრიდან - 2015 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით სამივე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე - 1----- ლარი (2-----); 2016 წლის 1 იანვრიდან - 2016 წლის 30 აგვისტოს ჩათვლით სამივე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე - 6----- ლარი. (1-----). ამასთანავე, სააპელაციო პალატა ითვალისწინებს რა, რომ ზ--- თ-----ს გადახდილი აქვს საგარანტიო თანხები, ზ--- თ-----ის გადახდილი საგარანტიო თანხები 1--- ლარი (1-----) უნდა ჩაითვალოს საიჯარო ქირაში და საბოლოოდ ზ--- თ-----ს გადასახდელად უნდა დაეკისროს საიჯარო ქირის გადახდა 2015 წლის 10 ნოემბრიდან - 2016 წლის 30 აგვისტოს ჩათვლით - 5608. 85 ლარის ოდენობით (1-----+6-----1---=5608.85).

მოსარჩელე ასევე ითხოვდა ზ--- თ-----ისათვის პირგასამტეხლოს დაკისრებას. კერძოდ, ხელშეკრულებების მიხედვით, საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში, „მოიჯარეს“ ეკისრებოდა პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის 0,1% ოდენობით, დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

სააპელაციო პალატა განმარტავს, პირგასამტეხლო წარმოადგენს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 416-ე მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის ერთ-ერთ დამატებით საშუალებას. აღნიშნული კოდექსის 417-ე მუხლის თანახმად, პირგასამტეხლო არის მხარეთა შეთანხმებით განსაზღვრული ფულადი თანხა, რომელიც მოვალემ უნდა გადაიხადოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის, ხოლო 418-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად, ხელშეკრულების მხარეებს შეუძლიათ, თავისუფლად განსაზღვრონ პირგასამტეხლო, რომელიც შეიძლება, აღემატებოდეს შესაძლო ზიანს.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, რომ ვალდებულების არსი მის შესრულებაშია, ხოლო შესრულების ვალდებულება პირველ რიგში ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შედეგის დადგომას გულისხმობს. სწორედ ამიტომ, ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის მიზნით მხარეებს შეუძლიათ გამოიყენონ კანონმდებლობით გათვალისწინებული საშუალებები. მათ შორის, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადებისას მხარეები სარგებლობენ სახელშეკრულებო თავისუფლებით, გაითვალისწინონ პირგასამტეხლო ვალდებულების ჯეროვნად შეუსრულებლობისთვის და დამოუკიდებლად განსაზღვრონ მათი ოდენობა. პალატა განმარტავს, რომ პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება დაკავშირებულია ძირითადი ვალდებულების ჯეროვნად და დროულად შესრულებასთან, თუ პირი არ ასრულებს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებას, მას შეიძლება დაეკისროს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს გადახდა.

პირგასამტეხლოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად რამდენიმე ფუნქცია აქვს: ა) პირგასამტეხლოს, როგორც სანქციის ხასიათის მქონე ინსტრუმენტის, ფუნქციაა, თავიდან აიცილოს დამატებით ვალდებულების დამრღვევი მოქმედებები; ბ) პირგასამტეხლოს ფუნქცია, მოიცვას თავის თავში ზიანის ანაზღაურება. პირგასამტეხლოს ოდენობაზე მსჯელობისას გასათვალისწინებელია მოვალის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის ხანგრძლივობა; გ) პირგასამტეხლო დამატებითი (აქცესორული) ვალდებულებაა, რაც იმას ნიშნავს, რომ მისი წარმოშობა და ნამდვილობა ძირითადი ვალდებულების არსებობაზეა დამოკიდებული.

სააპელაციო სასამართლო მიუთითებს, ვინაიდან პირგასამტეხლო წარმოადგენს როგორც ვალდებულების შესრულების უზრუნველყოფის საშუალებას, ისე სამოქალაქო-სამართლებრივი პასუხისმგებლობის ერთ-ერთ ფორმას, პირგასამტეხლო აიძულებს მოვალეს, დროულად და ჯეროვნად შეასრულოს ვალდებულება, ხოლო ვალდებულების შეუსრულებლობისას დამატებით იცავს კრედიტორის უფლებებს და უმსუბუქებს შეუსრულებლობით გამოწვეულ შედეგებს, აუცილებელია, რომ მხარეთა შორის შეთანხმება პირგასამტეხლოს თაობაზე დაიდოს კანონით განსაზღვრული წესით, მკაფიოდ და არაოზროვნად ჩამოყალიბებული სახით, რათა მოვალისთვის იმთავითვე ცნობილი და ნათელი იყოს ვალდებულების რა სახით და ფორმით შეუსრულებლობა გამოიწვევს პირგასამტეხლოს გადახდის მოვალეობას და რა ოდენობით, ასევე, პირგასამტეხლო დადგენილი და განსაზღვრული უნდა იყოს შესაბამისი მიზნების მისაღწევად.

სააპელაციო სასამართლო აღნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში, მართალია, წარმოდგენილი ხელშეკრულებებით გათვალისწინებული იყო პირგასამტეხლოს გადახდა, მაგრამ პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება უკავშირდებოდა საიჯარო ქირის გადაუხდელობას და გაანგარიშდებოდა სწორედ გადაუხდელი თანხიდან, გადაუხდელი თანხის 0,1% ოდენობით დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. ამდენად, სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ პირგასამტეხლოს დაკისრების მოთხოვნის დაკმაყოფილება და მისი ოდენობის განსაზღვრა დამოკიდებულია, ერთი მხრივ, საიჯარო ქირის გადახდის მომენტზე და, მეორე მხრივ, გადაუხდელი საიჯარო ქირის ოდენობაზე. ამდენად, სააპელაციო სასამართლო, წარმოდგენილი ხელშეკრულებებიდან გამომდინარე, აღნიშნავს, რომ 2015 წლის საიჯარო ქირის გადახდა უკავშირდებოდა 2015 წლის 31 დეკემბერს, ხოლო 2016 წლისა - 2016 წლის 31 დეკემბერს. დადგენილია და უდავოა, რომ 2015 წლის 31 დეკემბრიდან დღემდე ზ-----ს 2015 წლის საიჯარო ქირა არ გადაუხდია. ამდენად, 2016 წლის პირველი იანვრიდან აპელანტს უნდა დაეკისროს პირგასამტეხლო 2015 წლის გადაუხდელ საიჯარო ქირაზე, რომელიც გაანგარიშებულია სწორედ 2015 წლის 10 ნოემბრიდან 2015 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით, წლიური საიჯარო ქირის ოდენობის პროპორციულად,

0,1%-ის ოდენობით. რაც შეეხება 2016 წლის საიჯარო ქირის გადაუხდელობის გამო პირგასამტეხლოს დაკისრებას, 2016 წლის საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება მხარეს წარმოეშვა 2016 წლის 31 დეკემბერს, ხოლო ხელშეკრულება შეწყდა 2016 წლის 30 აგვისტოს. ამრიგად, მართალია, 2016 წლის საიჯარო ქირის გადახდა ზ-----თ-----ს დაეკისრა 2016 წლის პირველი იანვრიდან 2016 წლის 30 აგვისტოს ჩათვლით პერიოდის მიხედვით, თუმცა, ვინაიდან საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტა წინ უსწრებდა 2016 წლის საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულების წარმოშობის მომენტს - 2016 წლის 31 დეკემბერს, ხოლო 2016 წლის საიჯარო ქირის გადაუხდელობის გამო პირგასამტეხლოს დაკისრება მხოლოდ 2016 წლის 31 დეკემბერს ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში შეიძლებოდა წარმოშობილიყო, სააპელაციო სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზ-----თ-----ს პირგასამტეხლო უნდა დაეკისროს სწორედ 2015 წლის გადაუხდელი (1-----ლარის) საიჯარო ქირის 0,1%-ის ოდენობით. 2016 წლის საიჯარო ქირის გაუდაუხდელობისთვის კი მხარეს პირგასამტეხლო ვერ დაეკისრება, რადგან ხელშეკრულება შეწყდა 2016 წლის საიჯარო ქირის გადახდის მომენტის (2016 წლის 31 დეკემბერი) დადგომამდე, რასაც პირდაპირ და უშუალოდ უკავშირდებოდა პირგასამტეხლოს დარიცხვა. შესაბამისად, ზ-----თ-----ს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს პირგასამტეხლო თითოეული ხელშეკრულებიდან - გადაუხდელი თანხის 0.1% ყოველ ვადაგადაცილებულ 243 დღეზე - 1) ს/კ 7-----ზე 2015 წლის 10 ნოემბრიდან - 2015 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით გადაუხდელი 2-----ლ 0.1% 243 დღეზე --- **5----ლარი** ($2----- \times 0.1 : 100 \times 243$); 2) ს/კ 7-----ზე 2015 წლის 10 ნოემბრიდან - 2015 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით გადაუხდელი 1-----ლარის 0.1% 243 დღეზე --- **2-----ლარი** ($1----- \times 0.1 : 100 \times 243$); 3) ს/კ 7-----ზე 2015 წლის 10 ნოემბრიდან - 2015 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით გადაუხდელი 2----ლარის 0.1% 243 დღეზე --- **5---ლარი** ($2---- \times 0.1 : 100 \times 243$) ანუ 2016 წლის 1/1-დან 2016 წლის 30 აგვისტოს ჩათვლით სამივე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე --- **3-----ლარი** ($5-----+2-----+5---$).

ზ-----თ-----ს სასამართლოს გასაჩივრებული გადაწყვეტილებით ასევე დაეკისრა პირგასამტეხლო 2015 წლის 10 ნოემბერს გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულებების 3.1.1. და 3.1.7. მუხლებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის, ამავე ხელშეკრულებების 6.3. მუხლის თანახმად, 1500 (ათას ხუთასი) ლარის ოდენობით (თითოეული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 500 ლარი); ამავე ხელშეკრულებების 6.5. მუხლის თანახმად, 1500 (ათას ხუთასი) ლარის ოდენობით (თითოეული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 500 ლარი).

სააპელაციო პალატა მიუთითებს, რომ საიჯარო ხელშეკრულებებით, მოიჯარე უზრუნველყოფდა ხელშეკრულებით გადაცემულ ქონებაზე ყოველი წლის დეკემბრის თვეში საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროსათვის

ინფორმაციის წარდგენას „ხელშეკრულების დანართი N2 შესაბამისად“. (3.1.1. ქვეპუნქტი), ამასთანავე, მოიჯარე უზრუნველყოფდა „ხელშეკრულების“ 3.1.1. მუხლით დადგენილი ვალდებულების შესრულების დადასტურების მიზნით ყოველი კალენდარული წლის დასრულებიდან არაუგვიანეს 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღისა „გამყიდველისათვის“ საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მიერ გაცემული დოკუმენტაციის წარდგენას. (3.1.7. ქვეპუნქტი). ამავე ხელშეკრულების 6.3. ქვეპუნქტის მიხედვით, ხელშეკრულების 3.1.1. მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში „მოიჯარეს“ ეკისრებოდა პირგასამტეხლო თითოეული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე 500 ლარის ოდენობით, ხოლო 6.5. ქვეპუნქტის შესაბამისად, „ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, თითოეული ვალდებულების დარღვევისათვის „მოიჯარეს“ ეკისრებოდა პირგასამტეხლო 500 (ხუთასი) ლარის ოდენობით.

სააპელაციო სასამართლო ყურადღებას მიაქცევს ხელშეკრულებების N2 დანართით გათვალისწინებულ ინფორმაციას, კერძოდ, მოიჯარეს უნდა მიეთითებინა საკუთრებაში/სარგებლობაში არსებული ს/ს სავარგული (ფართობი, სარწყავი/ურწყავი), ერთწლიანი კულტურების ნათესი ფართობი და წარმოებული პროდუქციის რაოდენობა (კულტურების და სახეობების მიხედვით), მრავალწლიანი კულტურების წარმოება (ჯიშების და სახეობების მიხედვით), ცხოველთა საკვების წარმოება, ნათესი ფართობები და წარმოება, საძოვარი, ასევე, წარმოებული პროდუქციის მოხმარება/რეალიზაცია (რაოდენობისა და გასაღების ბაზრის მითითებით), რა სახის ღონისძიებები გაატარა ნიადაგის ნაყოფიერების ამაღლების მიზნით, გაიარა თუ არა კონსულტაციები. სააპელაციო პალატა ასევე ყურადღებას ამახვილებს იმ გარემოებაზე, რომ ხელშეკრულებები დაიდო 2015 წლის 10 ნოემბერს, ხოლო ინფორმაციის წარდგენის ვალდებულება წარმოიშვა 2015 წლის 31 დეკემბერს. შესაბამისად, წარსადგენი ინფორმაციის სახეობის, ხელშეკრულების დადების დროისა და მოქმედების პერიოდის გათვალისწინებით, სასამართლო მიიჩნევს, რომ ზ-----თ-----ის მიერ 2015 წლის 31 დეკემბერს ინფორმაციის მიწოდებას ექნებოდა მხოლოდ ფორმალური ხასიათი, შესაძლებელი იქნებოდა მხოლოდ სარგებლობაში გადაცემული მიწის ნაკვეთების ფართობის მითითება, რამდენადაც ხელშეკრულებები დაიდო წელიწადის ისეთ პერიოდში (ნოემბერი) და ინფორმაციის წარდგენის ვალდებულება წარმოიშვა დროის ისეთ მცირე მონაკვეთში (40 დღეში), რომ აპელანტი ვერ შეძლებდა ვერც ერთწლიანი, მით უფრო, მრავალწლიანი, კულტურების მოყვანასა თუ რეალიზაციას. ამდენად, სოფლის მეურნეობის სამინისტროსთვის დანართი N2-ის წარდგენის შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანო ვერ მიიღებდა იმ ინფორმაციას, რომელიც საინტერესო და საჭირო იყო სწორედ განხორციელებული სოფლის მეურნეობის ღონისძიებების შესწავლისა და შეფასებისათვის. ასეთ პირობებში, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ

ხელშეკრულების შეუსრულებლობიდან გამომდინარე პირგასამტეხლოს დაკისრება არ უნდა გახდეს უფლების ბოროტად გამოყენების საფუძველი, რადგან ვალდებულების შესრულება - დანართი N2-ით გათვალისწინებული ინფორმაციის წარდგენა, მოცემულ შემთხვევაში, კერძოდ, იქნებოდა რაიმე ღირებული ინფორმაციის მატარებელი. ამდენად, ზ-----ს არ უნდა დაეკისროს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ჯარიმა იმ მოვალეობის შეუსრულებლობისათვის, რასაც 2015 წლის 31 დეკემბრისათვის მხოლოდ ფორმალური დატვირთვა ექნებოდა, კერძოდ, სოფლის მეურნეობის სამინისტროსათვის დანართი N2-ის წარუდგენლობისა და ინფორმაციის წარდგენის დამადასტურებელი დოკუმენტის სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოში წარუდგენლობისათვის. ამდენად, აღნიშნულ ნაწილში თანხის დაკისრების შესახებ სარჩელი არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

6. შემაჯამებელი სასამართლო დასკვნა:

1. ყოველივე აღნიშნულიდან გამომდინარე, სააპელაციო პალატა მიიჩნევს, რომ წარმოდგენილი სააპელაციო საჩივარი ქმნის სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 393-ე და 394-ე მუხლების შემადგენლობას და გასაჩივრებული გადაწყვეტილების გაუქმების პროცესუალურ-სამართლებრივ საფუძველს. კერძოდ, ზ-----ის სააპელაციო საჩივარი უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ და მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 6 მარტის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება, რომლითაც მოსარჩელე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდება ნაწილობრივ. მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 6 მარტის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული უნდა იქნას ახალი გადაწყვეტილება; მოსარჩელე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარჩელო მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ: ზ-----ს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ 2015 წლის 10 ნოემბრიდან 2016 წლის 30 აგვისტოს ჩათვლით დაეკისროს საიჯარო ქირის გადახდა სამივე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე **5608.85 ლარის ოდენობით, რომელიც შედგება:**

- ა) 2015 წლის 10 ნოემბრიდან - 2015 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით **სამივე ხელშეკრულებიდან** გამომდინარე - 1----- ლ (2-----);
- ბ) 2016 წლის 1 იანვრიდან - 2016 წლის 30 აგვისტოს ჩათვლით **სამივე ხელშეკრულებიდან** გამომდინარე - 6----- ლარი. (1-----);
- გ) ზ-----ის გადახდილი საგარანტიო თანხები 1--- ლარი(1-----) ჩაეთვალოს საიჯარო ქირაში და საბოლოოდ ზ-----ს გადასახდელად დაეკისროს საიჯარო ქირის გადახდა 2015 წლის 10 ნოემბრიდან - 2016 წლის 30 აგვისტოს ჩათვლით - **5608.85 ლარის ოდენობით;** (1-----+6-----1====5608.85).

ზ----- თ-----ს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ უნდა დაეკისროს **პირგასამტეხლოს სახით** თითოეული ხელშეკრულებიდან - გადაუხდელი თანხის 0.1% ყოველ ვადაგადაცხადებულ 243 დღეზე - 2016 წლის 1/1-დან 2016 წლის 30 აგვისტოს ჩათვლით --- **3----- ლარი** (5----+2-----+5---):

1) ს/კ 7----- -ზე 2015 წლის 10 ნოემბრიდან - 2015 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით გადაუხდელი 2-----ლ 0.1% 243 დღეზე --- **5---- ლარი** ($2----- \times 0.1 : 100 \times 243$);

2) ს/ლ 7-----ზე 2015 წლის 10 ნოემბრიდან - 2015 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით გადაუხდელი 1-----ლარის 0.1% 243 დღეზე --- **2----- ლარი** ($1--- \times 0.1 : 100 \times 243$)

3) ს/კ 7----- -ზე 2015 წლის 10 ნოემბრიდან - 2015 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით გადაუხდელი 2---- ლარის 0.1% 243 დღეზე --- **5--- ლარი** ($2---- \times 0.1 : 100 \times 243$). დანარჩენ ნაწილში სარჩელის მოთხოვნა არ უნდა დაკმაყოფილდეს.

7. საპროცესო ხარჯები:

საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 55-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ... თუ სარჩელი დაკმაყოფილებულია ნაწილობრივ, ხოლო მოპასუხე განთავისუფლებულია სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასამართლოს მიერ საქმის განხილვასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები სახელმწიფო ბიუჯეტის სასარგებლოდ გადახდება მოსარჩელეს, რომელიც არ არის განთავისუფლებული სასამართლო ხარჯების გადახდისაგან, სასარჩელო მოთხოვნათა იმ ნაწილის პროპორციულად, რომლის დაკმაყოფილებაზედაც მას უარი ეთქვა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ზ----- თ-----ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟიდან - 439 ლარიდან 300 ლარი უნდა ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად, ხოლო სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს უნდა დაეკისროს ზ----- თ-----ის სასარგებლოდ სახელმწიფო ბაჟის - 139 ლარის ანაზღაურება.

IV ს ა რ ე ზ ო ლ უ ც ი ო ნ ა წ ი ლ ი:

სააპელაციო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატამ იხელმძღვანელა საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 1-ლი, მე-12 მუხლებით, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 257-ე, 372-ე, 386-ე, 389-ე, 391-ე, 397-ე მუხლებით და

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

2. ზ----- თ-----ის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;

3. მცხეთის რაიონული სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2017 წლის 6 მარტის გადაწყვეტილების შეცვლით მიღებული იქნას ახალი გადაწყვეტილება;
4. მოსარჩელე სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარჩელო მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს ნაწილობრივ;
5. ზ-----თ-----ს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ 2015 წლის 10 ნოემბრიდან 2016 წლის 30 აგვისტოს ჩათვლით დაეკისროს საიჯარო ქირის გადახდა სამივე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე **5608.85 ლარის ოდენობით, რომელიც შედგება:**
 - ა) 2015 წლის 10 ნოემბრიდან - 2015 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით **სამივე ხელშეკრულებიდან** გამომდინარე - 1-----ლ (2-----);
 - ბ) 2016 წლის 1 იანვრიდან - 2016 წლის 30 აგვისტოს ჩათვლით **სამივე ხელშეკრულებიდან** გამომდინარე- 6-----ლარი. (1-----);
 - გ) ზ-----თ-----ის გადახდილი საგარანტიო თანხები 1---ლარი(1-----) ჩაეთვალოს საიჯარო ქირაში და საბოლოოდ ზ-----თ-----ს გადასახდელად დაეკისროს საიჯარო ქირის გადახდა 2015 წლის 10 ნოემბრიდან - 2016 წლის 30 აგვისტოს ჩათვლით - **5608.85 ლარის ოდენობით;** (1-----+6-----1---=5608.85).
6. ზ-----თ-----ს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სასარგებლოდ დაეკისროს **პირგასამტეხლოს სახით** თითოეული ხელშეკრულებიდან - გადაუხდელი თანხის 0.1% ყოველ ვადაგადაცილებულ 243 დღეზე - 2016 წლის 1/1-დან 2016 წლის 30 აგვისტოს ჩათვლით --- **3-----ლარი (5---+2-----+5---):**
 - 4) ს/კ 7-----ზე 2015 წლის 10 ნოემბრიდან - 2015 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით გადაუხდელი 2-----ლ 0.1% 243 დღეზე --- **5---ლარი (2-----x 0.1:100 x243);**
 - 5) ს/ლ 7-----ზე 2015 წლის 10 ნოემბრიდან - 2015 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით გადაუხდელი 1-----ლარის 0.1% 243 დღეზე --- **2-----ლარი (1--- --- x 0.1 : 100 x 243)**
 - 6) ს/კ 7-----ზე 2015 წლის 10 ნოემბრიდან - 2015 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით გადაუხდელი 2---ლარის 0.1% 243 დღეზე --- **5---ლარი (2--- x 0.1 : 100 x 243).**
7. დანარჩენ ნაწილში სარჩელის მოთხოვნა არ დაკმაყოფილდეს.
8. ზ-----თ-----ის მიერ გადახდილი სახელმწიფო ბაჟი 439 ლარიდან 300 ლარი ჩაითვალოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გადახდილად.
9. სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დაეკისროს ზ-----თ-----ის სასარგებლოდ, სახელმწიფო ბაჟის 139 ლარის ანაზღაურება.
10. გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს კასაციის წესით საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატაში (მდებარე თბილისი, ძმები ზუბალაშვილების ქ. №32), დასაბუთებული გადაწყვეტილების მხარეთათვის გადაცემიდან 21 დღის ვადაში, თბილისის საპელაციო სასამართლოს (მდებარე, თბილისი, გრ. რობაქიძის გამზ. №7ა) მეშვეობით.

მოსამართლე:

მანანა ჩოხელი